



**National Library  
of Sweden**

Denna bok digitaliserades på Kungl. biblioteket år 2012

STATENS OFFENTLIGA UTREDNINGAR 1928:16  
JUSTITIEDEPARTEMENTET



# U T L Å T A N D E

JÄMTE UTKAST TILL

## LAG MED SÄRSKILDA BESTÄMMELSER OM VISSA BOSTADSFÖRENINGAR

AVGIVET DEN 2 JULI 1928

AV INOM JUSTITIEDEPARTEMENTET  
TILLKALLADE SAKKUNNIGA

---

---

S T O C K H O L M

1 9 2 8





# Statens offentliga utredningar 1928

## Kronologisk förteckning

---

1. Utrikesdepartementets organisation. Norstedt. (6), 49 s. U.
2. Yttrande och förslag angående revision av gällande förordningar om kommunalstyrelse på landet och i stad m. m. Almqvist & Wiksell, Uppsala. 160 s. S.
3. 1926 års pensionsutredning. Betänkande angående familjepensionering för viss icke-ordinarie personal i statens tjänst. Marcus. 73 s. FI.
4. Monopolkontrollutredningens betänkande angående anordnandet av den statliga kontrollen av Aktiebolaget Vin- & Spritcentralens verksamhet. Marcus. 188 s. FI.
5. Betänkande med förslag till stadsbyggnadslag med författningar som därmed hava samband. Norstedt. 504 s. Ju.
6. Betänkande med förslag angående åtgärder till handelsjärnhanteringen stödjande. Marcus. 139 s. H.
7. Ambetsbrotten. Förberedande utkast till strafflag. Speciella delen. 7. Av J. C. W. Thyrén. Lund, Berling. vj, 288 s. Ju.
8. Betänkande med förslag till vissa åtgärder beträffande emigrationen. Norstedt. 75 s. S.
9. 1926 års arbetslöshetsakkunniga. Betänkande och förslag angående arbetslöshetsförsäkring, arbetsförmedling och reservarbeten. Norstedt. 618 s. S.
10. Betänkande angående ordnandet av viss bostadskredit. Norstedt. viij, 183 s. S.
11. Betänkande med förslag till vissa ändringar i bestämmelserna rörande automobilbesiktningsväsendet m. m. Marcus. 88 s. K.
12. Betänkande med förslag angående omorganisation av överståthållarämbetet samt ändrad fördelning mellan staten och Stockholms stad av kostnaderna för dess verksamhet. Beckman. 354 s. S.
13. Utredning och förslag angående en utvidgad folkhögskolutbildning. Norstedt. vj, 50 s. E.
14. Betänkande med utredning och förslag angående stats-tjänstemännens bisysslor. Marcus. 192 s. FI.
15. Betänkande med förslag till ändrade bestämmelser rörande tullrestitution. Marcus. 149 s. FI.
16. Utlåtande jämte utkast till lag med särskilda bestämmelser om vissa bostadsföreningar. Norstedt. 98 s. Ju.

Ann. Om särskild tryckort ej angives, är tryckorten Stockholm. Bokstäverna med fetstil utgöra begynnelsebokstäverna till det departement, under vilket utredningen avgivits, t. ex. E. = ecklesiastikdepartementet, Jo. = jordbruksdepartementet. Enligt kungörelsen den 3 febr. 1922 ang. statens offentliga utredningars yttre anordning (nr 98) utgivas utredningarna i omslag med enhetlig färg för varje departement.

---

STATENS OFFENTLIGA UTREDNINGAR 1928:16

JUSTITIEDEPARTEMENTET



# U T L Å T A N D E

JÄMTE UTKAST TILL

## LAG MED SÄRSKILDA BESTÄMMELSER OM VISSA BOSTADSFÖRENINGAR

AVGIVET DEN 2 JULI 1928

AV INOM JUSTITIEDEPARTEMENTET

TILLKALLADE SAKKUNNIGA.



STOCKHOLM 1928

KUNGL. BOKTRYCKERIET. P. A. NORSTEDT & SÖNER

282346



STATE OF NEW YORK

OFFICE OF THE COMPTROLLER

REPORT OF THE COMPTROLLER  
ON THE STATE FINANCES

FOR THE YEAR ENDING

DECEMBER 31, 1900

ALBANY: J. B. LIPPINCOTT & CO., PRINTERS.

1901

ALBANY: J. B. LIPPINCOTT & CO., PRINTERS.

ALBANY: J. B. LIPPINCOTT & CO., PRINTERS.

ALBANY: J. B. LIPPINCOTT & CO., PRINTERS.

ALBANY: J. B. LIPPINCOTT & CO., PRINTERS.

1901

*Till*

*Herr Statsrådet och Chefen för Justitiedepartementet.*

Sedan herr statsrådet och chefen för justitiedepartementet anmodat under-  
tecknad Siljeström, ledamot å departementets lagavdelning, att verkställa ut-  
redning angående frågan om lagstiftning rörande bostadsföreningar, tillkallade  
statsrådet den 13 januari 1928, med stöd av nådigt bemyndigande den 2 decem-  
ber 1927, undertecknade Björklund, Hage, Järte, Meurk och Wallander att i  
egenskap av sakkunniga inom departementet deltaga i överläggning rörande  
nämnda fråga.

Genom beslut den 10 februari 1928 anbefalldes Kungl. Maj:t socialstyrelsen  
att till chefen för justitiedepartementet inkomma med uppgifter angående nu  
befintliga bostadsföreningars och närstående sammanslutningars organisation,  
ekonomiska förhållanden och verksamhetssätt.

Den 18 maj 1928 förordnade Kungl. Maj:t adjungerade ledamoten hos social-  
styrelsen H. I. Heyman att i den utsträckning de sakkunniga funne nödigt bi-  
träda dem.

Efter det undertecknade numera fullgjort vårt uppdrag, få vi härmed vörd-  
samt överlämna utlåtande jämte utkast till lagstiftning i ämnet. Vid utlåtan-  
det är såsom bilaga fogad av socialstyrelsen verkställd utredning i anbefallt  
hänseende.

Stockholm den 2 juli 1928.

GÖSTA SILJESTRÖM.

GOTTFRID BJÖRKLUND.

ERNST HAGE.

OTTO JÄRTE.

A. MEURK.

SVEN WALLANDER.

---



THE UNIVERSITY OF CHICAGO  
LIBRARY

THE UNIVERSITY OF CHICAGO  
LIBRARY

THE UNIVERSITY OF CHICAGO  
LIBRARY

Det lagstiftningsarbete, som ledde till lagen den 28 juni 1895 om registrerade föreningar för ekonomisk verksamhet, föranleddes närmast av vissa förhållanden å bostadsmarknaden i vårt land. Under 1870-talet rådde i vissa städer, synnerligast i huvudstaden, stor bostadsbrist med i följd därav högt uppdrivna hyror särskilt för mindre bostadslägenheter. Dessa omständigheter medförde uppkomsten av en mängd byggnads- och bostadsföreningar med syfte att bereda medlemmarna möjlighet att för skäligt pris förvärva bostadslägenheter i hus, som för ändamålet uppfördes eller inköptes. Dylika föreningars rättsliga ställning var emellertid icke genom några lagbestämmelser tryggad. Behovet av en lagstiftning i ändamål, att de måtte kunna bli på lagligt sätt konstituerade och representerade, gjorde sig ock inom kort gällande. Särskilt framträdde detta behov vid de affärsförbindelser, vari föreningarna kommo till penning- och försäkringsinrättningar. Inom föreningarna synes dock det förnämsta önskemålet hava varit, att lagbestämmelser måtte givas, varigenom förningsmedlems rätt till viss bostadslägenhet kunde tryggas för all framtid. I detta syfte väcktes också motioner vid riksdagarna 1881 och 1882. Sistnämnda års riksdag anhöll i skrivelse till Kungl. Maj:t om utredning, huruvida särskilda lagbestämmelser kunde meddelas angående de rättsförhållanden, som uppstode genom samegendom i stadsfastighet, samt beträffande delning av sådan fastighet.

Med föranledande av denna riksdagsskrivelse uppdrog Kungl. Maj:t åt den kommitté, som tidigare tillsatts för utarbetande av lagstiftning om stadsplaners genomförande, att inkomma med utlåtande i ämnet och utarbeta de lagförslag, som kunde anses vara av behovet påkallade. Kommittén avgav i november 1885 ett förberedande utlåtande, däri bl. a. anfördes, att under kommitténs arbeten framställt sig en fråga, vars snara lösning otvivelaktigt vore av vikt. Man sökte nämligen i gällande lag förgäves några bestämmelser rörande den rättsliga karaktären ej mindre av byggnads- och bostadssällskap än ock av de många andra för olika ändamål bildade föreningar, som icke motsvarade begreppet av vanliga handelsbolag och ej heller vore så organiserade, att stadgandena om aktiebolag på dem ägde tillämpning. Även om bostads- och byggnadssällskap i åtskilliga ej oviktiga avseenden skilde sig från andra kooperativa föreningar, ägde dock alla dylika för ekonomiska syften bildade föreningar så väsentliga likheter i fråga om organisation och verksamhetssätt, att det endast såsom en nödfallsåtgärd kunde försvaras att såsom föremål för ett lagstift-



ningsarbete utbryta en särskild art av dessa sammanhörande föreningar. Och då vid bestämmande av kooperativa föreningars rättsliga karaktär och reglerna för deras verksamhet naturligen även måste tagas hänsyn till lagstiftningen om aktiebolag, hade kommittén ansett sig böra, innan denna fortskredde i sitt arbete, framhålla dessa synpunkter.

Emellertid hade 1885 års riksdag i skrivelse anhållit, att Kungl. Maj:t täcktes låta utarbета och för riksdagen framlägga förslag till ny lag om aktiebolag.

Den 30 december 1885 anmäldes inför Kungl. Maj:t dessa båda ärenden, och beslöt Kungl. Maj:t uppdraga åt en kommitté att utarbета förslag till lagar om solidariska bolag och aktiebolag samt med dem jämförliga föreningar för ekonomisk verksamhet. På grundval av kommitténs år 1890 avgivna förslag tillkommo därefter 1895 års lagar om handelsbolag och enkla bolag, om aktiebolag samt om registrerade föreningar för ekonomisk verksamhet.

Vid utarbetande av sitt förslag till lag om registrerade föreningar för ekonomisk verksamhet hade kommittén haft till huvudsakligt ögonmärke att framlägga bestämmelser, varigenom dels föreningarnas ställning såsom självständiga bärare av rättigheter och skyldigheter tryggades och bekräftades dels ock medlemmarnas ansvarighet för föreningens förbindelser till art och omfång fullständigt reglerades. Däremot voro de i egentlig mening organisatoriska stadgandena ej beräknade att i detalj ordna föreningarnas verksamhet utan avsågo allenast att bilda den ram, inom vilken det överläts åt föreningarna att fritt utveckla sig efter olika art och uppgift. Spörsmålet om tryggnad av medlems rätt till viss bostadslägenhet upptogs ej till behandling av kommittén.

Den nu gällande föreningslagen, lagen den 22 juni 1911 om ekonomiska föreningar, bygger i det stora hela på enahanda principer. Genom 1911 års lag vidtogos i den tidigare lagen endast sådana formella och sakliga ändringar, som befunnos påkallade av syftet att ernå, i den mån det syntes lämpligt, överensstämmelse mellan aktiebolags- och föreningslagarna.

I samband därmed att normala förhållanden inträdde å bostadsmarknaden, skedde en viss avmattning i bostadsföreningsrörelsen. Under 1890-talet och första årtiondet av detta århundrade tillkommo visserligen nya föreningar, men först under och efter världskriget har såsom följd av den bostadsbrist, vilken uppkom under kriget, bostadsföreningsrörelsen erhållit ett större uppsving. Under de senaste åren har antalet registrerade bostadsföreningar stadigt ökat. Beträffande rörelsens utveckling och omfattning tillåta sig de sakkunniga hänvisa till den av socialstyrelsen verkställda utredningen (*Bil. D*).

Den betydande anslutning, rörelsen erhållit från alla samhällsklasser, har åt rörelsen givit en helt annan social betydelse än förut. Från att hava varit en av omständigheterna betingad nödfallsanordning har bostadsföreningsväsendet inom våra större städer blivit en, särskilt inom de mindre bemedlade samhällsklasserna, allt mer och mer uppskattad form för upplåtelse och förmedling av bostäder. För bostadsproduktionen i storstäderna har rörelsen blivit en faktor



att räkna med. Den egenskap av kristidsförseelse, som tidigare delvis må hava karakteriserat rörelsen, förefinnes ej längre.

Anförda omständigheter hava aktualiserat behovet av en reglering i lag av vissa med bostadsföreningsrörelsen sammanhängande rättsförhållanden. Nu liksom tidigare är det framför allt spörsmålet om föreningsmedlems bostadsrätt och denna rätts tryggande för framtiden, som kräver sin lösning. Därjämte hava under senare tid yrkanden framställts om sådana ändringar i föreningslagen, varigenom skydd beredes allmänheten mot osunda bostadsföreningsföretag.

Ett uttryck för behovet av lagstiftningsåtgärder å detta område utgör en av herr Hage i andra kammaren vid 1927 års riksdag till justitieministern framställd interpellation, däri begärdes framläggande av förslag till ny hyreslagstiftning. I den debatt, som uppstod med anledning av denna interpellation, framhöll interpellanten bl. a., att de rättsförhållanden, som uppkomma i samband med de s. k. lägenhetsköpen, krävde en ny lagstiftning. Till denna interpellantens uppfattning uttalade även justitieministern sin anslutning.

Med anledning av nu berörda förhållanden anmodade justitieministern ledamoten å justitiedepartementets lagavdelning, hovrättsrådet Gösta Siljeström att inom departementet verkställa utredning angående frågan om lagstiftning rörande bostadsföreningar. Sedermera tillkallade justitieministern med stöd av nådigt bemyndigande redaktören Gottfrid Björklund, ledamöterna av riksdagens andra kammare förste järnvägsbokhållaren Ernst Hage och byråchefen Otto Järte, kamreraren Adolf Meurk och arkitekten Sven Wallander att i egenskap av sakkunniga inom departementet delta i överläggningar rörande nämnda fråga.

Såsom ekonomiska föreningar med ändamål att bereda bostäder åt medlemmarna hava registrerats sammanslutningar med väsentligt olikartade syftemål och verksamhetsätt. De bland dessa associationer, som hava till huvudsakligt syfte att i hus, inrymmande flera lägenheter, tillhandahålla bostäder — och endast sådana associationer är det nu fråga om — äro av två skilda slag, nämligen dels föreningar, vilka hava till föremål för sin verksamhet att uppföra byggnader, dels ock föreningar, som förvalta av dem uppförda eller inköpta hus. De förra eller de s. k. byggnadsföreningarna bedriva byggnadsverksamhet; i vissa fall tjänstgöra de jämväl såsom förlagsgivare åt andra bostadsföreningar. De senare eller de s. k. egentliga bostadsföreningarna hava till uppgift att upplåta bostäder åt medlemmarna. Bostadsupplåtelsen sker i vissa föreningar genom hyresavtal; i andra åter tillerkännes medlemmarna i stadgarna »ständig besittningsrätt» till viss lägenhet.

Det ligger i sakens natur, att det är allenast i fråga om de egentliga bostadsföreningarna, som behov förefinnes av lagbestämmelser till tryggande av medlemmarnas rätt till bostad. Emellertid lär något önskemål härutinnan icke göra sig gällande inom de föreningar, där lägenheterna upplåtas genom hyresavtal. Visserligen kan frånvaron av lagbestämmelser om besittningsrätt hava föranlett några av dessa föreningar att å upplåtelsen tillämpa hyreslagens före-

*Önskemål  
angående  
lagstift-  
ningen.*

*Tryggad  
rätt till  
bostad.*



skrifter. I allmänhet torde man dock inom dessa föreningar anse, att medlemmarnas intressen bättre tillgodoses genom uthyrande av lägenheterna. Annorlunda är förhållandet beträffande föreningar, där lägenheterna upplåtas med ständig besittningsrätt. Allmänt torde erkännas, att för dessa föreningar saknaden av lagbestämmelser, genom vilka innebörden av denna rätt fastslås, kan medföra avsevärda olägenheter. Framhållas må jämväl, att av de egentliga bostadsföreningarna det övervägande flertalet upplåta sina lägenheter med besittningsrätt. Socialstyrelsens utredning visar, att för närvarande cirka 900 egentliga bostadsföreningar äro i verksamhet, varav 833 till styrelsen inkommit med begärda uppgifter. Av dessa hava 554 i sina stadgar intagit bestämmelse, att medlem skall med ständig besittningsrätt innehava viss lägenhet i föreningens hus. Medlemsantalet i sistnämnda föreningar uppgår till över 14 000, under det att medlemsantalet i de övriga 279 utgör omkring 6 000. Med hänsyn till omfattningen av de föreningar, som upplåta lägenheter med besittningsrätt, anse de sakkunniga uppenbart, att lagstiftningsåtgärder böra vidtagas i ändamål att reglera de rättsförhållanden, som uppkomma vid lägenhets upplåtande med dylik rätt.

*Skydd mot osunda bostadsföreningsföretag.*

Vad åter angår det andra från bostadsföreningshåll framförda önskemålet eller att skydd beredes allmänheten mot osunda bostadsföreningsföretag, står detta spörsmål enligt de sakkunnigas mening i nära sammanhang med frågan om det lagliga reglerandet av besittningsrätten. Det är ju av föga gagn att tillskapa rättsregler, varmed man avser att för framtiden trygga föreningsmedlems rätt till viss bostadslägenhet, därest föreningen såsom sådan från början bygger på osunda eller otillförlitliga ekonomiska grunder. Den trygghet i besittningsrätten till viss bostad, som man med lagstiftningens hjälp vill åstadkomma, får praktiskt värde endast i de fall, där föreningarnas soliditet är god. Vissa under senaste tiden inträffade omständigheter hava jämväl ådagalagt, att bostadsföreningar ofta bildas med från början osäker ekonomi. Erfarenheten visar även, att allmänheten genom vilseledande uppgifter förelletts till medlemsteckning i bostadsföretag, som ej äro förtjänta av dess förtroende. De sakkunniga äro därför av den uppfattningen, att man, i den mån sådant i lagstiftningsväg är möjligt, bör söka stävja uppkomsten av bostadsföreningar, vilka sakna förutsättningar för en framgångsrik verksamhet.

*Rätten till bostad.*

Beträffande först frågan om reglerandet i lag av rätten till bostad vilja de sakkunniga framhålla, att å vissa håll i utlandet, där förhållandena å bostadsmarknaden föranlett uppkomsten av samegendom till bostadshus, lagstiftningsåtgärder vidtagits i ändamål att trygga denna rätt. En översikt av vissa utländska föreskrifter i ämnet, som upprättats inom justitiedepartementet, fogas såsom bilaga till detta utlåtande (*Bil. C*).

*Olika system i utlandet.*

Av denna översikt framgår, att två olika system kommit till användning inom den utländska lagstiftningen. Enligt det ena systemet har man skapat en särskild form av nyttjanderätt; enligt det andra har man infört äganderätt till bestämda lägenheter i bostadshus.



I Finland, där bostadskooperationen iklätts aktiebolagsformen, har lagen till innehavet av viss eller vissa aktier knutit rätt till besittning och nyttjande av bestämd våning eller lägenhet i det av bolaget ägda huset. Underlåtenhet att fullgöra föreskriven betalningsskyldighet eller åtgärder från lägenhetsinnehavarens sida av beskaffenhet att föranleda obehag eller men för bolaget eller övriga i bolagshuset boende medföra ej förverkande av nyttjanderätten utan allenast ett temporärt upphörande av densamma och lägenhetens överlämnande under viss tid till bolagets förvaltning.

I Belgien åter har man valt det andra systemet. Varje bostadslägenhet innehaves under full äganderätt med därav följande möjlighet till lägenhetens belastande med in-teckningsskyldighet. Äganderätten till en lägenhet omfattar jämväl en ideell andel i de delar av huset, som äro gemensam egendom. Denna andel är proportionell i förhållande till varje lägenhets värde. Den gemensamma egendomen kan ej skiftas; ej heller kan den särskilt för sig avyttras, belastas med sakrätter eller utmätas. De ideella andelarna i den gemensamma egendomen äro alltså oupplösligt förenade med de särskilda lägenheterna.

De två olika system, som sålunda vunnit tillämpning i utlandet, hava tidigare varit föremål för öfvervägande här i landet. I en av S. A. Hedin vid 1881 års riksdag i andra kammaren väckt motion, nr 52, föreslogs, att gällande lagstiftning måtte förändras därhän, att särskilda bostadslägenheter i stadsfastighet kunde under full äganderätt förvärfvas och besittas eller ock att en förändring av lagstiftningen om bolag måtte åstadkommas, som åt medlemmarna av de s. k. byggnadsföreningarna beredde en i möjligaste måtto tryggad besittningsrätt till deras bostadslägenheter. I utlåtande över denna motion yttrade lagutskottet bl. a.: »Genom införande i bolagsordningarna av lämpliga föreskrifter i syfte att medlemmarna emellan bleve avgjort, att såsom till de särskilda andelarna i det hela hörande bestämdes särskilda bostadslägenheter, skulle delägare i en bostadsförening kunna någorlunda tryggas vid sin besittningsrätt av den lägenhet, han en gång bekommit. Att däremot medgiva lagfart å särskild bostadslägenhet i hus i stad, varmed då ock skulle följa möjlighet av särskild in-teckning i sådan lagfaren bostadslägenhet, torde icke böra ifrågasättas, då ett dylikt stadgande skulle strida mot de huvudgrunder, på vilka hela vårt nuvarande lagfarts- och in-teckningsväsende vore grundat samt i tillämpningen föranleda en mängd de mest svårlösta rättsfrågor.»

Vid nästa riksdag återkom S. A. Hedin med samma motion, varjämte A. V. Åbergsson i en annan motion, nr 110, föreslog en utredning i ämnet. De grunder, på vilka en lagstiftning borde vila, utvecklade den senare motionären i huvudsak sålunda: För att på ett betryggande sätt realisera den tanke, som låge till grund för bostadsföreningsväsendet, finnes ingen annan utväg än att bereda den enskilda föreningsmedlemmen äganderätt till den bostad, varav han kommit i besittning. Den enskilda lägenhetsinnehavaren borde erhålla äganderätt till en viss bråkdel av fastigheten, vilken bråkdel för all framtid vore fixerad i en viss lägenhet jämte icke utbruten andel i tomten och övriga samfälligheter. Bolagsförhållandet och egendomsgemenskapen skulle icke upphävas,

*Tidigare  
förslag här  
i landet.*

*Förslag vid  
1881 års  
riksdag.*

*Förslag vid  
1882 års  
riksdag.*



så vitt anginge egendomen i dess helhet och den i inskränktaste bemärkelse fasta delen därav eller tomten; det skulle endast bestämmas, att varje delägares ideella andel i det hela vore delvis eller så vitt anginge boningslägenheterna utbruten i vissa reella egendomsföremål. Härigenom vunnes fördelen av för all framtid betryggad besittningsrätt av den förvärvade bostaden, lätthet att vid behov avyttra fastighetslotten, möjlighet att genom densamma intecknande bereda sig erforderligt lån, med ett ord största möjliga oberoende, inskränkt allenast av de förhållanden, som vid dylik samegendom alltid måste bli va o undvikliga. Beträffande föreningarnas inre förhållanden borde föreningarna lämnas full frihet att själva överenskomma. Ifrågasättas kunde visserligen att införa lagstadganden dels för bestämmande, huru för husets bestånd nödvändiga reparationer skulle kunna jämväl utan pluralitetens bifall åstadkommas och kostnaden därför indrivnas, dels angående de reparations- och byggnadsarbeten, som, därest reglementet därom ingenting stadgade, borde anses såsom ett gemensamt åliggande, dels ock att, där föreningens reglemente ej innehölle andra stadganden, boningslägenheterna ej finge begagnas för annat ändamål än till boningsrum och att särskild lägenhet ej heller finge ombyggas eller förändras på ett sätt, som kunde inverka på husets bestånd eller utseende eller föranleda skada å den gemensamma egendomen eller å någon av de övriga lägenheterna.

*Uttalande  
av justitieministern  
år 1901.*

Spörsmålet återkom även vid ett senare tillfälle. I anledning av en inom första kammaren väckt motion, nr 22, anhöll riksdagen i skrivelse den 19 april 1899 (nr 49) om utarbetande av lag till reglerande av de rättsförhållanden, som uppkomma till följd av samäganderätt till fast eller lös egendom. Med denna skrivelse åsyftades den då förefintliga bristen på bestämmelser angående samägares rättigheter i avseende å det samfälliga godsets förvaltning och nyttjande så ock saknaden av en form för upplösning av gemenskap i stadsfastighet och lösegendom. Vid utarbetande i anledning av denna riksdagsskrivelse av förslag till lag om samäganderätt upptogs även till behandling frågan att utsträcka befogenheten att kräva delning av gemensamt gods till andra fastigheter än dem, som enligt gällande rätt voro föremål för klyvning, samt att i sammanhang därmed erkänna äganderätt till våningar och lägenheter. Vid föredragning i statsrådet av berörda riksdagsskrivelse den 31 maj 1901 ställde sig dåvarande justitieministern avvisande till denna tanke och yttrade härom: »Inom riksdagen åberopades till stöd för en dylik anordning främmande lagstiftningars exempel. Sant vore också, att i åtskilliga främmande länder äganderätt till våning eller bostadslägenhet utvecklats sig under skydd av lokal sedvane rätt och sedermera också blivit erkänd av lagstiftningen. Det borde emellertid märkas, att man i de länder, där en dylik äganderätt erkändes, i allmänhet däri såge ett ont, som lagstiftaren av omständigheterna tvingades att tåla, just emedan det redan förefunnos och ej utan rättsförluster för enskilda kunde avskaffas. Såväl den tyska som den österrikiska lagstiftningen hade sålunda under senare tiden i princip erkänt olämpligheten och skadligheten av dylika rättsförhållanden samt satt en gräns för deras uppkomst, och även i Frankrike hade man funnit desamma giva anledning till ständiga tvister. Att i vår lagstift-



ning införa bestämmelser i liknande syftning torde därför ej vara skäligt, helst sådant skulle föranleda betydande förändringar i de bestämmelser, som för närvarande gällde rörande lagfarts- och inteckningsväsendet.»

Vad angår förevarande spörsmål ansluta sig de sakkunniga till den uppfattning, som uttalades av justitieministern år 1901. Vid detta sitt ståndpunkttagande hava de sakkunniga ingalunda förbisett, att systemet med äganderätt skänker bostadsinnehavaren större trygghet i besittningen av bostaden. Enligt de sakkunnigas mening är emellertid det belgiska systemet förknippat med allvarliga olägenheter. Utöver de av justitieministern framförda betänkligheterna vilja de sakkunniga påpeka ytterligare några omständigheter, som härutinnan äro att beakta. Erfarenheterna från utlandet visa, att en dylik våningsrätt är föga uppskattad såsom grundval för kreditgivning. Svårigheterna för de enskilda föreningsmedlemmarna att anskaffa nödigt kapital, vilka redan nu i många fall äro avsevärda, skulle ytterligare ökas. Där lån skulle kunna erhållas, är det ställt utom tvekan, att lånevillkoren bleve betydligt strängare än eljest. En uppdelning av ansvarigheten för inteckningsgälden skulle verka försvagande på den samhörighetsvilja, som är en nödvändig betingelse för ett lyckosamt fullföljande av en bostadsförenings ändamål. Föreningen skulle ej heller med tillbörlig kraft kunna ingripa mot den, som vanvårdar sin lägenhet. En följd av systemet med äganderätt torde vidare vara, att föreningen saknade möjlighet att utöva prövningsrätt vid antagande av medlem, som fått rätten på sig överlåten. Med hänsyn till nu anförda omständigheter kunna de sakkunniga icke förorda upptagande i vår lag av bestämmelser i enlighet med det belgiska systemet.

Enligt de sakkunnigas uppfattning böra lägenheterna upplåtas med nyttjanderätt, men denna nyttjanderätt bör omgärdas med sådant skydd, att den i största möjliga utsträckning för medlemmarna medför samma fördelar som äganderätten, med iakttagande dock att föreningens befogenhet till ingripande mot medlemmar, som missbruka sin bostadsrätt, ej inskränkes utöver vad som är nödvändigt med hänsyn till tryggheten i besittningen. Vid utformning av denna särskilda nyttjanderätt gäller det alltså att tillse, å ena sidan, att en medlems berättigade anspråk å fri och oinskränkt förfoganderätt över lägenheten beaktas, samt å andra sidan, att föreningens och övriga medlemmars intressen därav, att medlem ej vid utövande av sin rätt till lägenheten så förfar, att föreningen eller annan medlem därav tillskyndas men, bliva tillgodosedda. Ifrågavarande nyttjanderätt torde lämpligen enligt redan vedertagen terminologi benämnas *besittningsrätt*.

Den nyttjanderätt till bostaden, som enligt de sakkunnigas mening bör tillkomma en medlem, skall i princip vara till tiden helt och hållet obegränsad. Häri framträder en väsentlig olikhet i förhållande till vad eljest gäller om nyttjanderätt till fast egendom. Enligt lagen om nyttjanderätt till fast egendom är avtal, varigenom upplåtes nyttjanderätt till fastighet i stad, köping eller annan ort, där den för städerna gällande ordning för bebyggande skall iakttagas, ej bindande utöver tjugufem år från det avtalet slöts, så vitt fråga är om fastighet

*De sakkunniga.*

*Upplåtelse-tiden.*



inom område, för vilket plan för bebyggande är gällande, eller om jord, som ligger utom sådant område, men hör till tomt. Särskilda regler gälla för upplåtelse under tomträtt, varjämte undantag från bestämmelsen om längsta tid för nyttjanderättsupplåtelse är stadgat för upplåtelse, som sker från kronan. För landsbygden, som dock i detta sammanhang saknar intresse, är giltighetstiden femtio år. Såsom skäl för en tidsbegränsning i fråga om upplåtelse av nyttjanderätt anförde lagberedningen, att särskilt under perioder av starkare ekonomisk utveckling inträdde tid efter annan behov att för ett fullt tillgodogörande av en fastighet vidtaga förändringar i avseende å sättet för dess användning, och att det därför vore icke blott för ägaren själv utan ock i utvecklingens intresse av högsta vikt, att han icke genom att för lång tid hava lämnat från sig dispositionsrätten över fastigheten satt sig ur stånd att handla så som omständigheterna krävde.

De skäl, som sålunda ligga till grund för den gällande rättens bestämmelser om en tidsbegränsning för nyttjanderättsavtal, äga fortfarande oförminskad giltighet. Emellertid må mot de huvudsakligen ekonomiska grunder, som betingat föreskriften om tidsbegränsning, framhållas de sociala skäl, vilka beträffande bostadsföreningar påkalla ett avsteg från grundsatsen, att tiden för nyttjanderättsupplåtelser bör vara begränsad. Ur socialpolitisk synpunkt är det en angelägenhet av vikt, att egna hem kunna beredas städernas och de stadslänkande samhällenas inbyggare. Detta önskemål kan dock endast i ringa utsträckning tillgodoses genom upplåtelse av tomter för bebyggande med enfamiljshus. För det stora flertalet bland stadsbefolkningen kan ett eget hem erhållas endast genom förvärf av bostad i ett bostadsföreningshus. Härvid måste dock, så långt möjligt är, garantier givas för den trygghet i besittningen, som utgör själva grundvalen för egnahemsbegreppet. Å andra sidan kan upplåtelseformen icke få utgöra hinder för av utvecklingen betingade förändringar i avseende å tillgodogörandet av bostadsföreningar tillhöriga fastigheter. Det ligger nämligen i sakens natur, att den till tiden obegränsade nyttjanderätten har avseende endast å förhållandet mellan föreningen och den enskilde föreningsmedlemmen. I och med föreningens upplösning eller försäljning av det hus, som inrymmer de med besittningsrätt upplåtna lägenheterna, upphör denna särskilda nyttjanderätt att gälla. Tvivelsutan läser en bostadsförening av ekonomiska skäl nödgas att vidtaga de förändringar beträffande fastighetens användning, som den fortgående utvecklingen kräver. En förutsättning för rätten att avyttra föreningsfastigheten måste emellertid vara, att en mer allmän önskan i sådant hänseende gör sig gällande bland föreningsmedlemmarna. Men å andra sidan får ej föreningarnas handlingsfrihet bindas för strängt.

*Överlåtelse-  
rätten.*

De sakkunniga övergå härefter till frågan om överlåtelse av besittningsrätten. Med hänsyn till förevarande lagstiftnings uppgift att skapa en tryggad rätt till bostad kan det synas naturligt, att överlåtelse-rätten skall vara helt oinskränkt. Värdet av besittningsrätten kan ej obetydligt förringas, där det skall tillkomma föreningen att utöva prövningsrätt vid antagande såsom medlem av den, till vilken besittningsrätten blivit överläten. Å andra sidan göra



sig de skäl, som föranlett lagstiftaren att fränkänna en hyresgäst s. k. substitutionsrätt, gällande jämväl beträffande förevarande rättsförhållande. För fullföljandet av en bostadsförenings verksamhet är det av vikt, att de olägenheter, som äro förknippade med ett nödtvunget samboende, mildras. Föreningarna måste framför allt söka att i medlemmarnas personer finna den garanti, som härför erfordras. För bostadsföreningar måste det personliga momentet anses vara av den betydelse, att en oinskränkt överlåtelse ej synes förenlig med föreningsändamålet. Att i förevarande avseende helt tillgodose såväl den enskilde medlemmens som föreningens intresse är icke möjligt. De sakkunniga vilja såsom regel fastslå, att överlåtelse av besittningsrätt ej är giltig, så vida ej föreningsstyrelsen såsom medlem antager den, till vilken överlåtelsen skett. En diskretionär prövningsrätt kan emellertid, där den lämnas oinskränkt, föranleda missbruk från styrelsens sida. Det kan befaras, att styrelsen i ändamål att förmå vederbörande att hembjuda besittningsrätten åt föreningen eller någon, som styrelsen önskar förvärva såsom medlem i föreningen, föranledes att upprepade gånger utan skäl vägra godkännande av skedda överlåtelser. En utväg till förhindrande av obefogad vägran vore att underställa frågan om medlems antagande myndighets prövning. Med hänsyn därtill att de skäl, som ligga till grund för en vägran, ofta kunna vara av den beskaffenhet att icke lämpligen böra offentliggöras, hava de sakkunniga dock icke ansett sig böra föreslå en dylik anordning. De sakkunniga hava trots, att en framkomlig väg vore, att, där styrelsen två gånger vägrar att godkänna till olika personer verkställda överlåtelser, styrelsen skall vara skyldig att på överlåtarens begäran låta försälja besittningsrätten å offentlig auktion. Den, som därvid förvärvar besittningsrätten, må styrelsen ej vägra att antaga såsom medlem. En anordning av nu föreslagen innebörd lär verka avhållande gent emot missbruk från såväl besittningsrättshavarens som styrelsens sida.

Vad nu sagts kan emellertid äga tillämpning endast för det fall, att överlåtelsen sker till någon, som ej är medlem i föreningen. Vid prövning av frågan om ny medlems antagande bör alltså styrelsen fästa särskilt avseende å sökandens lämplighet såsom besittningsrättshavare. För en sund utveckling av bostadsföreningsväsendet synes det oundgängligt att å ifrågavarande bestämmelser giva kraft av tvingande lagbud. I stadgarna må sålunda ej intagas bestämmelse, som ändrar föreskriften i gällande föreningslag, att det ankommer å styrelsen att pröva frågan om medlems antagande.

