ÖVERSYN AV BOSTADSRÄTTS-LAGEN M.M.

Betänkande av 1986 års bostadsrättsutrednin

Ur KB:s samlingar
Digitaliserad år 2014

KUNGL. BIBLIOTEKET
National Library of Sweden

SOU
1988:14

ÖVERSYN AV BOSTADSRÄTTS-LAGEN M.M.

Betänkande av 1986 års bostadsrättsutredning

SOU
1988:14

Ref

Statens offentliga utredningar
1988:14
Bostadsdepartementet

Översyn av bostadsrättslagen m. m.

Betänkande av 1986 års bostadsrättsutredning

Stockholm 1988

Beställningsadress:
Allmänna Förlaget
Kundtjänst
106 47 STOCKHOLM
Tel: 08/739 96 30
Informationsbokhandeln
Malmtorgsgatan 5

Beställare som är berättigade till remissexemplar eller friexemplar kan beställa sådana under adress:
Regeringskansliets förvaltningskontor
SOU-förrådet
103 33 STOCKHOLM
Tel: 08/763 23 20 Telefontid 8^{10} - 12^{00} (externt och internt)
08/763 10 05 12^{00} - 16^{00} (endast internt)

REGERINGSKANSLIETS
OFFSETCENTRAL
Stockholm 1988

ISBN 91-38-10147-5
ISSN 0375-250X

Till statsrådet och chefen för bostadsdepartementet

Den 27 februari 1986 bemyndigade regeringen chefen för bostadsdepartementet att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att se över bostadsrättslagen m. m. Med stöd av detta bemyndigande förordnade departementschefen samma dag numera kommunalrådet Nils Yngvesson som särskild utredare.

Som experter förordnades fr. o. m. den 6 maj 1986 direktören Mirja Kvaavik-Bartley, Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation (SBC), direktören Olle Lindström, Riksbyggen, förbundsjuristen Anders H S Olsson, HSB:s Riksförbund, numera hovrättslagmannen Inge Lindqvist samt hovrättsassessorn Håkan Julius.

Som sekreterare förordnades fr. o. m. den 15 maj 1986 hovrättsassessorn Urban Engström.

Utredningen, som antog namnet 1986 års bostadsrättsutredning, har hållit 22 protokollförda sammanträden. Som framgår av kapitel 1 har utredningen dessutom haft kontakter med olika organisationer och myndigheter m. fl.

Utredningen är formellt ett uppdrag till undertecknad Nils Yngvesson som särskild utredare. Men arbetet har utförts som en gemensam uppgift tillsammans med experter och sekretariat. Detta har också markerats i betänkandet genom en framställning i vi-form. Det är emellertid Nils Yngvesson som svarar för i betänkandet framlagda överväganden och förslag.

Vid utarbetandet av betänkandet har hänsyn inte kunnat tas till författningar som utkommit från trycket efter den 1 januari 1989.

Vi får härmed överlämna vårt betänkande Översyn av bostadsrättslagen m. m.

Vi har därmed slutfört vårt uppdrag.

Stockholm i januari 1989.

Nils Yngvesson

Urban Engström

Innehåll

Vissa förkortningar 9

Sammanfattning 11

Författningsförslag 17

1 Förslag till bostadsrättslag 17
2 Förslag till lag om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar 51
3 Förslag till lag om ändring i lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt ... 53
4 Förslag till lag om ändring i äktenskapsbalken 57
5 Förslag till lag om ändring i lagen (1987: 232) om sambors gemensamma hem 58
6 Förslag till lag om ändring i lagen (1987: 667) om ekonomiska föreningar 59
7 Förslag till lag om ändring i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder 60
8 Förslag till lag om ändring i bostadssaneringslagen (1973: 531) 66
9 Förslag till lag om ändring i lagen (1974: 1082) om bostadsdomstol 67
10 Förslag till lag om ändring i lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. 68
11 Förslag till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978: 304) 70
12 Förslag till lag om ändring i lagen (1982: 617) om utländska förvärv av svenska företag m. m. 71
13 Förslag till lag om ändring i övergångsbestämmelserna till lagen (1984: 694) om ändring i jordabalken 72
14 Förslag till lag om ändring i lagen (1986: 1242) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt 73
15 Förslag till lag om ändring i lagen (1987: 813) om homosexuella sambor 74
16 Förslag till lag om ändring i lagen (1987: 1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt 75

1 Utredningsuppdraget 77

2 Bostadsrättslagen 81
2.1 Allmänna utgångspunkter 81
2.2 Antalet medlemmar m. m. 84
2.3 Geografisk spridning av föreningens hus 87
2.4 Vissa frågor om medlemskap 89
2.4.1 Gällande rätt m. m. 89
2.4.2 Villkor om permanentboende och om att endast fysiska personer får förvärva bostadsrätt 91
2.4.3 Villkor om medborgarskap 98
2.4.4 Villkor om viss inkomst 99
2.4.5 Oskäliga villkor 99
2.5 Upplåtelse av bostadsrätt vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt m. m. 102
2.5.1 Gällande rätt m. m. 102
2.5.2 Våra överväganden 104
2.6 Ekonomisk plan 109
2.6.1 Gällande rätt m. m. 109
2.6.2 Kritik mot nuvarande regler 111
2.6.3 Våra överväganden 112
2.7 Förhandsavtal 119
2.7.1 Gällande rätt m. m. 119
2.7.2 Våra överväganden 121
2.8 Ombyggnad och underhåll 132
2.8.1 Gällande rätt m. m. 132
2.8.2 Vissa praktiska frågor 134
2.8.3 Problem med nuvarande regler 135
2.8.4 Våra överväganden 137
2.9 Småhus som upplåts med bostadsrätt 148
2.9.1 Allmänna utgångspunkter 148
2.9.2 Konsumenträttsliga aspekter 150
2.9.3 Ansvaret för inre och yttre underhåll 153
2.9.4 Dispositionsrätten till mark 156
2.10 Anpassning till hyreslagen 158
2.10.1 Allmänt 159
2.10.2 Försumliga avgiftsbetalare 160
2.10.3 Andrahandsupplåtelse 165
2.10.4 Övrigt 170

2.11 Avgiftssystemet ... 172
2.11.1 Inledning ... 172
2.11.2 Grundavgift – insats ... 174
2.11.3 Årsavgift – månadsavgift ... 175
2.11.4 Upplåtelseavgift ... 176
2.11.5 Överlåtelseavgift ... 178
2.11.6 Övriga avgifter ... 181
2.12 Försäljning av pantsatt bostadsrätt på offentlig auktion ... 182
2.12.1 Gällande rätt ... 182
2.12.2 Vårt uppdrag m. m. ... 184
2.12.3 Våra överväganden och förslag ... 185

3 Lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt ... 191
3.1 Gällande rätt m. m. ... 191
3.2 Medlemskap vid intresseanmälan ... 193
3.3 Företräde på grund av intresseanmälan ... 194
3.4 Associationsrättsliga förvärv m. m. ... 197
3.5 Oskäliga villkor i hembud ... 200

4 Andelsboende ... 205
4.1 Allmänna utgångspunkter ... 205
4.2 Befintliga upplåtelseformer ... 207
4.2.1 Äldre bostadsföreningar ... 207
4.2.2 Övriga andelsformer ... 212
4.3 Förslag om fritidsbostadsrätt ... 213
4.3.1 Fritidsboendekommitténs förslag ... 213
4.3.2 Våra överväganden ... 214

5 Vissa gemensamma frågor ... 217
5.1 Bostadsrättslagens disposition m. m. ... 217
5.2 Ikraftträdande och övergångsbestämmelser ... 218
5.3 Övriga förslag ... 218

6 Specialmotivering till författningsförslagen ... 221
6.1 Förslaget till bostadsrättslag ... 221
6.2 Förslaget till lag om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar ... 259
6.3 Förslaget till lag om ändring i lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt . 261

6.4 Förslaget till lag om ändring i äktenskapsbalken 262
6.5 Förslaget till lag om ändring i lagen (1987: 232) om sambors gemensamma hem 262
6.6 Förslaget till lag om ändring i lagen (1987: 667) om ekonomiska föreningar 262
6.7 Förslaget till lag om ändring i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder 262
6.8 Förslaget till lag om ändring i bostadssaneringslagen (1973: 531) 263
6.9 Förslaget till lag om ändring i lagen (1974: 1082) om bostadsdomstol 264
6.10 Förslaget till lag om ändring i lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. 264
6.11 Förslaget till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978: 304) 264
6.12 Förslaget till lag om ändring i lagen (1982: 617) om utländska förvärv av svenska företag m. m. 264
6.13 Förslaget till lag om ändring i övergångsbestämmelserna till lagen (1984: 694) om ändring i jordabalken 265
6.14 Förslaget till lag om ändring i lagen (1986: 1242) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt 265
6.15 Förslaget till lag om ändring i lagen (1987: 813) om homosexuella sambor 265
6.16 Förslaget till lag om ändring i lagen (1987: 1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt 265

7 Kostnadskonsekvenser 267

Bilagor

Bilaga 1 Utredningsdirektiven 271
Bilaga 2 Utredningsdirektiven (tilläggsdirektiv) 282
Bilaga 3 Vissa praktiska frågor i samband med ombyggnader och underhåll 284
Bilaga 4 Översikt över lagrummen i bostadsrättslagen (1971: 479) och utredningens förslag till ny bostadsrättslag (1989: 0000) 300

Vissa förkortningar

BD	Bostadsdomstolen
BoU	Bostadsutskottet
BRL	Bostadsrättslagen (1971: 479)
BSF	Branschorganisationen för samägda Fritidsboendeanläggningar
CU	Civilutskottet
Ds Bo	Departementsserien, bostadsdepartementet
HSB	HSBs Riksförbund ek för, urspr. Hyresgästernas Sparkasse- och Byggnadsföreningars Riksförbund u. p. a.
JK	Justitiekanslern
KOV	Konsumentverket
LU	Lagutskottet
NJA	Nytt juridiskt arkiv, avd. I
PBL	Plan- och bygglagen (1987: 10)
RBD	Rättsfall från bostadsdomstolen
rskr.	Riksdagsskrivelse
SBC	Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation
SFS	Svensk författningssamling
SkBrL	Skuldebrevslagen (1936: 81)
SOU	Statens offentliga utredningar
UB	Utsökningsbalken

Sammanfattning

I utredningens uppdrag har ingått att göra en översyn av bostadsrättslagen (1971: 479) och annan närliggande lagstiftning. Vårt arbete har i huvudsak gått ut på att anpassa lagstiftningen till det praktiska rättslivets krav. Vi har därvid funnit att den gällande bostadsrättslagen bör ersättas med en ny, delvis omarbetad och moderniserad lag. I övrigt föreslår vi bl. a. vissa ändringar i lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt, den s. k. ombildningslagen. Dessutom föreslår vi att vissa äldre bostadsföreningar, genom en särskild lag (här benämnd omregistreringslagen), ges möjlighet att omregistreras till bostadsrättsföreningar.