Från den grundsats, de sakkunniga ansett naturlig i fråga om rätten till överlåtelse, har för ett särskilt fall avvikelse funnits påkallad. Enligt 1895 års föreningslag gällde, att avliden medlems make eller arvinge ej vore berättigad att i den avlidnes ställe inträda såsom medlem i föreningen, där ej annorlunda funnes bestämt i stadgarna. 1911 års lag intager härutinnan en motsatt ståndpunkt. I motiven till den nya lagen anföres härom, att bestämmelsen i 1895 års lag vore särskilt olämplig för bostadsföreningar. I flertalet bostadsföreningar har också önskemålet om besittningsrättens bevarande inom släkten tillgodosetts genom bestämmelser i stadgarna. De sakkunniga ansluta sig jäm-

*Överlåtelse  
till make  
eller  
arvinge.*



väl till den uppfattningen, att styrelsen såsom regel ej må, där besittningsrätten genom överlåtelse eller annorledes övergått till besittningsrättshavarens make eller arvinge, förvägra denne att varda antagen till medlem. Likställd med nu nämnda personer bör enligt de sakkunnigas mening den vara, som förvärvat rätten genom testamente. Från denna regel torde emellertid ett undantag böra uppställas. Vissa bostadsföreningar hava i sina stadgar intagit bestämmelse därom att för rätt att bliva medlem erfordras vissa kvalifikationer t. ex. medlemskap i visst samfund eller anställning i visst företag. Uppfyller besittningsrättshavarens make, arvinge eller testamentstagare ej ett dylikt villkor, bör styrelsen kunna neka att godtaga denne såsom medlem. Där emot synes styrelsen ej böra äga rätt vägra antaga make eller arvinge till medlem, där han ej uppfyller andra villkor, som kunna vara uppställda för medlemskap, såsom att han skall vara »redbar och aktningsvärd», myndig o. d. Ehuru den rätt, som sålunda tillägges arvingar och med dem likställda, måste anses överensstämma med bostadsföreningarnas intressen, kan det dock befaras, att vissa föreningar i sina stadgar komme att intaga bestämmelser, som sätta lagens regler ur tillämpning. Med hänsyn till den betydelse för en medlem, som denna rätt kan hava, böra stadgeföreskrifter av dylik innebörd ej vara tillättna. Lagens bestämmelser måste vara tvingande.

*Bestämmelserna i regel dispositiva.*

Såsom de sakkunniga tidigare framhållit, är besittningsrätten till sin natur en nyttjanderätt. Framför allt skiljer sig besittningsrätten från annan nyttjanderätt därigenom att den icke är underkastad den för sådan rätt i allmänhet stadgade tidsbegränsning. Till sitt innehåll i övrigt torde, helt naturligt, besittningsrätten närmast förete likhet med hyresrätten. Men med hänsyn till beskaffenheten av förhållandet mellan en bostadsförening och den enskilde medlemmen torde flera av de bestämmelser, som gälla i fråga om hyresrätt, icke vara lämpade att äga giltighet med avseende å besittningsrätten. I de flesta fall hava bostadsföreningarna sökt avhjälpa bristen å tillämpliga lagbestämmelser genom föreskrifter i stadgarna. Frånsett den omständigheten, att man ej läser kunna enbart genom dylika föreskrifter giva den stadga och säkerhet i rättsförhållandet, som är önskvärd, är det emellertid tydligt, att bristen på enhetliga bestämmelser och saknaden i många fall av uttryckliga föreskrifter medföra osäkerhet i rättstillämpningen. De sakkunniga hava därför ansett det behöfligt att med avseende å besittningsrättens innehåll i lagen upptaga vissa reglerande bestämmelser. I likhet med vad som gäller i fråga om hyresrätten hava de sakkunniga förmenat, att i regel föreningarna skola äga att beträffande utformningen av besittningsrätten inrätta sig efter vad de själva anse bäst. Lagens föreskrifter skola komma till användning endast i fall, där stadgarna sakna bestämmelser. Liksom i fråga om hyresrätten torde utvecklingen komma att gå därhän, att den normering lagen givit i flertalet fall blir den gällande. Beträffande vissa bestämmelser, vilka avse att trygga besittningsrätten, är det emellertid nödvändigt, att åt dem gives kraft av tvingande lagbud. Men även åt en del stadganden, som röra inskränkningar i medlems förfoganderätt över lägenheten, synes med hänsyn till den stora betydelsen för föreningens verk-



samhet av deras iakttagande böra givas tvingande karaktär. Till de särskilda bestämmelsernas innehåll återkomma de sakkunniga i det följande.

De sakkunniga övergå härefter till spørsmålet huru genom lagstiftning skydd bör beredas allmänheten mot uppkomsten av osunda bostadsföreningsföretag. Såsom bekant innehåller aktiebolagslagen vittgående publicitetsbestämmelser i syfte att försvåra uppkomsten av affärsföretag, som sakna förutsättningarna för en framgångsrik verksamhet. Sådana bestämmelser återfinnas däremot ej i föreningslagen. Bolagskommittén anförde härom: »Bildandet av en förening giver i vida mindre grad anledning till otillförlitliga eller bedrägliga uppgifter än då fråga är om stiftande av aktiebolag. De föreskrifter, ägnade att stävja en osund affärsverksamhet, som det funnits nödigt lämna i fråga om aktiebolags bildande, behöva därför icke vinna tillämpning på föreningarna, utan har dessas bildande kunnat överlämnas åt medlemmarnas fria avtal. Lagstiftningen har härvid endast att tillse, att föreningens organisation blir sådan, att ej mindre medlemmarnas än ock tredje mans rätt därigenom i möjligaste mån tryggas.»

*Bildande av  
bostads-  
föreningar.*

Enligt vad de sakkunniga tidigare påpekat, äger vad sålunda anförts ej vidare tillämplighet. Under senare tid inträffade omständigheter hava ådagalagt, att särskilt i fråga om bildandet av bostadsföreningar förekommit otillförlitliga och genom sin ofullständighet vilseledande uppgifter beträffande det tillämnade företagens huvudgrunder. Redan dessa omständigheter kunde motivera införande i lagen av bestämmelser i syfte att bereda allmänheten skydd mot osunda bostadsföreningsföretag. Emellertid vilja de sakkunniga icke överdriva betydelsen av vad sålunda inträffat. När de sakkunniga nu gå att föreslå införande av bestämmelser med ifrågavarande syftning, föranledas de därtill framför allt av önskan att giva ytterligare stadga åt den föreslagna besittningsrätten.

Beträffande frågan om föreningars bildande och deras förvärv av rättssubjektivitet är det i huvudsak tre olika system, som legat till grund för lagstiftningen:

- 1) systemet med fritt bildande av rättspersonliga föreningar,
- 2) koncessions- eller sanktionssystemet och
- 3) normativsystemet.

Enligt det förra systemet knyter rättsordningen erkännandet av en förening såsom juridisk personlighet omedelbart vid föreningens tillkomst, under förutsättning endast, att föreningen faktiskt i det yttre framträder såsom en enhet med en viss stadga.

En motsats härtill är koncessionssystemet, enligt vilket för förvärv av juridisk personlighet erfordras ett särskilt erkännande av statsmyndighet. Någon rätt till juridisk personlighet förefinnes här icke, utan statsmyndigheten prövar fritt, huruvida tillerkännandet av en sådan är lämpligt från det allmännas synpunkt.

En mellanställning intages av normativsystemet, enligt vilket förvärv av rättspersonlighet är beroende på uppfyllandet av vissa i lag bestämda förut-



sättningar i avseende å en ordnad inre organisation och trygghet för tredje man vid rättsliga förbindelser. En förening, som motsvarar lagens anspråk, har rätt att påfordra registrering, varigenom den juridiska personligheten uppkommer.

Det sistnämnda systemet är det, till vilket den moderna lagstiftningen alltmera vänder sig. I vår bolags- och föreningslagstiftning har man också anslutit sig till detsamma. Beträffande bank- och försäkringsbolag, järnvägsaktiebolag och vissa aktiebolag, som driva lånerörelse, samt vissa understödsföreningar har åter den uppfattningen kommit till uttryck, att offentlig myndighets efter föregången prövning meddelade tillstånd skall erfordras för dylika företags uppkomst.

*Upprättande av ekonomisk plan.*

Innan spørsmålet om de olika systemens lämplighet i fråga om bildandet av bostadsföreningar beröres, vilja de sakkunniga nämna, att enligt deras uppfattning den mest framträdande bristen i den nuvarande lagstiftningen härutinnan torde vara, att bostadsföreningar kunna bildas utan att någon plan för föreningens verksamhet behöver uppgöras och framläggas för granskning. Denna omständighet har medfört, att bostadsföreningsföretag tillkommit, vilka saknat varje förutsättning för fortsatt verksamhet. Ett oeftergivligt villkor för rätten att upplåta lägenheter med besittningsrätt måste enligt de sakkunnigas mening vara, att en ekonomisk plan upprättas för föreningens verksamhet.

*Sanktions-system eller ej.*

Spørsmålet huruvida den ekonomiska planen skall underkastas saklig granskning av offentlig myndighet och vara av denna myndighet godkänd, innan lägenheter få utbudas till teckning, har varit föremål för ingående överläggningar bland de sakkunniga. Till stöd för en sådan anordning tala framför allt två skäl. Genom en dylik förhandsprövning erhåller det allmänna möjlighet att förhindra uppkomsten av sådana företag, som icke bygga på sunda ekonomiska grunder. Vidare besitta ofta de, som önska förvärva medlemskap i bostadsförening, icke den ekonomiska insikt, som är av nöden för att rätt bedöma ett dylikt företags ekonomiska förutsättningar.

Å andra sidan äro vissa olägenheter förbundna med nämnda system. Frånsett att en dylik granskning av offentlig myndighet lätt kan komma att sjunka ned till en tom formalitet, må framhållas, att någon myndighet, som besitter erforderlig sakkunskap att verkställa en sådan granskning, ej lär finnas; myndigheten måste för uppdragets fullgörande anlita särskilt tillkallad sakkunnig. Svårigheter torde mångenstädes visa sig föreligga att erhålla för dylika uppdrag lämpliga personer. Än mer betänklig synes den omständigheten vara, att där planen godkännts, allmänheten kommer att betrakta ett sådant godkännande såsom en garanti för planens ofelbarhet. Av en dylik uppfattning kan allmänheten lätt föranledas att ej själv söka bedöma den risk och de kostnader ett inträde i föreningen medför. Därjämte torde av en sådan uppfattning komma att härledas anspråk mot staten att lämna ekonomiskt bistånd åt dem, som till följd av ett dylikt företags ekonomiska sammanbrott blivit lidande. Sanktionsprincipen lär även såsom ett korollarium fordra en kontrollerande och överva-



kande verksamhet över föreningens fortsatta utveckling. En dylik kontroll torde emellertid bliva onödigt betungande och hindersam för föreningarna.

Vid övervägande av dessa skäl för och emot sanktionssystemet hava de sakkunniga stannat vid den uppfattningen, att detsamma ej bör vinna tillämpning i fråga om bildande av bostadsföreningar.

Beträffande bildande av bostadsföreningar hava de sakkunniga vidare haft under omprövning införande av en anordning, motsvarande den som är föreskriven i fråga om aktiebolag. Före föreningens tillkomst skulle publicering ske av uppgifter angående de förhållanden, som utgöra grundvalen för föreningens ekonomiska soliditet. Härigenom skulle allmänheten sättas i tillfälle att granska omständigheterna vid föreningens tillkomst och förutsättningarna för dess fortsatta verksamhet. Därjämte skulle å dem, som tecknat sig för lägenheter, ankomma att efter prövning av alla föreliggande omständigheter avgöra, huruvida föreningen skulle komma till stånd.

*Publicitetsförfarande före registreringen eller ej.*

Då man går att taga ställning till denna fråga, är det nödvändigt att klargöra, vilka uppgifter äro av betydelse för bedömande av en bostadsförenings ekonomi. Enligt de sakkunnigas uppfattning böra uppgifter lämnas i huvudsakligen följande ämnen för att den, som önskar erhålla besittningsrätt till en lägenhet, skall kunna bedöma den risk och kostnad han därmed ikläder sig.

1) *Fastighetens läge jämte beskrivning över densamma.* Härvid skola fastighetens läge, antalet våningar, de bekvämligheter, med vilka fastigheten är eller skall förseas o. d., uppgivas.

2) *Värdet av föreningens fastighet.* För ett rätt bedömande av detta värde måste uppgift lämnas om inköpspris, taxeringsvärde och brandförsäkringsvärde. Därest ny- eller ombyggnad skall ske, skola byggnadskostnaderna angivas. Lämpligt är att de köpeskillingar, som de två närmast föregående ägarerna erlagt, jämväl anges. I fråga om brandförsäkringen bör uppges, huruvida densamma gäller för all framtid eller viss tid och i senare fallet den tid, för vilken den är tagen. Därest tomten ej innehaves med äganderätt, angives detta förhållande.

3) *Kostnader i samband med fastighetens förvärv och föreningens bildande.* Dessa kostnader utgöras huvudsakligen av utgifter för lagfart, upprättande av stadgar, registrering o. d. samt för eventuella provisioner.

4) *Inteckningsgålden.* Uppgifter skola lämnas om lånebelopp, lånegivare, lånetermener, räntesatser samt årliga ränte- och amorteringsbelopp. I fråga om nybyggnader anges, där ej definitiva uppgifter kunna lämnas, beräknade belopp och lånevillkor samt de låneinrättningar, vilka utfäst att lämna lån.

5) *Lägenhetsbeskrivning.* Uppgift skall lämnas om lägenheternas belägenhet, antalet rum, bekvämligheter o. d. Vid beskrivningen böra fogas byggnadsritningar.

6) *Värden å lägenheterna.* Uppgift härom är av betydelse i olika avseenden. Detta värde torde i allmänhet bliva avgörande för lägenhetshavarens andel i föreningens tillgångar samt för hans rätt till del i uppkommen vinst. Därjämte blir detta värde i regel utgångspunkt för beräkning av tillträdesbeloppet och det årliga vederlag, som medlemmen har att erlægga för besittningsrätten. Uppgifter skola lämnas rörande samtliga lägenheter, således även sådana, som ej skola upplåtas med besittningsrätt.

7) *Tillträdesbelopp.* Härmed avses det belopp, vederbörande skall erlægga i grundavgift för den upplåtna besittningsrätten.



8) *Beräknade årliga utgifter.* Under denna post skola angivas föreningens löpande utgifter med uppgift, så vitt möjligt, om beräknade kostnader för varje särskild post.

9) *Årligt vederlag för besittningsrätten.* Detta vederlag, som motsvarar hyresavgiften, skall angiva summan av de belopp besittningsrättshavaren beräknas komma att årligen erlägga. I fråga om andra hus än nybyggnader skall om möjligt uppgift lämnas om tidigare hyror.

10) *Övriga inkomster.* De inkomster, som kunna komma i fråga, äro framför allt hyror för lägenheter, som ej upplåtas med besittningsrätt.

Av denna redogörelse för de omständigheter, varom planen bör innehålla upplysning, torde framgå, att flera av dem äro av beskaffenhet, att i fråga om hus, som skola nyuppföras eller ombyggas, upplysningar ej å ett tidigt stadium kunna lämnas med anspråk på exakthet. Visserligen har det ej varit de sakkunnigas avsikt att föreslå, att uppgifterna i den ekonomiska planen såsom regel skola vara bindande. Frånsett straff- och skadeståndsansvar för medvetet oriktig uppgift, lär enligt sakens natur ansvar ej kunna utkrävas för uppgifter i en ekonomisk plan. Men värdet av den ekonomiska planen ökas i samma mån som de i planen upptagna uppgifterna äro grundade å kända förhållanden. För att motsvara sitt ändamål bör planen ej uppgöras, förrän den ekonomiska situationen kan med någon visshet bedömas.

En anordning i huvudsaklig överensstämmelse med aktiebolagslagens bestämmelser torde jämväl kräva, att av de utbudna lägenheterna alla eller åtminstone ett flertal äro tecknade, innan frågan om föreningen skall komma till stånd må företagas till avgörande. Men även härutinnan framträder skillnad mellan föreningar, som övertaga redan uppförda hus, och föreningar, som uppföra nya hus. I fråga om de senare torde det vara förenat med betydande svårigheter att kunna erhålla tillräckligt antal lägenheter tecknade långt innan lägenheterna äro färdiga att tillträdas. Det är jämväl nödvändigt för dessa föreningar att, redan innan ritningar ännu uppgjorts, försäkra sig om lämpligt tomt. Uppenbart är, att det å ett så tidigt stadium bör vara uteslutet att kunna utbjuda lägenheter till teckning.

Av det anförda framgår, att föreskrifter, överensstämmande med aktiebolagslagens stadganden, väl kunna införas beträffande bostadsföreningar, som övertaga färdiga hus, men att dylika föreskrifter icke lämpligen kunna vinna tillämpning beträffande bostadsföreningar, som uppföra nya hus.

*Olika förslag till frågans lösning.*

De sakkunniga hava övervägt olika förslag till lösning av detta spørsmål. Ett förfaringsätt vore ju att endast taga hänsyn till de bostadsföreningar, som övertaga redan uppförda hus. Emellertid visar erfarenheten, att ett ej obetydligt antal av de bostadsföreningar, som upplåta lägenheter med besittningsrätt, hava uppfört det av föreningen ägda huset. De bostadsföreningar, som under den senaste tiden kommit till stånd, hava i avsevärd utsträckning själva eller genom moderföreningar uppfört sina föreningshus. En bestämmelse av nu berörd innebörd skulle medföra, att dessa associationer bleve nödsakade att söka dubbla lagfarter, den första då moderföreningen förvärvar tomt, den andra då bostadsföreningen övertager det färdiga huset. Det måste dock alltid



i allmänhetens ögon komma att framstå såsom obilligt, att de bostadsföreningsföretag, varom här är fråga och som synas omfattas med allmänt förtroende, skola underkastas onödiga utgifter. Särskilt starkt skulle denna obillighet framträda, när föreskriften drabbar just den verksamhet, som för närvarande är särskilt livlig.

En annan utväg, som för ernående av det åsyftade målet kan synas ligga nära, är att lagen uppställer skilda bestämmelser för omförmälda båda slag av bostadsföreningar. För bostadsföreningar, som övertaga gamla hus, skulle genom publicitetsbestämmelser beredas tillfälle till kontroll vid företagens tillkomst, och föreskrifter skulle givas, att dylika företag ej finge bildas, med mindre ett visst antal av de utbudna lägenheterna tecknats. För det andra slaget av bostadsföreningar åter skulle för själva bildandet inga andra bestämmelser gälla än nu; registrering skulle beviljas, så snart stadgar antagits och styrelse valts. Denna väg hava de sakkunniga emellertid ansett icke böra beträddas. Frånsett den omständigheten, att, rent sakligt sett, anledning ej finnes att uppställa strängare regler för tillkomsten av det ena än det andra slaget av bostadsföreningar, torde hinder för en sådan anordning möta däri, att det ofta kan vara förenat med svårighet att avgöra, till vilket av dessa båda slag en förening är att hänföra. En förening, som förvärvar ett gammalt hus, är, alltefter omfattningen av den reparation och ombyggnad, som föreningen låter huset undergå, att räkna till det ena eller andra slaget. Ej heller torde det vara praktiskt möjligt att förhindra en förening, som bildats i ändamål att uppföra ett hus, att i stället övertaga ett gammalt hus. De restriktiva bestämmelserna i fråga om förenings bildande skulle i praktiken lätteligen kunna kringgå. Berörda synpunkter föranleda enligt de sakkunnigas tanke, att en uppdelning i förevarande hänseende av bostadsföreningar i olika grupper icke med hänsyn till de praktiska förhållandena är att tillråda.

De sakkunniga hava därför ej velat föreslå några ändrade bestämmelser i fråga om själva bildandet av bostadsföreningar, utan de hava förmenat, att man ej bör gå längre än att söka förhindra, att besittningsrätt upplåtes och tillträdesbelopp uppbäras, innan vederbörande spekulanter haft tillfälle att pröva förutsättningarna för företagets ekonomiska verksamhet och erhålla kännedom om de utgifter de ikläda sig.

Enligt de sakkunnigas åsikt böra alltså i lagen upptagas föreskrifter därom, att, innan besittningsrätt må upplåtas och tillträdesbelopp uppbäras, skall styrelsen hava upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet. Denna plan skall för granskning ingivas till länsstyrelsen. Länsstyrelsen skall underkasta planen granskning i formellt avseende d. v. s. undersöka, att planen upptager uppgifter i de avseenden, som äro av betydelse för bedömning av föreningens ekonomiska verksamhet, och rörande de ekonomiska förpliktelser, som kunna komma att åvila envar innehavare av besittningsrätt. Däremot skall länsstyrelsen ej ingå i prövning av den ekonomiska planens hållbarhet eller meddela utlåtande, huruvida enligt länsstyrelsens uppfattning planen bygger på sunda och tillförlitliga grunder. Sedan länsstyrelsen å planen tecknat

*De sakkunnigas  
förslag.*



bevis om mottagandet, skall ett exemplar av planen återställas, under det att ett annat skall förvaras hos länsstyrelsen för att hållas tillgängligt för dem, som önska taga del därav. Härom skall det åligga länsstyrelsen att genom kungörelse underrätta allmänheten. Därefter äger föreningens styrelse utfärda en teckningslista, i vilken den ekonomiska planen skall vara upptagen. Envar, som är spekulant å en lägenhet, beredes härigenom tillfälle att erhålla fullständig kännedom om de kalkyler, varå föreningens verksamhet är grundad. Han kan själv eller med hjälp av å området sakkunnig person bedöma företagets bärkraft.

Enligt aktiebolagslagen är aktieteckning ej vidare bindande, där ej å konstituerande sammanträde med tecknarna fattats beslut, att bolaget skall komma till stånd. Dessförinnan har i regel ej heller det tillämnade företaget börjat sin verksamhet. Annorlunda är förhållandet i fråga om här avsedda bostadsföreningar. Innan teckningslista utfärdas, skall föreningen vara registrerad, och i många fall torde företaget hava satts i gång före den ekonomiska planens framläggande. Med hänsyn härtill kan det ofta vara av vikt för föreningen att de, som teckna sig för lägenheter, omedelbart vid teckningen bliva definitivt bundna vid företaget. Lagen bör enligt de sakkunnigas uppfattning ej förbjuda en sådan anordning. Emellertid synes en dylik anordning ej böra vara obligatorisk. Därest föreningen så önskar, må i teckningslistan angivas, att teckningen ej är bindande. Sker sålunda, måste dock noggrant angivas, under vilka förhållanden bundenheten inträder.

*Bokförings-  
skyldighet.*

De sakkunniga hava tagit under övervägande ytterligare en fråga, som nära berör de nu behandlade. I ändamål att bereda föreningsmedlem trygghet i innehavet av besittningsrätt hava de sakkunniga föreslagit åtgärder, ägnade att stävja uppkomsten av bostadsföreningar med dålig eller osäker ekonomi. De sakkunniga hava härvid utgått från den uppfattningen, att största faran för ett företags soliditet ligger däri att företaget från början bygger på oekonomiska grunder. Men för tillgodoseende av önskemålet om en ständig besittningsrätt är det jämväl av nöden att företagets verksamhet fortgår under betryggande ekonomiska former. Såsom tidigare framhållits ställa sig de sakkunniga avvisande till tanken att i lagen införa bestämmelser om en kontrollerande och övervakande verksamhet från offentlig myndighets sida. Det bästa medlet att vinna säkerhet för att förvaltningen av föreningens angelägenheter skötes tillfredsställande torde vara att söka i det sätt, varpå revisionen ordnas. Genom stadgande om rätt för en minoritet att under vissa förutsättningar hos länsstyrelsen påkalla utseende av en särskild revisor, har man redan i gällande föreningslag sökt tillgodose önskemålet, att revisionen erhåller nödig effektivitet.

Emellertid är det för de sakkunniga ställt utom varje tvekan, att garanti för att revisionen skall kunna fylla det därmed avsedda ändamål icke är för handen, så vida icke skyldighet att föra böcker föreskrives för bostadsföreningarna. I överensstämmelse med vad som gäller i fråga om aktiebolag böra även särskilda regler givas för upprättande av balansräkningen. Redan de stora värden, bostadsföreningarna förvalta, och hänsynen till besittningsrättens



trygghet torde kräva, att föreningarnas bokföring sker under lagstadgade former. Men utan att skyldighet att föra i lag föreskrivna böcker åvilar föreningarna torde särskilda bestämmelser angående balansräkning, avsedda att giva en korrekt och noggrann redogörelse för föreningens affärsställning, icke kunna göras effektiva. Bestämmelser om upprättande av balansräkning äro emellertid påkallade ej blott för att underlätta kontroll över föreningens förvaltning utan jämväl för att bereda skydd för tredje man med hänsyn till förvärv av besittningsrätt. Genom föreskriften att besittningsrätt ej må upplåtas, utan att medlem beretts tillfälle till taga del av en i behöriga former upprättad ekonomisk plan, har man velat skydda allmänheten i fråga om förvärv av bostäder i nybildade bostadsföretag. Föreskriften erbjuder emellertid icke något värn för den, som sedermera önskar förvärva besittningsrätten. Det säkraste skydd, som lagen härutinnan kan lämna, torde ligga i bestämmelser om en på riktiga principer baserad balansräkning och om skyldighet att hålla densamma tillgänglig för allmänheten.

Vid sitt ståndpunkttagande till frågan om bostadsföreningarnas bokföringsskyldighet hava de sakkunniga ingalunda underskattat betydelsen därav att bokföringsskyldigheten medför den verkan, att bostadsföreningarna i viktiga hänseenden komma att betraktas såsom köpmän. De strängare regler i fråga om köp, konkursgrunder o. d., som därav följa, torde enligt de sakkunnigas uppfattning ej komma att få någon nämnvärd praktisk betydelse i fråga om bostadsföreningarna. Den omständigheten, att det understundom för mindre bostadsföreningar kan ställa sig olägligt att betraktas såsom köpmän, får enligt de sakkunnigas åsikt icke utgöra hinder för införande av bokföringsskyldighet.

I sitt förslag upptaga de sakkunniga emellertid icke några bestämmelser om bokföringsskyldighet och om grunder för upprättande av balansräkning. Inom justitiedepartementet pågår nämligen för närvarande utredning angående omarbetning av gällande bestämmelser om handelsbokföring såväl i avseende å vilka verksamhetsgrenar för sina utövare böra medföra dylik skyldighet som på vilket sätt denna skyldighet bör fastställas i lag. Även avser utredningen upptagande av föreskrifter rörande värdesättning av den bokföringsskyldiges tillgångar. Med hänsyn härtill hava de sakkunniga ansett det lämpligt att ej nu föreslå införande av bestämmelser i förevarande avseenden utan endast understryka behovet för ifrågakvarande bostadsföreningar av föreskrifter härutinnan.

Utöver nu berörda spörsmål lära enligt de sakkunnigas mening övriga i samband med bostadsföreningar uppkomna förhållanden av mer allmän innebörd ej för närvarande tarva särskild rättslig reglering. Till vissa detaljföreskrifter återkomma de sakkunniga längre fram i utlåtandet.

Vad till sist angår frågan, huruvida de föreslagna bestämmelserna böra inarbetas i den gällande föreningslagen eller om en särskild lag angående bostadsföreningar bör komma till stånd, må följande anföras. För det förra alternativet talar, att flertalet av ekonomiska föreningslagens bestämmelser kom-

*Bestämmelsernas upptagande i särskild lag.*



ma att äga tillämpning å ifrågavarande bostadsföreningar. Emellertid lärer ett inarbetande av dessa särbestämmelser i föreningslagen komma att försvåra dennas överskådlighet. Därjämte torde de föreslagna stadgandena om besittningsrätten vara föga lämpade att infoga i föreningslagen. Övervägande skäl synas de sakkunniga tala för en särskild lagstiftning. I en sådan lag torde dock endast upptagas de specialbestämmelser utöver och de avvikelser från föreningslagen, som synas böra stadgas.

*Special-  
motivering.*

I enlighet med nu angivna huvudgrunder hava de sakkunniga utarbetat ett utkast till lagstiftning i ämnet. Därjämte hava utarbetats utkast till vissa lagändringar, vilka föranledas av de i huvudförslaget upptagna bestämmelsernas upphöjande till lag. Utkasten äro bifogade utlåtandet (*Bil. A*). De sakkunniga övergå nu till att, i anslutning till de särskilda stadgandena i utkastet, något närmare beröra vissa punkter, som synas tarva ytterligare motivering.

### Utkastet till lag med särskilda bestämmelser om vissa bostadsföreningar.

#### R u b r i k e n.

Med beteckningen bostadsföreningar avses sådana i 1 § i föreningslagen omförmälda föreningar, som hava till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att bereda bostäder åt medlemmarna. Terminologien lärer hava vunnit så obestridd hävd, att hinder för dess överförande till lagspråket ej torde förefinnas.

#### 1 §.

I denna paragraf anges de bostadsföreningar, å vilka lagen skall äga tillämpning. Såsom karakteristiskt för förening, som lagen avser, framhålles, att föreningens ändamål skall vara att med besittningsrätt upplåta bostäder, affärslägenheter eller andra lokaler. Intet hindrar emellertid, att föreningen därjämte uthyr vissa lägenheter.

I detta sammanhang vilja de sakkunniga påpeka, att de ej ansett behov föreligga att medgiva rätt att upplåta lägenheter med besittningsrätt åt andra sammanslutningar än dem, vilka äro organiserade såsom ekonomiska föreningar. Antalet bostadsaktiebolag är ytterst ringa och nybildning av sådana bolag förekommer knappast.

#### 2 §.

En bostadsförening, varå denna lag är tillämplig, skall enligt vad av 1 § framgår vara registrerad såsom ekonomisk förening. Gällande stadganden angående ekonomiska föreningar skola alltså äga tillämpning å de föreningar, som avses i denna lag. I första stycket i förevarandé paragraf uttalas den

principen, att vid bristande överensstämmelse mellan nämnda stadganden och denna lag den senare skall gälla.

Lagrum, som avses med stadgandet i andra stycket, äro t. ex. föreningslagens 20, 21, 22, 29 och 45 §§. Med det i dessa paragrafer förekommande uttrycket »denna lag» torde ej utan uttryckligt stadgande kunna avses jämväl bostadsföreningslagen.

### 3 §.

I stadgarna för ekonomiska föreningar med personligen ansvariga medlemmar må ej meddelas bestämmelse, som utgör hinder för medlem att när som helst uppsäga sig till utträde. Man har nämligen ansett det alltför hårt att låta medlemmar mot sin vilja kvarstå såsom ansvariga även för nya förbindelser, som under tiden uppkomma. Såsom vid 12 § närmare skall utvecklas, hava de sakkunniga ansett nödigt stadga, att medlem, som innehar besittningsrätt, ej må utträda ur föreningen. Då en dylik föreskrift emellertid är oförenlig med nyssnämnda bestämmelse rörande personligen ansvariga medlemmar, uppställes här den regeln, att stadgarna ej må innehålla bestämmelse därom, att medlemmar åtaga sig personlig ansvarighet. Någon olägenhet torde en sådan regel ej medföra, enär, såvitt bekant, för närvarande inga bostadsföreningar i sina stadgar hava bestämmelser om dylik ansvarighet.

### 4 §.

Föreningslagens 7 § upptager under tolv punkter bestämmelser, som skola ingå i stadgarna för en ekonomisk förening. De flesta av dem äro av den beskaffenhet, att de böra äga tillämpning jämväl i fråga om här avsedda bostadsföreningar. Emellertid påkallas för bostadsföreningarnas del vissa ändringar i och tillägg till bestämmelserna.

Enligt föreningslagen skall varje medlem deltaga i föreningen med en eller flera insatser, som äro avsedda att ingå till föreningens kapitalfond. I bostadsföreningarna komma de belopp, som ingå i föreningens grundfond, huvudsakligen att bestå i de grundavgifter, som inbetalas av medlem, till vilken besittningsrätt upplåtes. När besittningsrätt sedermera genom överlåtelse eller annat fång övergår till annan, äger den förre ägaren ej utfå den inbetalda grundavgiften, utan har han att vid försäljningen av den nye ägaren betinga sig ersättning härför. Den nye ägaren skall följaktligen ej till föreningen erlægga någon grundavgift för förvärvet av besittningsrätten. Denna grundavgift hava de sakkunniga ansett lämpligen kunna benämnas tillträdesbelopp.

Utöver tillträdesbeloppet böra föreningar äga rätt att, där så anses erforderligt, av inträdande medlem upptaga en mindre inträdesavgift. Denna avgift skall då erläggas av varje medlem, som inträder i föreningen, vare sig inträdet sker vid föreningens tillkomst eller sedermera. Beträffande inträdesavgift stadgas, att beloppet ej må utgöra mer än 100 kronor eller att mer än en avgift må uppbaras av varje medlem. Dessa föreskrifter om begränsning



av avgifternas storlek och antal äro betingade därav, att enligt förslaget tillträdesbelopp ej må uppbäras, utan att medlem först haft tillfälle att taga del av den ekonomiska planen. Syftet med sistnämnda stadgande kunde ominnetgöras, därest obegränsade belopp finge uppbäras i form av inträdesavgifter.

Vad åter angår tillträdesbeloppen, är det i många fall icke möjligt att redan i stadgarna angiva desamma storlek. Däremot är det nödvändigt att i stadgarna angiva de grunder, enligt vilka tillträdesbeloppen skola beräknas. I regel torde beloppet bestämmas i förhållande till lägenhetens värde, men även andra beräkningsgrunder kunna tänkas såsom antalet rum, lägenhetens golvyta o. d.

I stadgarna måste vidare upptagas de grunder, enligt vilka årligt vederlag för besittningsrätten skall utgå. Detta vederlag, som motsvarar hyran för privata bostäder, skall täcka alla de utgifter, vartill hyresbeloppen bruka användas, d. v. s. till amorteringar, i den mån dessa ej gäldas av tillträdesbeloppen, räntor, skatter, renhållning, vatten- och sotningsavgifter, belysning, värme, försäkringspremier, administrationskostnader och reparationer. Även de grunder, efter vilka vederlaget skall utgå, kunna angivas på olika sätt, men i fråga om vederlaget kunna därjämte olika grunder angivas för särskilda utgiftsändamål; sålunda kan vederlaget till den del detsamma skall användas till täckande av värmeutgifter beräknas efter lägenhetens kubikinnehåll, under det vederlaget i övrigt utgår efter lägenhetens värde.

I regel lära inga andra avgifter till en bostadsförening behöva ifrågakomma än nu angivna. Därest emellertid viss förening för särskilt ändamål kan hava behov att uttaga avgifter, som ej enbart böra belasta besittningsrättshavare, må sådant vara tillåtet. I stadgarna skola dock angivas avgifternas belopp eller de högsta belopp, vartill de må bestämmas.

Inom de nuvarande föreningarna förekomma olika bestämmelser angående fördelning av uppkommen vinst. I vissa föreningar är all rätt för medlem till uppkommen vinst utesluten eller inskränkt till viss bestämd ränta; i andra föreningar åter skall vinsten fördelas efter insatserna, efter lägenheternas värden eller efter det årliga vederlaget. I regel upptaga stadgarna inga bestämmelser härom. Enligt de sakkunnigas åsikt böra dock stadgarna uttryckligen angiva de grunder, enligt vilka skall förfogas över uppkommen vinst.

Vad angår fördelningen av föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning, därom stadgarna ofta innehålla särskilda bestämmelser, givas föreskrifter i 49 §.

För överskådlighetens skull hava samtliga bestämmelser i föreningslagens 7 §, vilka skola gälla i fråga om dessa föreningar, fått inflyta i denna paragraf.

## 5 §.

Med hänsyn till det begränsade tillämplighetsområde, som denna lag skulle få, hava de sakkunniga ej ansett skäligen förbjuda andra ekonomiska föreningar,



som hava till ändamål att bereda bostäder åt medlemmarna, att i sin firma använda ordet bostadsförening.

Emellertid torde det för undvikande av förväxling vara nödigt, att de föreningar, som registreras enligt bestämmelserna i denna lag, i sin firma innehålla en beteckning, varav detta förhållande framgår. De sakkunniga vilja såsom lämplig beteckning föreslå »bostadsförening med besittningsrätt» eller någon förkortning av detta uttryck såsom »b. m. b.» eller dylikt. Orden »utan personlig ansvarighet» eller förkortningen »u. p. a.» behöva däremot ej intagas i firman, enär i föreningar, varom nu är fråga, ej kunna finnas medlemmar, som åtagit sig personlig ansvarighet.

#### 6 §.

Rörande denna paragraf hänvisas till vad tidigare anförts.

#### 7 §.

I denna paragraf är uttalad den i den tidigare framställningen behandlade regeln, att besittningsrätt ej må upplåtas till annan medlem än den, som tecknat sig å teckningslista, innefattande den ekonomiska planen. Syftemålet med denna regel erfordrar jämväl, såsom ock tidigare påpekats, förbud att uppbära det för lägenheten beräknade tillträdesbeloppet eller del därav.

Såsom förut framhållits, har denna regel uppställts i syfte att förhindra allmänhetens inledande i osunda bostadsföreningsföretag. Sker nu emellertid ett förfarande i strid mot denna regel, d. v. s. besittningsrätt upplåtes eller tillträdesbelopp uppbäres, utan att vederbörande medlem har tecknat sig å behörig teckningslista, ligger det i sakens natur, att, där förfarandet sker uppsåtligen, styrelsen ådrager sig straffansvar. Bestämmelse härom har upptagits i 50 §. Av stadgandet i 52 § 2 mom. följer jämväl att, därest genom förfarandet skada tillskyndas medlemmen, styrelsen är skyldig att gottgöra densamma. Men härmed är ej medlemmens intresse behörigen tillgodosett. Han må under sådana förhållanden ej vara bunden av de förpliktelser, som åligga besittningsrätts-havare, utan bör besittningsrättsupplåtelsen såsom sådan vara ogiltig gentemot honom. Därest han erlagt något tillträdesbelopp, äger han självfallet återfå detsamma. Billigheten synes jämväl kräva, att medlemmen med sitt skadeståndsanspråk kan vända sig även mot föreningen. Emellertid hava de sakkunniga ansett, att den rätt, som sålunda tillkommer medlem mot föreningen, ej må göras gällande senare än två år efter upplåtelsen. Med upplåtelsen avses här liksom å övriga ställen i lagen själva tillträdet av lägenheten.

Av grunden för stadgandet i förevarande paragraf synes däremot ej behöva följa, att en upplåtelse i strid mot detsamma är ogiltig emot föreningen. Skulle medlem önska kvarstå såsom besittningsrättshavare, bör detta ej förmenas honom.

#### 8 §.

Denna paragraf innehåller föreskrifter om den ekonomiska planen. I den allmänna motiveringen hava de sakkunniga lämnat en redogörelse för de omstän-



digheter, varom planen bör innehålla upplysning. De sakkunniga hava ej funnit lämpligt, att lagen i detalj angiver de uppgifter, som skola upptagas i planen. Enligt de sakkunnigas åsikt kan en sådan uppräknig ej bliva fullständig med hänsyn till de skiftande fall, som förekomma. Rörande planens innehåll utsäges därför helt allmänt, att av detsamma skall ett bedömande av föreningens ekonomiska verksamhet kunna ske, samt att upplysning särskilt skall lämnas om de ekonomiska förpliktelser, som kunna komma att åvila en var innehavare av besittningsrätt. Åt länsstyrelsens beprövande överlämnas att i varje enskilt fall avgöra, huruvida planen härutinnan är fullständig. Vid granskningen bör noga uppmärksammas, huruvida särskilda omständigheter förekomma av beskaffenhet att böra omnämnas i planen.

Till hjälp för dem, som skola upprätta dylik plan, hava de sakkunniga uppgjort ett formulär, vilket såsom bilaga åtföljer detta utlåtande (*Bil. B*). De sakkunniga förutsätta, att länsstyrelsen i regel ej godtager annan plan, än som upptager de i formuläret angivna uppgifterna.

Om mottagande av planen bör anteckning ske i föreningsregistret. Av 78 § i föreningslagen följer, att kungörelse härom ofördrojligen skall genom länsstyrelsens försorg införas i tidningarna. I samband härmed vilja de sakkunniga påpeka, att såsom följd härav erfordras vissa ändringar i kungörelsen om föreningsregistrens förande m. m.

#### 9 §.

Såsom i den allmänna motiveringen angivits, bör det stå en förening öppet att träffa avgörande, huruvida teckningen skall vara omedelbart bindande eller ej. I senare fallet skola uttryckligen angivas de förhållanden, under vilka bundenhet inträder. Även härom böra föreningarna äga meddela de bestämmelser, som de finna bäst. Sålunda kan t. ex. angivas, att bundenhet inträder, därest tecknare ej inom viss angiven tid återtager sin teckning, eller att för bundenhet erfordras, att visst antal lägenheter tecknats inom viss tid, eller att å sammanträde med tecknare beslutats, att teckningarna skola vara bindande.

I den ekonomiska planen skola finnas upptagna och särskilt betecknade de olika lägenheter, som utbjudas till teckning. Teckningen skall ock avse viss bestämd lägenhet. Till förebyggande därav, att olika teckningar komma att avse samma lägenhet, har stadgats, att endast en teckningslista må utfärdas. Hinder synes dock ej böra möta för en sådan anordning, att innan upplåtelse skett, utbyte av lägenheter äger rum. För ordningens skull bör dock härom ske anteckning å teckningslistan.

Bestämmelsen att allenast en teckningslista må utfärdas innebär naturligtvis endast, att teckningar, som ske under enahanda villkor, ej må ske å mer än en lista. Utbjudas ytterligare lägenheter eller ändras i övrigt teckningsvillkoren, skall ny lista utfärdas.

Genom utfärdande av teckningslistan har från föreningens sida lämnats en utfästelse att tillhandahålla en var tecknare den lägenhet, för vilken han tecknat sig. Vid underlåtenhet härutinnan eller vid annat eftersättande av vad i teckningslistan angivits uppkommer för medlem vissa anspråk mot föreningen.



För att möjliggöra för medlemmen att styrka sina anspråk har bestämmelsen i sista stycket upptagits.

#### 10 §.

I denna paragraf har intagits en i praktiskt hänseende betydelsefull bestämmelse. Såsom tidigare påpekats, kan ej i regel uppställas, att de i den ekonomiska planen angivna uppgifterna skola vara bindande för föreningen. För sådan bundenhet erfordras särskild utfästelse. I allmänhet torde emellertid den, som tecknar sig för en lägenhet, utgå från att det tillträdesbelopp, han skall erlägga för lägenheten, ej kommer att överskridas. Med hänsyn till medlemmarnas rättssäkerhet hava de sakkunniga därför ansett, att lagen i fråga om tillträdesbeloppet bör utgå från en motsatt princip eller att i planen måste intagas förbehåll om rätt till överskridande, därest medlem skall vara skyldig erlägga mer än det upptagna beloppet. Likaledes bör i lagen angivas den största avvikelse, som, där ej förbehåll skett, får äga rum, för den händelse vid angivande av tillträdesbeloppets storlek använts beteckningen »cirka».

#### 11 §.

I teckningslistan skall angivas tiden och sättet för inbetalning av tillträdesbeloppet. Underlåter emellertid tecknare att verkställa inbetalning å stadgad tid, bör föreningen äga rätt att förklara teckningen förverkad. Dylig underlåtenhet utgör i allmänhet bevis om vederbörandes oförmåga att göra rätt för sig. Å styrelsen må därför ankomma att pröva, huruvida beloppet skall utlösas eller teckningen förklaras förverkad. För att orätt ej skall vederfaras medlemmen, skall dock styrelsen, innan teckningen förklaras förverkad, anmoda medlemmen att verkställa inbetalningen. Har lagsökning ej medfört önskat resultat, åligger det självfallet styrelsen att ofördröjligen förklara teckningen förverkad.

Vad nu sagts äger giltighet för det fall, att besittningsrätt ännu ej upplåtits till medlemmen. Där åter besittningsrätten redan upplåtits, har rättsförhållandet mellan föreningen och medlemmen kommit i ett sådant läge, att det ej kan anses med billigheten överensstämmande, att underlåtenhet att erlägga förfallet tillträdesbelopp skall föranleda annan påföljd än uraktlåtenhet att i rätt tid erlägga årligt vederlag för besittningsrätten. Rörande påföljden härutinnan återkomma de sakkunniga vid 34 §.

Försummar medlem att erlägga tillträdesbelopp, som förfaller till betalning före tiden för upplåtelsen, äger föreningen rätt att vägra medlem tillträde till lägenheten, innan han fullgjort sin betalning. Den rätt, som eljest kan tillkomma medlem, då besittningsrätt ej upplåtes i rätt tid, föreligger naturligtvis ej i sådant fall.

#### 12 §.

För fullföljande av föreningens verksamhet enligt den ekonomiska planen eller över huvud på ett framgångsrikt sätt är det av vikt, att medlem, som med



besittningsrätt innehar lägenhet, ej kan utträda ur föreningen. Så länge föreningens ekonomiska ställning är god, föreligger ej risk för att en medlem utträder ur föreningen utan att hava till annan överlåtits sin besittningsrätt. Försämras åter ställningen, ligger det nära till hands, att medlemmarna anmäla sitt utträde utan att sätta annan i sitt ställe. Då mer än någonsin är det emellertid av vikt, att medlemmarna ej kunna draga sig från sitt ansvar. I denna paragraf stadgas därför, att medlem, som innehar besittningsrätt, ej må utträda ur föreningen. Överlåtes åter besittningsrätten till annan, som av styrelsen godtages såsom medlem, äger medlemmen naturligtvis rätt till utträde.

Enligt vad i den tidigare framställningen framhållits skall besittningsrätten omgärdas med sådant skydd, att den åt medlemmarna skänker samma trygghet som äganderätten. I lagen måste därför angivas de omständigheter, som kunna berättiga styrelsen att skilja en medlem från hans lägenhet. Endast där någon av dessa omständigheter föreligger, äger styrelsen vidtaga uppsägning av medlemmen från hans bostad. För att giva effektivitet åt dessa föreskrifter har i denna paragraf intagits en bestämmelse, varigenom beträffande medlem, som innehar besittningsrätt, 12 § föreningslagen sättes ur kraft.

### 13 §.

Beträffande innehållet i denna paragraf må utöver vad tidigare anförts framhållas, att vad i paragrafen stadgas äger tillämpning ej blott vid arvsfall o. d. utan jämväl då besittningsrätten genom annan överlåtelse övergår till besittningsrättshavares make eller arvinge.

### 14 och 15 §§.

Dessa paragrafer överensstämma med stadgandena i 6 och 7 §§ i lagen om upplåtelse under åborätt av viss jord och äro betingade av enahanda skäl, som föranlett bestämmelsernas upptagande i nämnda lag. De sakkunniga inskränka sig därför till att hänvisa till den motivering, som därvid åberopats.

Något stadgande motsvarande andra stycket i åborättslagens 6 § hava de sakkunniga ej ansett behöfligt i fråga om bostadsföreningar. Ej heller lärer någon bestämmelse om förmånsrätt för fordran på utlösen kunna införas.

### 16 §.

Styrelsens vägran att till medlem antaga den, till vilken besittningsrätten överlåtits, försätter denne i en brydsam belägenhet. Då han icke äger komma i åtnjutande av den i besittningsrätten ingående nyttjanderätten till lägenheten, förlorar rätten för honom sitt huvudsakliga värde. Detta förhållande kan ock föranleda därtill att han tvingas att sälja rätten till underpris. Med hänsyn härtill har det ansetts skäligt stadga, att styrelsens vägran att godkänna överlåtelser medför fångets ogiltighet. Innebörden av stadgandet är, att överlåtelse av besittningsrätt sker under det villkoret, att styrelsen godtager den nye medlemmen. Föreskriften torde jämväl leda därtill att medlem, som innehar besittningsrätt, själv blir nogräknad i valet av den, till vilken han överlåter rätten.



Bestämmelsen kan av naturliga skäl ej äga tillämpning vid familjerättsligt fäng. Med hänsyn till den begränsade rätt styrelsen i dylika fall äger att vägra antaga vederbörande såsom medlem lärer någon nämnvärd olägenhet ej följa härav.

#### 17 §.

Rörande innehållet i denna paragraf hänvisa de sakkunniga till den allmänna motiveringen.

#### 18 §.

I stadgar för bostadsföreningar förekommer ej sällan bestämmelse om hembudsskyldighet vid lägenhets övergång till annan. Lösensberättigade äro föreningen eller övriga medlemmar. De sakkunniga hysa den uppfattningen, att det i många fall kan vara lämpligt, att dylik hembudsskyldighet föreskrives. Särskilt för sådana föreningar, som hava ett antal medlemmar, vilka icke innehava lägenhet med besittningsrätt, är det helt naturligt, att dylik bestämmelse upptages i stadgarna. De sakkunniga hava därför ansett, att i lagen bör intagas en bestämmelse, varigenom hembuds- och lösningsrätten erhåller rättslig reglering. Stadgandet har erhållit en avfattning, som i det stora hela överensstämmer med 52 § aktiebolagslagen. Då det måste anses olämpligt, att det under längre tid är ovisst, huruvida lösningsrätt kommer att begagnas, har den tid, inom vilken anmälan därom skall göras, begränsats till trettio dagar.

#### 19 §.

Principen, att medlem, som innehar besittningsrätt, ej må utträda ur föreningen, måste anses innebära, att intill dess annan, till vilken besittningsrätten övergått, varder antagen till medlem, är överlåtaren bunden av sina förpliktelser i fråga om lägenheten. Detta har emellertid ansetts böra uttryckligen ut-sägas i lagen.

#### 20 §.

Styrelsen i bostadsförening åligger att föra två förteckningar, den ena över föreningens medlemmar, den andra över de lägenheter, som äro upplåtna med besittningsrätt. Den förra förteckningen skall upprättas omedelbart vid föreningens bildande, den andra skall uppläggas, då lägenheterna första gången upplåtas med besittningsrätt. I denna senare förteckning skall lämnas en beskrivning över varje lägenhet, så att densamma kan skiljas från övriga lägenheter. För varje lägenhet skall ock angivas den medlem, som med besittningsrätt innehar densamma. Har förändring skett i avseende å innehavet av en lägenhet, skall anteckning därom ske, i det fall att besittningsrätten övergått till någon, som redan är medlem, så snart hos styrelsen styrkes, att rätten övergått, och i annat fall, så snart styrelsen antagit den, till vilken rätten övergått, såsom medlem.

Lägenhetsförteckningen skall jämväl angiva det å lägenheten satta värde. Såsom tidigare påpekats har detta värde betydelse i olika avseenden. Utgångs-



punkt för det värde, vilket skall upptagas i förteckningen, är det i den ekonomiska planen angivna värdet. Där lägenheternas värden i planen angivits med bestämda belopp, får ingen avvikelse därifrån äga rum. I annat fall må andra värden upptagas, men avvikelserna få ej göras så, att förhållandet mellan de olika lägenheternas värden undergår förändring.

## 21 §.

Här omnämnda kontrabok motsvarar för medlemmen det skriftliga kontraktet i ett vanligt hyresavtal. Boken utgör med andra ord ett bevismedel för medlemmen att styrka sin rätt till lägenheten. Övergår besittningsrätten till annan, skall ny kontrabok utfärdas för denne.

## 22 §.

Enär ny kontrabok skall utfärdas för varje ny besittningsrättshavare, måste jämväl av tidigare besittningsrättshavare verkställda inbetalningar antecknas i senare innehavares kontrabok.

## 23 §.

I denna paragraf uttalas den grundläggande bestämmningen för besittningsrätten eller att densamma skall vara till tiden obegränsad. Genom fastighetens försäljning upphör emellertid den med besittningsrätten förenade nyttjanderätten. Det ekonomiska värde, som besittningsrätten kan representera, kvarstår likväl även efter fastighetens försäljning och kommer till uttryck bl. a. vid förfogandet över föreningens tillgångar vid dess upplösning.

I paragrafen har vidare utsagts den i sakens natur liggande principen, att besittningsrätt ej må utövas av annan än den, som är medlem i föreningen. Förfogar föreningen för egen del över någon eller några lägenheter i fastigheten, kan föreningen ej annorledes än genom hyresavtal upplåta desamma. Från denna princip har i paragrafens andra stycke stadgats ett undantag. Har besittningsrätt en gång upplåtits, kan densamma såsom regel icke upphöra annat än vid föreningens upplösning. Av ovan framhållna skäl har i förslaget införts föreskrift därom, att i stadgarna må intagas bestämmelse om lösningsrätt för föreningen. Även eljest kan det vara till gagn för föreningsverksamheten, att föreningen förvärvar besittningsrätten. Detta kan t. ex. vara förhållandet, då besittningsrätten försäljes å auktion, eller i ändamål att för visst fall undvika tillämpningen av stadgandet i 17 § 1 mom. Emellertid är det såväl av ekonomiska som andra skäl föga lämpligt, att föreningen behåller besittningsrätten och genom hyresavtal upplåter lägenheten eller på annat sätt tillgodogör sig densamma. I denna paragraf har därför stadgats skyldighet för föreningen att så snart det kan ske utan förlust åter avyttra besittningsrätten.

Under vissa omständigheter kan det dock vara av värde för föreningen att äga helt disponera över lägenhet, som upplåtits med besittningsrätt. Det kan t. ex. finnas lämpligt att sammanslå två affärlägenheter eller vidtaga annan förändring av någon lägenhet eller ock kan föreningen önska försälja viss



del av fastigheten. En dylik anordning lärer mången gång ej kunna ske, utan att föreningen inköper besittningsrätten. Med hänsyn härtill synes skyldigheten att avyttra lägenheten ej böra vara ovillkorlig. Såsom garanti mot missbruk torde dock stadgas, att beslut att behålla lägenheten skall biträdas av minst två tredjedelar av de röstande. Fattas dylikt beslut, skall emellertid besittningsrätten upphöra.

#### 24 §.

I den ekonomiska planen måste varje lägenhet vara på något sätt betecknad, så att den kan skiljas från övriga lägenheter. I planen bör finnas intagen kort beskrivning över lägenheten eller hänvisning beträffande densamma till bifogade ritningar. Av denna beskrivning lärer alltid framgå antalet till lägenheten hörande rum och de bekvämligheter i övrigt, som åtfölja lägenheten. Men intet hindrar, att beskrivningen innehåller ännu fullständigare upplysningar angående lägenhetens inredning såsom uppgifter i fråga om parkettgolv, tapeter o. s. v. Å andra sidan kan däri ofta komma att saknas mera detaljerade uppgifter om lägenhetens skick.

I denna paragraf lämnas vissa regler beträffande besittningsrättshavarens rätt, därest lägenheten vid upplåtelsen icke motsvarar givna utfästelser eller vad som eljest må kunna fordras. Bestämmelserna i paragrafen äga endast tillämpning, då lägenheten första gången upplåtes till medlem med besittningsrätt. Paragrafen gäller icke, då lägenheten sedermera övergår från en besittningsrättshavare till annan. Avgörande för bedömandet är den tidpunkt, då besittningsrättshavaren medgives tillträde till lägenheten. Upplåtes endast en del av lägenheten, skola i fråga om besittningsrättshavarens rättigheter med hänsyn till den upplåtna delens skick bestämmelserna i denna paragraf äga tillämpning. Vilka rättigheter tillkomma medlemmen till följd därav, att lägenheten ej i sin helhet upplåtits inom rätt tid, avgöres enligt följande paragraf.

Vid upplåtelsen kan lägenhetens skick avvika från den i den ekonomiska planen intagna beskrivningen antingen så att densamma gjorts större eller utrustats med mer bekvämligheter än i planen angivits eller ock så att den framträder i ett i förhållande till beskrivningen försämrat skick. Det förra kan tänkas inträffa i de fall, då i planen varken lägenheternas värden eller tillträdesbeloppen för besittningsrätterna angivits till bestämda belopp. Företer nu lägenheten vid upplåtelsen avvikelse från planen eller befinnes den eljest i ett skick, som ej motsvarar vad medlem skäligen äger fordra, ligger det i sakens natur, att medlem äger påfordra rättelse. Vidtages ej genast åtgärd härför, må medlemmen själv besörja därom på föreningens bekostnad.

Emellertid kan medlem icke anses skyldig att under alla omständigheter vara bunden av sin teckning. Är avvikelserna avsevärd eller bristen av svår beskaffenhet, synes han böra äga rätt att frånträda teckningen. Huruvida så är förhållandet, måste avgöras med hänsyn till omständigheterna i det särskilda fallet. Kan rättelse ske inom kort, må medlem dock ej frånträda sin teckning, utan så är att styrelsen underlåter att efter tillsägelse därom så snart ske kan be-



sörja. Frånträdes teckningen, äger medlemmen naturligtvis återfå tillträdesbeloppet.

Intill dess lägenheten försatts i behörigt skick, äger medlem tillgodonjuta skälig nedsättning i det årliga vederlaget. Är lägenheten upplåten i ett bättre skick än i planen angivits, läser annan nedsättning knappast komma i fråga än som motsvarar det hinder i nyttjanderätten, vilket kan förorsakas av reparationer o. d. Medlem, som godtager lägenheten i det förbättrade skicket, torde vara skyldig betala det högre vederlag, som svarar mot lägenhetens ökade värde i förhållande till det i planen angivna.

I den mån medlem därjämte tillskyndas skada, är han berättigad till ersättning, där vållande ligger föreningen till last med hänsyn till avvikelser eller bristens tillkomst eller föreningen gör sig skyldig till försumlighet i fråga om lägenhetens försättande i behörigt skick. Med hänsyn till förhållandet mellan föreningen och medlemmarna synes därutöver något skadeståndsansvar ej böra åvila föreningen.

#### 25 §.

I teckningslistan skall anges den tid, då upplåtelse av besittningsrätten skall ske. Kan nu av anledning, varför medlemmen ej bär ansvaret, lägenheten ej upplåtas inom den i teckningslistan angivna tiden, är det uppenbart, att medlem ej är skyldig utgiva vederlag för den tid han är i mistning av den med besittningsrätten förenade nyttjanderätten. Upplåtes en del av lägenheten, äger medlem åtnjuta nedsättning i vederlaget. Är uppehållet beroende på försumelse från föreningens sida, tillkommer medlem därjämte skadestånd. Har utan föreningens vållande hindret uppkommit, synes däremot anledning ej föreligga att tillerkänna medlem skadestånd. Emellertid läser medlems rätt ej vara tillgodosedd genom rätt till nedsättning i det årliga vederlaget och skadestånd. Därest det uppehåll, som föreligger, kan anses, med hänsynstagande till alla förevarande omständigheter, tillskynda medlem väsentlig olägenhet, bör han ock äga rätt att frånträda teckningen.

#### 26 §.

Den rätt, som enligt 24 och 25 §§ tillerkänts medlem att frånträda teckningen, bör ej få utövas under längre tid än det förhållande varar, varå rätten grundas. Så snart lägenheten försatts i behörigt skick eller i sin helhet upplåtits, upphör rätten; någon betänketid för att därefter bestämma sig synes med hänsyn till rättsförhållandets natur ej böra tillkomma medlemmen.

#### 27 §.

I denna paragraf lämnas regler för fördelningen mellan föreningen och medlem av underhållsskyldigheten i fråga om fastigheten. Föreningen såsom ägare av huset åligger att ansvara för husets vidmakthållande. Emellertid torde det bäst överensstämma med besittningsrättens natur, att skyldigheten att hålla varje särskild lägenhet i stånd åligger en var besittningsrättshavare. Underlå-



tenhet härutinnan kan medföra besittningsrättens förlust. Med hänsyn till den risk för hela husets bestånd, som bristande underhåll av lägenheterna kan medföra, synes hinder dock ej böra möta att i stadgarna införa bestämmelse, att föreningen skall svara för underhållet även av de särskilda lägenheterna.

Uppkommer skada genom eld eller vatten, bör däremot föreningen svara för därav föranledda reparationer. Föreningen måste anses åligga att hålla huset försäkrat mot dylik risk. Bestämmelsen i första stycket andra punkten innebär naturligtvis ej ett upphävande av den rätt till skadestånd av besittningsrättshavaren eller annan, som enligt allmänna rättsregler kan tillkomma föreningen.

### 28 §.

Av besittningsrättsförhållandets natur kan synes följa, att medlem skulle äga att i lägenhetens inredning företaga ändringar, där de ej förorsaka skada å huset eller medföra olägenhet för annan medlem. Emellertid torde det ej vara lämpligt att åt envar medlem överlämna att avgöra, huruvida en förändring i lägenhetens inredning är av sådan beskaffenhet. De sakkunniga hava därför anslutit sig till den uppfattning, att, där ej i stadgarna annorlunda bestämmes, styrelsens samtycke erfordras för dylik åtgärd.

### 29 och 30 §§.

Dessa paragrafer överensstämma i huvudsak med stadgandena i 17 och 18 §§ i hyreslagen. Rörande vad medlem har att iakttaga vid lägenhetens begagnande är det brukligt, att föreningarna meddela särskilda ordningsföreskrifter. I paragrafen har intagits en erinran därom, att medlem är skyldig att ställa sig dessa föreskrifter till efterrättelse.

### 31 §.

Såsom tidigare framhållits, är medlem ej berättigad att utan styrelsens medgivande till annan än medlem överlåta sin besittningsrätt. Härav torde jämväl följa, att medlem ej heller äger utan styrelsens tillstånd överlåta lägenheten till annan d. v. s. med bibehållande av sin besittningsrätt uthyra lägenheten. Av enahanda skäl som i fråga om överlåtelse av besittningsrätten bör stadgandet vara tvingande. Tillstånd av styrelsen synes dock ej böra erfordras, när överlåtelsen sker till medlem.

I fråga om inrymmande av främmande person i lägenheten torde det även med hänsyn till de olägenheter, som ofta kunna följa av ett inneboendesystem, böra ankomma på styrelsen att pröva frågan om lämpligheten därav, evad den inneboende är medlem eller ej. I stadgarna må dock annorlunda kunna föreskrivas.

### 32 §.

I fråga om hyra gäller, att ett skriftligt hyresavtal, på grund varav tillträde av den förhyrda lägenheten skett, utan särskilt förbehåll gäller mot den, till vilken fastigheten därefter överlåtes. En försäljning av en fastighet, däri lä-



genheter upplåtits med besittningsrätt, innebär åter, att nyttjanderätten omedelbart upphör, där ej i försäljningsavtalet särskilt förbehåll träffats om medlems rätt att kvarsitta. Ett sådant förhållande synes ej böra fortfa. Emellertid ligger det i sakens natur, att besittningsrätten ej kan förbliva gällande. Lagen måste därför i fråga om rätten för medlem att kvarsitta i lägenheten upptaga en regel, som beaktar både köparens och besittningsrättshavarens intressen. Genom det stadgande, som i förevarande paragraf intagits, torde medlemmen erhålla det rådrum han behöver för att anskaffa en annan lägenhet och köparens rätt synes ej heller vara träd för nära. Uppenbart är emellertid, att vid försäljningen andra villkor kunna avtalas.

Vad beträffar övriga villkor, som pläga intagas i hyresavtal, framför allt rörande hyresbeloppet, kunna inga fasta grunder hämtas från besittningsrätten; en viss ledning läser dock vad som gällt i fråga om besittningsrätten kunna lämna. Lagen synes dock ej böra härutinnan fastslå någon regel, utan torde åt kontrahenterna kunna överlämnas att därom överenskomma. Kan överenskommelse ej träffas, läser domstol vara den myndighet, som efter prövning av föreliggande omständigheter har att bestämma hyresvillkoren.

### 33 §.

I denna paragraf lämnas regler, huru det skall gå med besittningsrätten, när fastigheten varder såld å exekutiv auktion. Betydelsen av föreskriften i denna paragraf ligger däri, att medlem äger kvarsitta under enahanda tid, som tillkommer hyresgäst, vars rätt ej bibehållits vid försäljningen.

### 34 §.

Såsom tidigare framhållits, måste föreningen äga möjlighet att på något sätt komma till rätta med en medlem, som missbrukar sin besittningsrätt. Underlåtenhet att i vissa i lagen angivna fall ställa sig ett hyresavtals förpliktelser till efterrättelse kan medföra hyresrättens förverkande. Emellertid synes det olämpligt att medlem vid missbruk av sin rätt till lägenheten förverkar sin besittningsrätt. Denna rätt kan ju i många fall hava ett värde betydligt övertigande själva rätten att nyttja lägenheten. Däremot läser det överensstämma med rättvisa och billighet, att medlem i dylikt fall förlorar sin rätt att nyttja lägenheten. Det ekonomiska värde, som besittningsrätten må representera, skall alltfört tillkomma honom.

Vid angivande av de orsaker, vilka ansetts böra medföra nyttjanderättens förlust, hava bestämmelserna i nyttjanderättslagens 3 kap. 23 § följts. Stadgandet i nämnda paragrafs mom. 6 har dock uteslutits såsom till sin avfattning alltför obestämt. I dess ställe har införts en annan grund för uppsägningsrätt. Såsom tidigare nämnts, uppställa stadgarna stundom det villkor för medlemskap, att medlemmen tillhör viss annan sammanslutning eller är anställd hos visst företag. Utgår nu en besittningsrättshavare ur nämnda sammanslutning eller upphör han att vara anställd hos företaget, bör förverkande av nyttjanderätten kunna äga rum. De avvikelser i övrigt, som skett, hava betingats av önskemålet att göra besittningsrätten så jämnställd med äganderätten som möj-



ligt. Sålunda uppställas i större utsträckning än i hyreslagen såsom regel, att föreningen, innan uppsägning må ske, skall hava berett medlem tillfälle att vidtaga rättelse. Hur lång tid medlem skall hava på sig för rättelses vidtagande, får avgöras i det särskilda fallet. Dylik skyldighet har dock ej ansetts böra föreskrivas, då fråga är om försummad betalning av tillträdesbelopp eller årligt vederlag. I stadgarna må enligt förslaget ytterligare respittid utöver två söckendagar efter förfallodagen medgivas, men har denna respittid försuttits, bör med hänsyn till betydelsen för föreningen att ifrågavarande avgifter inflyta inom föreskriven tid vidare anstånd ej tillkomma medlem. I sakens natur ligger, att sådan skyldighet ej heller föreligger i sådant fall, som mom. 6 avser.

I likhet med hyreslagen gäller enligt förslaget, att nyttjanderätten är förverkad, om medlem dröjer med att erlagga det årliga vederlaget utöver två söckendagar efter förfallodagen. I 7 § i lagen den 10 mars 1923 med vissa bestämmelser rörande hyra är uppsägning av nu angiven grund utan verkan, där rättelse sker senast å tolfte dagen från uppsägningen. I stället för att i denna lag införa en bestämmelse av motsvarande innehåll hava de sakkunniga ansett det böra överlätas åt föreningarna att, där så anses lämpligt, i sina stadgar intaga bestämmelse om ytterligare respittid.

Andra punkten innebär en skärpning i förhållande till motsvarande stadgande i hyreslagen, i det att här fordras, att genom lägenhetens användande för annat ändamål väsentligt men kan tillskyndas föreningen eller annan medlem. Denna skärpning sammanhänger med den friare förfoganderätt, som skall tillkomma en besittningsrättshavare.

De i 3—5 angivna grunder för nyttjanderättens förverkande hänföra sig till förut omförmälda, medlem åliggande skyldigheter. Utan rätt till uppsägning läser föreningen ej med tillbörlig kraft kunna upprätthålla efterlevnaden av vad enligt berörda stadganden åligger medlem.

### 35 §.

Av föreskriften i 34 §, att föreningen i vissa fall skall hava berett medlem tillfälle att vidtaga rättelse, innan uppsägning må ske, torde följa, att, sedan rättelse skett, uppsägning ej må äga rum. Vad den under 3) i 34 § upptagna anledning angår, kunde synas, som om i överensstämmelse med hyreslagen en viss preskriptionstid, räknad från det föreningen fick kunskap om förhållandet, borde uppställas. Emellertid läser det av hänsyn till föreningsintresset vara nödvändigt, att föreningen har i sin hand att kunna uppsäga en medlem, som utan styrelsens medgivande inrymmer främmande person i sin lägenhet. Den omständigheten att styrelsen ej ingripit mot en medlem, så länge för föreningen icke uppkommer något men av inrymmandet, bör ej betaga föreningen rätten att under förändrade förhållanden uppsäga medlemmen, där han ej vidtager rättelse. Enahanda är förhållandet beträffande lägenhetens upplåtande till annan än medlem.

### 36 §.

Av avfattningen av 34 § framgår, att föreningens uppsägningsrätt ej kan, där ej annat utsäges i lagen, genom bestämmelse i stadgarna inskränkas. De



förhållanden, som kunna föranleda uppsägning, äro av den beskaffenhet, att det kan lända föreningen till betydande men, därest styrelsen ej kan ingripa däremot. Genom stadgeföreskrift bör därför styrelsen ej vara förhindrad att i något av angivna fall tillgripa uppsägning. Däremot äger naturligtvis styrelsen att i det särskilda fallet pröva, huruvida rätten skall begagnas.

I förevarande paragraf uttalas den i sakens natur liggande regeln, att stadgarna ej få innehålla annan grund för nyttjanderättens förverkande.

### 37 §.

Denna paragraf har sin förebild i 2 kap. 38 § nyttjanderättslagen, av vilket stadgande den delvis utgör ordagrann avskrift. Hänvisningen till 12, 13, 16—19 §§ i 11 kap. rättegångsbalken har emellertid såsom obehöflig uteslutits.

### 38 §.

Med hänsyn till den tid, då medlem skall vara skyldig att avträda lägenheten, hava de i 34 § upptagna förverkandeanledningarna uppdelats i två grupper. Vid fall, hörande till den ena gruppen, skall medlem vara skyldig att genast avflytta, i annat fall äger han kvarsitta till nästa fardag. Uppdelningen å de olika grupperna har skett efter det men, som kan anses tillskyndas föreningen därigenom att medlem äger kvarsitta. Omedelbar förlust av nyttjanderätten har ansetts böra inträda, när medlemmen försummar sin skyldighet att erlægga tillträdesbelopp eller årligt vederlag, när han vanvårdar fastigheten eller vägrar tillträde till lägenheten. I övriga fall hava de sakkunniga ansett, att det i regel ej torde vara förenat med särskilt men för föreningen, om medlemmen äger kvarsitta till nästa fardag. Därest emellertid i det enskilda fallet det för föreningen måste vara angeläget att snarast möjligt få medlemmen avlägsnad, äger domstol eller överexekutor rätt ålägga medlem att avflytta tidigare.

### 39 §.

Denna paragraf motsvarar 3 kap. 28 § nyttjanderättslagen och vilar på samma grunder.

### 40 §.

När den med besittningsrätten förenade nyttjanderätten förverkats på grund av förhållande, som i 34 § sägs, är det för föreningen av vikt, att någon, så snart ske kan, inträder i utövningen av nyttjanderätten. Hos medlem, vilken skilts från nyttjanderätten, kan man ej alltid förutsätta något intresse att omedelbart försälja besittningsrätten. Ofta kan det för honom ställa sig förmånligare att uthyra lägenheten till annan. Visserligen skall det ekonomiska värde, som besittningsrätten må representera, tillkomma medlemmen, men den, som gjort sig skyldig till sådant förfarande, att den honom tillkommande nyttjanderätten förverkats, synes ej med fog kunna göra anspråk på någon förfoganderätt över lägenheten. Med hänsyn till föreningens intressen är det ock nödvändigt, att besittningsrätten övergår till någon, som kan helt disponera över lägenheten. De intressen, som i denna fråga göra sig gällande, torde bäst tillgodoses, därest



det åligger styrelsen att, så fort ske kan, försälja besittningsrätten å offentlig auktion. Självfallet må överenskommelse om annat förfarande träffas mellan föreningen och medlemmen.

Innan besittningsrätten försäljes å auktion, bör föreningen äga rätt försätta lägenheten, där den varit utsatt för vanvård, i behörigt skick.

Av försäljningssumman skall föreningen äga uppbära gottgörelse för sin fordran hos medlemmen, d. v. s. ersättning för oguldet tillträdesbelopp, oguldet vederlag, kostnader för vräkning o. d. samt gottgörelse för reparation av lägenheten.

#### 41 §.

Medlem, som förverkat sin nyttjanderätt, torde i regel frivilligt utgå ur föreningen. Därest så ej sker, synes det böra stå föreningen öppet att utesluta honom ur föreningen.

#### 42 §.

I denna paragraf uttalas den i sakens natur liggande regeln, att tillträdesbeloppen skola i föreningens räkenskaper upptagas å skuldsidan.