Den nya bostadsrättslagen

Lagförslaget bygger på den gällande bostadsrättslagen (BRL). Lagstiftningen har dock gjorts om såväl språkligt som redaktionellt. Sakliga nyheter har tillkommit enligt följande.

1. Antalet medlemmar m. m.

Det lagstadgade kravet på att en bostadsrättsförening måste ha minst fem medlemmar kompletteras med en bestämmelse om att det i föreningsfastigheten skall finnas *minst fem lägenheter* som upplåts med bostadsrätt. Syftet är bl. a. att skapa en enhetlig lagstiftning hos länsstyrelserna vid registrering av ekonomiska planer.

2. Geografisk spridning av föreningens hus

Om bostadsrättsföreningen har fler än ett hus, föreslås att husen måste vara samlade på ett sådant sätt att en *ändamålsenlig samverkan* kan ske mellan bostadsrättshavarna. Därmed framhävs det kooperativa syn-

sättet samt förhindras bl. a. missbruk med att föreningar med bostadsrätt upplåter småhus som är spridda över ett stort geografiskt område, vilket har skett i första hand för att kunna utnyttja de förmånligaste statliga lånen.

3. Vissa frågor om medlemskap

Något förbud för juridiska personer att förvärva bostadsrätt föreslås inte. Däremot föreslås i fråga om bostadslägenheter, att en bostadsrättsförening *efter fritt skön skall kunna vägra juridiska personer inträde i föreningen.* Det förutsätts att föreningen och en juridisk person som beviljas inträde kommer överens om hur lägenheten skall disponeras (jfr nedan under 9). Genom förslaget kan föreningarnas intresse av att lägenheterna i största möjliga utsträckning används för permanent boende tillgodoses. Vidare föreslås att vissa villkor i en bostadsrättsförenings stadgar skall vara ogiltiga, nämligen sådana villkor som innebär att endast personer med *visst medborgarskap* eller *viss inkomst* kan bli medlemmar i föreningen. Enligt en särskild bestämmelse skall dessutom generellt gälla att villkor för medlemskap som är oskäliga mot den som överlåter eller förvärvar bostadsrätt skall vara utan verkan.

4. Upplåtelse av bostadsrätt vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt

Enligt huvudregeln skall en bostadsrättsförening *vara skyldig att upplåta bostadsrätt åt de hyresgäster som beviljats inträde i föreningen och som deltar i en ombildning.* Nuvarande regler om rätt till medlemskap preciseras till att avse dem som ansöker om medlemskap inom ett år från fastighetsförvärvet. Hyresnämnden får vid vite förelägga en bostadsrättsförening att upplåta bostadsrätt till en hyresgäst som är medlem i föreningen.

5. Ekonomisk plan

Vi föreslår att det i vissa fall skall räcka med att en bostadsrättsförening *kompletterar* den befintliga ekonomiska planen, i stället för att en helt ny plan skall behöva upprättas. Detta bör bl. a. kunna ske om föreningen vill tillföra huset någon enstaka ny lägenhet, t. ex. i samband med ombyggnad eller en vindsinredning. Den ekonomiska planen skall då, utan granskning av s. k. intygsgivare, kunna kompletteras med enbart erforderliga uppgifter om den nya lägenheten. Vi förutsätter att plan- och bostadsverkets tillsyn över intygsgivarnas verksamhet och verkets skyldighet att lämna allmänna råd om utformningen av ekonomiska planer intensifieras.

6. Förhandsavtal

Ett system med förhandsavtal införs. Syftet är främst att göra det möjligt för bostadssökande att under produktionen av föreningens hus kunna påverka utformningen av de egna lägenheterna genom s. k. tillval. Förhandsavtal skall också få ingås i samband med ombildning av hyresrätt till bostadsrätt. Ett förhandsavtal innebär att bostadsrättsföreningen och den som vill förvärva bostadsrätt kommer överens om att en viss lägenhet i framtiden skall upplåtas med bostadsrätt. Det föreslagna systemet kringgärdas med olika rättssäkerhetsgarantier.

7. Ombyggnad och underhåll

Bostadsrättshavarens s. k. *vetorätt* mot intrång i lägenheten vid om- och tillbyggnader avskaffas. Detta innebär att föreningarna i fortsättningen kan genomföra angelägna ombyggnadsåtgärder, t. ex. hissinstallationer, utan hinder av att någon bostadsrättshavare motsätter sig åtgärden. Olika rättssäkerhetsmoment finns dock intagna i den prövningsmodell som vi föreslår i fråga om förutsättningarna för att få göra intrång i en lägenhet. Om bostadsrättshavaren inte samtycker till ett intrång, skall ett beslut av föreningsstämman om åtgärden fattas med kvalificerad majoritet. Dessutom skall beslutet godkännas av hyresnämnden. Vidare ges bostadsrättshavaren en lagstadgad rätt till

ersättning för den förlust som uppkommer med anledning av intrånget. Ersättningen skall utges av föreningen.

8. Småhus som upplåts med bostadsrätt

Vissa undantagsregler införs för småhus som upplåts i bostadsrättsform. Även *mark* skall kunna omfattas av en bostadsrättsupplåtelse. Vidare skall bostadsrättshavaren få ta på sig ansvaret för det *yttre underhållet* av det egna huset, om en föreskrift om detta tas in i föreningens stadgar.

9. Anpassning till hyreslagen

Den nya bostadsrättslagen anpassas på en del punkter till motsvarande bestämmelser i hyreslagen. Bl. a. införs en regel om att även en bostadsrättshavare skall få sin nyttjanderätt förverkad om denne vid *upprepade tillfällen* inte betalar månadsavgiften i rätt tid. Beträffande bostäder föreslås, i likhet med vad som gäller inom hyreslagstiftningen, att såväl bostadsrättshavaren som socialnämnden *måste underrättas i vissa avseenden* innan en uppsägning kan verkställas på grund av att månadsavgiften inte betalats i rätt tid. *Juridiska personer* får ingen lagstadgad rätt att upplåta bostadslägenheter i andra hand. I stället får föreningarna fritt besluta om hur lägenheterna skall disponeras (jfr ovan under 3).

10. Avgiftssystemet

Ett par äldre avgiftstyper utmönstras. För att anpassa terminologin till det allmänna språkbruket byts beteckningen grundavgift ut mot *insats*. Beteckningen årsavgift ändras till *månadsavgift*, eftersom den aktuella avgiften numera nästan alltid betalas månadsvis. Det lagfästs att en bostadsrättsförening får ta ut en särskild *överlåtelseavgift*, om grunderna för hur avgiften skall beräknas anges i föreningens stadgar. Som hittills skall föreningarna också få ta ut *upplåtelseavgift*, men vissa begränsningar införs när sådan avgift tas ut i samband med ombildning av hyresrätt till bostadsrätt.

11. Försäljning av pantsatt bostadsrätt på offentlig auktion

Sedan den 1 juli 1987 finns det vissa speciella bestämmelser i BRL om försäljning av pantsatt bostadsrätt på offentlig auktion. Bl. a. gäller att auktionen skall hållas av en av tingsrätten förordnad god man. Dessa regler förs över till den nya bostadsrättslagen med ett par kompletteringar. Bl. a. görs det tillägget i lagstiftningen att utrop på auktionen skall ske *utan förbehåll om panträtt*, om inte bostadsrättsföreningen medger annat. I så fall är panthavaren skyldig att ta emot betalning i förtid.

Ombildningslagen

Lagen föreslås ändrad i följande hänseenden.

1. Redan när en bostadsrättsförening ger in en intresseanmälan till inskrivningsmyndigheten, skall de hyresgäster som förklarat sig intresserade av en ombildning av hyresrätt till bostadsrätt vara medlemmar i bostadsrättsföreningen. Ändringen, som förstärker hyresgästernas ställning, föreslås för att ytterligare markera att *en ombildning skall ske på initiativ av de som bor i fastigheten.*

2. Om fastigheten överlåtits till en annan förvärvare än den bostadsrättsförening som har gjort en intresseanmälan, är överlåtelsen ogiltig om lagfart på förvärvet söks efter det att föreningens intresseanmälan har antecknats i fastighetsboken. Härigenom förstärks hyresgästernas ställning och kringgående av lagstiftningen genom *antedaterade köpehandlingar* förhindras.

3. En intresseanmälan skall inte bara förhindra förvärv genom köp eller byte av annan än bostadsrättsföreningen. I syfte att motverka kringgåenden förhindras också vissa *associationsrättsliga förvärv*, t. ex. tillskott till kommanditbolag. Ett särskillt undantag föreslås för andelsförvärv, *om förvärvaren redan äger en andel i fastigheten.*

4. En bestämmelse införs som ger hyresgästerna möjlighet att förhindra att en fastighetsägare ställer upp *oskäliga villkor* i hembud, t. ex. att hyresgästerna skall godta en entreprenad för ombyggnad. Sådana villkor förekommer för att kringgå nuvarande bestämmelser.

Omregistreringslagen

Vi föreslår att vissa äldre *bostadsföreningar* får omregistreras till *bostadsrättsföreningar*. Bestämmelser om detta införs i en särskild lag, som skall gälla i första hand under en femårsperiod. För att omregistrering skall få ske måste bostadsföreningens stadgar anpassas till bestämmelserna i bostadsrättslagen. Stadgeändringen skall registreras hos länsstyrelsen. Den skall åtföljas av en förenklad ekonomisk plan. Genom vårt förslag slipper en bostadsförening det omständliga förfarandet med likvidation och fastighetsöverlåtelse vid övergång till bostadsrätt. Någon ny stämpelskatt behöver inte betalas. Dessutom utgår vi ifrån att förfarandet inte medför någon realisationsvinstbeskattning för föreningens medlemmar.