#### 43 §.

Vad i lagen om ekonomiska föreningar är stadgat angående styrelse och firmateckning, torde oförändrat kunna vinna tillämpning beträffande föreningar, som avses i denna lag. Ett tillägg har emellertid syntts erforderligt. I stadgarna skola angivas de grunder, enligt vilka tillträdesbelopp och årligt vederlag skola utgå. Beträffande åter sättet för avgifternas bestämmande och erläggande behöva stadgarna ej innehålla regler. Enligt de sakkunnigas uppfattning torde det för föreningarna vara mest ändamålsenligt, att rätten att i sistnämnda avseende träffa avgörande överlämnas åt styrelsen. Bestämelse härom har intagits i förevarande paragraf. De sakkunniga förbise ingalunda frågans vikt för medlemmarna personligen — med hänsyn härtill har ock stadgandet gjorts dispositivt — men de sakkunniga anse, att endast hos styrelsen kan man förutsätta ett sakkunnigt bedömande av föreliggande omständigheter.

Då av stadgandet i 2 § 2 mom. ej lærer följa, att 28 § föreningslagen skall gälla, jämväl då överträdelse sker av bestämmelse i denna lag, har stadgande härom införts i denna paragraf.

#### 44 §.

I fråga om de i föreningslagen under rubriken »Om föreningssammanträde» upptagna stadganden hava de sakkunniga ej funnit anledning att föreslå ändring eller tillägg. I denna lag har dock ansetts böra intagas erinran därom, att beträffande 36 § föreningslagen jämväl skola iakttagas stadgandena i 45 och 46 §§ i förevarande lag. De sakkunniga vilja därjämte fästa uppmärksamheten därå, att genom bestämmelse i stadgarna må givas särskilda regler angående rösträtt för de olika kategorier medlemmar, som kunna förekomma i förevarande bostadsföreningar.



## 45 §.

I överensstämmelse med stadgandet i 91 § 1 mom. aktiebolagslagen förskrivs i första stycket, att beslut om införande i stadgarna av förbehåll om hembudsskyldighet ej må fattas mot någon besittningsrättshavares bestridande. Uppenbarligen bör ej heller annan inskränkning i rätten att föryttra besittningsrätten äga giltighet, med mindre samtliga besittningsrättshavare därtill samtyckt.

Redan i den allmänna motiveringen har berörts spörsmålet om rätten att besluta om föreningens trädande i likvidation och föryttring av föreningens fasta egendom. Å ena sidan fordrar hänsynen till medlemmens anspråk å en tryggad rätt till bostad att möjligheten att upplösa föreningen eller föryttra dess fasta egendom begränsas i möjligaste mån. Å andra sidan gör sig med styrka gällande kravet, att föreningen ej av ett mindretal föreningsmedlemmar skall kunna hindras att i förevarande hänseenden träffa det avgörande, som synes lämpligast. De sakkunniga hava också tidigare understrukit vikten därav, att föreningarnas handlingsfrihet ej bindes så strängt, att de krav, som den fortgående utvecklingen uppställer, ej kunna tillbörligen tillgodoses. Vid övervägande av dessa skilda synpunkter hava de sakkunniga kommit till den uppfattningen, att nu gällande regler i fråga om upplösning — att samtliga röstberättigade förenat sig därom eller att beslutet fattats å två på varandra följande föreningssammanträden, därav minst ett ordinarie, och å det sammanträde, som sist hålles, biträts av minst två tredjedelar av de röstande — lämna tillfredsställande garanti mot förhastade eller godtyckliga beslut. De sakkunniga hava likväl ej ansett, att det bör vara föreningen förment att i stadgarna uppställa ytterligare villkor för upplösningsrätten. Samma regler synas böra uppställas med avseende å beslut om föryttring av föreningens fasta egendom. För den, som i det föryttrade huset innehar lägenhet med besittningsrätt, medför föryttringen i det väsentliga — nämligen i fråga om den särskilda nyttjanderättens bestånd — enahanda verkan som föreningens upplösning.

## 46 §.

I 27 § hava de sakkunniga anslutit sig till den ståndpunkten, att underhållet av varje lägenhet i princip skall åvila den, som innehar lägenheten med besittningsrätt, under det att underhållet av föreningshuset skall åligga föreningen. Av denna uppdelning av underhållsskyldigheten torde dock ej följa, att föreningen är förhindrad att fatta beslut om förändring i avseende å fastigheten av beskaffenhet, att jämväl de särskilda lägenheternas inredning därav beröres. Av hänsyn till det helas väl måste varje besittningsrättshavare vara skyldig att underkasta sig dylik inskränkning i sin förfoganderätt. Emellertid lærer för tryggande av de enskilda medlemmarnas rätt för giltighet av beslut, som innebär, att medlems lägenhet kommer att undergå väsentlig förändring, erfordras antingen, att medlemmen själv omfattat beslutet eller ock att det biträts av minst två tredjedelar av de röstande. Stadgande härom har upptagits i första stycket av förevarande paragraf.



## 47 §.

I fråga om medlem, som innehar besittningsrätt, är stadgandet i 44 § 2 mom. föreningslagen oförenligt med föreskriften i 12 § i denna lag. Med hänsyn till den ringa praktiska betydelse stadgandet i nämnda lagrum i föreningslagen kan hava för övriga medlemmar, lärer detsamma kunna förklaras helt otillämpligt i fråga om föreningar, som avses i denna lag. Jämväl bestämmelsen i 3 mom. i 44 § föreningslagen torde kunna undantagas från tillämplighet med avseende å förevarande bostadsföreningar.

## 48 §.

En bostadsförenings ändamål är att åt medlemmarna upplåta bostadslägenheter eller andra lokaler med besittningsrätt. Den besittningsrätt medlemmen erhåller är knuten till viss lägenhet. Förut har framhållits, att en medlem ej bör äga rätt att genom sitt veto förhindra ett ändamålsenligt förfogande över föreningens fasta egendom. De sakkunniga hava, såsom tidigare anförts, ställt sig på den ståndpunkten, att en kvalificerad majoritet skall äga rätt att besluta om försäljning av den fasta egendomen. Genom en sådan försäljning rubbas emellertid medlemmens ursprungliga besittningsrätt. Det torde näppeligen överensstämma med rättvisa och billighet, att en medlem skall av en majoritet kunna tvingas att övertaga en lägenhet i ett annat i stället för det föryttrade huset inköpt hus. Kunna medlemmarna ej enas därom, att de i stället för de gamla lägenheterna skola övertaga lägenheter i ett annat hus, är medlem, som vid föryttringen i det försålda huset innehåft lägenhet med besittningsrätt, föga betjänt därmed att honom medgives rätt att utträda ur föreningen, därest han ej samtidigt erhåller full gottgörelse för det ekonomiska värde besittningsrätten kan hava. Det bör därför enligt de sakkunnigas mening tillkomma envar medlem, som i den föryttrade egendomen innehåft lägenhet med besittningsrätt, att, där överenskommelse ej kan träffas om utlösen av hans besittningsrätt, påfordra föreningens trädande i likvidation. Utan att medlemmens rätt därigenom kränkes, torde dock i stadgarna kunna intagas föreskrift därom, att tvist om sådan utlösen skall avgöras genom skiljedom.

## 49 §.

Enligt 60 § föreningslagen skall överskottet av föreningens behållna tillgångar, sedan medlemmarna återbekommit sina insatser, fördelas efter huvudtalet, där ej annan grund finnes bestämd i stadgarna. Beträffande föreningar, som avses i denna lag, hava de sakkunniga emellertid ansett det vara mer överensstämmande med föreningarnas konstruktion i övrigt, att fördelningen sker å besittningsrättshavarna efter värdet av de av dem innehavda lägenheterna. De medlemmar, som ej innehava besittningsrätt, torde i regel ej hava några befogade anspråk å annan andel av de behållna tillgångarna än som motsvarar deras inträdesavgifter. Regeln är själfallet dispositiv.



## 50 och 51 §§.

I dessa paragrafer hava intagits bestämmelser om straffansvar för överträdelser av vissa föreskrifter i denna lag. Någon närmare motivering för bestämmelserna torde ej erfordras. Här synes endast böra påpekas, att de sakkunniga ej ansett sig kunna stadga straffansvar för förfarande i strid med bestämmelsen i 7 § 1 mom. i annat fall än då förfarandet skett uppsåtligen.

## 52 §.

Upptagandet av bestämmelserna i denna paragraf är föranlett av enahanda anledning, som motiverat stadgandet i 43 § 2 mom.

## Övergångsstadgandet.

För närvarande finnes ett stort antal föreningar, vilka med avseende å ändamålet med sin verksamhet överensstamma med vad därom stadgas i 1 § i denna lag beträffande föreningar, varå lagen skall äga tillämpning. I många fall innehålla dock dessa föreningars stadgar bestämmelser angående besittningsrätten, som ej äro förenliga med föreskrifterna i denna lag. Särskilt är detta fallet i fråga om de omständigheter, som kunna föranleda förverkande av nyttjanderätten. Med hänsyn till det väsentliga intrång i redan förvärvade rättigheter, som på grund härav skulle bliva följden av lagens tillämplighet å före lagens ikraftträdande registrerade föreningar, hava de sakkunniga ansett, att lagen ej bör givas retroaktiv verkan.

I syfte att underlätta för äldre föreningar att vinna registrering enligt denna lag och därmed få de rättsförhållanden, som angå besittningsrätten, ordnade enligt bestämmelserna däri, har stadgandet i andra stycket upptagits.

**Utkastet till lag om ändrad lydelse av 13 kap. 13 § giftermålsbalken.**

Ändringen består i införande i sista stycket av en hänvisning till 14 och 15 §§ i huvudlagen.

**Utkastet till lag om ändrad lydelse av 12 kap. 7 § ärvdabalken.**

Ändringen består i införande i sista stycket av en hänvisning till 14 och 15 §§ i huvudlagen.

**Utkastet till lag om ändring i viss del av lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom.**

Den nya paragrafen innefattar allenast en hänvisning till huvudlagen.



## Utkastet till lag om ändrad lydelse av 42, 133 och 192 §§ utsökningslagen.

### 42 §.

Med hänsyn till innehållet i 39 § i utkastet till lag med särskilda bestämmelser om vissa bostadsföreningar, enligt vilken paragraf domstol äger befogenhet att förordna om verkställighet av icke laga kraft ägande utslag, varigenom föreningsmedlem berättigats att tillträda lägenhet, som är upplåten med besittningsrätt, eller förpliktats att avflytta från sådan lägenhet, har i 42 § utsökningslagen för där avsett fall dylik föreningsmedlem likställts med hyresgäst.

### 133 §.

Ändringen består i införande av sista stycket, som endast innefattar hänvisning till 33 § i huvudlagen.

### 192 §.

Det summariska förfarande, som består däri att en legogivare under vissa förutsättningar kan i exekutiv väg få legotagaren skild från den upplåtna fastigheten, har icke heller vid ett besittningsrättsförhållande enligt de sakkunnigas förslag ansetts kunna undvaras. På grund härav har genom tillägg till 192 § utsökningslagen föreskrivits, att vad i nämnda lagrum stadgas om hyresgäst skall i tillämpliga delar gälla om den, som innehar lägenhet med besittningsrätt enligt lagen med särskilda bestämmelser om vissa bostadsföreningar. Överexekutor äger alltså förordna om dennes vräkande, därest för honom, utan att besittningsrätten förverkats, inträtt skyldighet att avflytta från lägenheten och han icke gitter visa sannolika skäl för sitt kvarsittande. Gör föreningen gällande, att nyttjanderätten förverkats, såsom i 34 § av utkastet till nyssnämnda lag sägs, kan ock förordnande om föreningsmedlems vräkande meddelas av överexekutor, men blott där denna myndighet finner uppenbart, att rättigheten förverkats.

Såsom av 38 § av berörda utkast framgår, har överexekutor, som förordnar om medlems vräkande, i vissa fall att efter omständigheterna förelägga honom att genast avflytta eller lämna honom anstånd därmed till nästa fardag.



**U t k a s t**  
till  
**L a g**  
med särskilda bestämmelser om vissa bostadsföreningar.

Härigenom förordnas som följer:

**Inledande bestämmelser.**

1 §.

Denna lag äger tillämpning å ekonomisk förening med ändamål att i hus, som äges av föreningen, åt medlemmarna med besittningsrätt upplåta bostäder, affärslägenheter eller andra lokaler.

2 §.

I fråga om förening, som avses i denna lag, skall vad i lagen den 22 juni 1911 (nr 55 s. 1) om ekonomiska föreningar och i övrigt finnes stadgat angående ekonomisk förening lända till efterrättelse, såvitt det ej strider mot vad här nedan förordnas.

Där bestämmelse i lagen om ekonomiska föreningar hänvisar till vad i samma lag är stadgat, skall hänvisningen avse jämväl denna lag.

3 §.

Ej må i stadgarna meddelas bestämmelse, att medlemmarna åtaga sig personlig ansvarighet för föreningens förbindelser.

**Om förenings bildande.**

4 §.

Föreningens stadgar skola angiva

- 1) föreningens firma;
- 2) föremålet för föreningens verksamhet;
- 3) den ort inom riket, där föreningens styrelse skall hava sitt säte;
- 4) där inträdesavgift skall förekomma, avgiftens belopp;

5) de grunder, enligt vilka den för besittningsrätt utgående grundavgift (*tillträdesbelopp*) skall beräknas;

6) de grunder, enligt vilka årligt vederlag för besittningsrätt skall utgå;

7) där andra avgifter till föreningen, vare sig regelbundna eller på särskilt beslut om uttaxering beroende, skola förekomma, avgifternas belopp eller de högsta belopp, vartill de må bestämmas;

8) huru stor del av föreningens årsvinst, som minst skall avsättas till reservfond, och i händelse reservfonden skall vara till beloppet begränsad, till vilket belopp densamma skall uppgå för att avsättning av årsvinst ej skall behöva äga rum;

9) de grunder, enligt vilka i övrigt skall förfogas över uppkommen vinst;

10) antalet av styrelsens ledamöter och tiden för deras befattningar;

11) huru revision av styrelsens förvaltning skall ske;

12) huruvida räkenskapsavslutning skall ske för år eller oftare samt tiden därför;

13) huru ofta ordinarie sammanträde skall hållas;

14) det sätt, varpå kallelse till sammanträde skall ske och andra meddelanden bringas till medlemmarnas kännedom, ävensom den tid före sammanträde, då föreskrivna kallelseåtgärder senast skola vara vidtagna.

Inträdesavgift må ej överstiga etthundra kronor. Sammanlagda årliga beloppet av de under 7) omförmälda avgifter må ej utgöra mer än etthundra kronor.

Vad i lagen om ekonomiska föreningar är stadgat angående insats skall äga motsvarande tillämpning å inträdesavgift, dock att av medlem ej må uppbäras mer än en inträdesavgift.

#### 5 §.

Föreningens firma skall innehålla orden »bostadsförening med besittningsrätt» eller förkortning av dessa ord (»b. m. b.» eller dylikt).

I firman må ej ordet »bolag» eller eljest något, som betecknar ett bolagsförhållande, intagas på sådant sätt, att därav kan föranledas det misstag, att firman innehaves av ett bolag.

Firman skall tydligt skilja sig från andra hos samma myndighet förut i laga ordning registrerade, ännu bestående föreningsfirmor.

Angående förbud för förening att i sin firma använda ordet bank är särskilt stadgat.

#### Om föreningsmedlems intagande och avgång samt om upplåtande och övergång av besittningsrätt.

#### 6 §.

Där ej annorlunda är bestämt i stadgarna, må föreningen när som helst antaga nya medlemmar. Å styrelsen ankomme att pröva frågan om medlems antagande.

Ej må någon antagas till medlem annorledes än efter egenhändigt undertecknad ansökning.



## 7 §.

Besittningsrätt må ej upplåtas eller tillträdesbelopp eller del därav uppbäras, med mindre medlem tecknat sig å teckningslista, som uppfyller föreskrifterna i 9 §.

Har i strid med föreskriften i 1 mom. upplåtelse skett eller tillträdesbelopp eller del därav uppburits, vare upplåtelsen ogiltig gent emot medlemmen, och äge denne återfå erlagt tillträdesbelopp. Föreningen vare ock skyldig att till medlemmen gälda ersättning för skada.

Den, som vill framställa anspråk enligt mom. 2., skall anhängiggöra sin talan inom två år från det upplåtelsen skedde, eller vare sin talan förlustig.

## 8 §.

Innan teckningslista utfärdas, skola styrelseledamöterna upprätta och egenhändigt underteckna en ekonomisk plan för föreningens verksamhet. Styrelseledamöternas namnunderskrifter skola vara av vittnen styrkta.

Den ekonomiska planen i två exemplar skall ingivas, om styrelsen har sitt säte i Stockholm, till överståthållarämbetet och i annat fall till Konungens befallningshavande i länet. Det ena exemplaret av planen skall förvaras för att hållas tillgängligt för en var, som önskar taga kännedom därav; det andra skall, försett med påskrift om uppvisandet, återställas till styrelsen.

Har ej den ekonomiska planen upprättats i behörig ordning eller finnes den ej innehålla upplysningar såväl i de avseenden, vilka äro av betydelse för bedömning av föreningens ekonomiska verksamhet, som ock rörande de ekonomiska förpliktelser, vilka kunna komma att åvila en var innehavare av besittningsrätt, må den ej mottagas. Vägras mottagandet, skall bevis därom jämte skälen för beslutet på begäran meddelas.

Mottages den ekonomiska planen, skall anteckning därom göras i föreningsregistret.

## 9 §.

Teckning skall ske å teckningslista, försedd med styrelseledamöternas egenhändiga, bevittnade namnunderskrifter. Ej må mer än en teckningslista utfärdas.

Teckningslistan skall innefatta styrkt avskrift av den ekonomiska planen jämte den i 8 § omförmälda påskrift samt angiva

- 1) den tid, då upplåtelse av besittningsrätt skall ske; och
- 2) den ordning, vari tillträdesbelopp skall erläggas.

Där ej teckningen skall vara omedelbart bindande, skall i teckningslistan angivas, under vilka förhållanden bundenhet inträder.

Teckning skall avse viss i den ekonomiska planen upptagen lägenhet. Träffas, innan upplåtelse av besittningsrätt skett, överenskommelse om utbyte av lägenheter, varde anteckning därom gjord å teckningslistan.

Styrelsen åligger att hålla teckningslistan tillgänglig för en var, som önskar taga kännedom därav.

## 10 §.

Är ej i den ekonomiska planen intaget förbehåll därom, att tillträdesbelopp må överskridas, vare medlem ej skyldig erlägga mer än det upptagna beloppet eller, där vid beloppet använts beteckningen »cirka», mer än tio för hundra utöver det upptagna beloppet.

## 11 §.

Uraktlåter någon att i rätt tid fullgöra inbetalning å tillträdesbelopp, vare han skyldig att gälda ränta efter sex för hundra om året från förfalldagen.

Verkställes ej i rätt tid inbetalning, som förfaller före upplåtelse av besittningsrätten, äge styrelsen, där ej rättelse sker inom en månad efter anmaning och ej heller upplåtelse ägt rum, förklara teckningen förverkad. Det åligger styrelsen, där betalning uteblivit, att, så snart ske kan, antingen vidtaga nyssnämnda åtgärd eller utsöka beloppet.

Anmaning, varom ovan är sagt, må anses vara given, när den blivit kungjord i den ordning, som skall gälla för kungörande av kallelse till ordinarie för- eningssammanträde, eller ock blivit till medlem försänd i rekommenderat brev.

Då teckning förverkats, kan vad av tillträdesbeloppet redan inbetalts ej återfordras. Förverkat belopp skall läggas till reservfonden.

## 12 §.

Så länge medlem innehar besittningsrätt, äge han ej utträda ur föreningen; ej heller må medlem, medan han innehar besittningsrätt, uteslutas ur föreningen.

## 13 §.

Har besittningsrätt genom överlåtelse eller annorledes övergått till besittningsrättshavarens make eller arvinge, äge styrelsen ej vägra antaga denne såsom medlem, med mindre stadgarna såsom villkor för innehav av besittningsrätt uppställa medlemskap i viss sammanslutning eller anställning i visst företag och han ej uppfyller detta villkor.

Lag samma vare, där någon förvärvat besittningsrätten genom testamente.

## 14 §.

Vid bodelning äge make, som fört besittningsrätten i boet, eller, där bodelning sker i anledning av makes död, efterlevande make företräde till besittningsrätten. Skall dödsbo, till vilket besittningsrätten hör, skiftas mellan flera, äge den, som har större lott, företräde till besittningsrätten framför den, som har mindre lott. Hava flera lika lott och sämjas de ej, vilken av dem skall äga företräde att övertaga besittningsrätten, då skall om företrädesrätten dem emellan lottas.

## 15 §.

Nu lämnar boet, sedan vid bodelning eller arvskifte besittningsrätten tillagts en av delägarna, till följd därav annan delägare icke tillgång till vad av behållningen i boet på honom lagligen belöper; gör denne delägare anspråk på utlösen och uppgår lösesumman för honom eller, där lösen skall utgå till flera, sam-



manlagda lösesumman till minst tvåhundra kronor, vare den, som övertagit besittningsrätten, berättigad gälda lösesumman genom att årligen intill dess lösesumman betalats erlägga en åttondel därav jämte ränta efter fem för hundra å skulden.

## 16 §.

Vägrar styrelsen att till medlem antaga den, till vilken besittningsrätten överlåtits, vare överlåtelsen utan verkan.

## 17 §.

Har styrelsen vägrat att till medlem antaga den, till vilken besittningsrätten överlåtits, och finner styrelsen att ej heller annan, till vilken besittningsrätten därefter överlåtits, må antagas till medlem, äge besittningsrättshavaren påfordra, att besittningsrätten skall genom styrelsens försorg försäljas å offentlig auktion.

Ej må styrelsen vägra att såsom medlem antaga den, till vilken besittningsrätten överlåtits å sådan auktion.

## 18 §.

I stadgarna må kunna förbehållas, att, där besittningsrätt övergår till annan än medlem, föreningen eller medlemmarna skola vara berättigade att lösa besittningsrätten. I ty fall skola stadgarna ange den ordning, i vilken lösningsrätten må tillkomma föreningen eller medlemmarna inbördes, den tid, ej överstigande trettio dagar, räknat från anmälan hos styrelsen om besittningsrättens övergång, inom vilken den, som vill begagna sig av lösningsrätten, skall hos den, till vilken besittningsrätten övergått, därom göra anmälan, ävensom den tid, ej överstigande trettio dagar, räknat från det lösens belopp blivit bestämt, inom vilken lösen skall erläggas.

Där i fall, som i 1 mom. avses, lösen skall erläggas för besittningsrätt, men överenskommelse ej kan träffas om lösens belopp, varde, så framt ej annorlunda är bestämt i stadgarna, beloppet, som skall motsvara besittningsrättens verkliga värde, bestämt av tre skiljemän, utsedda enligt lagen om skiljemän, med rätt för part, som ej åtnöjes med skiljemännens beslut, att draga tvisten under rättsens prövning, såfram han instämmer sin talan inom nittio dagar från det skiljemännens beslut i huvudskrift eller bestyrkt avskrift delgavs honom.

## 19 §.

Övergår besittningsrätten till någon, som ej är medlem i föreningen, svare ändock den, från vilken besittningsrätten övergått, till de honom åliggande skyldigheter, intill dess den andre varder antagen till medlem.

**Om medlemsförteckning, lägenhetsförteckning och kontraböcker.**

## 20 §.

Över föreningens medlemmar skall genom styrelsens försorg hållas förteckning, upptagande varje medlems fullständiga namn och hemvist.

Därjämte har styrelsen att ofördröjligen upplägga förteckning över samtliga lägenheter, som äro upplåtna med besittningsrätt. Denna förteckning skall innehålla nummer å varje lägenhet jämte kort beskrivning över lägenheten med angivande av dess belägenhet och värde. I förteckningen skall intagas uppgift å besittningsrättens ursprungliga innehavare samt av styrelsen godkända eller eljest hos styrelsen styrkta förändringar i innehavet av besittningsrätten ofördröjligen antecknas. I förteckningen skall ock anmärkas dagen, då anteckning skett.

Hava i den ekonomiska planen lägenheternas värden upptagits till bestämda belopp, skola dessa värden angivas i lägenhetsförteckningen; hava värdena ej sålunda upptagits, skall, där avvikelse sker i förteckningen, avvikelserna vara enhetlig i förhållande till lägenheternas i planen upptagna värden.

Styrelsen åligger att hålla medlems- och lägenhetsförteckningarna tillgängliga för envar, som vill taga kännedom om desamma.

#### 21 §.

För varje medlem, som innehar besittningsrätt, skall utfärdas en kontrabok. Denna skall undertecknas av styrelsen samt angiva medlemmens namn, beteckning å fastigheten, nummer å lägenheten jämte kort beskrivning över lägenheten med angivande av dess belägenhet och värde så ock anmärkas dagen för utfärdandet. I kontraboken skola därjämte intagas föreningens stadgar. Styrelseledamots namnteckning må kunna återgivas genom tryck eller på annat dylikt sätt; dock skall varje kontrabok vara egenhändigt undertecknad av minst en styrelseledamot.

#### 22 §.

I kontrabok skall genom styrelsens försorg verkställas anteckning om de för besittningsrätten verkställda inbetalningar.

### Om besittningsrätt.

#### 23 §.

Besittningsrätt vare gällande för obegränsad tid och må ej utövas av annan än medlem i föreningen.

Har föreningen förvärvat besittningsrätt, skall besittningsrätten åter avyttras, så snart det kan ske utan förlust, där ej föreningen å nästa föreningsammansträde i den ordning 46 § 2 mom. stadgar besluter, att besittningsrätten skall upphöra.

#### 24 §.

Finnes lägenheten vid upplåtelsen förete avvikelse från beskrivning, som intagits i den ekonomiska planen, eller varder eljest lägenheten ej upplåten i det skick, medlem skäligen äger fordra, må medlem, där ej styrelsen på tillsägelse genast vidtager åtgärd för lägenhetens försättande i behörigt skick, själv där- om besörja på föreningens bekostnad. Är avvikelserna avsevärd eller bristen av svår beskaffenhet, äge medlem, där rättelse ej inom kort kan ske eller styrelsen



underlåter att, efter tillsägelse, så snart ske kan därom besörja, frånträda teckningen.

För den tid lägenheten ej är i behörigt skick njute medlem skäligen nedsättning i det årliga vederlaget för besittningsrätten. Ligger vållande föreningen till last eller visar föreningen försumlighet vid lägenhetens försättande i behörigt skick, äge medlem ock rätt till skadestånd.

#### 25 §.

Varder besittningsrätt ej i rätt tid upplåten och beror ej uppehållet av medlemmen, äge denne, där genom uppehållet väsentlig olägenhet tillskyndas honom, frånträda teckningen.

För den tid, medlem är i mistning av lägenheten eller del därav, njute han skäligen nedsättning i det årliga vederlaget för besittningsrätten; äge ock rätt till skadestånd, där uppehållet kan tillräknas föreningen såsom försummelse.

#### 26 §.

I fall, som 24 eller 25 § avser, äge medlem ej frånträda teckningen, sedan rättelse skett.

#### 27 §.

Där ej annorlunda är bestämt i stadgarna, åligger medlem att på egen bekostnad hålla lägenheten i gott stånd; dock svare föreningen för reparationer i anledning av brand- och vattenskada.

Föreningen vare ock skyldig att bekosta reparationer å de stamledningar för avlopp samt för lägenhetens förseende med värme, gas, elektricitet och vatten, varmed lägenheten vid dess upplåtande var försedd eller sedermera av föreningen försetts.

#### 28 §.

Medlem äge ej, där ej annorlunda är bestämt i stadgarna, utan tillstånd av styrelsen företaga förändring i lägenhetens inredning.

#### 29 §.

Medlem vare pliktig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt vad som erfordras för bevarande av sundhet, ordning och skick inom fastigheten; åliggande det medlem att därvid ställa sig till efterrättelse de särskilda föreskrifter, föreningen meddelar. Medlem hälle ock noggrann vårdnad däröver att vad sålunda åligger honom själv iakttages jämväl av hans husfolk och av dem, som av honom inrymts i lägenheten.

#### 30 §.

Ej må tillträde till lägenheten förvägras styrelseledamot, firmatecknare eller revisor, när sådant erfordras för utövande av nödig tillsyn eller för utförande av reparationsarbete. Då besittningsrätten jämlikt 17 eller 40 § skall försäljas å offentlig auktion, vare medlem pliktig att låta lägenheten förevisas å därför lämpliga tider.

## 31 §.

Medlem äge ej utan tillstånd av styrelsen till annan än medlem överlåta lägenheten eller, där ej annorlunda är bestämt i stadgarna, i lägenheten stadigvarande inrymma främmande person.

## 32 §.

Sker överlåtelse av fastigheten efter det medlem tillträtt lägenheten, skall, där ej i avtalet angående överlåtelsen annorlunda stadgas, så anses, som om medlemmen innehade lägenheten med nyttjanderätt på grund av skriftligt hyresavtal med hyrestiden bestämd till den fardag för avträdande av förhyrd lägenhet, som infaller näst efter tre månader från uppsägning.

Kan enighet mellan medlem och nye ägaren ej uppnås angående hyresvillkoren i övrigt, äge domstol efter stämning fastställa desamma.

## 33 §.

Varder fastigheten, efter det medlem tillträtt lägenheten, såld i den ordning utsökningslagen bestämmer, skall jämväl så anses som i 32 § sägs.

## 34 §.

Nyttjanderätten till lägenhet, som innehaves med besittningsrätt, vare förverkad och föreningen förty berättigad att efter uppsägning skilja medlem från lägenheten:

1. om medlem dröjer med erläggande av tillträdesbelopp eller årligt vederlag utöver två söckendagar efter förfalldagen eller den längre tid, som må vara bestämd i stadgarna;

2. om lägenheten nyttjas till annat ändamål än det, vartill den är avsedd, och väsentligt men därigenom kan tillskyndas föreningen eller annan medlem;

3. om medlem utan tillstånd av styrelsen till annan än medlem överlåter lägenheten eller han, utan att därtill vara berättigad, i lägenheten stadigvarande inrymmer främmande person;

4. om lägenheten vanvårdas, eller om medlem eller, där lägenheten av medlem överlåtits till annan, denne åsidosätter något av vad jämlikt 29 § skall vid lägenhetens begagnande iakttagas eller brister i den tillsyn, samma paragraf ålägger medlem;

5. om i fall, där jämlikt 30 § medlem är pliktig lämna styrelseledamot, firmateknare, revisor eller annan tillträde till lägenheten, sådant vägras, och medlem ej kan visa giltig ursäkt; eller

6. om medlem, där stadgarna såsom villkor för innehav av besittningsrätt uppställa medlemskap i viss sammanslutning eller anställning i visst företag, ej längre uppfyller villkoret.

Finnes i fall, som denna paragraf avser, vad som lägges medlem till last vara av ringa betydelse, må medlem ej skiljas från lägenheten.

Innan uppsägning må ske på grund av förhållande, som i 2, 3, 4 och 5 sägs,



skall föreningen hava berett medlem tillfälle att vidtaga rättelse i anmärkt hänseende.

Sker uppsägning, vare föreningen berättigad till skadestånd.

### 35 §.

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som i 34 §, 1, 2, 3, 4 eller 5 sägs, men har rättelse skett, innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, eller har i fall, som i 34 § 6 avses, föreningen icke uppsagt medlemmen inom tre månader från det föreningen fick kunskap om förhållande, som där avses, äge ej sedan föreningen åberopa förhållandet såsom grund för medlemmens skiljande från lägenheten.

### 36 §.

Ej må i stadgarna upptagas annan grund för nyttjanderättens förverkande än 34 och 35 §§ bestämma.

### 37 §.

Uppsägning skall ske skriftligen eller med vittnen, där ej skriftligt erkännande om uppsägningen lämnas; skolande vad i 11 kap. 11, 14 och 15 §§ rättegångsbalken stadgas angående stämning äga motsvarande tillämpning i fråga om uppsägning.

Träffas ej medlem, vilken för uppsägning sökes, i sitt hemvist, varde uppsägningen i rekommenderat brev under hans vanliga adress avlämnad å posten samt skriftlig underrättelse om uppsägningen meddelad hans husfolk, om sådant finnes, men eljest fäst å hans husdörr; skolande uppsägningen anses hava skett, när vad sålunda föreskrivits blivit fullgjort.

Har medlem, hos vilken uppsägning skall ske, ej känt hemvist här i riket, och finnes ej heller känt ombud, som äger för honom mottaga uppsägning, må uppsägningen ske genom kungörande i allmänna tidningarna.

Stämning, däri talan föres om medlems skiljande från lägenheten, så ock ansökan om medlems vräkande gälle, där delgivning skett i behörig ordning, såsom uppsägning, ändå att vad här ovan är stadgat icke iakttagits.

### 38 §.

Sker uppsägning av anledning, som i 34 § 1, 4 eller 5 sägs, skall medlem genast vara skild från lägenheten. Sker uppsägning av annan i 34 § omnämnd anledning, äge medlem kvarsitta till nästa fardag för avträdande av förhyrd lägenhet, där ej rätten eller överexekutor prövar skäligen ålägga honom att avflytta tidigare.

### 39 §.

Prövas i tvist angående rätt för medlem att tillträda lägenhet, som är upplåten med besittningsrätt, eller angående skyldighet för medlem att avflytta från sådan lägenhet medlem vara berättigad att tillträda lägenheten eller pliktig att avflytta, äge rätten tillika, när skäl därtill äro, förordna, att utslaget

må på sätt utsökningslagen bestämmer verkställas utan hinder därav att det icke äger laga kraft.

Är sådant förordnande meddelat och fullföljes mot utslaget talan i högre rätt, äge, när skäl därtill äro, den rätt, innan ändringssökandet slutligen prövas, förordna, att vidare åtgärd för verkställighet icke må äga rum.

#### 40 §.

Har medlem skilts från lägenheten till följd av uppsägning i fall, som i 34 § avses, varde, där ej annat överenskommes mellan föreningen och medlemmen, besittningsrätten genom styrelsens försorg, så fort ske kan, försåld å offentlig auktion; dock att, där lägenheten varit utsatt för vanvård, därigenom uppkommen brist först må avhjälpas.

Av vad som influtit genom försäljningen äge föreningen behålla så mycket som erfordras för täckande av föreningens fordran hos medlemmen. Återstoden skall tillfalla medlemmen.

#### 41 §.

Sedan i fall, som i 40 § avses, besittningsrätten försålts, stånde föreningen öppet att utesluta medlemmen ur föreningen.

### Om vinstutdelning.

#### 42 §.

Ej må utdelning av vinst göras i vidsträcktare mån, än att återstående tillgångarna, enligt föreningens behörigen granskade räkenskaper, överskjuta skulderna med minst det belopp, som motsvarar inträdesavgifterna och tillträdesbeloppen, i den mån de redan inbetalts eller äro till betalning förfallna, jämte reservfond. Varder vinstutdelning beslutad och verkställd i strid med vad sålunda stadgats eller med bestämmelse i föreningens stadgar, vare de, som uppburit sådan utdelning, skyldige att återbära densamma; och ansvare därjämte de, som deltagit i beslutet, en för alla och alla för en, för den brist, som vid återbäringen kan uppkomma.

### Om styrelse och om föreningsammansammanträde.

#### 43 §.

Där ej annorlunda är bestämt i stadgarna, ankomme å styrelsen att enligt i stadgarna angivna grunder bestämma tillträdesbelopp och årligt vederlag för besittningsrätt så ock fastställa den ordning, vari avgifterna skola erläggas.

Vad i 28 § 1 mom. i lagen om ekonomiska föreningar är stadgat om styrelseledamöters ansvar för skada, skall ock gälla, när styrelseledamöter genom att överträda denna lag tillskynda föreningen skada.



## 44 §.

Vad i 36 § i lagen om ekonomiska föreningar är stadgat skall gälla med iakttagande jämväl av vad här nedan i 45 och 46 §§ föreskrives.

**Om vissa fall, då särskild röstpluralitet å föreningssammanträde erfordras.**

## 45 §.

Beslut, som innefattar sådan ändring av stadgarna, att förbehåll, som i 18 § 1 mom. sägs, intages i stadgarna eller rättigheten att föryttra besittningsrätten inskränkes, vare ej giltigt, med mindre samtliga medlemmar, som innehava besittningsrätt, förenat sig därom.

Vad i 43 § i lagen om ekonomiska föreningar är stadgat rörande beslut om föreningens trädande i likvidation, skall ock gälla i fråga om beslut om föryttring av föreningens fasta egendom.