Vi anser att den av oss föreslagna lagstiftningen, efter sedvanlig remissbehandling och beredning i regeringskansliet, bör kunna träda i kraft *den 1 januari 1990*. Förslagen bör kunna genomföras med *oförändrade resurser*.

Författningsförslag

1 Förslag till Bostadsrättslag

Härigenom föreskrivs följande.

1 kap. Inledande bestämmelser

Lagens innehåll

1 § I denna lag finns bestämmelser om sådana upplåtelser av lägenheter som sker med bostadsrätt.

Lagen är indelad i följande kapitel.

1 kap. Inledande bestämmelser,
2 kap. Ekonomisk plan,
3 kap. Upplåtelse av lägenheter med bostadsrätt,
4 kap. Förhandsavtal,
5 kap. Övergång av bostadsrätt,
6 kap. Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter,
7 kap. Offentlig auktion,
8 kap. Föreningsrättsliga bestämmelser,
9 kap. Skadestånd, straff och vite m. m.,
10 kap. Förfarandet i bostadsrättstvister m. m.

Inledande bestämmelser om bostadsrättsföreningar

2 § En ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt kan registreras som bostadsrättsförening.

Lagen (1987: 667) om ekonomiska föreningar tillämpas på bostadsrättsföreningar i den utsträckning som anges i 8 och 9 kap.

3 § För registrering av en bostadsrättsförening fordras att föreningen har minst fem medlemmar. Dessutom skall föreningen ha antagit stadgar samt utsett styrelse och revisorer.

4 § I föreningens hus skall det finnas minst fem lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Vid beräkningen av antalet lägenheter räknas som lägenhet varje avskild enhet som är inrättad att användas varaktigt och självständigt.

Om föreningen har fler än ett hus, skall husen ligga så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Inledande bestämmelser om bostadsrätt

5 § Endast bostadsrättsföreningar får upplåta lägenheter med bostadsrätt.

Upplåtelse får inte ske till andra än medlemmar i föreningen.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

6 § Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt skall ske till nyttjande mot ersättning och utan begränsning till tiden.

Endast hus eller delar av hus får upplåtas med bostadsrätt. En upplåtelse får dock även omfatta mark som ligger i anslutning till ett hus, om marken skall nyttjas tillsammans med huset eller en del av huset.

Definition av bostadslägenhet och lokal

7 § Med bostadslägenhet avses en lägenhet som har upplåtits för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad. Med lokal avses en annan lägenhet än bostadslägenhet.

Bestämmelser som gäller ombildning av hyresrätt till bostadsrätt

8 § Bestämmelser som gäller ombildning av hyresrätt till bostadsrätt finns i 3 kap. 3 och 6 §§, 4 kap. 6 §, 6 kap. 13 § andra stycket samt 8 kap. 12–14 och 25–28 §§. Bestämmelser som gäller ombildning finns också i lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

Förbud mot upplåtelse av andelsrätt

9 § En juridisk person får inte upplåta andelsrätt med vilken följer en rätt att för begränsad tid besitta eller nyttja en bostadslägenhet.

Ett förbehåll om förvärv av andelsrätt i strid med första stycket gäller inte mot den till vilken lägenheten har upplåtits.

Enligt lagen (1986: 1242) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt kan regeringen lämna ekonomiska föreningar tillstånd att bedriva verksamhet trots bestämmelserna i första stycket.

2 kap. Ekonomisk plan

Skyldighet att upprätta ekonomisk plan

1 § Innan en bostadsrättsförening upplåter lägenheter med bostadsrätt, skall en ekonomisk plan ha upprättats av föreningens styrelse och registrerats av länsstyrelsen.

Planens innehåll m. m.

2 § En ekonomisk plan skall innehålla de upplysningar som är av betydelse för en bedömning av föreningens verksamhet. Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela närmare föreskrifter om innehållet i planen.

Den ekonomiska planen skall upprättas i två exemplar och undertecknas av samtliga ledamöter i föreningens styrelse.

Till ansökan om registrering av den ekonomiska planen skall båda exemplaren av planen fogas.

Intyg om planens tillförlitlighet

3 § En ekonomisk plan skall vara försedd med intyg av två personer om att planen enligt deras omdöme vilar på tillförlitliga grunder. I intyget skall de huvudsakliga omständigheter som ligger till grund för omdömet anges.

4 § Intygsgivare utses bland dem som regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har förklarat behöriga att utfärda sådant intyg.

Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare om det föreligger någon omständighet som kan rubba förtroendet för hans opartiskhet. Endast den ene intygsgivaren får vara anställd hos företag, organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller biträtt med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen.

Komplettering av planen

5 § Om en lägenhet skall upplåtas med bostadsrätt men lägenheten inte har tagits upp i den ekonomiska planen eller uppgifter som har betydelse för upplåtelsen av lägenheten saknas, skall styrelsen komplettera planen med uppgifter om lägenheten. Kompletteringen skall registreras hos länsstyrelsen.

Bestämmelserna i 2 § andra och tredje stycket gäller också när den ekonomiska planen kompletteras.

Ny plan

6 § Om det sedan den ekonomiska planen har upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet, får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan har upprättats av föreningens styrelse och registrerats av länsstyrelsen.

Planens offentlighet

7 § Styrelsen skall hålla en registrerad ekonomisk plan tillgänglig för den som vill ta del av planen. Detsamma gäller en registrerad komplettering till planen.

3 kap. Upplåtelse av lägenheter med bostadsrätt

När upplåtelse får ske

1 § Föreningen får upplåta lägenheter med bostadsrätt först när en ekonomisk plan eller en komplettering till en sådan plan har registrerats enligt bestämmelserna i 2 kap.

2 § Om den slutliga kostnaden för föreningens hus inte har redovisats i en registrerad ekonomisk plan eller på en föreningsstämma, är det inte tillåtet att upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt utan tillstånd av länsstyrelsen.

Tillstånd skall lämnas om en ekonomisk plan har registrerats och föreningen ställt betryggande säkerhet hos länsstyrelsen för återbetalning av insatsen till bostadsrättshavarna.

Säkerheten skall på begäran av föreningen återställas ett år efter det att den slutliga kostnaden har redovisats på en föreningsstämma. Har

talan om ersättning väckts före utgången av denna tid, får säkerheten dock inte återställas förrän målet är slutligt avgjort och föreningens betalningsskyldighet har fullgjorts.

3 § En lägenhet som är upplåten med hyresrätt får inte upplåtas med bostadsrätt så länge hyresförhållandet består. Lägenheten får dock upplåtas med bostadsrätt, om mindre än tre månader återstår av hyrestiden och hyresvärden och hyresgästen har kommit överens om att hyresförhållandet skall upphöra utan att hyresrätten överlåts till någon annan.

4 § I 4 kap. finns bestämmelser om när en bostadsrättsförening får ingå avtal om att i framtiden upplåta lägenheter med bostadsrätt.

Upplåtelseavtalet

5 § Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt skall ske skriftligen, om inte något annat följer av lagen (1987: 1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt och lagen (1989: 0000) om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar.

I upplåtelsehandlingen skall följande anges: parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser samt de belopp som skall betalas i insats, upplåtelseavgift och månadsavgift.

En hyresgästs rätt till bostadsrätt

6 § Om en lägenhet i föreningens hus innehas med hyresrätt och hyresgästen är medlem i föreningen, får föreningen inte vägra att upplåta lägenheten med bostadsrätt till hyresgästen. Detta gäller dock inte om föreningen enligt bestämmelserna i 12 kap. jordabalken sagt upp hyresavtalet och hyresgästen är skyldig att flytta från lägenheten eller om det finns särskilda skäl mot en upplåtelse.

Om föreningen vägrar att upplåta en lägenhet med bostadsrätt i strid med första stycket, får hyresnämnden på begäran av hyresgästen förelägga föreningen vid vite att upplåta lägenheten med sådan rätt. Om hyresgästen begär det skall hyresnämnden även fastställa de villkor som skall gälla för upplåtelsen.

Andra stycket skall också tillämpas om föreningen erbjudit sådana villkor för upplåtelse som hyresgästen skäligen inte bör godta med hänsyn till villkoren för övriga upplåtelser i huset.

Ogiltiga upplåtelser och rätt för bostadsrättshavaren att frånträda bostadsrätten i vissa fall

7 § En upplåtelse som skett i strid med 5 § eller 2 kap. 1 eller 5 § är ogiltig. Den som bostadsrätten upplåtits till har därvid rätt till ersättning för skada. Har lägenheten tillträtts, skall hyresavtal anses ingånget för tiden från tillträdet. Väcks inte talan om upplåtelsens ogiltighet inom två år från det upplåtelsen skedde, är rätten till sådan talan förlorad.

Om en lägenhet har upplåtits med bostadsrätt i strid med 3 §, är upplåtelsen ogiltig. I ett sådant fall gäller bestämmelserna i 10 § andra stycket.

8 § Om en upplåtelse skett i strid med 2 kap. 6 §, får bostadsrättshavaren efter uppsägning frånträda bostadsrätten, om han var i god tro när upplåtelsen skedde. Uppsägning skall ske inom tre månader från det bostadsrättshavaren fick kännedom om det förhållande som bort föranleda upprättandet av en ny ekonomisk plan, dock inte senare än två år från upplåtelsen.

Om en upplåtelse skett i strid med 2 §, får bostadsrättshavaren efter uppsägning frånträda bostadsrätten. Uppsägning får dock inte ske sedan länsstyrelsen lämnat tillstånd till upplåtelsen och inte heller efter utgången av den i 2 § tredje stycket angivna tiden.

Sker uppsägning enligt första eller andra stycket, övergår bostadsrätten genast till föreningen. Föreningen skall betala skälig ersättning till bostadsrättshavaren för bostadsrätten. Bostadsrättshavaren har även rätt till ersättning för skada. Har lägenheten tillträtts, skall hyressavtal anses ingånget för tiden från uppsägningen, om bostadsrättshavaren i uppsägningen begärt att få bo kvar i lägenheten.

Hyresvillkor vid ogiltiga upplåtelser och när bostadsrätten frånträds

9 § Om parterna inte kommer överens om hyresvillkor enligt 7 § första stycket eller 8 § sista stycket, fastställs dessa av hyresnämnden. I väntan på att hyresvillkoren blir slutligt bestämda skall hyra betalas enligt vad föreningen bestämt i fråga om månadsavgift.

Konkurrerande upplåtelser

10 § Om en viss lägenhet upplåtits med bostadsrätt åt flera var för sig, gäller upplåtelserna efter den tidsföljd i vilken de ägt rum. Är

upplåtelserna samtidiga eller går det inte att fastställa i vilken tidsföljd de skett, skall rätten på talan besluta om företrädet mellan dem efter vad som med hänsyn till omständigheterna är skäligt.

Den som inte får en bostadsrätt till följd av första stycket, har rätt att få tillbaka den insats och upplåtelseavgift som han betalat till föreningen. Han har även rätt till ersättning av föreningen för skada, om han vid upplåtelsen varken kände till eller borde ha känt till den andra upplåtelsen.

Avsägelse

11 § En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen skall göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna.

4 kap. Förhandsavtal

Rätt att ingå förhandsavtal och att ta emot förskott

1 § Om en lägenhet inte finns upptagen i en registrerad ekonomisk plan eller komplettering till en sådan plan, eller om uppgifter som har betydelse för upplåtelsen av lägenheten saknas i den ekonomiska planen, får bostadsrättsföreningen ingå avtal om att i framtiden upplåta lägenheten med bostadsrätt. Ett sådant avtal kallas förhandsavtal.

Ett förhandsavtal innebär att föreningen är skyldig att upplåta lägenheten med bostadsrätt åt den som tecknat sig för lägenheten genom avtalet. Förhandstecknaren är å sin sida skyldig att förvärva lägenheten med bostadsrätt.

2 § Endast om ett förhandsavtal ingås får föreningen ta emot förskott för bostadsrätten.

Innan förskott tas emot skall föreningen ha ställt betryggande säkerhet hos länsstyrelsen för återbetalning av förskottet till förhandstecknaren. Efter upplåtelsen skall säkerheten återställas på begäran av föreningen.

3 § Ett förhandsavtal skall upprättas skriftligen. I avtalet skall följande anges: parternas namn, den lägenhet som avses bli upplåten med bostadsrätt, beräknad tidpunkt för upplåtelsen, belopp som lämnas i förskott samt de beräknade avgifterna för bostadsrätten.

De beräknade avgifterna skall grundas på en kalkyl över kostnaderna för projektet. Styrelsen skall hålla kalkylen tillgänglig för den som vill ta del av den.

4 § Förhandstecknaren får inte sätta någon annan än make i sitt ställe eller pantsätta sin rätt enligt avtalet. Vad som sägs om make skall gälla även sådan sambo på vilken lagen (1987: 232) om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

Ogiltighet m. m.

5 § Ett förhandsavtal som inte uppfyller föreskrifterna i 3 § är ogiltigt.

6 § Om föreningen har ingått ett förhandsavtal för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt och det hyresförhållande som ligger till grund för avtalet upphör innan bostadsrätt har upplåtits, upphör hyresgästens och föreningens förpliktelser enligt förhandsavtalet.

7 § Förhandstecknaren får efter uppsägning frånträda förhandsavtalet

1. om avtalet ingåtts i strid med 1 §,
2. om en lägenhet som skall tillträdas första gången inte upplåts med bostadsrätt senast vid inflyttningen,
3. om upplåtelse inte sker inom skälig tid efter den beräknade tidpunkten för upplåtelsen, eller
4. om de avgifter som skall betalas för bostadsrätten är väsentligt högre än som angetts i avtalet och uppsägningen sker senast en månad från det förhandstecknaren fick kännedom om avgiftshöjningen.

Rätt till ersättning

8 § Om ett förhandsavtal inte gäller enligt bestämmelserna i 5-7 §§, har förhandstecknaren rätt att få tillbaka belopp som han betalat i förskott jämte ränta enligt 2 § andra stycket räntelagen (1975: 635). Förhandstecknaren har också rätt att få skälig ersättning för sådana kostnader som han med föreningens godkännande har lagt ned på

lägenhetens inredning och utformning och som blivit onyttiga för honom. Om föreningen har varit försumlig, har förhandstecknaren även rätt till ersättning för annan skada.

Vad som sägs i första stycket skall tillämpas också när föreningen har tagit emot förskott i strid med 2 §.

5 kap. Övergång av bostadsrätt

Rätt att utöva bostadsrätten efter en övergång

1 § Om en bostadsrätt övergått till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen. Bestämmelser om rätt till medlemskap finns i 8 kap. 9–12 §§.

Trots bestämmelsen i första stycket får ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning. Dödsboet kan i stadgarna medges en vidsträcktare rätt än som angetts här.

2 § Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana bostadsrättshavaren att inom sex månader eller den längre tid som kan vara bestämd i stadgarna visa att någon annan förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte den tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för bostadsrättshavarens räkning.

Överlåtelseavtalet

3 § Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande skall gälla överlåtelse av bostadsrätt genom byte eller gåva.

Ogiltighet

4 § En överlåtelse som inte uppfyller föreskrifterna i 3 § är ogiltig.

En överlåtelse är också ogiltig om den som bostadsrätten överlåtits till inte antagits till medlem i bostadsrättsföreningen.

Andra stycket gäller inte vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt 1 eller 2 § eller 6 kap. 29 §. Om förvärvaren i ett sådant fall inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

Ansvaret för förpliktelser

5 § För tid efter det att föreningen underrättats om att bostadsrätten övergått till en medlem i föreningen, svarar den från vilken rätten övergått inte för de förpliktelser som åligger en innehavare av bostadsrätten.

Första stycket gäller också om en bostadsrätt övergått till någon som inte är medlem i föreningen genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv eller vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt 1 eller 2 § eller 6 kap. 29 §. Om bostadsrätten i annat fall har övergått till någon som inte är medlem, är den från vilken rätten övergått fri från förpliktelser enligt första stycket först efter det att förvärvaren antagits till medlem.

6 § Om bostadsrätten efter uppsägning enligt 6 kap. 17 § kan säljas på offentlig auktion, är bostadsrättshavaren inte skyldig att svara för de förpliktelser som åligger en innehavare av bostadsrätten för längre tid än till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från det att bostadsrättshavaren blev skild från lägenheten.

7 § En förvärvare svarar tillsammans med den från vilken bostadsrätten övergått för de förpliktelser som denne haft som innehavare av bostadsrätten, om inte föreningen och förvärvaren kommit överens om något annat. Om bostadsrätten har förvärvats på offentlig auktion enligt 1 eller 2 § eller 6 kap. 29 §, svarar dock förvärvaren för förpliktelserna endast om föreningen har förbehållit sig betalningsanspråk mot denne vid auktionen.

Förbehåll i stadgarna om rätt att återköpa eller lösa bostadsrätten

8 § En bostadsrättsförening får i sina stadgar ta in ett förbehåll om att föreningen eller medlemmarna vid en övergång skall ha rätt att lösa bostadsrätten om den gäller en lokal. Stadgarna skall i så fall ange i vilken ordning lösningsrätten skall tillkomma föreningen eller medlemmarna, inom vilken tid lösningsrätten skall göras gällande hos förvärvaren samt efter vilka grunder ersättning för bostadsrätten skall bestämmas och inom vilken tid den skall betalas.

En bostadsrättsförening som är ansluten till en folkrörelsekooperativ riksorganisation får i sina stadgar ta in förbehåll enligt första stycket även för bostadslägenheter. Ett sådant förbehåll får gälla till förmån för föreningen, en folkrörelsekooperativ organisation som denna tillhör eller medlemmarna. Förbehållet får avse rätt att inom högst tre år från upplåtelsen återköpa eller lösa bostadsrätten från bostadsrättshavaren eller någon som förvärvat bostadsrätten. I övrigt gäller första stycket andra meningen.

Sidoavtal

9 § Finns det mellan föreningen och den från vilken bostadsrätten till en bostadslägenhet övergått ett annat avtal som avser en nyttighet som har ett omedelbart samband med användningen av lägenheten och som är av mindre betydelse i jämförelse med den användningen, upphör även det andra avtalet att gälla vid den tidpunkt som anges i 5 §. Har föreningen sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning enligt 6 kap. 17 §, skall dock det andra avtalet upphöra att gälla när bostadsrättshavaren enligt 6 kap. 23 § är skyldig att flytta.

6 kap. Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Föreningens ansvar för lägenhetens skick vid tillträdet m. m.

1 § När lägenheten skall tillträdas första gången efter en bostadsrättsupplåtelse, skall föreningen, om inte något annat avtalats, tillhandahålla lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet.

2 § Om bostadsrättshavaren inte får tillträda lägenheten i rätt tid när lägenheten skall tillträdas första gången efter en bostadsrättsupplåtelse och beror inte dröjsmålet på honom, har han rätt till skälig nedsättning av månadsavgiften för den tid han inte kan använda lägenheten

eller del av den. Är hindret av väsentlig betydelse, får bostadsrättshavaren efter uppsägning frånträda bostadsrätten. Uppsägning får inte ske efter tillträdet.

Bostadsrättshavaren har även rätt till ersättning för skada, om dröjsmålet beror på försummelse från föreningens sida.

3 § Är lägenheten, när den skall tillträdas första gången efter en bostadsrättsupplåtelse, inte i det skick som bostadsrättshavaren har rätt att fordra, får han avhjälpa bristen på föreningens bekostnad, om inte styrelsen på tillsägelse ombesörjer åtgärden så snart det kan ske. Kan bristen inte avhjälpas utan dröjsmål eller underlåter styrelsen att efter tillsägelse ombesörja åtgärden så snart det kan ske, får bostadsrättshavaren efter uppsägning frånträda bostadsrätten. Uppsägning får dock ske endast om bristen är av väsentlig betydelse. Sedan bristen blivit avhjälpt av styrelsen får uppsägning inte ske. För den tid lägenheten är i bristfälligt skick har bostadsrättshavaren rätt till skälig nedsättning av månadsavgiften.

Bostadsrättshavaren har även rätt till ersättning för skada, om bristen beror på försummelse från föreningens sida.