## 46 §.

Beslut avseende ombyggnad av föreningens fasta egendom vare, där genom ombyggnaden lägenhet, som innehaves med besittningsrätt, kommer att undergå väsentlig förändring, ej giltigt, med mindre medlem, som innehar besittningsrätten, därtill bidragit eller beslutet biträtts av minst två tredjedelar av de röstande.

Beslut, som avses i 23 § 2 mom., vare ej giltigt, med mindre beslutet biträtts av minst två tredjedelar av de röstande.

## 47 §.

Vad i 44 § 2 och 3 mom. i lagen om ekonomiska föreningar sägs, skall icke gälla för förening, som avses i denna lag.

**Om likvidation och upplösning.**

## 48 §.

Har föryttring skett av föreningens fasta egendom, och framställer medlem, som vid föryttringen i egendomen innehaft lägenhet med besittningsrätt, därom yrkande, skall föreningen träda i likvidation, där ej enligt stadgarna tvist om utlösen av besittningsrätten skall hänskjutas till avgörande av en eller flera skiljemän.

Vad i 49 och 51 §§ i lagen om ekonomiska föreningar finnes stadgat för det fall att ekonomisk förening är skyldig att träda i likvidation, skall ock gälla, när förening, som avses i denna lag, på grund av stadgandet i 1 mom. skall träda i likvidation.

## 49 §.

Skola föreningens behållna tillgångar skiftas mellan medlemmarna, äge de, som vid föreningens trädande i likvidation voro medlemmar i föreningen, återbekomma en var sin inträdesavgift eller, om tillgångarna ej därtill förslå, vad

på inträdesavgiften belöper. Uppstår överskott, skall det, där ej annan grund finnes bestämd i stadgarna, fördelas å de medlemmar, som vid föreningens trädande i likvidation innehade lägenhet med besittningsrätt, efter lägenheternas värde.

### **Straffbestämmelser.**

#### 50 §.

Har styrelseledamot eller likvidator uppsåtligen förfarit i strid med bestämmelsen i 7 § 1 mom.;

eller har styrelseledamot i den ekonomiska planen eller i teckningslistan eller i skriftlig handling, som åberopas i planen eller listan eller bifogas någon av dem, mot bättre vetande meddelat oriktig uppgift;

eller har styrelseledamot eller likvidator mot bättre vetande vare sig låtit i lägenhetsförteckningen göra anteckning i strid med bestämmelserna i 20 § 2 och 3 mom. eller underlåtit ombesörja, att förändring i innehavet av besittningsrätt varder jämlikt 20 § 2 mom. antecknad i lägenhetsförteckningen;

eller har styrelseledamot uppsåtligen i strid med bestämmelsen i 42 § 1 punkten låtit verkställa utbetalning av föreningens tillgångar;

vare lag som i 84 § i lagen om ekonomiska föreningar sägs.

#### 51 §.

Har styrelseledamot i annat fall, än i 50 § avses, underlåtit att iakttaga föreskrift, som är meddelad i 20 § 2 och 3 mom.;

eller har styrelseledamot underlåtit att iakttaga föreskrift, som i 9 § 5 mom., 20 § 1 eller 4 mom. eller 21 § är meddelad;

vare lag som i 85 § i lagen om ekonomiska föreningar sägs.

### **Särskilda bestämmelser.**

#### 52 §.

Vad i 87 § 1 mom. i lagen om ekonomiska föreningar är stadgat om föreningsmedlemmars ansvar för skada, skall ock gälla, när föreningsmedlemmar genom att överträda denna lag tillskynda föreningen skada.

Överträda styrelseledamöter, likvidatorer eller föreningsmedlemmar denna lag och tillskyndas tredje man därigenom skada, skall vad i 87 § 2 mom. i lagen om ekonomiska föreningar för där avsett fall är stadgat äga tillämpning.

Denna lag skall träda i kraft den \_\_\_\_\_ men skall ej äga tillämpning å förening, som dessförinnan registrerats.

Där förening, som registrerats före nämnda dag, sedermera registreras enligt bestämmelserna i denna lag, äge föreningen med besittningsrätt upplåta lägenhet, som sagda dag av medlem innehaves på annan grund än hyresavtal, och för den uppbära tillträdesbelopp utan iakttagande av bestämmelserna i 7 § 1 mom.



**Utkast**  
till  
**Lag**  
om ändrad lydelse av 13 kap. 13 § giftermålsbalken.

Härigenom förordnas, att 13 kap. 13 § giftermålsbalken, vilket lagrum ändrats genom lag den 4 juni 1926 (nr 191), skall i nedan angivna del hava följande ändrade lydelse:

Vid — — — makens lott.

Skall — — — anvisa.

Rätt — — — dödsbo.

Om det företräde, som vid bodelning tillkommer make till besittningsrätt för obegränsad tid till viss jord (åborätt) eller till besittningsrätt enligt lagen med särskilda bestämmelser om vissa bostadsföreningar, så ock om utlösen i ty fall är särskilt stadgat.

\_\_\_\_\_

Denna lag skall träda i kraft den \_\_\_\_\_

**Utkast**  
till  
**Lag**  
om ändrad lydelse av 12 kap. 7 § ärvdabalken.

Härigenom förordnas, att 12 kap. 7 § ärvdabalken, vilket lagrum senast ändrats genom lag den 4 juni 1926 (nr 192), skall i nedan angivna del hava följande ändrade lydelse:

Nu — — — lotta.

Om arvingars inbördes företräde till besittningsrätt för obegränsad tid till viss jord (åborätt) eller till besittningsrätt enligt lagen med särskilda bestämmelser om vissa bostadsföreningar, så ock om utlösen, då rättighet, som nu nämnts, hör till dödsbo, som skiftas mellan arvingar, är särskilt stadgat.

\_\_\_\_\_

Denna lag skall träda i kraft den \_\_\_\_\_

**Utkast**

till

**Lag**

**om ändring i viss del av lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom.**

Härigenom förordnas, att i 3 kap. i lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom skall införas en ny paragraf med beteckning 32 § av följande lydelse:

32 §.

Om upplåtelse av del av hus med besittningsrätt är särskilt stadgat.

Denna lag skall träda i kraft den

**Utkast**

till

**Lag**

**om ändrad lydelse av 42, 133 och 192 §§ utsökningslagen.**

Härigenom förordnas, att 42, 133 och 192 §§ utsökningslagen, av vilka lagrum ändrats 133 § genom lag den 17 juni 1921 (nr 301) och 192 § genom lag den 4 juni 1926 (nr 196), skola, 133 och 192 §§ i nedan angivna delar, erhålla följande ändrade lydelse:

42 §.

Är dömt i tvist om skyldighet för arrendator att avträda arrenderad fastighet eller för den, som innehar fastighet med besittningsrätt för obegränsad tid (åborätt) enligt lagen om upplåtelse under åborätt av viss jord, att avflytta från fastigheten eller om hyresgästs flyttning i eller ur hus eller om tillträde av eller avflyttning från lägenhet, som är upplåten med besittningsrätt enligt lagen med särskilda bestämmelser om vissa bostadsföreningar, och har rätten förordnat, att domen må verkställas utan hinder därav att den ej äger laga kraft, äge utmätningsmannen befordra domen till verkställighet, där den vinnande ställer pant eller borgen för det skadestånd, vartill han kan kännas skyldig, om domen ändras.

133 §.

Köparen — — — uppsäges.

Sedan — — — köparen.

Vid — — — sagts.

Angående — — — tillämpning.



Hur i fråga om den, som innehar lägenhet med besittningsrätt enligt lagen med särskilda bestämmelser om vissa bostadsföreningar, samt om sådan rätt skall anses, är särskilt stadgat.

## 192 §.

Vägrar — — — förverkad.

Vad sålunda stadgats om arrendator eller hyresgäst skall ock i tillämpliga delar gälla om den, som innehar fastighet med besittningsrätt för obegränsad tid (åborätt) enligt lagen om upplåtelse under åborätt av viss jord, eller om den, som innehar lägenhet med besittningsrätt enligt lagen med särskilda bestämmelser om vissa bostadsföreningar.

Om — — — sägs.

Denna lag skall träda i kraft den

### Ekonomisk plan

för Bostadsföreningen ..... b. m. b.

Bostadsföreningen skall inköpa (och bebygga) fastigheten Nr .....  
 i kvarteret ..... med adress Nr ..... vid ..... gatan  
 i ..... och däri med besittningsrätt upplåta lägenheter åt  
 medlemmarna. Fastigheten är försedd (skall förses) med centralvärme, varm-  
 vatten, hiss, elektriskt ljus, W. C., etc.

Taxerad för Kr. ....  
 Brandförsäkrad för Kr. .... } Ifylles ej  
 i Försäkringsanstalten ..... (för all framtid eller viss tid) } för ny-  
 Inköpspris för sista lagfarna ägaren Kr. .... } byggnader.  
 Inköpspris för näst sista lagfarna ägaren Kr. .... }

Inköpspris för föreningen (för nybyggnader därjämte beräknad  
 byggnadskostnad inkl. räntor under byggnadstiden, ritningar  
 m. m.) ..... Kr. ....

Lagfartskostnad för föreningen ..... » .....

Kostnader för föreningens bildande och ev. provisioner . . . . » .....

Summa Kronor

Inteckningslån hos	Belopp	Bundet till: (år och dag)	Räntesats:	Årligt ränte- belopp: <sup>1</sup>	Årligt amorterings- belopp: <sup>1</sup>
S:a				S:a	

Vid nybyggnader insätts beräknade belopp samt angivas de låneinrätt-  
 ningar, vilka utfäst att lämna lån.

<sup>1</sup> Vid annuitetslån sammanslås dessa belopp.



Nr	Belägenhet	Antal rum:	Antal hallar:	Antal badrum:	Antal duschrum:	Antal kök:	Antal kokvrå:	Antal butiker och andra lokaler:
S:a								

I övrigt hänvisas till bifogade byggnadsritningar (samt i fråga om ny-Inräknas ej värmeavgiften i »Årligt vederlag» och »Hyra», anges här de

Löpande utgifter.	Belopp:
Kronoskatt . . . . .	
Kommunala skatter . . . . .	
Vice värd, portvakt, maskinist och övriga administrationskostnader . . . . .	
Gårds- och gatuhållning . . . . .	
Vattenavgift . . . . .	
Sotningsavgift . . . . .	
Elektrisk kraft . . . . .	
Hisskötsel och -inspektion . . . . .	
..... hl koks . . . . .	
Försäkringspremier . . . . .	
Reparationer, som ej åligga lägenhetsinnehavarna . . . . .	
Övriga utgifter . . . . .	
S:a	

### Sammandrag:

Inkomster	Belopp	Utgifter	Belopp
Årliga vederlag . . . . .		Räntor . . . . .	
Hyror . . . . .		Amorteringar . . . . .	
Event. värmeavgifter . . . . .		Löpande utgifter . . . . .	
Övriga inkomster . . . . .			
Summa		Summa	

Av ovanstående lägenheter äro n:ris ..... avsedda att upplåtas med besittningsrätt. Övriga lägenheter skola uthyras. (Rätt till överskridande av angivna tillträdesbelopp förbehålles. Lägenheternas värden äro ej definitiva.)

Värde:	Tillträdesbelopp:	Nuvarande hyra per år exkl. eller inkl. värme och varmvatten: (Ifylles ej för nybyggnader.)	Årligt vederlag:	Hyra:

byggnader jämväl till byggnadsbeskrivning).  
grunder, enligt vilka avgiften skall beräknas.



## Översikt av vissa utländska föreskrifter rörande rätten till lägenhet i s. k. bostadshus.

### 1. Finland.

Ifrågavarande rättsförhållanden regleras genom lagen den 5 februari 1926 om bostadsaktiebolag. I lagen betecknas såsom bostadsaktiebolag aktiebolag, som har till ändamål att äga och besitta hus, vari största delen av lägenheternas sammanlagda golvyta är aktieägare förbehållen till bostadslägenheter, och i vilket bolag varje aktie, ensam för sig eller i förening med andra aktier, medför rätt att besitta viss bostads- eller affärlägenhet i huset. Bestämmelserna i lagen äro avsedda att komplettera stadgandena i den allmänna aktiebolagslagen; och skola de angående aktiebolag i allmänhet gällande stadgandena lända till efterrättelse i fråga om bostadsaktiebolag, där de ej strida mot vad i bostadslagen sägs. I bolagsordningen för bostadsaktiebolag skall upptagas, utöver vad som skall innehållas i andra bolagsordningar: bolagets namn, utmärkande egenskapen av bostadsaktiebolag; bolagshusets läge, nummer för varje i huset befintlig lägenhet jämte kort beskrivning över lägenheten eller hänvisning beträffande densamma till bifogade byggnadsritningar, så ock uppgift om, vilka aktier medföra rätt att besitta varje särskild lägenhet, samt, där viss lägenhet skall utnyttjas omedelbart av bolaget, uppgift härom; ävensom grunden, enligt vilken det vederlag skall beräknas, som aktieägare åligger eller kan åläggas att till bolaget erlagga för den lägenhet han besitter, samt å vem det skall ankomma att efter sagda grund bestämma beloppet av vederlaget och sättet för dess erläggande.

Aktierna skola vara ställda till viss man. Ej må för några aktier utfästas företrädesrätt framför de övriga. Aktier, som hänföra sig till en och samma lägenhet, böra av samma stiftare och tecknare övertagas. I bolagsavtalet skall angivas, vilka aktier envar stiftare övertager. Teckning skall hänföra sig till bestämda aktier. Alla teckningar skola ske å samma avhandling. Träffas, innan bolaget grundats, överenskommelse om aktiebyte, vare anteckning därom gjord å nyssnämnda avhandling. Aktier, vilka hänföra sig till samma lägenhet, må icke särskilt för sig överlåtas eller till annan ägare övergå; dock är överenskommelse mellan aktieägare om överföring av rum från en lägenhet till en annan med överlåtelse av motsvarande antal aktier giltig, om bolagsstämman godkänner densamma. I varje aktiebrev skall uppgivas, till vilken lägenhet aktien, ensam för sig eller jämte andra aktier, medför besittningsrätt samt de ändringar, som enligt nyssberörda föreskrift till äventyrs ske.

Vid bolagsstämma må ingen utöva rösträtt för mera än en femtedel av de i stämman deltagande sammanräknade röstetal, så framt ej annorlunda är bestämt i bolagsordningen. Ändring, som rör den med aktierna förenade besittningsrätten, må ej i annat fall än nyss nämnts i bolagsordningen vidtagas, där ej samtliga aktieägare äro om beslutet ense. Beslut om bolagets upplösning må, där ej annat stadgas i bolagsordningen, fattas endast ifall samtliga aktieägare



äro därom ense. Kan bolagets verksamhet icke utan märklig skada för aktieägarna fortsättas, må dock bolagsstämman besluta om försäljning av bolagets egendom och bolagets upplösning, där minst tre fjärdedelar av alla aktieägares sammanlagda röstetal omfatta beslutet.

Lägenhet bör, där ej annorlunda överenskommits, upplåtas åt aktieägare i det skick denne skäligen äger fordra. Aktieägare är berättigad att utan bolagets begivande i lägenhetens inredning vidtaga ändringar, vilka icke kunna förorsaka skada å huset eller medföra olägenhet för annan aktieägare. Dock bör till ändring, vartill erfordras tillstånd av myndighet, samtycke av bolagets styrelse utverkas; och åligger det styrelsen, om ändringen godkänts, att därtill på aktieägarens bekostnad ansöka om erforderligt tillstånd. Aktieägare är, där ej annat i bolagsordningen stadgats eller vid bolagsstämman beslutits, pliktig att på egen bekostnad besörja reparationer inom lägenheten. Bolaget åligger dock reparationsskyldighet med avseende å alla konstruktionsfel inomhus samt de värme-, gas-, vatten- och avloppsledningar, med vilka lägenheten vid dess upplåtande åt aktieägaren varit försedd eller med vilka den senare av bolaget försetts.

Aktieägare är berättigad att utan bolagets tillåtelse upplåta lägenheten eller del därav till begagnande åt annan, så fram ej i bolagsordningen är annorlunda bestämt.

För vederlag, som aktieägare skall erlægga för innehavd lägenhet, äger bolaget rätt att kvarhålla i lägenheten befintlig, aktieägaren tillhörig lösegendom jämte förmånsrätt i sådan egendom såsom om hyresvärd är stadgat. Gäldas icke förfallet vederlag eller nyttjas aktieägares lägenhet till väsentligen annat ändamål än det, vartill den är avsedd, eller vanvårdas lägenheten, så att men därav uppstår för bolaget eller annan aktieägare, eller föres i lägenheten lastbart leverne, eller underlåter aktieägare eljest att iakttaga vad som erfordras för bevarande av ordning och skick i huset, och låter han icke rätta sig av varning, som av bolagets styrelse meddelats, kan bolagsstämman, där förseelsen icke är ringa, besluta, att lägenheten skall på viss tid överlämnas till bolagets förvaltning. Dylig tid må ej utsättas längre än till tre år. Beslut, varom nu sagts, skall delgivas aktieägaren inom trettio dagar, vid äventyr att beslutet eljest är utan verkan. Klandrar aktieägaren ej beslutet genom talan vid domstol, är bolaget, om aktieägaren vägrar avträda lägenheten, berättigad till handräckning. Förkastas klandertalan, skall i utslaget förordnas, att beslutet skall lända aktieägaren till efterrättelse och går sådant utslag i verkställighet såsom en vräkningsdom.

Då en lägenhet på nu angivet sätt överlämnats till bolagets förvaltning, skall styrelsen ofördröjligen vidtaga åtgärd för dess upplåtande på lega mot gängse hyra å orten. Ligger aktieägaren till last vanvård av lägenheten, skall dock därigenom uppkommen brist på hans bekostnad först avhjälpas. Hyresavtalet må ingås för högst ett år i sänder. Uppstår av hyran överskott efter det bolaget blivit gottgjort för aktieägaren åliggande kostnad och bolaget tillkommande vederlag, skall detta tillfalla aktieägaren. Förslår åter hyran ej till betäckande av bolagets tillgodohavande, skall aktieägaren erlægga bristen. Övergå aktierna till ny ägare efter det bolagsstämman fattat beslut om lägenhetens överlämnande till bolaget, är den nye ägaren berättigad att få lägenheten i sin besittning, sedan han guldit bolagets tillgodohavande; dock skall hyresavtal, som ingåtts av bolaget, förbliva gällande. Likaledes är stadgat att, där lägenhet är av aktieägare uthyrd, hyresavtalet är gällande mot ny aktieägare.

Aktieägare tillkommer att tala och svara i allt, som rör hans lägenhet, där ej lägenheten övergått i bolagets förvaltning. Aktieägare är skyldig att bevilja styrelseledamot eller disponent i bolaget tillträde till lägenheten, när sådant erfordras för utövande av nödig tillsyn över lokalens vård eller för utförande av



reparationsarbete. Förvägras i sådant fall tillträde, skall polismyndigheten lämna handräckning.

## 2. Belgien.

I Belgien hava den 8 juli 1924 utfärdats lagbestämmelser angående samäganderätt. Enligt särskilt stadgande gäller, att dessa bestämmelser skola äga tillämplighet även för det fall, att särskilda våningar eller delar av våningar i ett hus tillhöra skilda ägare. I sistnämnda fall gälla därjämte speciella föreskrifter.

I lagen stadgas, att där ej annat framgår av avtal eller särskilda bestämmelser, skola beträffande äganderätten till en sak, som samfällt tillhör flera personer, gälla följande bestämmelser.

Varje lott i egendomen presumeras vara lika. Varje delägare är förpliktad och berättigad i förhållande till sin andel. Varje delägare kan förfoga över sin oskiftade andel och belasta den med sakrätter. Han äger begagna den samfälliga saken på sätt, som överensstämmer med dess ändamål, dock endast i en utsträckning, som är förenlig med övriga delägares lika rätt. Han är befogad att vidtaga åtgärder, som allenast avse sakens bevarande eller äro av provisorisk art. Utan samtliga delägares medgivande må andra åtgärder beträffande den gemensamma saken ej äga rum; dock att en delägare kan tvinga de övriga att deltaga i åtgärder, som rätten anser nödvändiga. Varje delägare deltagar i utgifter, som tjäna till sakens underhåll och bevarande, liksom i förvaltningskostnader, skatter och andra onera. Rörande skifte av den gemensamma egendomen gälla reglerna för arvskifte.

Tillhöra skilda våningar eller delar av våningar i ett hus olika ägare, skola de delar av huset, som äro avsedda för gemensamt begagnande av de skilda ägarerna, såsom tomt, grund, yttermurar, tak, gård, brunnar, korridorer, trappor, hissar och kanaler betraktas såsom gemensamma. Dessa äro ej föremål för skifte. Ej heller kunna de avyttras, belastas med sakrätter eller utmätas annat än tillsammans med den särskilda våning, varav de utgöra tillbehör. I nu förevarande fall är varje delägare berättigad att på sin bekostnad vidtaga förbättringar å den gemensamma egendomen, så framt han ej ändrar dess ändamål eller tillfogar meddelägarna någon skada. Vidare är varje delägare skyldig att bidraga ej blott till kostnader för underhåll och bevarande av den gemensamma egendomen utan även till utgifter för nödiga förbättringar och ombyggnader i förhållande till värdet av hans våning.

Dessa regler innebära, att med försäljning av en våning följer också rätten till andel i den gemensamma egendomen. Inteckning i en våning medför jämväl in-teckning i andelen i den gemensamma egendomen. En in-teckningshavare kan ej utmäta annat än den in-tecknade våningen, varmed då följer andelen i den gemensamma egendomen.

## 3. Frankrike.

Fransk lag innehåller inga speciella bestämmelser rörande de rättsförhållanden, som uppstå genom köp av lägenhet i bostadshus. Endast i vissa landsortsstäder, framförallt Rennes och Grenoble, hava våningsköp sedan lång tid förekommit. Vid reglerande av därvid uppkommande rättsförhållanden tillämpas i främsta rummet allmänrättsliga principer; vissa rättsförhållanden regleras av art. 664 i Code Civil och slutligen tillämpas en del lokala kutymmer, vilka särskilt i Rennes och Grenoble givit upphov till en verklig sedvanerätt. Art. 664, som i främsta rummet avses att tillämpas, då ett bostadshus i arv tillfaller flera personer, vilka samtliga önska bebo en lägenhet i huset, varvid i arvskiftet lägen-



heterna fördelas mellan arvingarna, lyder: Då de skilda våningarna tillhöra olika ägare, skola, där åtkomsthandlingen ej innehåller bestämmelser därom, reparationer och nybyggnader ordnas på följande sätt. Yttermurarna och taket skola repareras och ombyggas på samtliga ägares bekostnad, i förhållande till värdet av vars och ens våning. Varje våningsägare svarar för kostnader för golvet i hans våning. Ägaren till första våningen utför trappan, som leder dit, ägaren till våningen en trappa upp utför, räknat från den första våningen, trappan, som för till honom o. s. v.

Artikelns bestämmelser äro sålunda tillämpliga endast på ett fåtal av de rättsförhållanden, som uppstå vid de s. k. våningsköpen. I de flesta fall regleras de olika rättsförhållandena genom mycket utförliga bestämmelser i köpekontraktet, varigenom parterna tillförsäkras betydligt större säkerhet, än om de skulle låta de uppkomna rättsförhållandena regleras av ofta svävande praxis, baserad på en otidsenlig lagbestämmelse och sedvanerätt.

Emellertid har den sedan några år i Paris rådande bostadsbristen givit upphov till våningsköp i rätt avsevärd utsträckning. Härvid har frånvaron av speciell lagstiftning på området visat sig medföra avsevärda olägenheter. Med anledning härav framlade »La société d'Études législatives» år 1925 ett fullständigt lagförslag, avseende att reglera dels de vid våningsköp uppkommande rättsförhållandena och dels de för försäljning av våningar bildade bostadsföreningarnas rättsställning. I detta lagförslag stadgas följande: I de hus, vari våningar eller delar av våningar tillhöra skilda ägare, betraktas såsom gemensamma tomter, grunder, yttermurar och skiljemurar, grövre golvtilljor, tak, gårdar, brunnar, korridorer, trappor, hissar, värmeledningar, kanaler, bekvämlighetsinrättningar och andra saker till gemensamt bruk. Där ej annat är avtalat, är varje delägarers rätt i den gemensamma egendomen proportionell i förhållande till värdet av hans våning. Kostnader, som avse den gemensamma egendomen, såsom förvaltningsutgifter, skatter, underhållsarbeten, större reparationer, skola fördelas i samma proportion. Försäljning, pantsättning eller utmätning av en våning omfattar jämväl andelen i den gemensamma egendomen. Om byggnaden förstörs helt och hållet eller till tre fjärdedelar, upphör gemensamheten. Vid mindre förstörelse är varje delägare, där ej annat är avtalat, skyldig att bidra till återuppförande av den gemensamma egendomen i förhållande till sin andel däri, och skadeersättningar, som avse dessa delar, skola, med reservation för inteckningshavares rätt, användas för sådant ändamål. Varje överenskommelse beträffande delägarnas rättigheter och skyldigheter gäller mot ny ägare, som har kännedom därom på grund av registrering eller annorledes. Den gemensamma egendomen är ej föremål för skifte. Inteckning kan ske i en del av ett hus, vars byggande är påbörjat eller planlagt, därest den, som utfärdar inteckningen, har samäganderätt i tomten eller tomtens ägare ger tillstånd därtill. Varje laglig förening eller aktiebolag kan hava till föremål förvärv eller byggande av ett hus med ändamål att fördela detsamma bland medlemmarna, helt och hållet eller till viss del, för äganderätt eller nyttjanderätt, efter förhållanden och villkor, bestämda i stadgarna, även om föreningen ej har till ändamål att utdela vinst åt medlemmarna. Stadgarna böra bestämma villkoren för tillträde eller förhyrande av de skilda våningarna intill den i stadgarna bestämda tid, då varje medlem blir ägare av den våning, som är bestämd för honom eller som hör till de aktier eller andelar, han äger.

#### 4. Schweiz.

Enligt den schweiziska civillagen, som trädde i kraft 1912, kan äganderätt till särskilda våningar i ett hus icke vidare uppkomma och lagen förbjuder, att dylik rätt inskrives i jordeboken. Vid lagens ikraftträdande bestående ägande-



rätt till våning är dock fortfarande giltig. Denna rätt regleras då enligt bestämmelser i de förut gällande kantonala lagarna. I promulgationslagen till den nya jordeboksförordningen stadgas emellertid: De kantonala promulgationslagarna kunna föreskriva eller ock kunna delägarna överenskomma, att en våningsrätt kan införas i jordeboken som en rätt till marken för en person och som ett överlåtbart servitut för den andre. Då emellertid ett sådant servitut, en gång överlåtet, ej kan införas i jordeboken såsom jordegendom och såsom sådan belastas med sakrätt är därmed föga vunnet. Man har därför ansett ändamålsenligt att grunda en slags samäganderätt i fast egendom med därå varande hus för samtliga våningsägare med inskrivande i jordeboken efter våningar av sak- och nyttjanderätter. I beskrivningen av egendomen skall noga angivas varje delägaras förhållandetal och uteslutande nyttjanderätt samt alla delägarnas gemensamma rättigheter och skyldigheter. Därigenom har man skapat möjlighet till överlåtelse och pantsättning.

### 5. Danmark.

I Danmark saknas bestämmelser på förevarande område. Emellertid har inom inrikesministeriet upprättats ett normalkontrakt för bostadsföreningar, som erhåller lån av statens bostadsfond. Såsom villkor för lån uppställs, att föreningens stadgar i huvudsak äro avfattade i överensstämmelse med normalkontraktet. Detta normalkontrakt innehåller bl. a. följande bestämmelser: Föreningens ändamål är att åt medlemmarna anskaffa billiga, rymliga, sunda och snygga bostäder och i övrigt arbeta för en god utveckling av bostadsförhållandena inom föreningens ort. Föreningens närmaste verksamhet är att uppföra hus för sina nuvarande medlemmar å viss angiven tomt. Styrelsen antager medlemmar i föreningen till det antal, som för varje tid är lämpligt med hänsyn till förverkligande av föreningens ändamål. Medlem skall vara väl känd, myndig och råda över sitt gods. Medlemmarnas namn upptagas i ett medlemsprotokoll. För främjande av föreningens ändamål skall varje medlem betala dels en anmälningsavgift dels så stort andelstillskott, som styrelsen bestämmer med hänsyn till värdet av den bostadslägenhet, som medlemmen önskar övertaga. Andelstillskotten kunna betalas i avbetalningar efter styrelsens närmare bestämmande, men skola vara tillfullo inbetalda, innan medlemmen inflyttar. Föreningens andelskapital skall utgöra minst visst belopp.

Varje medlem får en andelsbok, i vilken alla inbetalningar skola införas. För fullt erlagda andelar utställas andelsbevis på viss person. Bevisen kunna ej överlåtas på innehavaren. För föreningens förpliktelser svara medlemmarna icke personligt utan blott med den andel, som de förbundit sig att erlagga. Medlemmarna äro delägare i föreningens förmögenhet i förhållande till sina inbetalda andelar. I förhållande till föreningen är varje medlems rätt en nyttjande- och besittningsrätt till medlemmens bostadslägenhet, vilken rätt kan ärvas och överlåtas. Föreningen åter äger och skall fortfara att äga tomt och hus. Den lägenhet, medlemmen en gång erhållit, är han berättigad att behålla, så länge han fullgör sina kontraktsenliga förpliktelser. Därest ej annat är stadgat, övergår andelsrätten till en medlems änka, föräldrar, barn eller styvbarn, om de uppfylla villkoren för att bliva medlemmar i föreningen, utan att föreningen kan fordra vederlag för eventuell värdestegring. Dör medlem utan att efterlämna arvingar, som kunna övertaga andelsrätten, eller önska arvingarna ej göra detta eller hava arvingarna icke inom viss tid med styrelsens samtycke sålt andelsrätten till ny medlem, skall styrelsen söka försälja andelen på rimliga villkor och skall eventuellt vederlag utbetalas till dödsboet. Önskar en medlem överlåta sin medlemsrätt, kan detta blott ske med styrelsens medgivande och blott till personer, som uppfylla betingelserna för att bliva medlemmar i föreningen och



som uppfylla de ekonomiska villkor, styrelsen uppställer för överlåtelsen, däribland eventuellt inbetalning av ett belopp över andelsbokens belopp, vilket överskott skall tillfalla föreningens reservfond. Den avgående medlemmen kan däremot icke utfå annat vederlag än sitt inbetalta kapital jämte värdet av gjorda förbättringar. Kan styrelsen ej godtaga den nye föreslagne medlemmen, skall styrelsen, på sätt i fråga om arv angivits, försöka sälja andelen.

Underlåter medlem, som ej betalt sina avgifter, att efter viss kortare förelagd tid fullgöra sin betalningsskyldighet, är han förlustig alla sina medlemsrättigheter men svarar fortfarande för alla honom åvilande förpliktelser. Styrelsen kan därefter fråntaga medlemmen besittningsrätten till bostadslägenheten och överlåta den till en ny medlem utan att den gamla medlemmen har någon fordringsrätt mot föreningen för tillskott, kontingenter e. d. Styrelsen kan även i den förre medlemmens ställe antaga en ny medlem, som kan prestera en lämplig betalning, varav den förre medlemmen skall erhålla så mycket, att föreningen varken får någon förtjänst eller lider någon skada. Kan ej sådan medlem anskaffas, skall styrelsen uthyra lägenheten. Den avgående medlemmen svarar för att full hyra inbetalas till föreningen under ett år från utträdet. I särskilda fall, såsom vid medlemmens sjukdom, arbetslöshet eller liknande omständigheter, kan styrelsen efter ansökan förlänga inbetalningsfristen under högst sex månader.

Med styrelsens medgivande må medlem uthyra lägenheten till person, som uppfyller villkoren för att bliva medlem i föreningen. Medgivande må dock givas endast i det fall, att hyran är moderat och ej har till ändamål att skaffa hyresvärden obillig förtjänst. Är en hel lägenhet uthyrd, svarar andelshavaren i förhållande till föreningen för hyran.

Föreningens vinst skall användas till främjande av föreningens ändamål och må icke användas för delning mellan medlemmarna. Förtjänst vid försäljning av egendom inom föreningen eller av medlemsrättigheter skall användas för föreningens ändamål.

När huset är färdigt, skall föreningsstämman på förslag av styrelsen och med hänsyn till byggnadskostnader och övriga utgifter bestämma den månatliga avgift, som skall erläggas för varje lägenhet. Samtidigt skall styrelsen bestämma, hur stort belopp av månadsavgiften, som skall anses utgöra på lägenheten belöpande inteckningsamortering. Vid bestämmande av månadsavgiften och inteckningsamorteringen, skall hänsyn tagas därtill att alla lägenheter skola intill samma tid delta i samtliga utgifter och amorteringar i förhållande till sitt värde. Ändringar av dessa bestämmelser kunna ske, dock såsom regel endast för alla lägenheter samtidigt.

Tillbyggnader eller förändringar av egendomen eller lägenheten må blott ske med styrelsens medgivande eller genom dess åtgärd. Föreningsstämman skall bestämma ordningsregler för medlemmarnas skyldighet att hålla lägenheterna i gott stånd. Egendomens yttre underhåll åvilar föreningen, som också svarar för större reparationer invändigt i anledning av olyckshändelser. Därest medlem i väsentlig grad kränker övriga lägenhetshavare eller överträder stadgarna eller ordningsreglerna, kan föreningsstämman på förslag av styrelsen och efter varning utesluta honom ur föreningen och skall han då genast flytta, varefter i övrigt förfares som om han underlåtit sin betalningsskyldighet.

Föreningsstämman har högsta beslutanderätt i föreningens angelägenheter. Där har var medlem en röst. Avgörande sker i regel med enkel majoritet. För stadgeändringar eller bestämmelser om föreningens upplösning fordras att minst hälften av medlemmarna är tillstädes och minst  $\frac{2}{3}$ , vid upplösning minst  $\frac{3}{4}$ , av de närvarande rösta därför. Är ej tillräckligt antal medlemmar närvarande, skall ny stämma hållas, som med samma kvalificerade majoritet, men oavsett



antalet närvarande, kan godkänna förslaget. För stadgeändringar, försäljning eller väsentlig förändring av föreningens egendom, eller för föreningens upplösning fordras därjämte medgivande av inrikesministern.

#### 6. Italien.

Bestämmelser å området återfinnas i art. 562 i civillagen, så lydande: Äro i ett hus flera våningar, tillhörande särskilda ägare, och innefatta åtkomstbrevnen icke föreskrifter med hänseende till reparationer och ombyggnader gäller följande:

För yttermurar och tak svare samtliga ägare, var i förhållande till värdet av sin våning, så ock för korridorer, portar, brunnar, cisterner, vattenledningar och andra för dem gemensamma ting.

Ägare till varje våning eller till del av våning anbringa och underhålla golvläggning, trossbottnar, valv och tak i lägenhetens särskilda lokaler.

Trappors anbringande och underhåll bekostas av ägarne utav de våningar, dit de leda, i förhållande till varje vånings värde.

---

I Tyskland och Österrike förbjuder lagen uttryckligen våningsköp.

---

I England, Holland och Norge saknas bestämmelser å området.

## Socialstyrelsens utredning rörande bostadsföreningar och närstående sammanslutningar.

### 1. Allmänna förhållanden.

I Kungl. brev den 10 februari 1928 uppdrog Kungl. Maj:t åt socialstyrelsen att i samband med utredning inom justitiedepartementet angående grunder för en lagstiftning rörande bostadsföreningar verkställa utredning angående nu befintliga bostadsföreningars och närstående sammanslutningars organisation, ekonomiska förhållanden och verksamhetssätt. I detta syfte utarbetades inom socialstyrelsen i samråd med inom justitiedepartementet tillkallade sakkunniga ett frågeformulär att utsändas till samtliga i landet existerande föreningar och bolag, vilka ha som ändamål att i den ena eller andra formen understödja sina medlemmar i deras strävanden att förbättra sina bostadsförhållanden. Formulärets innehåll framgår av å sid. 95 ff. meddelat avtryck.