4 § Bestämmelserna i 3 § gäller i tillämpliga delar om föreningen åsidosätter sin reparationsskyldighet eller om det på något annat sätt uppstår hinder eller men i nyttjanderätten genom föreningens vållande sedan tillträde medgetts.

5 § Finns det ohyra i lägenheten till men för bostadsrättshavaren gäller 3 § i tillämpliga delar. Har ohyran kommit efter det att lägenheten tillträtts, gäller dock inte vad som sagts nu, om det skett genom bostadsrättshavarens vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som han svarar för enligt 11 § andra stycket.

I fråga om bostadslägenhet som utgör en del av ett hus är styrelsen skyldig att vidta tjänliga åtgärder för att utrota ohyran, även om bostadsrättshavaren är ansvarig enligt första stycket för att sådan förekommer i lägenheten. Är bostadsrättshavaren utan ansvar för ohyran, har han rätt till ersättning för nödvändiga kostnader som han drabbats av genom åtgärder för att utrota ohyran.

Hur bostadsrättshavaren får använda lägenheten

6 § Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon medlem i föreningen.

7 § Bostadsrättshavaren får inte utan tillstånd av styrelsen göra någon avsevärd förändring i lägenheten. Bostadsrättshavaren kan i stadgarna dock medges en vidsträcktare rätt.

8 § Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon medlem i föreningen.

9 § Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall rätta sig efter de särskilda föreskrifter som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem som han svarar för enligt 11 § andra stycket.

Gods som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

Upplåtelse av lägenheten i andra hand

10 § En bostadsrättshavare får inte utan styrelsens samtycke upplåta hela sin lägenhet i andra hand utom i fall som avses i andra eller tredje stycket.

En bostadsrättshavare som inte är juridisk person och som under en viss tid inte har tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får upplåta hela lägenheten i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till en viss tid och förenas med villkor. Vad som angetts om juridisk person gäller inte ett dödsbo.

En kommun som har bostadsrätt till en bostadslägenhet får upplåta hela lägenheten i andra hand. Styrelsen skall genast underrättas om upplåtelsen.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens skick

11 § Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick, om inte något annat bestämts i stadgarna eller följer av

andra eller tredje stycket. Föreningen svarar för husets skick i övrigt. I fråga om småhus får det i stadgarna dock föreskrivas att bostadsrättshavaren, med de begränsningar som anges i andra och tredje stycket, skall svara för sådant underhåll som föreningen annars skulle stå för.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten som föreningen försett lägenheten med. För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Andra stycket andra meningen gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Rätt för föreningen att komma in i lägenheten

12 § Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När bostadsrätten enligt 29 § eller 5 kap. 1 eller 2 § skall säljas på offentlig auktion, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra. I så fall gäller 5 § i tillämpliga delar.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan tingsrätten förordna om handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i 17 § handräckningslagen (1981: 847).

Vilka avgifter en bostadsrättsförening får ta ut

13 § Bostadsrättsföreningen har rätt att ta ut följande avgifter av bostadsrättshavaren: insats och månadsavgift samt, om det anges i stadgarna, upplåtelseavgift och överlåtelseavgift. Föreningen får inte

ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av denna lag eller annan författning.

Vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt får bostadsrättsföreningen inte ta ut upplåtelseavgift förrän efter en månad från det att föreningen erbjudit hyresgästen att få lägenheten upplåten med bostadsrätt. Intill dess sex månader förflutit räknat från erbjudandet, får avgiften högst motsvara ränta på insatsen enligt 5 § räntelagen (1975: 635).

Hur avgifterna skall betalas

14 § Avgifter till föreningen skall betalas under föreningens adress eller annan adress som föreningen uppger. Betalning får alltid ske genom postanvisning, postgiro eller bankgiro.

Om bostadsrättshavaren betalar sin avgift på post- eller bankkontor, anses beloppet ha kommit föreningen till handa omedelbart vid betalningen. Lämnar bostadsrättshavaren ett betalningsuppdrag på avgiften till bank-, post- eller girokontor, anses beloppet ha kommit föreningen till handa när betalningsuppdraget togs emot av det förmedlande kontoret.

Om avgifter som skall betalas före tillträdet inte betalas i rätt tid

15 § Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som skall betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande.

Om avtalet hävs, har föreningen rätt till ersättning för skada.

I 17–24 §§ finns bestämmelser om förverkande när avgifter betalas för sent efter tillträdet.

Rätt för bostadsrättshavaren att frånträda bostadsrätten vid avgiftshöjning

16 § Om beslut har fattats att väsentligt höja någon avgift för bostadsrätten, får bostadsrättshavaren efter uppsägning frånträda bostadsrätten, om det inte är oskäligt mot föreningen eller dess medlemmar att bostadsrätten frånträds. Uppsägning skall ske inom tre månader från det att bostadsrättshavaren fick kännedom om avgiftshöjningen.

Förverkande

17 § Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av 18 och 19 §§, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor eller den längre tid som kan vara bestämd i stadgarna från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala månadsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen,

2. om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala månadsavgift i rätt tid, åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han skäligen inte bör få behålla lägenheten,

3. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

4. om lägenheten används i strid med 6 eller 8 §,

5. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,

6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt 9 § vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,

7. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 12 § och han inte kan ge en giltig ursäkt för detta,

8. om bostadsrättshavaren inte fullgör någon skyldighet som går utöver det han skall göra enligt denna lag, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, såvida inte något annat följer av 18 §, samt

9. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

18 § Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Inte heller är nyttjanderätten till en bostadslägenhet förverkad på grund av att en skyl-

dighet som avses i 17 § 8 inte fullgörs, om bostadsrättshavaren är en kommun och skyldigheten inte kan fullgöras av en kommun. En skyldighet för bostadsrättshavaren att inneha anställning i ett visst företag eller någon liknande skyldighet får inte läggas till grund för förverkande.

19 § Uppsägning på grund av förhållande som avses i 17 § 3, 4 eller 6–8 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i 17 § 3 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

20 § Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i 17 § 1, 3 och 4 eller 6–8 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från det föreningen fick reda på förhållande som avses i 17 § 5 eller 8 eller inte inom två månader från det den fick reda på förhållande som avses i 17 § 3 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

21 § En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i 17 § 9 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på annat sätt.

22 § Är nyttjanderätten enligt 17 § 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av månadsavgift och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten, om avgiften betalas på det sätt som anges i 14 § senast tolfte vardagen efter det att bostadsrättshavaren delgetts en underrättelse om att han genom att betala avgiften på angivet sätt kan få tillbaka bostadsrätten samt, i fråga om en bostadslägenhet, ett meddelande om uppsägningen och anledningen till denna lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten finns.

I fråga om delgivning av underrättelsen gäller 26 och 27 §§.

I väntan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som fordras för att få tillbaka nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän efter fjorton vardagar från det att bostadsrättshavaren delgetts underrättelsen och, i fråga om en bostadslägenhet, meddelandet lämnats till socialnämnden.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer fastställer formulär till underrättelse och meddelande som avses i första stycket.

23 § Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 17 § 1, 5–7 eller 9, är han skyldig att flytta genast, om inte annat följer av 22 §. Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i 17 § angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.

24 § Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

Förfarandet vid uppsägning

25 § En uppsägning skall vara skriftlig, om inte skriftligt erkännande av uppsägningen lämnas. Om det är bostadsrättshavaren som gör uppsägningen, får den ske hos den som är behörig att ta emot månadsavgift på föreningens vägnar.

Skriftlig uppsägning skall delges den som söks för uppsägning, dock utan tillämpning av 12–15 §§ delgivningslagen (1970: 428).

26 § Om den som söks för uppsägning har hemvist i Sverige, får uppsägningen sändas i rekommenderat brev under hans vanliga adress. Ett exemplar av uppsägningen skall dessutom lämnas antingen i den söktes bostad till en vuxen medlem i det hushåll som han tillhör eller, om han driver rörelse med fast kontor, på kontoret till någon som är anställd där. Påträffas inte någon som angetts nu, skall uppsägningen i stället läggas i den söktes postlåda, om sådan finns. Uppsägningen har skett när vad som sagts nu blivit fullgjort.

Har den hos vilken uppsägning skall ske inte något känt hemvist i Sverige och finns det inte heller något känt ombud som har rätt att ta emot uppsägning för honom, får uppsägning ske genom kungörelse i Post– och Inrikes Tidningar.

27 § Stämningsansökan med yrkande om rätt att frånträda bostadsrätten eller om bostadsrättshavarens skiljande från lägenheten samt ansökan om avhysning av bostadsrättshavaren gäller som uppsägning när delgivning skett i behörig ordning.

28 § Om en bostadsrätt frånträds av någon orsak som anges i 2–5 och 16 §§, övergår bostadsrätten genast till föreningen. Föreningen skall betala skälig ersättning till bostadsrättshavaren för bostadsrätten.

Har bostadsrättshavaren tillträtt lägenheten, skall hyresavtal anses ingånget för tiden från uppsägningen, om bostadsrättshavaren i uppsägningen begärt att få bo kvar i lägenheten. I så fall gäller 3 kap. 9 §.

29 § Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 17 §, skall bostadsrätten säljas på offentlig auktion så snart det kan ske, om inte föreningen och bostadsrättshavaren kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Av vad som kommit in genom försäljningen får föreningen, sedan ersättning enligt 7 kap. 3 § tagits ut, behålla så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren.

Underrättelse vid pantsättning av en bostadsrätt

30 § Har föreningen underrättats om pantsättning av en bostadsrätt, skall föreningen, om bostadsrättshavarens obetalda avgifter till föreningen överstiger en månadsavgift och bostadsrättshavaren dröjer med betalningen mer än två veckor från förfallodagen, utan dröjsmål underrätta panthavaren om detta. Försummas det, har föreningen vid försäljning enligt 29 § första stycket företräde till betalning före panthavaren endast i fråga om belopp som skulle ha betalats innan underrättelse skulle ha skett.

Vissa övriga meddelanden

31 § Är sådant meddelande från föreningen som avses i 15 § eller 17 § 1 eller 19 § eller 5 kap. 1 eller 2 § avsänt i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress, skall föreningen anses ha fullgjort vad som ankommer på den. Detsamma gäller beträffande sådant meddelande från bostadsrättshavaren som avses i 3 § och 5 kap. 5 §.

När bostadsrätten övergått till föreningen

32 § Har bostadsrätten enligt denna lag övergått till föreningen, skall den överlåtas så snart det kan ske utan förlust, om inte föreningen på en föreningsstämma beslutar att bostadsrätten skall upphöra.

Upphörande av bostadsrätten i vissa fall

33 § Överlåts det hus i vilket lägenheten finns eller säljs huset exekutivt, upphör bostadsrätten. Föreningen är därvid skyldig att betala skälig ersättning till bostadsrättshavaren för bostadsrätten. Träder föreningen i likvidation inom tre månader från det frågan om föreningens ersättningsskyldighet blivit slutligt avgjord eller försätts föreningen inom samma tid i konkurs, skall dock bostadsrättshavarens rätt att få ersättning för bostadsrätten bedömas efter de regler som gäller för skifte av föreningens tillgångar.

Upphör bostadsrätten enligt första stycket och har lägenheten tillträtts, skall skriftligt hyresavtal anses ingånget. I så fall gäller 3 kap. 9 §.

7 kap. Offentlig auktion

Förordnande av god man

1 § Offentlig auktion enligt denna lag skall hållas av en god man som på bostadsrättsföreningens begäran förordnas av tingsrätten. Beslut i ärende om förordnande av god man får meddelas utan bostadsrättshavarens hörande.

Den gode mannen skall i god tid och på lämpligt sätt kungöra tid och plats för auktionen. Bostadsrättshavaren, föreningen och kända borgenärer vilkas rätt beror av försäljningen skall i god tid underrättas särskilt.

Vid förrättningen skall föras protokoll.

Auktionsförfarandet

2 § Innan budgivningen inleds skall den gode mannen redovisa villkoren för försäljningen samt lämna övriga upplysningar som är av betydelse för denna. Om föreningen inte medger annat, skall bo-

stadsrätten utropas utan förbehåll om panträtt. Inrop får inte godtas om det är uppenbart att avsevärt högre köpeskilling kan uppnås.

Köpeskillingen skall betalas genast, om inte andra villkor fastställts före försäljningen. Tillträde får inte ske förrän full betalning har erlagts. När den gode mannen har tagit emot betalningen, skall han utfärda köpebrev.

Ny auktion skall hållas om inrop inte sker eller godtas eller om köpeskillingen inte betalas enligt fastställda villkor. Sker det inte något inrop vid en ny auktion, övergår bostadsrätten utan lösen genast till föreningen.

Gode mannens rätt till ersättning

3 § God man har rätt till skälig ersättning för arbete, tidsspillan och utlägg som uppdraget krävt. Ersättningen får före varje annan fordran tas ut ur den köpeskilling som inflyter vid försäljningen. I den mån köpeskillingen inte räcker till, skall ersättningen i stället betalas av bostadsrättsföreningen, men bostadsrättshavaren skall slutligt svara för ersättningen.

Redovisning av köpeskillingen

4 § Köpeskillingen skall fördelas och redovisas av den gode mannen så snart som möjligt. Utbetalningen av medel får dock anstå om det råder tvist om vem som är betalningsberättigad och säkerhet inte ställs. Om utrop av bostadsrätten skett utan förbehåll om panträtt, är panthavaren skyldig att ta emot betalning i förtid. Protokollet med redovisningen skall delges bostadsrättshavaren, föreningen och berörda borgenärer.

Vill någon klaga på redovisningen, skall talan väckas inom tre månader från den dag den klagande fick del av protokollet, annars är rätten till talan förlorad.

8 kap. Föreningsrättsliga bestämmelser

Allmänna bestämmelser om en bostadsrättsförening

1 § I 1 kap. 2–4 §§ finns vissa inledande bestämmelser om bostadsrättsföreningar.

2 § Bestämmelserna om när en ekonomisk förening skall anmälas för registrering i 2 kap. 3 § lagen (1987: 667) om ekonomiska föreningar gäller även bostadsrättsföreningar.

3 § Sedan föreningen har registrerats kan den förvärva rättigheter och ikläda sig skyldigheter samt föra talan inför domstolar och andra myndigheter. Före registreringen gäller bestämmelserna i 2 kap. 4 § lagen (1987: 667) om ekonomiska föreningar.

4 § Bestämmelserna om ansvaret för en ekonomisk förenings förpliktelser i 1 kap. 3 § lagen (1987: 667) om ekonomiska föreningar gäller även bostadsrättsföreningar.

Stadgar

5 § Bostadsrättsföreningens stadgar skall ange

1. föreningens firma,
2. ändamålet med föreningens verksamhet och verksamhetens art,
3. den ort i Sverige där föreningens styrelse skall ha sitt säte,
4. de grunder enligt vilka månadsavgift och överlåtelseavgift skall beräknas,
5. i det fall rätten att bestämma ersättning för bostadsrätt vid överlåtelse skall vara inskränkt, de grunder enligt vilka ersättningen skall beräknas,
6. antalet eller lägsta och högsta antalet styrelseledamöter och revisorer samt eventuella suppleanter, tiden för deras uppdrag samt, om någon av dem skall utses på annat sätt än som anges i denna lag, hur det i så fall skall ske,
7. vilken tid föreningens räkenskapsår skall omfatta,
8. de grunder enligt vilka medel skall avsättas för att säkerställa underhållet av föreningens hus,
9. inom vilken tid och hur föreningsstämman skall sammankallas samt hur andra meddelanden skall komma till medlemmarnas kännedom, vidare när föreskrivna kallelseåtgärder senast skall vara vidtagna före stämman, samt
10. grunderna för fördelning av föreningens vinst samt hur man skall förfara med föreningens behållna tillgångar när föreningen upplöses.

Bestämmelserna i första stycket 6 gäller inte arbetstagarrepresentanter som har utsetts enligt lagen (1987: 1245) om styrelserepresentation för de privatanställda.

6 § I 29 och 30 §§ finns bestämmelser om ändring av en bostadsrättsförenings stadgar.

Firma

7 § Bostadsrättsföreningens firma skall innehålla ordet "bostadsrättsförening".

I firman får inte ordet "bolag" eller något annat ord som betecknar ett bolagsförhållande tas in på så sätt att det kan leda till missförstånd att ett bolag innehar firman.

Firman skall tydligt skilja sig från andra hos länsstyrelsen förut registrerade och ännu bestående föreningsfirmor. För registrering av en förenings firma gäller i övrigt bestämmelserna i firmalagen (1974: 156).

Endast en bostadsrättsförening eller en sammanslutning av bostadsrättsföreningar får använda ordet "bostadsrätt" eller en sammansättning av ordet i sin firma eller i övrigt vid beteckning av rörelsen.

8 § Bestämmelserna om firmateckning i 14 kap. 2 § lagen (1987: 667) om ekonomiska föreningar gäller även bostadsrättsföreningar.

Rätt till medlemskap i bostadsrättsföreningen

9 § Ansökan om inträde i föreningen skall ske skriftligen och, om så bestämts i stadgarna, vara försedd med sökandens bevittnade namnunderskrift.

Fråga om att anta medlem i en bostadsrättsförening avgörs av styrelsen, om inte något annat följer av 13 §.

En kommun till vilken bostadsrätt skall anses upplåten enligt lagen (1987: 1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt förvärvar medlemskap i föreningen genom upplåtelsen.

10 § Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen, om han uppfyller de villkor för medlemskap som föreskrivs i stadgarna och föreningen skäligen kan godta honom som bostadsrättshavare. Juridiska personer får dock vägras inträde, om övergången avser en bostadslägenhet och något annat inte följer av andra stycket.

En kommun som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får inte vägras medlemskap. Inte heller får den som förvärvat en bostadsrätt vid exekutiv försäljning eller vid offentlig auktion enligt

5 kap. 1 eller 2 § eller 6 kap. 29 § vägras medlemskap av den anledningen att ersättning för bostadsrätten inte beräknats enligt de grunder som anges i stadgarna.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make, får maken vägras inträde i föreningen endast om det finns någon bestämmelse i stadgarna som säger att medlemmarna skall tillhöra en viss sammanslutning eller uppfylla liknande villkor och det skäligen kan fordras att maken uppfyller villkoret. Detta gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

I fråga om andel i bostadsrätt skall första och tredje styckena tillämpas endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser en bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka lagen (1987: 232) om sambors gemensamma hem skall tillämpas. Vad som nu har sagts gäller inte om något annat har bestämts i stadgarna.

11 § Sådana villkor för medlemskap är utan verkan som innebär

1. att ett visst medborgarskap eller en viss inkomst skall utgöra förutsättning för inträde i föreningen,
2. att den till vilken en bostadsrätt övergår skall utses av någon annan än bostadsrättshavaren eller godkännas enligt andra grunder än som gäller enligt denna lag för inträde i en bostadsrättsförening, eller
3. att villkoret på annat sätt är oskäligt mot den som vill vinna inträde i föreningen eller överlåta sin bostadsrätt.

Bestämmelsen i första stycket 2 hindrar inte att man i stadgarna tar in förbehåll om återköps– eller lösningsrätt enligt 5 kap. 8 §.

12 § En bostadsrättsförening som har förvärvat eller avser att förvärva en hyresfastighet för ombildning till bostadsrätt, får inte vägra den som var hyresgäst i fastigheten vid förvärvet inträde i föreningen, om hyresgästen uppfyller de villkor för medlemskap som föreskrivs i stadgarna och föreningen skäligen kan godta hyresgästen som bostadsrättshavare. Detta gäller dock inte om hyresgästen har ansökt om medlemskap i föreningen senare än ett år från fastighetsförvärvet eller om en lägenhet inte skall upplåtas med bostadsrätt och

1. hyresförhållandet avser en lokal,
2. hyresförhållandet beror av anställning, eller
3. hyresgästen är en juridisk person.

Tvister om medlemskap

13 § Förvärvare av bostadsrätt som vägrats inträde i föreningen, kan inom en månad från det han fick del av beslutet om detta hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Detsamma gäller hyresgäster som vägrats inträde enligt 12 §.

Utträde ur föreningen och uteslutning

14 § En medlem som inte har någon bostadsrätt i föreningen får utträda ur föreningen och kan av orsak som anges i stadgarna uteslutas ur denna.