*Ämne och plan för utredningen.*

Den för utredningen fastställda planen innebar i första hand att erhålla så fullständiga uppgifter som möjligt rörande antalet nu existerande föreningar och närstående sammanslutningar (bolag) med ändamål att bereda sina medlemmar bostäder. Från den 1 jan. 1897, då lagen om föreningar för ekonomisk verksamhet av den 28 juni 1895 trädde i kraft, till den 31 dec. 1927 har av länsstyrelserna (resp. överståthållarämbetet) beviljats registrering av tillsammans 1 877 föreningar med ovan angivet ändamål. År 1897 registrerades 101 dylika föreningar, vilket höga antal påtagligen betingas därav, att ett flertal äldre sammanslutningar begagnade de möjligheter, den nya lagen erbjöd dem att vinna en mera tryggad rättsställning. Därefter fortgick nybildningen tämligen jämnt med i medeltal något mer än 30 föreningar per år ända till tiden för världskrigets utbrott. Under de första krigsåren tillkom endast ett fåtal föreningar men den följande bostadsbristen åstadkom ett förut exempellöst intresse för rörelsen, vilket resulterade i den hittills högsta nybildningssiffran under ett år, nämligen 251 nyregistrerade föreningar år 1920. Efter en tillfällig nedgång under den följande lågkonjunkturen har åter en stark stegring kunnat konstateras, så att under åren 1925—27 i medeltal registrerats c:a 150 föreningar eller ungefär det femdubbla mot vad före världskriget var det vanliga.

*Bostadsföreningsrörelsens omfattning.*

Antalet sedan den 1 jan. 1897 upplösta föreningar belöper sig enligt registren till 223 eller 11.9 % av de registrerade, varför således vid 1927 års slut skulle återstå 1 654 föreningar med förut angivet ändamål. Därtill komma 36 sammanslutningar, som konstituerat sig såsom aktiebolag.

Detta antal för nu existerande bostadsföreningar i vidsträckt bemärkelse (bland vilka i det följande inräknas jämväl aktiebolagen) är emellertid allt för



högt. Särskilt för bedömande av upplösningsfrekvensen hava föreningsregistren visat sig otillförlitliga på grund därav att föreningar besluta upplösning och verkställa likvidation utan att enligt lagens stadgande göra anmälan härom till registreringsmyndigheterna. I synnerhet torde detta vara fallet, när en förenings ändamål ej alls kunnat förverkligas och densamma till följd härav upplöstes utan att någonsin ha trätt i verksamhet.

Då i föreningsregistren ej finnes angivet föreningarnas postadress utan endast ort för styrelsens säte, blev den första uppgiften att efter andra källor inhämta bostadsföreningarnas adresser. Genom välvilligt tillmötesgående från såväl Stockholms som Göteborgs stads statistiska kontor samt Malmö stads bostadsförmedling erhöles tämligen fullständiga adressuppgifter för i rikets tre största städer befintliga bostadsföreningar. Beträffande övriga orter hade styrelsen tillgång till tillräckliga adresser i det statistiska material, som infordrats i och för hyresräkningarna. Vid insamlingen av adressuppgifterna fann man, att 120 föreningar, vilka under årens lopp registrerats, ej voro kända av ovan angivna myndigheter eller kunde återfinnas bland de övriga uppgifter, som stått till styrelsens förfogande, varför man härav torde kunna draga den slutsatsen, att de upplöstes eller troligare ej någonsin trätt i verksamhet utan att till myndigheterna göra anmälan härom. Frågeformuläret utsändes sålunda i början av mars månad innevarande år till sammanlagt 1 534 bostadsföreningar och 36 bolag. I början av april utsändes påminnelsekrivelser till de sammanslutningar, som då ej svarat. Beträffande Stockholm skedde en stor del av påminnelserna liksom också senare kompletteringen av materialet med anlitande av telefon. När insamlingen omkring den 1 maj kunde anses avslutad, hade till styrelsen inkommit ifyllda formulär eller eljest upplysande meddelanden från sammanlagt 1 307 föreningar och 28 bolag eller 85 % av de tillskrivna, ett resultat, som kan anses som synnerligen tillfredsställande, i all synnerhet som de större föreningarna nära nog genomgående torde ha besvarat formuläret.

Styrelsens hemställan om statistiska uppgifter lämnades sålunda obesvarad av 227 föreningar och 8 bolag. Av dessa 235 sammanslutningar äro ett flertal närmast att jämföra med vanliga affärsföretag, några torde hava till ändamål att huvudsakligen anskaffa samlingslokaler och slutligen torde några vara av egnahemstyp. Man kan med ledning av de uppgifter, som ur andra källor kunnat inhämtas rörande dessa sammanslutningar, draga den slutsatsen, att högst 100 av dem äro att hänföra till gruppen egentliga bostadsföreningar.

Av de 1 335 föreningar, som besvarat styrelsens skrivelser, meddelade c:a 300, att de icke bedrevo någon verksamhet.

I den egentliga utredningen hava enligt den uppgjorda planen endast medtagits de egentliga bostadsföreningarna (och -bolagen) d. v. s. sådana, som själva behålla äganderätten till de uppförda eller inköpta fastigheterna och i dem under den ena eller andra formen upplåta bostäder och ev. även andra lägenheter åt medlemmarna. Föreningar med andra föremål för sin verksamhet, såsom ett sextiotal egnahemsföreningar och vissa föreningar med syfte att förmedla lån ur statens egnahemslånefond eller som uteslutande bedriva låneverksamhet till befrämjande av bostadsproduktionen ha sålunda utgallrats. Likaledes ha



frånskilts uppgifter från ett femtiotal föreningar, som, ehuru de själva kallat sig bostadsföreningar, huvudsakligen haft till ändamål att anskaffa samlingslokaler, såsom goodtemplarlokaler, folketshuslokaler o. d. och endast byggt eller innehaft en eller annan bostadslägenhet avsedd åt vaktmästare eller portvakt.<sup>1</sup> Det visade sig även vid granskningen av materialet, att icke mindre än ett femtiotal av de föreningar, som inlämnat uppgifter, kunde anses ha frångått sitt ursprungliga ändamål att upplåta bostäder till medlemmarna och numera egentligen endast kunna betraktas som rena affärsföretag. En del av dessa äro närmast att rubricera som familjebolag, ehuru de valt förenings form. Särskilt under år 1920 tillkom ett flertal av dessa som vanliga privata affärsföretag arbetande föreningar, vilka egentligen voro inriktade på att till förmån för fastighetsägare avyttra bostadslägenheter och därigenom sökte kringgå då gällande lagbestämmelser mot hyresstegring. Besvarade formulär från dessa kunde givetvis ej medtagas vid den slutliga bearbetningen av materialet.

Ett antal av de föreningar, som bildats under de tre senaste åren hava även kunnat rubriceras som vanliga affärsföretag. De hava ofta tillkommit på så sätt, att byggmästaren vid ett byggnadsföretags igångsättande bildat en bostadsförening med avsikt att senare anskaffa nya medlemmar till föreningen och överlåta lägenheterna till dessa. Då detta stundom visat sig vara omöjligt, har han måst uthyra lägenheterna till utomstående, ehuru föreningen dock alltjämt till namnet finnes kvar. En del äldre föreningar huvudsakligen belägna i Göteborg kunna ävenledes sägas stå på gränsen till vanliga privatföretag, men då här i regel åtminstone en del av medlemmarna bo i föreningarnas hus, ha formulären från dessa icke utgallrats utan medtagits vid den statistiska bearbetningen. Sammanlagt uppgingo de vid granskningen undantagna föreningarna till c:a 200.

Av ovanstående framgår, att av 1 877 registrerade föreningar sannolikt c:a 640 upplöstes eller ej någonsin trätt i verksamhet, och att c:a 335 av olika skäl ej kunna räknas till de egentliga bostadsföreningarna. Enligt denna beräkning skulle sålunda vid slutet av år 1927 här i landet existera något över 900 egentliga bostadsföreningar, vartill kommer ett 30-tal bolag med samma ändamål som nämnda föreningar.

Såsom av tab. A framgår, ha i utredningen kunnat medtagas sammanlagt 833 föreningar och bolag, vilka samtliga, som senare visas, äga fastighet. Några till största delen nybildade föreningar, vilka icke medtagits i undersökningen, ha uppgivit, att de ännu ej ha inköpt eller bebyggt fastighet, men att de torde göra det under år 1928.

Skillnad har i det följande gjorts mellan sådana sammanslutningar, som upplåta lägenheter åt sina medlemmar genom uthyrning (hyresföreningar) och sådana som utlämna lägenheter mot ständigt besittningsrätt d. v. s. sådana, där medlemmen själv övertagit så stor del av fastigheten, som motsvarar värdet av den av honom innehavda lägenheten (besittningsrättsföreningar).

<sup>1</sup> Anmärkas må i detta sammanhang, att flertalet av de registrerade föreningar, som hava till sitt egentliga syfte att uppföra eller eljest anskaffa samlingslokaler, vid registreringen uppgivit som det enda eller ett av de huvudsakliga föremålen för verksamheten att bereda sina medlemmar bostäder. I allmänhet ha dock dessa föreningar kunnat avskiljas från bostadsföreningsgruppen redan vid den av socialstyrelsen verkställda förtölpande klassificeringen av nyregistrerade föreningar.



Tab. A. Översikt över bostadsföreningarnas antal.

O r t e r	Antal redovisande föreningar	Därav sådana, som upplåta lägenheter åt sina medlemmar genom		O r t e r	Antal redovisande föreningar	Därav sådana, som upplåta lägenheter åt sina medlemmar genom	
		uthyrning	överlämnande mot besittningsrätt			uthyrning	överlämnande mot besittningsrätt
Stockholm . . . . .	383	21	362	Kristianstad . . . . .	1	1	—
Sundbyberg . . . . .	6	—	6	Malmö . . . . .	43	1	42
Lidingö . . . . .	1	—	1	Lund . . . . .	9	—	9
Huvudsta . . . . .	1	—	1	Hälsingborg . . . . .	2	2	—
Råsunda . . . . .	1	—	1	Svalöv . . . . .	1	1	—
Uppsala . . . . .	30	3	27	Halmstad . . . . .	3	1	2
Eskilstuna . . . . .	24	5	19	Varberg . . . . .	2	—	2
Nyköping . . . . .	8	3	5	Göteborg . . . . .	247	198	49
Oxelösund . . . . .	2	1	1	Strömstad . . . . .	1	1	—
Norrköping . . . . .	10	1	9	Trollhättan . . . . .	5	5	—
Linköping . . . . .	3	—	3	Vänersborg . . . . .	1	1	—
Motala . . . . .	1	—	1	Åmål . . . . .	1	1	—
Arkösund . . . . .	1	1	—	Karlstad . . . . .	3	—	3
Jönköping . . . . .	22	18	4	Kristinehamn . . . . .	1	1	—
Huskvarna . . . . .	3	3	—	Örebro . . . . .	1	1	—
Nässjö . . . . .	1	1	—	Västerås . . . . .	1	—	1
Nottebäck . . . . .	1	1	—	Gävle . . . . .	4	—	4
Braås . . . . .	1	1	—	Sundsvall . . . . .	2	2	—
Kalmar . . . . .	1	1	—	Luleå . . . . .	3	1	2
Karlskrona . . . . .	2	2	—	Samtliga orter	833 <sup>1</sup>	279	554

Av tabellen framgår, att bostadsföreningsrörelsen nått sin största utveckling i rikets större städer. Sålunda ha besvarade formulär inkommit från 383 föreningar i Stockholm, 247 i Göteborg, 43 i Malmö, 30 i Uppsala, 24 i Eskilstuna och 22 i Jönköping. I mindre städer och på landsbygden finnas endast i undantagsfall egentliga bostadsföreningar. Vid fördelning av sammanslutningarna på olika typer finner man, att av samtliga redovisande 279 eller 34 % uthyra lägenheter åt sina medlemmar och 554 eller 66 % utlämna lägenheter mot besittningsrätt. För olika orter ställa sig förhållandena helt olika. I Stockholm äro besittningsrättsföreningarna absolut förhärskande efter antalet räknat med icke mindre än 362 eller 95 %, medan i Göteborg hyresföreningarna dominera med 198 eller 80 %. I Malmö, Uppsala och Eskilstuna är det största antalet av typen besittningsrättsföreningar, medan i Jönköping hyresföreningar äro övervägande.

*Bostadsföreningarnas ålder.*

I tab. B meddelas en översikt över de uppgiftslämnande egentliga bostadsföreningarnas ålder.<sup>2</sup> De första sammanslutningarna för att åt medlemmarna anskaffa goda och billiga bostäder bildades i vårt land i början av 1870-talet huvudsakligen i Stockholm och Göteborg i anledning av den svåra bostadskris, som då övergick de båda städerna. Föreningsbildandet upphörde dock

<sup>1</sup> Av de redovisande aktiebolagen äro 20 belägna i Stockholm, 4 i Göteborg och 1 i Malmö.

<sup>2</sup> I de följande tabellerna ha redovisats särskilt de orter, där minst 20 föreningar förekomma.

icke, när krisen var över utan tycks alltjämt ha fortgått och ökat i omfattning. Intill år 1890 hade i Sverige bildats sammanlagt 140 sammanslutningar (40 föreningar, 100 bolag) med ändamål att bereda sina medlemmar bostäder, av vilka dock då ett tjugotal voro upplösta, varför således vid denna tid omkring 120 föreningar (bolag) återstodo.<sup>1</sup>

Tab. B. Bostadsföreningarnas ålder.

O r t e r	Antal redovisande föreningar	Därav föreningar, som trätt i verksamhet under åren							
		1870—79	1880—89	1890—99	1900—09	1910—14	1915—19	1920—24	1925—27
Stockholm . . . . . antal	383	3	34	5	27	20	87	160	47
%	100.0	0.8	8.9	1.3	7.0	5.2	22.7	41.8	12.3
Göteborg . . . . . antal	247	1	7	21	45	12	18	72	71
%	100.0	0.4	2.8	8.5	18.2	4.9	7.3	29.1	28.8
Malmö . . . . . antal	43	—	1	—	—	1	1	12	28
%	100.0	—	2.3	—	—	2.3	2.3	27.9	65.2
Uppsala . . . . . antal	30	1	3	—	1	—	—	4	21
%	100.0	3.3	10.0	—	3.3	—	—	13.4	70.0
Eskilstuna . . . . . antal	24	1	—	—	—	—	9	2	12
%	100.0	4.2	—	—	—	—	37.5	8.3	50.0
Jönköping . . . . . antal	22	—	—	—	2	1	3	6	10
%	100.0	—	—	—	9.1	4.5	13.6	27.3	45.5
Övriga städer med mer än 10 000 inv. . . . . antal	60	—	1	4	14	1	2	19	19
%	100.0	—	1.7	6.6	23.3	1.7	3.3	31.7	31.7
Mindre städer . . . . . antal	16	—	—	1	1	2	4	5	3
%	100.0	—	—	6.3	6.3	12.5	25.0	31.2	18.7
Municipalsamhällen och landsbygd . . . . . antal	8	—	—	—	1	1	5	—	1
%	100.0	—	—	—	12.5	12.5	62.5	—	12.5
Samtliga orter antal	<b>833</b>	<b>6</b>	<b>46</b>	<b>31</b>	<b>91</b>	<b>38</b>	<b>129</b>	<b>280</b>	<b>212</b>
%	100.0	0.7	5.5	3.7	10.9	4.6	15.5	33.6	25.5
Hysesföreningar . . . . . antal	279	2	10	23	56	18	34	57	79
%	100.0	0.7	3.6	8.2	20.1	6.5	12.2	20.4	28.3
Besittningsrättsföreningar antal	554	4	36	8	35	20	95	223	133
%	100.0	0.7	6.5	1.5	6.3	3.6	17.1	40.3	24.0

Av dessa de äldsta föreningarna ha icke mindre än 52 st. eller 43 % besvarat styrelsens nu utsända frågeformulär. Härav torde man kunna draga den slutsatsen, att ungefär hälften av de gamla 1870- och 1880-talsföreningarna (bolagen) ännu äro i verksamhet. Av de redovisande sammanslutningarna bildades, som av ovanstående tabell framgår, under 10-årsperioden 1890—99 31, under tiden 1900—09 91, 1910—19 167, under 5-årsperioden 1920—24 280 och under de tre åren 1925—1927 icke mindre än 212. Denna sista siffra för tillkomna föreningar under de tre senaste åren torde utgöra belägg för

<sup>1</sup> Förslag till lagar om enkla bolag och handelsbolag, om aktiebolag samt om föreningar för ekonomisk verksamhet m. m. Bil. sid. 140, Sthlm 1890.



att bostadsföreningsrörelsen är stadd i kraftig utveckling. Beträffande de olika orterna finner man, att i Malmö 65 % och i Uppsala icke mindre än 70 % av i dessa städer existerande bostadsföreningar trätt i verksamhet under de tre senaste åren. Rörande de 25 redovisande bolagen, vilkas uppgifter inräknats i ovanstående tabell, kan anmärkas, att av dessa 15 bildades på 1880-talet, 1 på 1890-talet, 2 under perioden 1900—09, 2 under tiden 1910—19 samt 5 under tidsperioden 1920—23. Efter år 1923 har icke något av de redovisande bostadsbolagen av kooperativ natur bildats, varav man torde kunna sluta, att bolagsbildandet på detta område befinner sig på upphällning.

*Bostadsföreningarnas medlemsantal.*

De redovisande bostadsföreningarnas totala medlemsantal uppgår till 20 127, av vilka 6 089 eller 30 % äro medlemmar av hyresföreningar och 14 038 eller 70 % av besittningsrättsföreningar. Av samtliga medlemmar tillhöra 11 539 eller 57 % Stockholmssammanslutningarna och 3 612 eller 18 % Göteborgsföreningarna samt 1 313 eller 7 % i Malmö befintliga företag. I tab. C lämnas en fördelning av föreningarna på olika orter och efter medlemsantalets storlek. I denna tabell, liksom i flera av de följande, ha samtliga föreningar icke lämnat resp. uppgifter, varför sålunda summan ofta något understiger totalsiffran redovisande föreningar.

**Tab. C. Bostadsföreningarnas medlemsantal.**

O r t e r	Antal föreningar med ett medlemsantal av						
	5	6—25	26—50	51—100	101—200	201—300	301 och däröver
Stockholm . . . . . antal	14	231	104	20	7	2	2
%	3.7	60.8	27.4	5.3	1.8	0.5	0.5
Göteborg . . . . . antal	62	176	5	1	1	—	1
%	25.2	71.6	2.0	0.4	0.4	—	0.4
Malmö . . . . . antal	—	26	9	5	2	—	—
%	—	61.9	21.4	11.9	4.8	—	—
Uppsala . . . . . antal	2	28	—	—	—	—	—
%	6.7	93.3	—	—	—	—	—
Eskilstuna . . . . . antal	1	21	1	—	1	—	—
%	4.2	87.4	4.2	—	4.2	—	—
Jönköping . . . . . antal	—	18	4	—	—	—	—
%	—	81.8	18.2	—	—	—	—
Övriga städer med mer än 10 000 inv. . . . . antal	5	42	5	4	1	2	1
%	8.3	70.0	8.3	6.7	1.7	3.3	1.7
Mindre städer . . . . . antal	1	10	3	2	—	—	—
%	6.3	62.5	18.7	12.5	—	—	—
Municipalsamhällen och landsbygd . . . . . antal	1	2	4	1	—	—	—
%	12.5	25.0	50.0	12.5	—	—	—
Samtliga orter . . . . . antal	86	554	135	33	12	4	4
%	10.4	66.9	16.3	4.0	1.4	0.5	0.5
Hyresföreningar . . . . . antal	77	172	14	5	4	2	2
%	27.9	62.3	5.1	1.8	1.5	0.7	0.7
Besittningsrättsföreningar . . . . . antal	9	382	121	28	8	2	2
%	1.6	69.2	21.9	5.1	1.4	0.4	0.4
Sammanlagda medlemmesantalet . . . . . antal	430	7 748	4 506	2 229	1 575	928	2 711
%	2.1	38.5	22.4	11.1	7.8	4.6	13.5

Härav finner man, att det största antalet föreningar eller icke mindre än 77.3 % räknar ett medlemsantal av intill 25 medlemmar, 16.3 % mellan 26 och 50 och endast 6.4 % över 50 medlemmar. Över 200 medlemmar ha endast 8 föreningar redovisat och över 1 000 endast 1, nämligen Stockholms kooperativa bostadsförening (hyresförening) med 1 058 medlemmar, av vilka 848 erhållit lägenhet. Åtskilliga av de största föreningarna äro dotterföreningar till Hyresgästernas sparkasse- och byggnadsförening (H. S. B.) i Stockholm, vilket företag uteslutande är ett byggande moderföretag, som efter fastigheternas färdigställande på vissa villkor överlåta dessa till dotterföreningar. I H. S. B:s dotterföreningar i Stockholm redovisas sammanlagt 2 191 lägenheter, som mot besittningsrätt äro överlåtna till medlemmarna. Företag med motsvarande organisation och stor anslutning hava även uppstått i några andra städer.

Gör man en undersökning av, huru det totala medlemsantalet fördelar sig på olika storleksgrupper, erhåller man till resultat, att endast 40.6 % av medlemsantalet är att finna i de minsta föreningarna med t. o. m. 25 medlemmar, 22.4 % i föreningar med ett medlemsantal mellan 26 och 50 och icke mindre än 37 % i de större sammanslutningarna med över 50 medlemmar.

## 2. Bostadsföreningarnas fastigheter.

I tab. D lämnas en översikt över bostadsföreningarnas fastigheter. Endast sådana sammanslutningar, som vid redovisningstillfället ägde fastighet, ha medtagits vid materialets bearbetning. Av tabellen framgår, att 833 sammanslutningar innehade sammanlagt 1 162 fastigheter. Härav komma på Stockholm 424 eller 37 % och på Göteborg 305 eller 26 %. Å formuläret begärdes även uppgift, huruvida föreningen själv bebyggt sin fastighet, fått den på sig överlåten av moderförening eller inköpt den i bebyggt skick. Av de inkomna svaren framgår, att för hela landet det största antalet fastigheter

*Fastigheter-  
nas antal  
m. m.*

Tab. D. Antal av föreningarna ägda fastigheter.

O r t e r	Antal redovisande föreningar	Antal fastigheter	Fastigheten <sup>1</sup>					
			bebyggd av föreningen		överlåten till föreningen		inköpt av föreningen	
			antal	%	antal	%	antal	%
Stockholm . . . . .	383	424	72	17.5	45	10.9	295	71.6
Göteborg . . . . .	247	305	60	20.4	5	1.7	229	77.9
Malmö . . . . .	43	50	32	65.3	4	8.2	13	26.5
Uppsala . . . . .	30	31	30	96.8	—	—	1	3.2
Eskilstuna . . . . .	24	32	17	53.1	1	3.1	14	43.8
Jönköping . . . . .	22	23	18	78.3	—	—	5	21.7
Övriga städer med mer än 10 000 inv. . . . .	60	226	199	88.8	1	0.5	24	10.7
Mindre städer . . . . .	16	40	32	82.1	—	—	7	17.9
Municipalsambällen och landsbygd . . . . .	8	31	25	80.7	1	3.2	5	16.1
Samtliga orter	<b>833</b>	<b>1 162</b>	<b>485</b>	<b>42.7</b>	<b>57</b>	<b>5.0</b>	<b>593</b>	<b>52.3</b>
Hyresföreningar . . . . .	279	385	153	39.3	6	1.6	230	59.1
Besittningsrättsföreningar . . . . .	554	777	332	44.5	51	6.8	363	48.7

<sup>1</sup> Uppgift saknas beträffande 27 fastigheter.



eller 52 % äro i färdigt skick inköpta och 43 % bebyggda av föreningarna. Endast 5 % av fastigheterna ha föreningarna fått i färdigt skick på sig överlåtna av moderförening. Till denna grupp hör emellertid ett antal av de allra största fastigheterna. Beträffande Stockholm stiger siffran för inköpta fastigheter till 72 % och för fastigheter, som äro överlåtna till föreningarna till 11 %, under det endast 17 % äro bebyggda av föreningarna själva. För Göteborg ställer sig relationen mellan av sammanslutningarna i färdigt skick inköpta samt bebyggda fastigheter ungefär lika som för Stockholm, under det att i övriga städer och på landsbygden föreningarna huvudsakligen själva bebyggt sina fastigheter.

Ända sedan bostadsföreningsrörelsens första tid finnas exempel på att moderföreningar bebyggt fastigheter och sedan överlåtit dessa till dotterföreningar, men dylika överlåtelser ha tagit större omfattning först fr. o. m. år 1923, då Hyresgästernas sparkasse- och byggnadsförening i Stockholm trädde i verksamhet.

Bostadsföreningshusens byggnadsmaterial m. m.

I tab. E lämnas en översikt över bostadsföreningshusens byggnadsmaterial, våningsantal samt förekomsten av centralvärme och varmvatten.

Tab. E. Bostadsföreningshusens byggnadsmaterial m. m.

O r t e r	Antal hus	därav byggda av			Antal hus	våningar i höjd		Antal hus	därav försedda med	
		sten	trä	sten och trä		1—2	3 o. fl.		värme och varmvatten	endast värme
Stockholm . . . . .	antal 409 % 100.0	401 98.0	8 2.0	—	420 100.0	9 2.1	411 97.9	424 —	110 25.9	24 5.7
Göteborg . . . . .	antal 299 % 100.0	80 26.8	56 18.7	163 54.5	303 100.0	15 5.0	288 95.0	305 —	8 2.6	47 15.4
Malmö . . . . .	antal 49 % 100.0	49 100.0	—	—	49 100.0	2 4.1	47 95.9	49 —	9 18.4	18 36.7
Uppsala . . . . .	antal 28 % 100.0	21 75.0	7 25.0	—	28 100.0	8 28.6	20 71.4	28 —	15 53.6	—
Eskilstuna . . . . .	antal 31 % 100.0	—	30 96.8	1 3.2	31 100.0	29 93.5	2 6.5	31 —	9 29.0	4 12.9
Jönköping . . . . .	antal 23 % 100.0	18 78.3	5 21.7	—	23 100.0	6 26.1	17 73.9	23 —	1 4.3	2 8.7
Övriga städer med mer än 10 000 inv. . . . .	antal 120 % 100.0	47 39.2	73 60.8	—	120 100.0	82 68.3	38 31.7	121 —	10 8.3	10 8.3
Mindre städer . . . . .	antal 18 % 100.0	9 50.0	8 44.4	1 5.6	18 100.0	8 44.4	10 55.6	18 —	1 5.6	—
Municipalsamhällen och landsbygd . . . . .	antal 7 % 100.0	2 28.6	5 71.4	—	7 100.0	5 71.4	2 28.6	8 —	—	—
Samtliga orter	antal 984 % 100.0	627 63.7	192 19.5	165 16.8	999 100.0	164 16.4	835 83.6	1007 —	163 16.2	105 10.4

Av tabellen framgår, att det övervägande antalet bostadsföreningshus i Stockholm eller 98 % äro uppförda av sten och endast 2 % av trä, medan i Göteborg 27 % äro byggda av sten, 19 % av trä och 54 % av sten och trä. De sistnämnda äro s. k. landshövdingehus, d. v. s. trevåningshus med nedersta våningen av sten och de båda övre av trä. De flesta bostadsföreningshusen eller 84 % av de redovisade äro tre eller flera våningar höga.



Av samtliga bostadsföreningshus äro 16.2 % försedda med såväl värmeledning som varmvatten och ytterligare 10.4 % med uteslutande värme. Huru dessa förhållanden gestalta sig, är till stor del beroende av husens ålder. Å orter som t. ex. Malmö och Uppsala, där de flesta bostadsföreningarna trätt i verksamhet de senaste åren, och vilkas hus i stor utsträckning äro nyuppförda, förekomma givetvis dessa bekvämligheter oftare än å orter med gamla föreningar och äldre hus.

### 3. Bostadsföreningarnas lägenhetsbestånd.

Den bästa bilden av bostadsföreningsrörelsens omfattning och sociala betydelse ger givetvis en redogörelse för föreningarnas lägenhetsbestånd. I tab. F lämnas en översikt över antalet i bostadsföreningshusen befintliga lägenheter fördelade på rena bostadslägenheter och bostäder förenade med affärslokaler samt slutligen lägenheter avsedda uteslutande till affärsändamål.

*Lägenheter-  
nas antal.*

Tab. F. Bostadsföreningarnas lägenhetsbestånd.

O r t e r	Antal redovisande föreningar	Därav med följande antal				
		bostadslägenheter	rum	kök	bostadslägenheter förenade med affärslokaler	lägenheter uteslutande avsedda till affärslokaler
Stockholm . . . . .	381	12 939	24 976	11 741	118	819
Göteborg . . . . .	241	5 458	9 593	5 236	23	473
Malmö . . . . .	43	1 381	3 022	1 322	25	49
Uppsala . . . . .	30	414	915	377	3	6
Eskilstuna . . . . .	24	369	483	352	4	4
Jönköping . . . . .	22	420	660	411	5	11
Övriga städer med mer än 10 000 inv. . . . .	60	1 480	2 956	1 435	11	38
Mindre städer . . . . .	16	269	441	262	2	14
Municipalsamhällen och landsbygd . . . . .	8	109	196	106	1	5
<b>Samtliga orter</b>	<b>825</b>	<b>22 839</b>	<b>43 242</b>	<b>21 242</b>	<b>192</b>	<b>1 419</b>
Hyresföreningar . . . . .	275	7 267	11 740	6 843	27	471
Besittningsrättsföreningar . . . . .	550	15 572	31 502	14 399	165	948

Häraf framgår att i dessa föreningar redovisats tillhopa 22 839 bostadslägenheter omfattande 43 242 rum och 21 242 kök samt 192 bostadslägenheter, som äro förenade med butiks-, verkstads- o. d. rum. Samtidigt redovisas i bostadsföreningshus 1 419 lägenheter, som äro avsedda uteslutande till butiker, verkstäder o. d. Av bostadslägenheterna finnas 7 267 eller 31.8 % i hyresföreningarnas och 15 572 eller 68.2 % i besittningsrättsföreningarnas ägo. Av bostadslägenheter, som äro förenade med butikslokaler, komma 27 eller 14.1 % på hyresföreningar och 165 eller 85.9 % på besittningsrättsföreningar. Av lägenheter, som uteslutande äro avsedda till affärslokaler, ägas 471 eller 33.2 % av hyresföreningarna och 948 eller 66.8 % av besittningsrättsföreningar.



na. De i Stockholm befintliga bostadsföreningarna innehava 12 939 bostadslägenheter med sammanlagt 24 976 rum och 11 741 kök samt 118 med bostadslägenheter förenade affärslokaler och 819 lägenheter, som uteslutande äro avsedda till affärslokaler. Stockholms hela bestånd av rena bostadslägenheter utgjorde vid årsskiftet 1927—1928 c:a 127 400 lägenheter, varför således de redovisande Stockholmsföreningarnas andel härav belöper sig till 10.2 %. Då, som förut nämnts, icke samtliga föreningar besvarat styrelsens frågeformulär, är denna siffra en minimisiffra, vilken man för att erhålla det verkliga läget torde i någon mån böra höja.

Beträffande Göteborg ha redovisats 5 458 rena bostadslägenheter i bostadsföreningshus eller 9.7 % av Göteborgs till omkring 56 200 bostadslägenheter uppgående hela lägenhetsbestånd.

*Bostadslägenheter-  
nas storleks-  
typer*

I det utsända frågeformuläret begärdes jämväl en fördelning av bostadslägenheterna efter rumsantalet. En sammanställning av de från 819 föreningar ingångna svaren å denna fråga meddelas i tab. G. Härav finner man, att lägenheter med en storlek av upp till 3 rum och kök utgöra det ojämförligt

Tab. G. Lägenheterna fördelade efter storlek.

O r t e r	Antal bostads- lägen- heter	1 kök utan rum	1 rum utan kök	2 o. fl. rum utan kök	1 rum och kök	2 rum och kök	3 rum och kök	4 rum och kök	5 rum och kök	6 rum och kök	7 o. fl. rum och kök
Stockholm . . . . . antal	12 889	11	970	224	5 071	3 905	1 413	652	353	162	128
%	100.0	0.1	7.5	1.7	39.3	30.3	11.0	5.1	2.7	1.3	1.0
Göteborg . . . . . antal	5 412	58	183	39	3 048	1 093	426	286	164	71	44
%	100.0	1.1	3.4	0.7	56.3	20.2	7.9	5.3	3.0	1.3	0.8
Malmö . . . . . antal	1 381	1	36	23	379	537	247	94	38	9	17
%	100.0	0.1	2.6	1.7	27.4	38.9	17.9	6.8	2.7	0.7	1.2
Uppsala . . . . . antal	414	—	15	22	70	179	104	12	7	2	3
%	100.0	—	3.6	5.3	16.9	43.3	25.1	2.9	1.7	0.5	0.7
Eskilstuna . . . . . antal	369	9	17	—	234	95	14	—	—	—	—
%	100.0	2.4	4.6	—	63.4	25.8	3.8	—	—	—	—
Jönköping . . . . . antal	420	—	8	1	239	138	12	11	11	—	—
%	100.0	—	1.9	0.2	56.9	32.9	2.9	2.6	2.6	—	—
Övriga städer med mer än 10 000 inv. antal	1 480	5	32	13	576	462	287	56	20	8	21
%	100.0	0.3	2.2	0.9	38.9	31.2	19.4	3.8	1.4	0.5	1.4
Mindre städer . . . . . antal	269	2	3	4	110	130	20	—	—	—	—
%	100.0	0.8	1.1	1.5	40.9	48.3	7.4	—	—	—	—
Municipalsamhällen och landsbygd . . . . . antal	65	1	1	2	32	19	9	—	1	—	—
%	100.0	1.5	1.5	3.1	49.3	29.2	13.9	—	1.5	—	—
<b>Samtliga orter . . . . . antal</b>	<b>22 699</b>	<b>87</b>	<b>1 265</b>	<b>328</b>	<b>9 759</b>	<b>6 558</b>	<b>2 532</b>	<b>1 111</b>	<b>594</b>	<b>252</b>	<b>213</b>
%	100.0	0.4	5.6	1.4	43.0	28.9	11.2	4.9	2.6	1.1	0.9
Hysesföreningar . . . . . antal	7 177	62	345	79	4 206	1 542	439	268	135	50	51
%	100.0	0.9	4.8	1.1	58.6	21.5	6.1	3.7	1.9	0.7	0.7
Besittningsrättsför- eningar . . . . . antal	15 522	25	920	249	5 553	5 016	2 093	843	459	202	162
%	100.0	0.2	5.9	1.6	35.8	32.3	13.5	5.4	3.0	1.3	1.0

största antalet eller 90 % av samtliga redovisade bostadslägenheter. Detta är även förhållandet i såväl Stockholm som Göteborg. Att smärre familjebostäder (1 rum och kök—3 rum och kök) äro vanligare inom bostadskooperationens lägenhetsbestånd än inom det totala lägenhetsbeståndet, finner man i nedanstående tablå, där en jämförelse gjorts mellan lägenhetsbeståndets sammansättning i bostadsföreningarnas hus i Stockholm och Göteborg och dessa städers totala lägenhetsbestånd enligt senaste bostads- resp. hyresräkningar.<sup>1</sup>

Det bör emellertid framhållas, att även bland bostäder av medelstorlek (4—6 rum och kök) ett ej så ringa antal återfinnes i bostadsföreningarnas fastigheter. Det sammanlagda antalet dylika lägenheter uppgår nämligen till i det närmaste 2 000, varemot av ännu större våningar finnas endast c:a 200.

Lägenhetskategorier	Stockholm		Göteborg	
	Kooperativa bostadslägenheter %	Samtliga bostadslägenheter %	Kooperativa bostadslägenheter %	Samtliga bostadslägenheter %
1 kök utan rum . . . . .	9.3	16.7	5.2	9.6
1 rum utan kök . . . . .				
2 o. fl. rum utan kök . . . . .				
1 rum och kök . . . . .	39.3	31.1	56.3	50.1
2 » » » . . . . .	30.3	24.7	20.2	19.5
3 » » » . . . . .	11.0	10.9	7.9	8.4
4 » » » . . . . .	5.1	6.2	5.3	5.1
5 » » » . . . . .	2.7	4.7	3.0	3.4
6 » » » . . . . .	1.3	2.9	1.3	2.0
7 o. fl. rum och kök . . . . .	1.0	2.8	0.8	1.9
	100.0	100.0	100.0	100.0

I efterföljande två tabeller H och I meddelas en översikt över, i vilken utsträckning bostadsföreningarna hyra ut lägenheter till medlemmar eller utomstående, och i vilken mån de överlämna lägenheter mot besittningsrätt samt slutligen i huru hög grad medlemmar, som innehava sistnämnda slag av lägenheter, hyra ut dessa i andra hand.