Om medlemmen upphör att vara bostadsrättshavare, skall han anses ha utträtt ur föreningen om inte styrelsen medgett att han får stå kvar som medlem. Detta gäller inte om bostadsrätten upphört på grund av att det hus i vilket lägenheten finns övergått till ny ägare.

Om föreningen vägrar att upplåta en lägenhet med bostadsrätt till en hyresgäst som är medlem i föreningen eller hyresgästen inte antar ett erbjudande från föreningen om att få lägenheten upplåten med bostadsrätt, skall hyresgästen anses ha utträtt ur föreningen, om inte hyresgästen inom sex månader från beslutet eller erbjudandet enligt 3 kap. 6 § andra stycket har begärt att hyresnämnden vid vite förelägger föreningen att upplåta lägenheten med bostadsrätt eller styrelsen medgett att han får kvarstå som medlem. Detsamma skall gälla när ett beslut av hyresnämnden om avslag på hyresgästens begäran har vunnit laga kraft eller hyresgästen har avflyttat från lägenheten.

Anmälan om utträde skall ske skriftligen och, om så bestämts i stadgarna, vara försedd med medlemmens bevittnade namnunderskrift. Fråga om uteslutning prövas av föreningsstämman, om inte något annat bestämts i stadgarna.

Medlems- och lägenhetsförteckning

15 § Styrelsen skall föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning). Förteckningarna kan bestå av betryggande lösblads- eller kortsystem. De kan också föras med automatisk databehandling eller på annat liknande sätt.

16 § Medlemsförteckningen skall för varje medlem innehålla uppgift om hans namn och postadress samt om den bostadsrätt som han har.

Styrelsen skall hålla förteckningen tillgänglig för den som vill ta del av den.

17 § Lägenhetsförteckningen skall för varje lägenhet ange

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
2. dagen för länsstyrelsens registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen,
3. bostadsrättshavarens namn, samt
4. insatsen för bostadsrätten.

Uppgifterna skall genast föras in i förteckningen när en lägenhet upplåts med bostadsrätt.

Underrättas föreningen om att en bostadsrätt pantsatts eller ändras någon uppgift i förteckningen, skall detta genast antecknas. Vid överlåtelse av bostadsrätt skall en kopia av överlåtelseavtalet fogas till förteckningen på lämpligt sätt.

Dagen för anteckningen skall anges.

18 § Bostadsrättshavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande lägenhet som han disponerar med bostadsrätt. Utdraget skall avse de uppgifter som enligt 17 § skall anges i förteckningen. Dagen för utfärdandet skall anges i utdraget.

Bostadsrättsföreningens ledning

19 § Bestämmelserna om en förenings ledning i 6 kap. lagen (1987: 667) om ekonomiska föreningar gäller i fråga om bostadsrättsföreningar med följande undantag.

1. Av styrelsens ledamöter skall alltid minst två eller, om styrelsen består av mindre än fem ledamöter, minst en väljas på föreningsstämma.
2. Styrelseledamöterna och suppleanterna för styrelseledamöterna samt bostadsrättsföreningens firmatecknare behöver inte vara svenska medborgare.
3. Om inte något annat har bestämts i stadgarna, kan bostadsrättshavarens make eller sambo vara styrelseledamot eller suppleant för styrelseledamot, även om maken eller sambon inte är medlem i föreningen.

4. Bestämmelserna om verkställande direktör gäller inte.

20 § Om inte något annat följer av 6 kap. 13 och 14 §§, skall styrelsen fastställa med vilka belopp avgifterna till föreningen skall utgå samt hur beloppen skall betalas. Ändring av insatsen skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Bestämmelser om föreningsstämman

21 § Bestämmelserna om föreningsstämman i 7 kap. lagen (1987: 667) om ekonomiska föreningar gäller i tillämpliga delar för bostadsrättsföreningar, dock med följande undantag.

1. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de endast en röst, om inte något annat har bestämts i stadgarna.

2. Föreningsstämmans befogenheter får inte överlämnas åt särskilt valda fullmäktige.

3. Bestämmelserna i 29 och 30 §§ gäller i stället för 7 kap. 14 och 15 §§ lagen om ekonomiska föreningar.

Särskilda villkor för föreningsstämmans beslut

22 § För att ett beslut på en föreningsstämma skall vara giltigt gäller följande.

1. Om beslutet innebär ändring av någon insats och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna, skall samtliga bostadsrättshavare som berörs av ändringen ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

2. Om beslutet innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras med anledning av en om- eller tillbyggnad, skall bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte samtycker till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

3. Om beslutet innebär utvidgning av föreningens verksamhet, skall minst två tredjedelar av de röstande ha gått med på beslutet.

4. Om beslutet innebär överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen och i vilket det finns en eller flera lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, skall beslutet ha fattats på det sätt som gäller för beslut

om likvidation enligt 34 §. Minst två tredjedelar av bostadsrättshavarna i det hus som skall överlåtas skall ha gått med på beslutet.

5. Om det i stadgarna finns ytterligare något villkor för att ett beslut enligt 1–4 skall vara giltigt, gäller även det.

En bostadsrättshavare som berörs av beslut enligt första stycket 1, 2 eller 4 men som inte varit närvarande vid den föreningsstämma då beslutet fattades, skall anses ha gått med på beslutet om det nedtecknats i stämmoprotokollet och skriftligen godkänts av bostadsrättshavaren.

23 § Ett stämmobeslut enligt 22 § första stycket 2 skall godkännas av hyresnämnden, om åtgärden är angelägen och syftet med den inte skäligen kan tillgodoses på annat sätt samt beslutet inte är oskäligt mot bostadsrättshavaren. Om bostadsrättshavaren begär att föreningen skall lösa in bostadsrätten, får godkännande lämnas endast om föreningen erbjuder inlösen eller bostadsrättshavaren skäligen bör kunna godta förändringen utan inlösen.

24 § En bostadsrättshavare har rätt till ersättning för den förlust som han orsakas med anledning av ett beslut enligt 22 § första stycket 2.

Om inlösen sker, skall ersättning utgå för bostadsrättens marknadsvärde. Ersättning för intrång i bostadsrätten skall motsvara den minskning av markandsvärdet som uppkommer genom beslutet.

Föreningen skall genast underrätta den som har pant i bostadsrätten och som är känd för föreningen om ett beslut enligt 22 § första stycket 2.

Beslut om ombildning av hyresrätt till bostadsrätt

25 § En bostadsrättsförenings beslut att förvärva en hyresfastighet för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt skall fattas på en föreningsstämma. Minst två tredjedelar av hyresgästerna i de uthyrda lägenheter som omfattas av förvärvet skall gå med på beslutet. Dessa hyresgäster skall vara medlemmar i bostadsrättsföreningen.

Vid beräkningen av antalet lägenheter tillämpas 1 kap. 4 §.

Protokollet från föreningsstämman skall innehålla uppgift om hur beräkningen av rösterna har skett och hållas tillgängligt för hyresgästerna och fastighetsägaren.

26 § Innan beslut om fastighetsförvärv fattas enligt 25 §, skall en sådan ekonomisk plan som avses i 2 kap. 2 § upprättas och hållas till-

gänglig för hyresgästerna. Till planen skall fogas ett besiktningsprotokoll som visar fastighetens skick. Planen skall även vara försedd med intyg enligt 2 kap. 3 §.

27 § Beslut om förvärv i strid med 25 § första stycket är ogiltiga. Detsamma gäller beslut om förvärv som fattats utan att en ekonomisk plan varit tillgänglig enligt 26 §. Det nu sagda skall dock inte gälla om förvärv ändå skett enligt beslutet och lagfart har meddelats.

28 § I fråga om bostadsrättsföreningar som är anslutna till en folkrörelsekooperativ riksorganisation gäller 25–27 §§ endast om fastighetsförvärvet sker enligt lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

Ändring av stadgar

29 § Ett beslut om ändring av en bostadsrättsförenings stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet. Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka månadsavgifter skall beräknas, fordras dock att minst tre fjärdedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet. Om beslutet innebär att en medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks, fordras att samtliga röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Ett beslut varigenom en medlems rätt att överlåta sin bostadsrätt inskränks eller förbehåll enligt 5 kap. 8 § införs är giltigt endast om samtliga bostadsrättshavare vars rätt berörs av ändringen gått med på beslutet. En bostadsrättshavare som inte har varit närvarande vid en föreningsstämma då beslutet fattades, skall anses ha gått med på beslutet om det nedtecknats i stämmoprotokollet och skriftligen godkänts av bostadsrättshavaren.

Om det i stadgarna har tagits in något ytterligare villkor för ändring av stadgarna, gäller även det.

Om det finns en föreskrift i stadgarna om att en viss bestämmelse inte får ändras utan regeringens tillstånd, får inte heller föreskriften ändras utan regeringens tillstånd, om den har tagits in i stadgarna på grund av lag eller annan författning eller efter regeringens medgivande.

30 § Ett beslut om ändring av stadgarna skall av styrelsens ordförande genast anmälas för registrering. Beslutet får inte verkställas förrän registreringen har skett. Till anmälan skall fogas två kopior av det protokoll som förts i ärendet.

Revision och särskild granskning samt redovisning

31 § Bestämmelserna i 8 och 9 kap. lagen (1987: 667) om ekonomiska föreningar gäller i tillämpliga delar även för bostadsrättsföreningar. Vad som sägs där om insats skall för en bostadsrättsförening också gälla upplåtelseavgift. Bostadsrättsföreningar är inte skyldiga att upprätta finansieringsanalys, koncernredovisning eller delårsrapport eller att, i annat fall än som avses i 8 kap. 6 § nämnda lag, utse auktoriserad revisor.

Vinstutdelning m. m.

32 § Utdelning får endast ske av vinst som redovisas i fastställd balansräkning för senaste räkenskapsåret.

Vinst får inte utdelas till andra än bostadsrättshavarna. Vinsten fördelas mellan dem efter insatserna för bostadsrätterna, om inte något annat har bestämts i stadgarna.

33 § Har vinstutdelning beslutats och verkställts i strid med 32 § eller någon bestämmelse i föreningens stadgar, gäller 10 kap. 7 § lagen (1987: 667) om ekonomiska föreningar i tillämpliga delar.