Man finner av den första tabellen, som avser i hyresföreningarnas ägo befintliga hus, att å samtliga orter med 7 177 redovisade bostadslägenheter 36 % av dessa uthyras till medlemmar och 64 % till utomstående. På olika orter ställa sig dessa förhållanden helt olika. Under det att i Stockholm 74 % uthyras till medlemmar och 26 % till utomstående, äro i Göteborg icke mindre än 83 % av i hyresföreningarna befintliga lägenheter uthyrda till utomstående och endast 17 % till medlemmar. Denna omfattande uthyrning av bostadslägenheter till utomstående i Göteborgsföreningarna utgör ett bevis för att, såsom förut nämnts, i Göteborg befintliga hyresföreningar i flertalet fall få anses åtminstone stå på gränsen till privata affärsföretag. Beträffande bostadslägenheter förenade med butikslokaler ger tabellen vid handen, att å samtliga orter av hyresföreningarna 85 % uthyras till utomstående och 15 % till medlemmar, under det att för lägenheter uteslutande avsedda till butikslokaler motsvarande tal äro resp. 92 och 8 %.

*Lägenheternas  
upplåtelse-  
former.*

<sup>1</sup> Stockholms stads statistik. Elfte allmänna bostadsräkningen i Stockholm, Stockholm 1927. Sveriges officiella statistik, Hyresräkningen år 1926 av K. Socialstyrelsen, Stockholm 1927.



Tab. H. Lägenheternas upplåtelseform. Hyresföreningar.

O r t e r	Antal bo- stads- lägen- heter	D ä r a v			Antal bo- stads- lägen- heter före- na- de med bu- tiks-, verk- stads- o. dyl. rum	D ä r a v		Antal lägen- heter ute- slutan- de av- sedda till bu- tiker, verk- städer o. dyl.	D ä r a v			
		fritt upp- låtna	uthyr- da till med- lem- mar	uthyr- da till utom- ståen- de		uthyr- da till med- lem- mar	uthyr- da till utom- ståen- de		uthyr- da till med- lem- mar	uthyr- da till utom- ståen- de	Antal	Antal
Stockholm . . . . . antal	1 555	3	1 149	403	1	—	1	69	11	58		
%	100.0	0.2	73.9	25.9	100.0	—	100.0	100.0	15.9	84.1		
Göteborg . . . . . antal	4 660	6	812	3 842	16	2	14	366	21	345		
%	100.0	0.1	17.4	82.5	100.0	12.5	87.5	100.0	5.7	94.8		
Malmö . . . . . antal	70	—	69	1	2	—	2	—	—	—		
%	100.0	—	98.6	1.4	100.0	—	100.0	—	—	—		
Uppsala . . . . . antal	27	—	21	6	—	—	—	1	—	1		
%	100.0	—	77.8	22.2	—	—	—	100.0	—	100.0		
Eskilstuna . . . . . antal	81	—	50	31	—	—	—	—	—	—		
%	100.0	—	61.7	38.3	—	—	—	—	—	—		
Jönköping . . . . . antal	368	1	240	127	4	—	4	11	3	8		
%	100.0	0.3	65.2	34.5	100.0	—	100.0	100.0	27.3	72.7		
Övriga städer med mer än 10 000 inv. . . . . antal	342	1	228	113	1	1	—	14	1	13		
%	100.0	0.3	66.7	33.0	100.0	100.0	—	100.0	7.1	92.9		
Mindre städer . . . . . antal	59	—	23	36	1	—	1	1	—	1		
%	100.0	—	39.0	61.0	100.0	—	100.0	100.0	—	100.0		
Municipalsamhällen och landsbygd . . . . . antal	15	—	9	6	1	1	—	2	1	1		
%	100.0	—	60.0	40.0	100.0	100.0	—	100.0	50.0	50.0		
Samtliga orter . . . . . antal	7 177	11	2 601	4 565	26	4	22	464	37	427		
%	100.0	0.2	36.2	63.6	100.0	15.4	84.6	100.0	8.0	92.0		

I av besittningsrättsföreningar ägda hus med 15 522 redovisade bostadslägenheter ha 14 000 eller 90 % upplåtits till medlemmar genom överlämnande mot besittningsrätt. Dessa lägenheter utgöras huvudsakligen av familjelägenheter (ett eller flera rum och kök). Av dessa 14 000 lägenheter ha medlemmarna i andra hand uthyrt 2 317 eller inemot 17 %. Beträffande Stockholm äro motsvarande relationstal 91 och 19 % och beträffande Göteborg 81 och 12 %. De övriga bostadslägenheterna, vilka i stor utsträckning bestå av enkelrum och dubletter, uthyras i regeln, huvudsakligen till utomstående men i viss utsträckning även till medlemmar. Ett mindre antal lägenheter ha angivits som fritt upplåtna.

Övergår man därefter till de av besittningsrättsföreningarna ägda affärslokaler, såväl i förening med bostadslägenhet som fristående, finner man, att uthyrningsprocenten betydligt stiger, vilket i viss grad sammanhänger med att

Tab. I. Lägenheternas upplåtelseform. Besittningsrättsföreningar.

O r t e r	Antal bo-stads-lägenheter		D ä r a v				D ä r a v				D ä r a v								
	Antal	fritt upplåtna	uthyrda		mot besittningsrätt upplåtna		Antal bostads-lägenheter	Antal uthyrda	mot besittningsrätt upplåtna		Antal lägenheter	uthyrda		mot besittningsrätt upplåtna					
			till medlemmar	till utomstående	antal	därav av medlemmar			antal	till medlemmar		till utomstående	Antal	därav av medlemmar	Antal	till medlemmar	till utomstående	Antal	därav av medlemmar
Stockholm . . . . .	11 384	108	90	871	10 265	1 904	112	3	72	37	747	12	517	218	83				
	100.0	0.9	0.8	7.7	90.6	18.5	100.0	2.7	64.3	33.0	100.0	1.6	69.2	29.2	38.1				
Göteborg . . . . .	752	2	4	136	610	74	6	—	5	1	100	12	80	8	1				
	100.0	0.3	0.5	18.1	81.1	12.1	100.0	—	83.3	16.7	100.0	12.0	80.0	8.0	12.5				
Malmö . . . . .	1 311	3	1	128	1 179	81	23	—	2	21	49	—	33	16	—				
	100.0	0.2	0.1	9.8	89.9	6.9	100.0	—	8.7	91.3	100.0	—	67.3	32.7	—				
Uppsala . . . . .	387	4	—	26	357	12	3	—	—	3	5	—	3	2	—				
	100.0	1.0	—	6.7	92.3	3.4	100.0	—	—	100.0	—	—	60.0	40.0	—				
Eskilstuna . . . . .	258	—	—	4	284	14	4	1	2	1	4	—	3	1	1				
	100.0	—	—	1.4	98.6	4.9	100.0	25.0	50.0	25.0	100.0	—	75.0	25.0	100.0				
Jönköping . . . . .	52	—	—	2	50	17	1	—	1	—	—	—	—	—	—				
	100.0	—	—	3.8	96.2	34.0	100.0	—	100.0	—	—	—	—	—	—				
Övriga städer med mer än 10 000 inv. . . . .	1 138	3	24	85	1 026	166	10	—	3	7	24	2	17	5	—				
	100.0	0.3	2.1	7.5	90.1	16.2	100.0	—	30.0	70.0	100.0	8.3	70.9	20.8	—				
Mindre städer . . . . .	210	1	—	27	182	39	1	1	—	—	13	3	9	1	1				
	100.0	0.5	—	12.8	86.7	21.4	100.0	100.0	—	—	100.0	23.1	69.2	7.7	100.0				
Municipalsamhälle och landsbygd . . . . .	50	—	3	—	47	10	—	—	—	—	3	—	3	3	1				
	100.0	—	6.0	—	94.0	21.3	—	—	—	—	100.0	—	100.0	100.0	33.3				
Samtliga orter . . . . .	15 522	121	122	1 279	14 000	2 317	160	5	85	70	945	29	662	254	87				
	100.0	0.8	0.8	8.2	90.2	16.6	100.0	3.1	53.1	43.8	100.0	3.1	70.0	26.9	34.3				



i finansieringsplanen för ett stort antal föreningar ingår det fulla utnyttjandet av hyresvärdet för i fastigheten befintliga affärslägenheter. Samtliga föreningar uthyra direkt till utomstående icke mindre än 53 % av de med affärslokaler förenade bostadslägenheterna och 70 % av de lägenheter, som äro avsedda uteslutande till affärslokaler. Medlemmar, som innehava dylika lägenheter med besittningsrätt, uthyra dessa i andra hand i större utsträckning än förhållandet är beträffande bostadslägenheterna.

#### 4. Bostadsföreningarnas ekonomiska förhållanden.

Bostadsföreningarnas enda tillgång brukar vara fastigheterna. Endast i undantagsfall förekommer, att föreningar, som innehava fonder, placerat en del av dessa i värdepapper. Mot dessa tillgångar balansera följande skuldposter: av medlemmarna inbetalda insatser, lån, för vilka nästan undantagslöst som säkerhet ligga inteckningar i fastigheterna och slutligen fonder, vilka, som senare skall visas, äro av tämligen liten omfattning.

*Fastigheter-  
nas värde.*

Å det utsända frågeformuläret begärdes uppgift på fastigheternas taxerings-, bokförings- och brandförsäkringsvärde. Ett sammanlagt taxeringsvärde av c:a 270 milj. kr. redovisades av 806 föreningar, 790 redovisade ett bokföringsvärde av c:a 284 milj. kr. och 823 ett brandförsäkringsvärde av c:a 313 milj. kr. Av samtliga föreningars taxeringsvärde komma ungefär 23 % på hyresföreningarna och 77 % på besittningsrättsföreningarna. Beträffande bokförings- och brandförsäkringsvärden ställa sig dessa relationstal ungefär lika.

Av intresse är att utröna, i vilket förhållande taxerings-, bokförings- och brandförsäkringsvärden stå till varandra. I tab. J har gjorts en sammanställning av dessa värden beträffande de föreningar, som lämnat fullständig redovisning härför. Det sammanlagda bokföringsvärdet visar sig ligga högre än taxeringsvärdet men lägre än brandförsäkringsvärdet. Det verkliga läget torde dock vara, att med avseende på dessa värden i huvudsak två typer av fastigheter äro representerade, ehuru den ena i detta fallet vägt över. I stor utsträckning finnas nämligen även fastigheter särskilt från äldre tider, vilkas bokförda värde är lägre än taxeringsvärdet och högre än brandförsäkringsvärdet. Detta torde bero på att fastigheternas tomtvärde på senare tid stigit och därigenom förorsakat höjt taxeringsvärde, under det att husens ålder medfört sänkt brandförsäkringsvärde.

Givetvis äro fastigheternas värden helt olika beroende bl. a. på fastigheternas storlek och geografiska läge. För att belysa dessa förhållanden lämnas i tab. K en översikt över taxeringsvärdet av bostadsföreningarnas fastigheter fördelat på såväl storleksgrupper som orter. Härav finner man, att för samtliga föreningar 19 % av fastigheterna äro åsatta ett taxeringsvärde av upp till 100 000 kr., 64 % mellan 100 000 och 0.5 milj. kr., 13 % mellan 0.5 och 1 milj. kr. och 4 % ett taxeringsvärde av 1 milj. kr. och däröver.

*Inbetalade  
insatser.*

I den följande redogörelsen för stadgarnas innehåll omnämnas de olika bestämmelser, som gälla beträffande medlemmars skyldigheter att inbetala och amortera tecknade insatser.

Tab. J. Fastigheternas taxerings-, bokförings- och brandförsäkringsvärde.

O r t e r	Antal redovisande föreningar	Taxeringsvärde Kr.	Bokföringsvärde Kr.	Brandförsäkringsvärde Kr.
Stockholm . . . . .	382	186 646 206	197 504 301	207 844 500
Hyresföreningar . . . . .	21	22 609 000	23 049 558	22 004 800
Besittningsrättsföreningar . . . . .	361	164 037 206	174 454 743	185 839 700
Göteborg . . . . .	219	42 444 488	45 432 813	55 991 700
Hyresföreningar . . . . .	176	32 020 288	33 240 857	43 009 000
Besittningsrättsföreningar . . . . .	43	10 424 200	12 191 956	12 982 700
Malmö . . . . .	32	12 725 000	13 514 398	14 024 300
Hyresföreningar . . . . .	1	263 000	212 000	203 100
Besittningsrättsföreningar . . . . .	31	12 462 000	13 302 398	13 821 200
Uppsala . . . . .	25	3 905 100	3 885 981	4 025 000
Hyresföreningar . . . . .	3	255 000	259 100	275 000
Besittningsrättsföreningar . . . . .	22	3 650 100	3 626 881	3 750 000
Eskilstuna . . . . .	21	1 272 000	1 242 289	1 488 300
Hyresföreningar . . . . .	4	195 100	189 800	247 500
Besittningsrättsföreningar . . . . .	17	1 076 900	1 052 489	1 240 800
Jönköping . . . . .	21	2 843 500	3 021 565	3 279 600
Hyresföreningar . . . . .	17	2 476 500	2 664 160	2 899 100
Besittningsrättsföreningar . . . . .	4	367 000	357 405	380 500
Övriga städer med mer än 10 000 inv. . . . .	51	10 737 600	10 725 369	12 309 550
Hyresföreningar . . . . .	19	2 188 800	2 025 176	2 869 300
Besittningsrättsföreningar . . . . .	32	8 548 800	8 700 193	9 440 250
Mindre städer . . . . .	14	1 509 500	1 478 173	1 994 000
Hyresföreningar . . . . .	6	330 500	345 691	391 000
Besittningsrättsföreningar . . . . .	8	1 179 000	1 132 482	1 603 000
Municipalsamhällen och landsbygd . . . . .	8	717 500	689 873	869 350
Hyresföreningar . . . . .	5	342 300	319 673	449 150
Besittningsrättsföreningar . . . . .	3	375 200	370 200	420 200
<b>Samtliga orter</b>	<b>773</b>	<b>262 800 894</b>	<b>277 494 762</b>	<b>301 826 300</b>
Hyresföreningar . . . . .	252	60 680 488	62 306 015	72 347 950
Besittningsrättsföreningar . . . . .	521	202 120 406	215 188 747	229 478 350

I formuläret begärdes en uppgift på den totala summan av intill utgången av år 1927 (eller närmast avslutade bokföringsår) inbetalade insatser.

Då dessas storlek i allmänhet äro beroende av fastigheternas eller rättare de olika lägenheternas åsatta värden, har i nedanstående tablå gjorts en sammanställning av de föreningars uppgifter, som inlämnat fullständig redovisning om såväl inbetalade insatser som fastigheternas bokföringsvärden.



Tab. K. Fastigheternas taxeringsvärde.

O r t e r	Antal redovisande föreningar	Värdeintervaller i kr.											Summa värde kr.	
		Under 50 000	50 000-99 999	100 000-199 999	200 000-299 999	300 000-399 999	400 000-499 999	500 000-599 999	600 000-699 999	700 000-799 999	800 000-899 999	900 000-999 999		1 milj. o. däröver
Stockholm . . . . .	382 100.0	4 1.1	4 1.1	44 11.5	104 27.2	71 18.6	47 12.3	33 8.6	20 5.2	12 3.1	9 2.4	7 1.8	27 7.1	186 646 206
Göteborg . . . . .	241 100.0	16 6.7	58 24.1	87 36.1	37 15.4	20 8.3	2 0.8	2 0.8	2 0.8	2 0.8	2 0.8	—	—	45 127 588
Malmö . . . . .	32 100.0	—	2 6.3	9 28.1	9 28.1	2 6.3	1 3.1	4 12.5	—	—	1 3.1	1 3.1	3 9.4	12 725 000
Uppsala . . . . .	26 100.0	—	7 26.9	14 53.9	5 19.2	—	—	—	—	—	—	—	—	4 063 100
Eskilstuna . . . . .	23 100.0	7 30.4	13 56.5	2 8.7	—	—	—	—	—	—	1 4.4	—	—	2 303 200
Jönköping . . . . .	22 100.0	2 9.1	7 31.8	6 27.3	7 31.8	—	—	—	—	—	—	—	—	3 043 500
Övriga städer med mer än 10 000 inv. . . . .	56 100.0	10 17.9	13 23.2	11 19.6	10 17.9	3 5.3	2 3.6	3 5.3	1 1.8	—	—	2 3.6	1 1.8	13 381 332
Mindre städer . . . . .	16 100.0	5 31.3	3 18.7	4 25.0	3 18.7	—	—	1 6.3	—	—	—	—	—	2 053 500
Municipalsambällen och landsbygd . . . . .	8 100.0	6 75.0	—	—	—	2 25.0	—	—	—	—	—	—	—	717 500
Samtliga orter . . . . .	806 100.0	50 6.2	107 13.3	177 22.0	175 21.7	93 11.5	70 8.7	43 5.3	23 2.9	14 1.7	13 1.6	10 1.2	31 3.9	270 060 926
Hyresföreningar . . . . .	273 100.0	33 12.1	68 24.9	86 31.5	36 13.2	14 5.1	16 5.8	6 2.2	4 1.5	3 1.1	1 0.4	—	6 2.2	63 300 688
Besittningsrättsföreningar . . . . .	533 100.0	17 3.2	39 7.3	91 17.1	139 26.1	79 14.8	54 10.1	37 6.9	19 3.6	11 2.1	12 2.2	10 1.9	25 4.7	206 760 238

	Antal föreningar	Inbetalade insatser Kr.	Fastigheternas bokföringsvärde Kr.
Samtliga föreningar . . . . .	732	65 239 169	266 094 506
däruv:			
Hyresföreningar . . . . .	223	9 168 241	54 921 405
Besittningsrättsföreningar . . . . .	509	56 070 928	211 173 101

Tablån ger vid handen, att de inbetalda insatserna sammanlagt uppgå till det betydande beloppet av 65 milj. kr. eller 24.5 % av bokföringsvärdet. En avsevärd skillnad i fråga om inbetalningarnas relativa storlek råder emellertid mellan hyres- och besittningsrättsföreningar, i det att i de förra inbetalts 16.7 %, men i de senare 26.6 % av bokföringsvärdet. I det övervägande antalet föreningar fortgår alltjämt amorteringen av tecknade men icke inbetalda insatser, varför med föreningarnas tilltagande ålder de berörda procentalen tendera att ökas.

**Tab. L. Inbetalade insatser i % av fastigheternas bokföringsvärde.**

O r t e r	Antal redo- visan- de före- ningar	0—9	10—19	20—29	30—39	40—49	50—59	60—100
Stockholm . . . . . antal	363	30	25	88	106	58	34	22
%	100.0	8.3	6.9	24.2	29.2	16.0	9.4	6.0
Göteborg . . . . . antal	197	33	71	48	18	12	9	6
%	100.0	16.8	36.0	24.4	9.1	6.1	4.6	3.0
Malmö . . . . . antal	39	1	16	14	6	2	—	—
%	100.0	2.6	41.0	35.9	15.4	5.1	—	—
Uppsala . . . . . antal	23	2	1	5	10	2	1	2
%	100.0	8.7	4.3	21.8	43.5	8.7	4.3	8.7
Eskilstuna . . . . . antal	21	1	4	5	5	2	2	2
%	100.0	4.8	19.1	23.8	23.8	9.5	9.5	9.5
Jönköping . . . . . antal	21	4	9	5	—	2	1	—
%	100.0	19.1	42.8	23.8	—	9.5	4.8	—
Övriga städer med mer än 10 000 inv. antal	50	5	18	11	8	3	1	4
%	100.0	10.0	36.0	22.0	16.0	6.0	2.0	8.0
Mindre städer . . . . . antal	12	2	2	1	3	3	—	1
%	100.0	16.7	16.7	8.3	25.0	25.0	—	8.3
Municipalsamhällen och landsbygd antal	6	—	—	1	2	1	2	—
%	100.0	—	—	16.7	33.3	16.7	33.3	—
Samtliga orter antal	<b>732</b>	<b>78</b>	<b>146</b>	<b>178</b>	<b>158</b>	<b>85</b>	<b>50</b>	<b>37</b>
%	<b>100.0</b>	<b>10.7</b>	<b>20.0</b>	<b>24.3</b>	<b>21.6</b>	<b>11.6</b>	<b>6.8</b>	<b>5.0</b>
Hyresföreningar . . . . . antal	223	42	80	40	24	18	10	9
%	100.0	18.8	35.9	17.9	10.8	8.1	4.5	4.0
Besittningsrättsföreningar . . . . . antal	509	36	66	138	134	67	40	28
%	100.0	7.1	13.0	27.1	26.3	13.2	7.8	5.5

I tab. L ha föreningarna uppdelats i grupper efter de inbetalda insatsernas storlek i förhållande till fastigheternas bokföringsvärde. Under 10 % av fastigheternas åsatta värden ha inbetalats i 11 % av föreningarna, 10—29 % i 44 %, 30—49 % i 33 % och 50—59 % i 7 %. Över 60 % av fastigheternas bokföringsvärden ha medlemmarna inbetalt i endast 5 % av de uppgiftslämnande sammanslutningarna. Det bör i detta sammanhang påpekas, att om medlemmarna i en för-



ening inbetalt en viss procent av varje lägenhets åsatta värde, de sammanlagda inbetalningarna givetvis komma att framstå som procentiskt lägre i förhållande till hela fastighetens värde, om ett antal lägenheter finnes (t. ex. affärslokaler), för vilka inga inbetalningar skett. Huru förhållandena gestalta sig på olika orter och för de bägge huvudtyperna av föreningar, utvisar tabellen jämväl.

*Bostadsföreningarnas gäld.*

Med avseende på storleken av den gäld, som åvilade föreningarnas fastigheter, ha svar erhållits från 819 sammanslutningar.<sup>1</sup> Dessa bokförde en sammanlagd skuldsumma av c:a 215 milj. kr., varav på hyresföreningarna komma c:a 52 milj. kr. och på besittningsrättsföreningarna c:a 163 milj. kr. Procentiskt uppgår skuldsumman till icke fullt 75 % av fastigheternas bokförda värde.

**Tab. M. Å fastigheterna vilande skuld i % av taxeringsvärdet.**

O r t e r	Antal redovisningsdeföreningar	0—9	10—19	20—29	30—39	40—49	50—59	60—69	70—79	80—89	90—99	100 % o. däröver
		%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
Stockholm . . . . . antal	381	6	9	15	20	12	30	94	70	58	33	34
%	100.0	1.6	2.4	3.9	5.2	3.1	7.9	24.7	18.4	15.2	8.7	8.9
Göteborg . . . . . antal	240	3	—	3	8	17	23	17	32	39	35	63
%	100.0	1.2	—	1.2	3.3	7.1	9.6	7.1	13.3	16.3	14.6	26.3
Malmö . . . . . antal	32	—	—	—	1	1	—	2	8	14	5	1
%	100.0	—	—	—	3.1	3.1	—	6.3	25.0	43.8	15.6	3.1
Uppsala . . . . . antal	26	2	—	2	—	1	4	8	5	4	—	—
%	100.0	7.7	—	7.7	—	3.8	15.4	30.8	19.2	15.4	—	—
Eskilstuna . . . . . antal	22	—	1	1	1	—	4	3	4	5	2	1
%	100.0	—	4.5	4.5	4.5	—	18.2	13.7	18.2	22.7	9.1	4.6
Jönköping . . . . . antal	22	—	—	—	—	3	—	3	4	5	2	5
%	100.0	—	—	—	—	13.6	—	13.7	18.2	22.7	9.1	22.7
Övriga städer med mer än 10 000 inv. . . . . antal	55	—	—	1	7	6	1	7	13	15	4	1
%	100.0	—	—	1.8	12.7	10.9	1.8	12.7	23.7	27.3	7.3	1.8
Mindre städer . . . . . antal	14	1	—	1	—	2	2	2	1	1	3	1
%	100.0	7.2	—	7.2	—	14.3	14.3	14.3	7.1	7.1	21.4	7.1
Municipalsamhällen och landsbygd . . . . . antal	8	1	1	—	1	—	1	—	1	1	1	1
%	100.0	12.5	12.5	—	12.5	—	12.5	—	12.5	12.5	12.5	12.5
Samtliga orter antal	800	13	11	23	38	42	65	136	138	142	85	107
%	100.0	1.6	1.4	2.9	4.7	5.2	8.1	17.0	17.3	17.8	10.6	13.4
Hyresföreningar . . . . . antal	270	4	—	4	15	27	27	23	34	42	33	61
%	100.0	1.5	—	1.5	5.6	10.0	10.0	8.5	12.6	15.5	12.2	22.6
Besittningsrättsföreningar antal	530	9	11	19	23	15	38	113	104	100	52	46
%	100.0	1.7	2.1	3.6	4.3	2.8	7.2	21.3	19.6	18.9	9.8	8.7

Då lånens storlek närmast är beroende av fastigheternas taxeringsvärde, har gälden i tab. M ställts i relation till detta. Tabellen ger vid handen, att 127 föreningar eller 15.8 % uppgiva, att å deras fastigheter vilande gäld ligger under 50 % av motsvarande fastigheters taxeringsvärde, 65 eller 8.1 % av föreningarna hava sina fastigheter belånade till mellan 50 och 60 % av taxeringsvärdet, 136 eller 17.0 % hava lånen liggande mellan 60 och 70 %, 138 eller

<sup>1</sup> Det begärdes också specificerade uppgifter om de olika lånens storlek, form, räntefot och löpetid samt långivare, men då dessa uppgifter icke voro erforderliga för ifrågavarande lagstiftningsarbete, har f. n. någon bearbetning av materialet ur dessa synpunkter icke företagits.



17.3 % mellan 70 och 80 % och 227 eller 28.4 % mellan 80 och 100 % av taxeringssumman och icke mindre än 107 eller 13.4 % av föreningarna hava en skuldsumma, som är större än resp. föreningars fastigheters taxeringsvärde. Vid bedömning av dessa förhållanden bör emellertid givetvis beaktas, att taxeringsvärdet i många fall ej oväsentligt understiger fastigheternas marknadsvärde. Tabellen meddelar även närmare uppgifter om, huru låneförhållandena gestalta sig för å olika orter befintliga föreningar. Särskilt beträffande i Göteborg befintliga hyresföreningar utvisar tabellen en hög skuldsumma i jämförelse med taxeringsvärdet, beroende på att det här gäller äldre hus med låga taxeringsvärden (jfr sid. 80).

Bostadsföreningarnas fondbildning är, som förut nämnts, av ganska liten omfattning med undantag för den vid en tillfällig undersökning svårkonstaterade, som sker genom avskrivning å fastigheternas bokförda värde. Endast 388 eller 46.6 % av de redovisande föreningarna hava avsatt något kapital till fonder. Den sammanlagda fonderade summan uppgår till c:a 2.5 milj. kr. eller 6 469 kr. i medeltal per förening med fonder, varav på reservfonden komma c:a 1.1 milj. kr. eller 4 917 kr. per förening. Huru de fonderade medlen fördela sig på hyresföreningar och besittningsrättsföreningar samt på i Stockholm och Göteborg samt övriga orter befintliga föreningar framgår av nedanstående tablå.

*Bostadsföreningarnas fonder.*

O r t e r	Antal redovisande föreningar	Därav antal föreningar med fonder	Samtliga fonder		Därav reservfond		Medeltal per förening
			Kronor	Medeltal per förening	Antal	Kronor	
Stockholm . . . . .	383	162	1 647 006	10 167	66	535 057	8 107
Göteborg . . . . .	247	155	503 805	3 250	112	329 298	2 940
Övriga orter . . . . .	203	71	359 245	5 060	44	227 305	5 166
<b>Samtliga orter . . . . .</b>	<b>833</b>	<b>388</b>	<b>2 510 056</b>	<b>6 469</b>	<b>222</b>	<b>1 091 660</b>	<b>4 917</b>
Hyresföreningar . . . . .	279	153	797 050	5 209	110	416 475	3 786
Besittningsrättsföreningar	554	235	1 713 006	7 289	112	675 185	6 028

Förutom reservfond förekomma dispositionsfond, reparationsfond, amorteringsfond och byggnadsfond.

### 5. Bostadsföreningarnas stadgar.

Till grund för efterföljande redogörelse för bostadsföreningarnas stadgar i vissa hänseenden ligga stadgar för 521 föreningar fördelade sig med 245 i Stockholm, 119 i Göteborg, 37 i Malmö samt 120 å övriga orter i riket.

De flesta stadgarna föreligga i tryck. Vid en jämförelse dem emellan framgår, att stadgarna, åtminstone i vad avser de å samma ort verksamma föreningarna, ofta kunna indelas i grupper, inom vilka stadgarna såväl i fråga om uppställning som innehåll äro i huvudsak likartade, och i vissa fall t. o. m. utgöra rena kopior av varandra. I nyss angivet hänseende synas även stadgarna i stort sett skifta alltefter den ort, där föreningarna bedriva sin verksamhet. De i Stockholm verksamma föreningarnas stadgar kunna alltså sä-



gas hava i viss mån sin särskilda karaktär, de i Göteborg verksamma sin o. s. v.

*Firma.*

Föreningarnas firma består så gott som undantagslöst av tvenne delar, den ena angivande föreningens karaktär och den andra utgörande ett tillägg, varigenom föreningen skiljer sig från andra föreningar av samma karaktär, t. ex. »Bostadsföreningen Norden N:o 1», »Bostadsföreningen Hantverkaren» o. s. v. Vad den förra delen av firman beträffar synes uttrycket »bostadsförening» vara det förhärskande. I vissa fall förekommer dock även annat uttryck, exempelvis »byggnadsförening», »fastighetsförening», »egnehemsförening» o. s. v. I några enstaka fall förekommer allenast uttrycket »föreningen». Vad den senare delen av firman beträffar synes densamma i ett flertal fall vara hämtad från namnet å det kvarter eller den gata, varest föreningens fastighet är belägen. Även andra benämningar kunna dock förekomma, såsom exempelvis »Egen härd», »Vårt hem», »Hållbar», »Kärnfäst», »De tio», »De tjuo» o. s. v.

Utän undantag förekommer i firman orden »utan personlig ansvarighet» eller förkortning av dessa ord »u. p. a.». Någon egentlig bostadsförening, inom vilken medlemmarna åtagit sig personlig ansvarighet, synes alltså icke förekomma.

*Föremålet för verksamheten.*

Föremålet för föreningarnas verksamhet är ofta angivet allenast genom ett allmänt uttryck, exempelvis »bereda bostäder», »skaffa lägenheter», »äga och förvalta fastigheter». Av dessa uttryck kan alltså icke utan vidare dragas någon som helst slutsats, huruvida föreningen har till ändamål att inköpa fastighet, själv bygga sådan eller såväl inköpa som bygga fastighet. Ofta förekommer även till ovan angivna uttryck ett tillägg av lydelse, att föreningen skall idka »annan därmed jämförlig ekonomisk verksamhet», som gör ett bedömande i frågan med utgångspunkt allenast från föreningens stadgar ännu mera vansklig. I vissa fall giva dock föreningarnas stadgar klart besked i denna angelägenhet. Så kan t. ex. angivas, att föreningen har till ändamål att övertaga eller inköpa den eller den fastigheten för att bereda bostäder, eller förvärva den eller den tomten för att å densamma uppföra fastighet, avsedd att bereda bostäder.

Ett flertal, särskilt av de äldre bostadsföreningarna, synas vara bildade allenast för att förvärva viss eller vissa fastigheter, vilka närmare angivas i stadgarna, varigenom dessa föreningars verksamhet blivit till sin omfattning begränsad. På senare tid har emellertid ett flertal föreningar uppstått, som köpa eller bygga, eller som både köpa och bygga utan någon närmare begränsning i detta hänseende angiven i stadgarna. Organisatoriskt sett har verksamheten i detta hänseende under de senare åren inom föreningar med synnerligen stor omslutning ordnats så, att en moderförening sörjer för produktionen av fastigheter, under det att till moderföreningen anknutna dotterföreningar från moderföreningen förvärva fastigheter och förvalta desamma för sina medlemmars behov.

*Inträdesvillkor.*

Några särskilda villkor för inträde äro i många föreningars stadgar icke angivna. Ser man på de föreningar, vilkas stadgar emellertid upptaga sådana, synas villkoren »välfrejdad och myndig» vara förhärskande. Utöver dessa



kunna villkoren vara exempelvis endast »välfrejdad» eller »myndig», »svensk medborgare», »redbar och aktningvärd», »svensk medborgare, som råder över sig och sitt gods», person bosatt å viss ort eller tillhörande visst samfund o. s. v. I vissa undantagsfall medges även omyndig person att inträda såsom medlem; dock med målsmans eller förmyndarens samtycke. Vissa bostadsföreningar uppställa ännu längre gående fordringar på den inträdessökandes rent personliga kvalifikationer, såsom exempelvis, att han skall vara »på Herren troende och känd för att föra ett kristligt liv».

Exempel finnas även på föreningar, som mera strängt begränsat sin medlemsrekrytering, i det att stadgarna såsom villkor för inträde föreskriva exempelvis, att inträdessökande skall vara anställd vid visst företag (Götaverkens Byggnadsförening u. p. a.), bekläda viss befattning inom ett företag, hava avlagt viss examen (Maskinbefällets Byggnadsförening i Hälsingborg u. p. a.) eller tillhöra viss kår (Flottans Korpralers Fastighetsförening i Karlskrona u. p. a.).

I vissa fall fordras för inträde, utöver de personliga kvalifikationerna, skriftlig rekommendation av en eller flera föreningsmedlemmar eller av annan av styrelsen godkänd person, eller att inträdessökande skall stå i släktskapsförhållande till förutvarande föreningsmedlem.

Ser man på föreningarnas karaktär av öppna eller slutna synas desamma av de i stadgarna upptagna inträdessvillkoren att döma, med ett ytterst fåtal undantag, vara öppna. För såvitt vederbörande fyller de personliga eller andra kvalifikationer, som för inträde äro i stadgarna angivna, kan medlemskap beviljas. I vissa fall, då föreningar äro slutna t. ex. med hänsyn därtill, att vederbörande skall arbeta inom visst företag el. dyl., kan dock såsom medlem antagas jämväl annan person, som av styrelsen eller föreningen godkännes såsom sådan. Föreningar, som begränsat sin verksamhet till förvaltningen av viss fastighet, bliva givetvis i den bemärkelsen slutna, att faktiskt icke flera medlemmar intagas än som motsvarar antalet disponibla lägenheter.

I vad avser antalet medlemmar lämna de flesta föreningars stadgar ingen föreskrift. I de fall sådana bestämmelser dock förekomma, kunna de vara av olika innebörd. I vissa fall kunna t. ex. antalet s. k. andelar eller andelsserier vara i stadgarna angivna. Dessa bestämmelser kompletteras då ofta med bestämmelser angivande, huruvida medlem får innehava en eller flera andelar eller andelsserier. I andra fall kan antingen ett fixt antal medlemmar vara angivet eller också kan det föreskrivas, att antalet medlemmar skall vara högst så och så många och lägst så och så många. Minimiantalet medlemmar är i de allra flesta fall bestämt till fem men kan dock i vissa undantagsfall vara fastställt till högre antal. Även andra bestämmelser kunna förekomma, t. ex. att medlemsantalet ej må överstiga antalet lägenheter.

Sättet för ansökan om medlemskap angives ofta vara, att ansökan skall ske skriftligen och vara egenhändigt undertecknad av inträdessökande. Ansökan prövas i regel av föreningens styrelse. I vissa fall äger inträdessökande hän-skjuta ett av styrelsen fattat beslut i denna fråga till avgörande å sammanträde med föreningens medlemmar.

Den insats, med vilken medlem skall deltaga i föreningen, kan vara på olika

*Öppna och slutna föreningar.*

*Medlemsantal.*

*Ansökan om inträde.*

*Insatser och övriga avgifter.*



sätt bestämd. Oftast synes den dock till sitt belopp motsvara värdet av den eller de lägenheter eller den eller de andelar eller andelsserier, för vilka medlemmen vid inträdet i föreningen tecknat sig. Icke så sällan förekommer härvid, att lägenheterna äro i stadgarna specificerade med angivande av storlek, belägenhet och värde. Insatserna kunna dock stundom bestämmas även på annat sätt, såsom exempelvis utgörande viss procent eller viss bråkdel av lägenhetens värde eller visst belopp.

Insatsen synes i regel icke behöva gäldas på en gång, utan en s. k. första insats erlægges vid inträdet, varefter återstoden av insatsen gäldas genom amortering.

Beträffande den första insatsens storlek finnas olika bestämmelser. Sålunda kan denna exempelvis vara fastställd till visst belopp, visst belopp per eldstad, viss procent av lägenhetens värde, viss av föreningen bestämd summa eller till så stor del av lägenhetens värde, som styrelsen för föreningens betryggande anser nödigt.

Beträffande amorteringen av det belopp, som efter gäldandet av den första insatsen återstår, finnas de mest skiftande bestämmelser. Sålunda kan den samma exempelvis vara fastställd till så stort belopp, som föreningens skuldförbindelser och lånetransaktioner för varje år kräva, till viss procent av det å lägenheten resterande beloppet eller till belopp, som årligen bestämmas å föreningens sammanträde.

I vissa fall synes insatsen genom amortering behöva gäldas allenast till viss del, och skyldigheten att erlægga vidare amortering inträda, först då exempelvis styrelsen så finner erforderligt.

Det synes oftast vara medlem obetaget att genom inbetalningar utöver de i stadgarna föreskrivna amorteringarna minska sin gäld. Men exempel finnas även på att den uppställda amorteringsplanen måste följas.

För bestridande av förvaltningskostnader, skatter och övriga utgifter erläggas ofta, utöver nyss nämnd insats, avgifter, som kunna vara på olika sätt bestämda.

Såsom exempel på en icke sällan förekommande föreskrift i förevarande hänseende kan följande stadgelse anföras: »Ledamot erlägger vid inträdet i föreningen kontant som första insats så stor del av lägenhetens beräknade värde, som styrelsen för föreningens betryggande anser nödigt. Återstoden av skulden skall genom årliga amorteringar betalas till så stort belopp, som föreningens skuldförbindelser och lånetransaktioner för varje år kräva. Medlem är skyldig att sista helgfria dag i mars, juni, september och december månader till styrelsen mot kvitto erlægga den på honom genom styrelsens försorg uttaxerade andelen i de årliga utgifterna av räntor, omkostnader och reparationer. Medlem äger rätt att därjämte göra avbetalningar å sin lägenhet mot kvitto i resp. motbok.»

Såsom tidigare omnämnts förekomma fall, då verksamheten är så ordnad, att en moderförening sörjer för produktion av fastigheter, som övertagas och förvaltas av dotterföreningar. Det torde för sådant fall icke sakna sitt intresse att erfara, huru nu ifrågavarande angelägenhet i sådana föreningars stadgar



är ordnad. Såsom exempel kan därvid tagas stadgarna för moderföreningen Hyresgästernas sparkasse- och byggnadsförening i Stockholm u. p. a. och en dotterförening till denna.

I moderföreningen är medlem skyldig deltaga med minst en insats, lydande å 50 kronor, och medlem äger teckna sig för huru många andelar som helst.

I dotterföreningen äger person, vars inval i föreningen av styrelsen godkänts, erhålla besittningsrätt till lägenhet inom föreningens fastighet under följande villkor. Medlemmen måste vid varje tillfälle kunna styrka sig vara ägare till obelånade lägenhetsandelsbevis i moderföreningen till ett fastställt belopp, utgörande c:a 10 % av den innehavda lägenhetens ursprungliga inköpsvärde. Undantag härifrån kan ske allenast efter prövning av styrelsen för dotterföreningen och medgivande av moderföreningens styrelse.

För disponerad lägenhet erlägges, på tider, som av styrelsen bestämmas, en av styrelsen fastställd avgift, så avvägd, att den i förhållande till lägenhetens ursprungliga inköpsvärde kommer att motsvara vad å lägenheten belöper av ränta och amortering av på hela egendomen vilande skuld, betalning av onera, avgälder till moderföreningen och övriga omkostnader för egendomens förvaltning, samt avsättning till reservfond, dispositionsfond och fond för inre reparationer i enlighet med vad i dotterföreningens stadgar närmare är angivet.

Ser man på frågan, huruvida medlem äger innehava («äga») flera än en lägenhet, kan densamma anses hava betydelse allenast för de föreningar, som upplåta lägenheter åt medlemmarna genom överlämnande av ständigt besittningsrätt. De föreningar, som upplåta lägenheter genom uthyrning, kunna i egentlig mening icke sägas beröras av denna fråga. I de allra flesta besittningsrättsföreningars stadgar återfinnas bestämmelser i detta hänseende, och i regel giva dessa vid handen, att medlem kan innehava huru många lägenheter som helst. I vissa fall är dock föreskrivit, att medlem kan innehava högst en eller högst två lägenheter eller en bostadslägenhet och en butikslägenhet. I andra fall kan innehavet av mera än en lägenhet vara beroende av styrelsens, föreningssammanträdes eller samtliga medlemmars medgivande. Vissa på senare tid bildade större sammanslutningar hava dock såsom regel genomfört principen, att medlem äger innehava allenast en lägenhet.

*Antal lägenheter, som medlem äger innehava.*

Frågan om medlems rätt att uthyra lägenhet kan jämväl sägas hava avseende egentligen endast på i föregående stycke angivna besittningsrättsföreningar. Ett icke ringa antal föreningar synas, av stadgarna att döma, icke hava tagit denna fråga i beaktande, och bestämmelser i förevarande hänseende saknas alltså i stadgarna. Den slutsatsen synes alltså härav kunna dragas, att det står vederbörande lägenhetsinnehavare fritt att utan några som helst villkor uthyra av honom innehavd lägenhet.

*Medlems rätt att uthyra lägenhet.*

I de fall stadgarna innehålla villkor beträffande medlems rätt att uthyra av honom innehavd lägenhet, synes huvudregeln vara, att detta får ske allenast med styrelsens medgivande. I vissa fall skall dock medgivandet icke givas av styrelsen utan av föreningssammanträde eller samtliga medlemmar i föreningen.

Det medgivande, som skall givas till uthyrningen, kan hava olika omfattning. I vissa fall innebär detsamma allenast, att vederbörande godkännes såsom hyres-



gäst. I andra fall kan detsamma emellertid sträcka sig dithän, att hyresavtalet mellan lägenhetsinnehavaren och hyresgästen skall godkännas och underskrivas av styrelsen, och därutöver kräves även i vissa fall, att avtalet intages i styrelsens protokoll. Medgivandet synes i de flesta fall gälla för varje gång utan tidsbegränsning, men exempel finnas, då styrelsens medgivande årligen skall inhämtas, varvid detsamma i det särskilda fallet alltså för varje gång kan anses få karaktären av ett förnyande.

Vissa föreningar synas mellertid hava funnit det obilligt, att ett medgivande utan vidare skulle få vägras och därför i stadgarna infört bestämmelser därom, att styrelsen utan skälig anledning icke får vägra medgivande, eller att ett beslut om avslag på ansökan att få uthyra lägenhet skall motiveras.

I de fall särskilt medgivande beträffande rätten att uthyra icke är i stadgarna angivet, kunna dock andra villkor vara uppställda. En icke ovanlig bestämmelse är sålunda, att uthyrning icke får ske till person, som genom laga kraft ägande dom förklarats förlustig medborgerligt förtroende eller blivit ställd under framtiden för brott, som kan medföra sådan påföljd, ej heller till s. k. lösa personer eller prostituerade kvinnor, eller att uthyrning icke får ske till person, som straffats för vanärande brott eller för ett sådant levnadssätt, att våda därigenom kan uppstå för allmän säkerhet, ordning eller sedlighet. Andra villkor kunna exempelvis vara, att hyresgästen skall vara välfrejdad, att han skall fylla de villkor, som uppställas för inträde i föreningen, att varje lägenhet får uthyras allenast till en familj eller att lägenheterna genom uthyrning icke få överbefolkas. Huvudregeln i detta hänseende synes dock vara den, att lägenhetsinnehavaren vid uthyrning svarar för hyresgästen såsom för sig själv, eller med andra ord, att han garanterar för att denne iakttagit de i föreningens stadgar och särskilda ordningsföreskrifter givna bestämmelserna. Föreskrifter angående påföljd av underlåtenhet att vid uthyrning ställa sig de i stadgarna eller ordningsföreskrifterna givna bestämmelserna till efterrättelse saknas heller icke. Huvudinnebörden av dessa synes vara den, att lägenhetsinnehavaren kan, för det fall hyresgästen icke iakttagit stadgarnas eller ordningsföreskrifternas bestämmelser, förlora sitt medlemskap i föreningen. I vissa fall kan en sådan påföljd inträda utan vidare, i andra fall skall densamma föregås av en av styrelsen utfärdad varning till lägenhetsinnehavaren. En vanligen förekommande bestämmelse är dessutom, att, om hyresgäst bryter mot föreningens stadgar eller ordningsföreskrifter, lägenhetsinnehavaren är skyldig att på egen bekostnad låta avhysa hyresgästen.

Formen för upplåtelse av lägenhet genom uthyrning synes i regel vara hyresavtal, upprättat mellan lägenhetsinnehavaren och hyresgästen. I vissa fall föreskrives därvid, att lägenhetsinnehavaren tillkommer samma rättigheter som husvärd. Exempel finnas emellertid även på att hyresavtalet formellt skall ingås mellan föreningen och hyresgästen såsom parter, samt att avtalet skall förses med lägenhetsinnehavarens godkännande.

Särskilda villkor beträffande hyresbeloppets storlek vid uthyrning synas, åtminstone i vad avser de äldre bostadsföreningarna, i regel icke vara i stadgarna upptagna. För de fall lägenhetsinnehavaren fritt äger uthyra lägenhet



eller allenast ett godkännande av hyresgästen erfordras, synes man alltså kunna draga den slutsatsen, att lägenhetsinnehavaren fritt äger överenskomma om hyresbeloppets storlek och sålunda även tillgodogöra sig det överskott, som vid en uthyrning eventuellt kan uppstå. I de fall medgivande till uthyrningen erfordras, ställer sig förhållandet något annorlunda, i det att avtalet därigenom gives en något mera offentlig karaktär än vid ett avtal allenast mellan lägenhetsinnehavaren och hyresgästen. Vissa föreningar hava dock upptagit villkor även beträffande hyresbeloppets storlek vid uthyrning. Sålunda kan den bestämmelsen förekomma, att lägenhet får uthyras allenast till självkostnadspris, till för orten normal hyra eller till av styrelsen eller viss kommunal myndighet godkänd eller fastställd hyra. Exempel finnas även på, att förening förbehåller sig rätt att inkassera hyran och redovisa densamma till lägenhetsinnehavaren. I vissa fall kan även den bestämmelsen förekomma, att lägenhetsinnehavare vid uthyrning är skyldig att till föreningen inbetala ett belopp, beräknat efter viss procentsats å den av styrelsen fastställda hyran.

Frågan om medlems rätt att överlåta besittningsrätten till av honom inneha-  
 vd lägenhet å annan person kan jämväl endast sägas hava avseende å besitt-  
 ningsrättsföreningarna. Liksom var fallet beträffande medlems rätt att ut-  
 hyra lägenhet sakna en del föreningar helt och hållet bestämmelser i denna  
 fråga. Emellertid synas bestämmelser härutinnan dock förekomma i nå-  
 got större utsträckning än beträffande rätten att uthyra. De villkor, som i  
 detta hänseende äro i stadgarna uppställda, kunna vara av skiftande slag. I  
 stort sett synas de dock överensstämma med de för uthyrning uppställda vill-  
 koren, d. v. s. för försäljning kan erfordras visst medgivande av styrelsen eller  
 föreningssammanträde eller att den, på vilken lägenheten överlåtes, skall på  
 visst sätt godkännas eller fylla vissa personliga kvalifikationer. Som exempel  
 på en föreskrift i denna fråga kan följande stadgebestämmelse anföras: »Med-  
 lem, som ordentligt erlagt sina inbetalningar, äger rätt att sälja eller överlåta  
 sin lägenhet till annan välfrejdad person, som då inträder i samma rättigheter  
 och skyldigheter, som den avgående medlemmen, varjämte den nya medlemmen  
 är skyldig att skriftligen förbinda sig att ställa sig till efterrättelse föreningens  
 stadgar. En sådan överlåtelse skall ske skriftligen och överlämnas till styrel-  
 sen och intagas i dess protokoll.»

En fråga, som i detta sammanhang förtjänar uppmärksammas, är den,  
 huruvida medlem, innan överlåtelse av besittningsrätten till lägenhet får äga  
 rum, är skyldig att erbjuda föreningen lägenheten till inköp. Bestämmelser i  
 denna fråga äro icke så sällan förekommande. Såsom exempel å en så-  
 dan bestämmelse kan följande anföras: »Medlem äger till annan avyttra sin del-  
 ägar rätt i föreningen med åtföljande rätt till lägenhet i föreningens fastighet.  
 Dock skall delägarrätten först hembjudas till föreningen och övriga medlem-  
 mar i densamma med företrädesrätt för föreningen. Om föreningen ej vill lösa  
 dem flera delägare anmäla sig, som vilja begagna sin lösningsrätt, sker lottning  
 dem emellan. I lösen för den hembjudna rätten skall erläggas den summa, som  
 bevisligen kunnat av annan erhållas. Om köparen icke antages såsom medlem

*Medlems  
 rätt att  
 överlåta  
 lägenhet.*



i föreningen, skall föreningen jämväl vara pliktig att för delägarrätten erlægga nyssnämnda summa.»

Såsom av den anförda bestämmelsen framgår utgör lösensumman i detta fall det belopp, som bevisligen kunnat erhållas. Andra bestämmelser beträffande beloppets fastställande finnas dock, exempelvis, att köpeskillingen i brist av åsämjande skall bestämmas av skiljemän, utsedda i enlighet med i föreningens stadgar intagen skiljedomsbestämmelse, eller att säljaren å ena och föreningen å andra sidan äga tillkalla lika antal sakkunniga värderingsmän, som fastställa lägenhetens salupris.

Huruvida vid överlåtelse av besittningsrätten den nye lägenhetsinnehavaren jämväl i alla fall i och med lägenhetens övertagande inträder såsom medlem i föreningen synes av stadgarnas bestämmelser att döma icke vara fullt klart. Att så emellertid i vissa fall är förhållandet framgår tydligt. Det ovan först anförda exemplet å stadgebestämmelse i fråga om rätt att överlåta lägenhet synes icke lämna rum för någon tvekan i detta hänseende, och den senare anförda bestämmelsen synes ju såsom villkor uppställa, att den, till vilken lägenheten avyttras, skall antagas såsom medlem i föreningen.

*Medlems  
uteslutning.*

I föreningarnas stadgar förekomma ofta bestämmelser av olika slag rörande medlems uteslutning. I vissa fall inträder uteslutning ur föreningen automatiskt, i andra fall tillkommer det föreningssammanträde eller styrelsen att besluta i frågan, därvid stundom viss majoritet erfordras för beslutets giltighet. Exempel finnas även på att av styrelse fattat beslut om uteslutning av medlem skall underställas föreningssammanträde för fastställelse. I vissa fall skall beslutet om uteslutning föregås av medlemmen meddelad varning. Icke så sällan synes uteslutning vara stadgad såsom påföljd vid underlåtenhet att till föreningen erlægga till betalning förfallna avgifter, därvid stundom viss respittid dock medges. Andra uteslutningsgrunder kunna vara, att medlem bryter mot föreningens stadgar eller ordningsföreskrifter, att han stör god ordning, hyr ut sin våning till lösa personer, uppträder oskickligt å föreningssammanträde, för ett oanständigt levnadssätt, som förorsakar övriga medlemmar vantrevnad och missnöje, förklarats förlustig medborgerligt förtroende eller blivit ställd under framtiden för brott, som kan medföra sådan påföljd o. s. v.

En fråga, som i detta sammanhang framkommer, är den om medlems rätt vid uteslutning till av honom innehavd lägenhet. Bestämmelserna härom äro skiftande. Sålunda kan det föreskrivas, att utesluten medlem är skyldig att genast flytta vid äventyr att eljest bliva på egen bekostnad avhyst, varjämte styrelsen efter utesluten medlem säljer lägenheten till den högstbjudande, eller ock, att lägenheten kan lösas av föreningen till det belopp, som å lägenheten blivit enligt motboken inbetalt. Ett annat exempel är, att medlem, som uteslutits, har förverkat sin rätt till lägenheten.

*Styrelse.*

Antalet styrelseledamöter är i det övervägande antalet föreningar bestämt till tre. I vissa undantagsfall är dock fastställt, att antalet styrelseledamöter skall bestå av exempelvis minst tre och högst fem, eller att antalet skall utgöra mindre eller flera än tre. Mandattiden är med ett fåtal undantag ett år och



omfattar i vissa fall räkenskapsår och i andra fall tiden mellan två på varandra följande ordinarie årssammanträden.

Såsom regel synes framgå, att styrelsen skall väljas bland föreningens medlemmar. Andra kvalifikationer, som i vissa fall uppställas såsom villkor för valbarhet till styrelseledamot äro exempelvis att vara i Sverige bosatt eller att vara svensk undersåte.

Styrelseledamöterna utses i regel å sammanträde med föreningens medlemmar. I några föreningars stadgar föreskrives dock, att viss kommun eller kommunal myndighet äger utse en eller flera styrelseledamöter eller att styrelseledamot eller styrelsen i dess helhet skall utses av annan sammanslutning än föreningen.

Såsom villkor för beslutförhet är ofta uppställt, att samtliga styrelseledamöter skola vara vid styrelsesammanträde närvarande.

I de flesta fall utses för styrelseledamöterna suppleanter. Beträffande dessa, som till sitt antal i regel understiger styrelseledamöternas, gäller i tillämpliga delar vad nyss beträffande styrelseledamöterna är anført.

En institution, som i detta sammanhang måhända torde böra omnämnas, är det i vissa föreningar av senare tid förekommande s. k. förtroenderådet. Förtroenderådet äger i regel icke fatta beslut i föreningens angelägenheter utan står vid styrelsens sida såsom en rådgivande institution. Det åligger styrelsen att före vissa viktigare, i stadgarna närmare angivna frågors avgörande, sammankalla förtroenderådet för att inhämta detsammes mening.

*Förtroenderåd.*

Antalet revisorer utgör i regel två, och mandattiden är i det övervägande antalet fall ett år. Revisorerna väljas vanligen å sammanträde med föreningens medlemmar. I större utsträckning än beträffande styrelsen förekommer dock, att viss kommunal myndighet eller annan sammanslutning än föreningen äger utse en eller flera revisorer. Beträffande återval kan även den bestämmelsen förekomma, att avgående revisor icke kan återväljas för nästkommande period.

*Revisorer.*

I fråga om utövande av rösträtt å föreningssammanträde givas synnerligen skiftande bestämmelser. Sålunda kan det förekomma, att varje medlem äger en röst för varje innehavd andel, andelsserie eller lägenhet, eller att medlem äger allenast en röst oavsett antalet innehavda andelar, andelsserier eller lägenheter. Vidare kan röstantalet vara satt i viss relation till av medlemmen inbetalt kapital, t. ex. en röst för varje fullt tusental kronor av insatsen. Stundom kräves för erhållande av rösträtt endast viss minimiprestation, exempelvis att medlem, som till fullo inbetalt minst en andel äger en röst.

*Rösträtt.*

För det fall medlem äger flera röster, förekomma dock stundom restriktiva bestämmelser, t. ex. att medlem får utöva rösträtt för allenast visst högsta antal andelar, andelsserier eller lägenheter, eller att medlem får utöva rösträtt för högst viss bråkdel av vid sammanträde representerade röster. Tämligen genomgående synes dock det villkoret vara uppställt för behörighet att utöva rösträtt, att medlem skall hava fullgjort sina skyldigheter till föreningen, d. v. s. exempelvis icke restera för till betalning förfallna avgifter.

Ett icke ringa antal föreningar hava i sina stadgar reglerat frågan angående förfarandet med behållna tillgångar vid föreningens upplösning. Men bestämmelserna om förfarandet med behållna tillgångar vid upplösning.

*Förfarandet med behållna tillgångar vid upplösning.*



melserna härutinnan kunna vara olika. Sålunda kan det stadgas, att om överskott skulle uppstå, sedan samtliga föreningens skulder blivit guldna, detta skall fördelas efter vars och ens andel, proportionellt i förhållande till medlemmarnas insatser, proportionellt mot vad var och en kontant inbetalt av köpeskillingen, procentuellt i förhållande till betalningen av samtliga gemensamma omkostnader, i proportion till priset å lägenheterna, i proportion till antalet i innehavda lägenheter befintliga eldstäder o. s. v. Stundom är det bestämt, att överskottet skall användas för ändamål, som äro besläktade med föreningens eget. Exempel finnas även på att såsom villkor för rätt till utdelning uppställas, att vederbörande varit medlem av föreningen viss tid.

*Ordningsföreskrifter.*

Icke så sällan äro de för föreningarna gällande stadgarna i vad avser deras materiella innehåll synnerligen knapphändiga och svävande, och stundom synas de innehålla allenast sådana bestämmelser, som oundgängligen krävas för att föreningen skall vinna registrering. En avsevärd del såväl för verksamheten som för medlemmen viktiga materiella bestämmelser hava i många fall inrymmts inom i stadgarna väl stundom omnämnda men i detsamma icke intagna särskilda s. k. ordningsföreskrifter. Ordningsföreskrifterna synas i regel fastställas av föreningssammanträde och torde sålunda tid efter annan även av sådant sammanträde kunna ändras utan att föreningens stadgar därför behöva bli föremål för någon ändring eller anmälan för registrering behöva göras.

## K. SOCIALSTYRELSEN

BYRÅN FÖR ALLMÄN  
SOCIALSTATISTIK M. M.

TELEFON 139 65

## Frågeformulär

att besvaras av bostadsföreningar (-bolag).

OBS! De av föreningen (bolaget) meddelade uppgifterna äro tillförsäkrade skydd jämlikt § 2 mom. 4 tryckfrihetsförordningen och kunna följaktligen icke komma till obehörigas kännedom. Ej heller äger denna utredning något som helst sammanhang med de därav berörda företagens eller personernas taxering eller beskattning.

## UPPGIFTER

angående .....  
Föreningens (bolagets) namn .....  
i ..... verksamhet, avgivna den .....  
(Postadress) .....  
av .....

*Exemplar av stadgar, reglementariska föreskrifter, formulär för upplåtelsekontrakt, medlemsbok, senaste styrelse- och revisionsberättelse samt övriga handlingar, som kunna tjäna till att belysa föreningens (bolagets) verksamhet, torde bifogas. Om vissa punkter i formuläret på tillfredsställande sätt vinna belysning ur bilagda handlingar, är det tillräckligt, att under dessa punkter hänvisning göres till vederbörlig paragraf, sida e. d.*

1. Är föremålet för föreningens (bolagets) verksamhet:

- a) att förvalta<sup>1)</sup> fastighet inrymmande uteslutande bostadslägenheter?  
bostadslägenheter och andra lokaler?  
uteslutande andra lokaler?
- b) att uppföra<sup>1)</sup> nya byggnader inrymmande uteslutande bostadslägenheter?  
bostadslägenheter och andra lokaler?  
uteslutande andra lokaler?
- c) att stycka och försälja tomtmark för bostadsändamål?  
till jordbruksegnahem?
- d) att förmedla lån ur statens egnahemslånefond eller bedriva annan låneverksamhet till befrämjande av bostadsproduktionen?

(Ovanstående frågor besvaras med ja eller nej.)

- e) bedriver föreningen (bolaget) vid sidan av vad ovan angivits eller enbart annan verksamhet; angiv i så fall dess art.

<sup>1)</sup> Föreningar (bolag), som både bygga och efter färdigställandet av byggnader förvalta dem, böra angiva detta.



Följande frågor rörande *verksamheten under år 1927<sup>2)</sup>* m. m. besvaras endast av föreningar (bolag), som svarat jakande under punkt 1. a) här ovan och under verksamhetsåret *förvalt fastigheter, som uteslutande eller delvis inrymma bostadslägenheter.*

2. Vilket år började föreningens (bolagets) verksamhet?	.....
3. Antal medlemmar vid slutet av år 1927? <sup>2)</sup>	.....
4. Under vilken form upplåter föreningen (bolaget) lägenheter åt medlemmarna:	.....
a) genom uthyrning?	.....
b) genom överlämnande mot ständig besittningsrätt?	.....
5. På vilka villkor kan medlem, som fått lägenhet åt sig upplåten med besittningsrätt	.....
a) uthyra lägenheten?	.....
b) överlåta besittningsrätten?	.....
c) Kan medlem med ständig besittningsrätt innehava (>äga>) mer än en lägenhet?	.....
d) Har medlem, som utträder ur föreningen, rätt att tillgodogöra sig den vinst, som kan uppstå vid försäljning av hans insatser eller finnas några begränsningar härvid och i så fall vilka?	.....
6. a) Huru stor insats (angivet i procent av lägenhetens åsatta värde eller på annat sätt) skall medlem kontant ha inbetalat för att erhålla besittningsrätt till lägenhet?	.....
b) I vilken omfattning göra medlemmarna ytterligare avbetalningar å tecknade insatser? (Om avbetalningarna ske med en viss procent av de tecknade insatserna årligen, angiv detta procenttal eller eljest efter vilka grunder avbetalningarna skola fullgöras.)	.....
7. Totala beloppet vid slutet av år 1927 <sup>2)</sup> av medlemmarnas insatser (aktier)	.....
a) tecknade	kr. ....
b) inbetalade	kr. ....

<sup>2)</sup> Om föreningens (bolagets) bokföringsår icke sammanfaller med kalenderår, böra uppgifterna avse senast avslutade bokföringsår.

8. Av föreningen (bolaget) ägda fastigheter vid slutet av år 1927.<sup>3)</sup>

Fastighetens adress eller benämning <sup>4)</sup>	Fastigheten bebyggd av föreningen (B), överläten (Ö), inköpt (I) <sup>5)</sup>	Byggnaden blev färdig, resp. ombyggd fr. grunden år	Huvudsakligt byggnadsmaterial	Antal våningar i höjd	Finnes värmeledning (v) varmvatten (vv)	V ä r d e			Sammanlagd i fastigheten in-tecknad gäld
						taxerings-	bokfö-rings-	brand-försäk-rings-	
1. ....									
2. ....									
3. ....									
4. ....									
5. ....									

<sup>3)</sup> Se not 2.

<sup>4)</sup> Obs.! En fastighet på varje rad.

<sup>5)</sup> Här antecknas med resp. bokstäver, om föreningen (bolaget) själv bebyggt fastigheten (B) eller fått den på sig överläten av byggnadsförening (bolag), till vilken föreningen (bolaget) är ansluten (Ö) eller inköpt den i bebyggt skick av annan ägare (I).

OBS.! Om föreningen (bolaget) äger mer än 5 fastigheter, torde uppgift beträffande dessa lämnas å särskild bilaga.

9. Särskilda uppgifter om lånen.<sup>6)</sup>

Fastighetens adress eller benämning	Lånets storlek	Räntefot %	Låneform <sup>7)</sup>	Långgivare <sup>8)</sup>
1. ....				
Bottenlån .....				
Lån nr .....				
» .....				
» .....				
2. ....				
Bottenlån .....				
Lån nr .....				
» .....				
» .....				
3. ....				
Bottenlån .....				
Lån nr .....				
» .....				
» .....				
4. ....				
Bottenlån .....				
Lån nr .....				
» .....				
» .....				
5. ....				
Bottenlån .....				
Lån nr .....				
» .....				
» .....				

<sup>6)</sup> Uppgift lämnas särskilt för varje fastighet och för varje lån med lånen upptagna i ordning efter in-teckningarnas läge. Om föreningen (bolaget) äger mer än 5 fastigheter, torde uppgift beträffande dessa lämnas å särskild bilaga.

<sup>7)</sup> Nedanstående låneformer angivas enligt anvisningen inom parentes.

Uppsägbart annuitetslån (ann. lån på ..... år).

Annat amorteringslån (..... års amort.-lån).

Uppsägningslån, stående (stående lån ..... mån. uppsägning).

Kort lån (lån på ..... mån.).

Beträffande lån på viss tid, uppsägningslån o. d. torde ävenledes uppgift om uppsägningstidens längd samt om eventuell amortering meddelas.

<sup>8)</sup> Här angives om lånet erhållits av stat, kommun, bank, förlagsbolag, in-teckningsbolag, stads-hypotekskassa, enskild person etc. (Bolags-, person- e. d. namn behöva icke angivas.)



10. Lägenheter i de av föreningen (bolaget) vid slutet av år 1927 förvaltade fastigheterna.  
*Märk!* Det är av vikt, att i nedanstående tabell skillnad noga göres mellan sådana lägenheter, som av föreningen uthyras till medlemmar och utomstående och sådana, som mot ständig besittningsrätt upplåtas (»ha sålts») till medlemmar.

Lägenhetens storlek <sup>9)</sup>	Antal lägenheter	D ä r a v				
		fritt upplåtna	u t h y r d a		mot ständig besittningsrätt upplåtna	
			antal	till medlemmar antal	till utomstående antal	antal
1 kök utan rum .....						
1 rum utan kök <sup>10)</sup> .....						
2 o. fl. rum utan kök <sup>10)</sup> .....						
1 rum o. kök .....						
2 rum o. kök .....						
3 rum o. kök .....						
4 rum o. kök .....						
5 rum o. kök .....						
6 rum o. kök .....						
7 rum o. fl. rum o. kök.....						
Summa bostadslägenheter .....						
> rum .....						
> kök .....						
Bostadslägenheter förenade med butiks-, verkstads- o. d. rum.....						
Lägenheter uteslutande avsedda till butiker, verkstäder o. d.....						

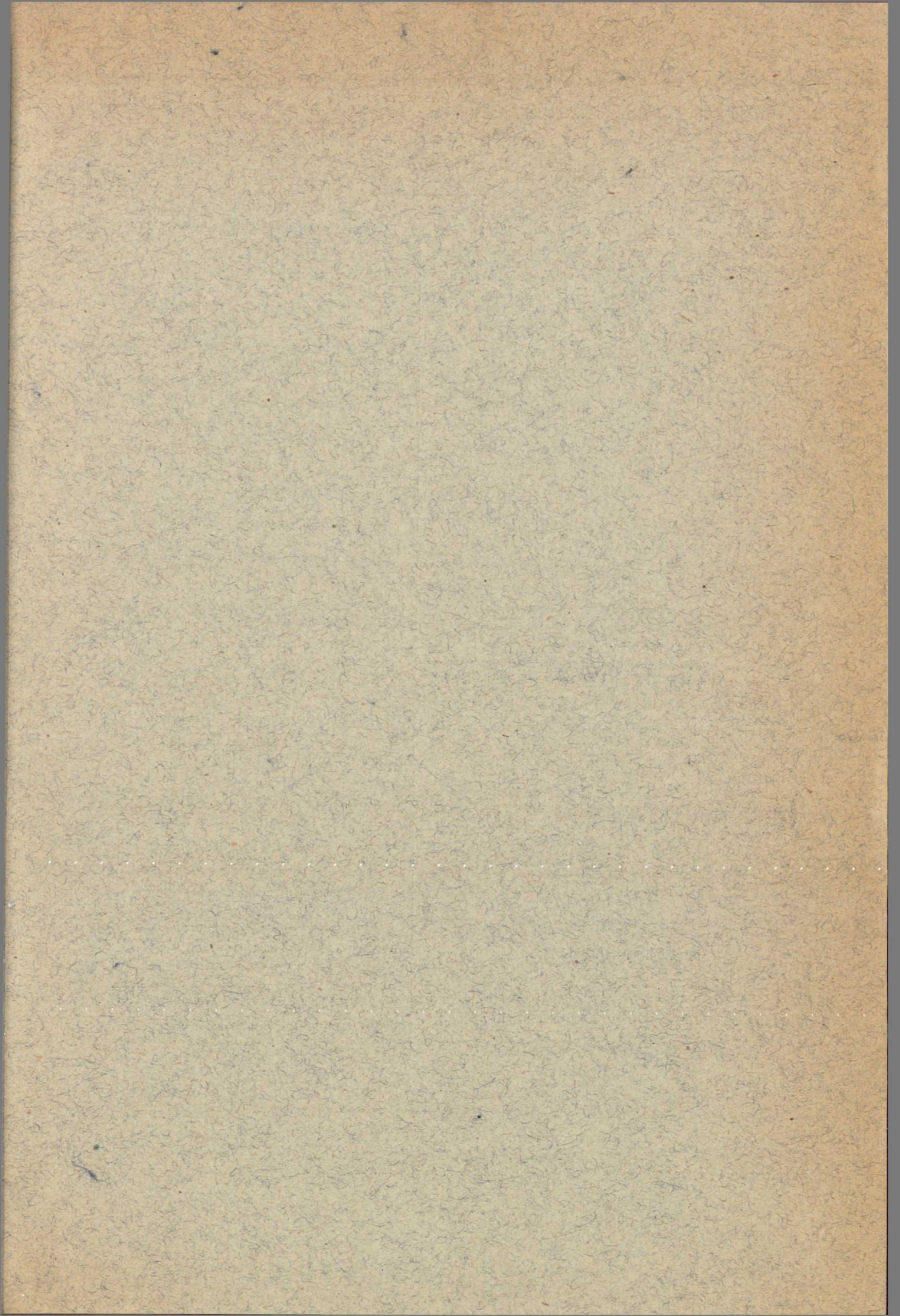
<sup>9)</sup> Jungfrukammare med direkt dörar och stängbar dörr räknas som rum.

<sup>10)</sup> Här inräknas även lägenheter försedda med kokvrå.

11. Finnas särskilda fonder?

Angiv i så fall gällande föreskrifter för fondavsättningen, fondernas ändamål samt deras storlek vid slutet av år 1927.







# Statens offentliga utredningar 1928

## Systematisk förteckning

(Siffrorna inom klammer beteckna utredningarnas nummer i den kronologiska förteckningen.)

### Allmän lagstiftning. Rättskipning. Fångvård.

Betänkande med förslag till stadsbyggnadslag. [5]  
Förberedande utkast till strafflag. Ambetsbrotten. [7]  
Utlåtande jämte utkast till lag med särskilda bestämmelser om vissa bostadsföreningar. [16]

### Statsförfattning. Allmän statsförvaltning.

1926 års pensionsutredning. Betänkande ang. familjepensionering för viss icke-ordinarie personal i statens tjänst. [8]  
Betänkande med utredning och förslag ang. statstjänstemännens bisysslor. [14]

### Kommunalförvaltning.

Yttrande och förslag ang. revision av gällande förordningar om kommunalstyrelse på landet och i stad m. m. [2]

### Statens och kommunernas finansväsen.

Betänkande med förslag till ändrade bestämmelser rörande tullrestitution. [15]

### Politi.

Monopolkontrollutredningens betänkande ang. anordnandet av den statliga kontrollen av Aktiebolaget Vin- & Spritcentralens verksamhet. [4]  
Betänkande med förslag ang. omorganisation av överståthållarämbetet samt ändrad fördelning mellan staten och Stockholms stad av kostnaderna för dess verksamhet. [12]

### Socialpolitik.

Betänkande med förslag till vissa åtgärder beträffande emigrationen. [8]  
1926 års arbetslöshetsakkunnigas betänkande och förslag ang. arbetslöshetsförsäkring, arbetsförmedling och reservarbeten. [9]

### Hälso- och sjukvård.

### Allmänt näringsväsen.

### Fast egendom. Jordbruk med binärningar.

### Vattenväsen. Skogsbruk. Bergsbruk.

### Industri.

Betänkande med förslag ang. åtgärder till Handelsjärnbanternas stödjande. [6]

### Handel och sjöfart.

### Kommunikationsväsen.

Betänkande med förslag till vissa ändringar i bestämmelserna rörande automobilbesiktningsväsendet m. m. [11]

### Bank-, kredit- och penningväsen.

Betänkande ang. ordnandet av viss bostadskredit. [10]

### Försäkringsväsen.

### Kyrkoväsen. Undervisningsväsen. Andlig odling i övrigt.

Utredning och förslag ang. en utvidgad folkhögskolutbildning. [18]

### Försvarsväsen.

### Utrikes ärenden. Internationell rätt.

Utrikesdepartementets organisation. [1]