Bestämmelserna om vissa gåvor i 10 kap. 8 § nämnda lag gäller även bostadsrättsföreningar.

Likvidation och upplösning samt fusion

34 § Bestämmelserna om likvidation och upplösning i 11 kap. lagen (1987: 667) om ekonomiska föreningar gäller även bostadsrättsföreningar. Vad som föreskrivs i 11 kap. 3 §, för det fall antalet föreningsmedlemmar gått ned under det i 1 kap. 3 § denna lag föreskrivna lägsta antalet, skall tillämpas i en bostadsrättsförening, om antalet medlemmar eller antalet bostadsrättshavare blivit mindre än fem. Motsvarande gäller om antalet lägenheter som upplåts med bostadsrätt enligt 1 kap. 4 § denna lag blivit mindre än fem. Vidare skall

vad som sägs i 11 kap. 12 § om insatskapital i stället gälla insats och upplåtelseavgift i bostadsrättsföreningen.

35 § Bestämmelserna om fusion m. m. i 12 kap. lagen (1987: 667) om ekonomiska föreningar gäller i tillämpliga delar även bostadsrättsföreningar.

Registreringsmyndighet m. m.

36 § Bestämmelserna om registreringsmyndighet och föreningsregister i 15 kap. lagen (1987: 667) om ekonomiska föreningar gäller även bostadsrättsföreningar. Ett beslut om sådan ändring av stadgarna att styrelsens säte skall flyttas från ett län till ett annat får dock inte registreras, om bostadsrättsföreningens firma på grund av bestämmelserna i 7 § tredje stycket första meningen inte får föras in i det senare länets föreningsregister.

Bestämmelserna om anmälan för registrering skall i tillämpliga delar gälla ansökan om registrering av en ekonomisk plan.

Inskrivning av uppgifter om bostadsrättsföreningar skall ske i en särskild avdelning av det föreningsregister som avses i 15 kap. 1 § lagen om ekonomiska föreningar.

9 kap. Skadestånd, straff och vite m. m.

1 § Bestämmelserna om skadestånd m. m. i 13 kap. lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar gäller även bostadsrättsföreningar.

2 § Bestämmelserna om straff och vite i 16 kap. lagen (1987: 667) om ekonomiska föreningar gäller i tillämpliga delar även bostadsrättsföreningar.

3 § Till böter skall den dömas som uppsåtligen eller av oaktsamhet

1. upplåter andelsrätt i strid med 1 kap. 9 §,
2. upplåter bostadsrätt i strid med 2 kap. 1, 5 eller 6 § eller 3 kap. 2 §,
3. inte håller en registrerad ekonomisk plan tillgänglig enligt 2 kap. 7 §,
4. tar emot förskott i strid med 4 kap. 2 §,
5. bryter mot 8 kap. 7 § sista stycket,
6. inte för en medlemsförteckning eller håller en sådan förteckning tillgänglig enligt 8 kap. 16 §, eller

7. inte för en lägenhetsförteckning enligt denna lag eller meddelar oriktig eller vilseledande uppgift i utdrag enligt 8 kap. 18 §.

10 kap. Förfarandet i bostadsrättstvister m. m.

1 § En tvist med anledning av upplåtelse av nyttjanderätt enligt denna lag (bostadsrättstvist) som det inte ankommer på hyresnämnden att pröva skall tas upp av den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen. Beträffande laga domstol i en bostadsrättstvist som skall prövas enligt lagsökningslagen (1946: 808) eller handräckningslagen (1981: 847) finns bestämmelser i dessa lagar. Ett ärende om förordnande av god man enligt 7 kap. 1 § och ett mål om klander av redovisning enligt 7 kap. 4 § skall tas upp av tingsrätten i den ort där fastigheten finns.

2 § Hyresnämndens beslut i frågor enligt 3 kap. 6 och 9 §§, 8 kap. 13 §, 22 § första stycket 1 och 2 samt 10 kap. 6 § får överklagas hos bostadsdomstolen inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Skrivelsen med överklagandet skall ges in till hyresnämnden.

Hyresnämndens beslut i frågor enligt 6 kap. 10 § andra stycket får inte överklagas.

3 § I en tvist som avser fastställande av hyresvillkor enligt 3 kap. 9 § skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i bostadsdomstolen, om inte något annat anges i 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

4 § Beslut i ett ärende om behörighet som intygsgivare enligt 2 kap. 4 § får överklagas hos regeringen. Länsstyrelsens beslut i ett ärende om tillstånd att upplåta bostadsrätt enligt 3 kap. 2 § får överklagas hos kammarrätten.

5 § Förbehåll i stadgarna enligt 7 kap. 18 § andra stycket lagen (1987: 667) om ekonomiska föreningar som inte innehåller någon bestämmelse om rätt för parterna att klandra skiljedomen gäller inte

1. i fråga om en bostadsrättshavares rätt eller skyldighet att tillträda eller behålla lägenheten, eller

2. beträffande fastställande av hyresvillkor enligt 3 kap. 9 §.

I övrigt gäller förbehållet inte i fråga om tvist med anledning av upplåtelse av nyttjanderätt enligt denna lag, om man genom förbehållet utsett skiljemän eller meddelat bestämmelser om skiljemännens

antal, sättet för deras utseende eller förfarandet vid skiljenämnden. I dessa hänseenden skall lagen (1929: 145) om skiljemän tillämpas. Vad som sagts nu utgör dock inte hinder för att i stadgarna utse hyresnämnden till skiljenämnd eller bestämma kortare tid för skiljemannaåtgärdens avslutande än den tid om sex månader som anges i nämnda lag.

6 § Vite som förelagts med stöd av denna lag utdöms av hyresnämnden. Nämnden skall självmant ta upp frågan om utdömande.

---

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1990 då bostadsrättslagen (1971: 479) skall upphöra att gälla.

2. Bestämmelsen i 1 kap. 5 § första stycket utgör inte hinder för den som före lagens ikraftträdande haft rätt att driva verksamhet, i vilken ingår upplåtelse av nyttjanderätt som avses i denna lag, att fortsätta verksamheten.

3. Den nya lagen tillämpas även på bostadsrättsföreningar som registrerats enligt äldre lag. I fråga om en sådan förening gäller dock punkterna 4–9 nedan.

4. Om en ekonomisk plan har registrerats eller tagits emot av länsstyrelsen enligt äldre lag, skall planen anses ha registrerats enligt den nya lagen.

5. Om en uppsägning har gjorts före den nya lagens ikraftträdande, gäller äldre lag i fråga om uppsägningen.

6. En bestämmelse i en förenings stadgar om att årsavgift eller andel i vinst eller behållna tillgångar skall beräknas efter en lägenhets andelsvärde, skall anses innebära att en sådan avgift eller andel skall beräknas enligt insatsen för bostadsrätten.

7. Finns det i en förenings stadgar vid lagens ikraftträdande en bestämmelse om beräkning av ersättning för bostadsrätt vid överlåtelse, gäller bestämmelsen fortfarande, även om grunderna för beräkningen inte angetts i stadgarna. En sådan bestämmelse skall anses innebära villkor för medlemskap, om inte något annat framgår av omständigheterna.

8. Om ett beslut på en föreningsstämma fattats före den nya lagens ikraftträdande, gäller äldre lag i fråga om beslutet.

9. Äldre lag gäller fortfarande i fråga om talan mot ett beslut av en länsstyrelse eller en kammarrätt som meddelats före den nya lagens ikraftträdande.

10. En bostadsrättstvist som har anhängiggjorts vid en domstol eller en hyresnämnd eller som hänskjutits till avgörande av skiljemän före den nya lagens ikraftträdande, prövas enligt äldre bestämmelser.

11. Bestämmelsen i 1 kap. 9 § första stycket utgör inte hinder för en juridisk person, som före lagens ikraftträdande haft rätt att upplåta andelsrätt med vilken följer rätt att för begränsad tid besitta eller hyra lägenhet i hus som tillhör den juridiska personen, att upplåta andelsrätt avseende lägenhet i huset.

I annat fall än som avses i första stycket får en juridisk person, som före lagens ikraftträdande drivit verksamhet i vilken ingår upplåtelse av andelsrätt som avses i 1 kap. 9 § första stycket, efter tillstånd av länsstyrelsen fortsätta sin verksamhet. Har den juridiska personen ingett en ansökan om detta före ikraftträdandet, får verksamheten drivas vidare i väntan på beslut i ärendet.

Bestämmelsen i 1 kap. 9 § tredje stycket gäller till utgången av år 1991.

2 Förslag till Lag om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar

Härigenom föreskrivs följande.

1 § Enligt bestämmelserna i denna lag får sådana ekonomiska föreningar (bostadsföreningar) som avses i punkt 2 eller 11 övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen (1989: 0000) omregistreras till bostadsrättsföreningar.

2 § Omregistrering får ske under förutsättning

1. att bostadsföreningens stadgar ändras och utformas i överensstämmelse med bestämmelserna i bostadsrättslagen (1989: 0000),
2. att bostadsföreningen har utsett styrelse och revisorer för bostadsrättsföreningen i enlighet med bestämmelserna i 8 kap. 19 och 31 §§ bostadsrättslagen (1989: 0000) samt att de förutsättningar i övrigt som anges i 1 kap. 3 § nämnda lag för registrering av en bostadsrättsförening är uppfyllda,
3. att bostadsföreningens firma ändras enligt 8 kap. 7 § bostadsrättslagen (1989: 0000), samt
4. att en sådan ekonomisk plan som anges i 4 § denna lag har upprättats av bostadsföreningens styrelse och registreras samtidigt med bostadsrättsföreningen.

I fråga om registreringen av bostadsrättsföreningen och den ekonomiska planen skall i övrigt tillämpas bestämmelserna om registrering i 2 kap. 3 och 4 §§ lagen (1987: 667) om ekonomiska föreningar samt 8 kap. 36 § bostadsrättslagen (1989: 0000).

3 § Ett beslut av bostadsföreningen för omregistrering skall fattas på en föreningsstämma enligt bestämmelserna i 7 kap. lagen (1987: 667) om ekonomiska föreningar. Detsamma gäller andra beslut som föreningen fattar med anledning av omregistreringen. Bestämmelserna om viss majoritet i 15 § andra stycket sista meningen nämnda lag skall dock inte gälla. Inte heller skall sådana villkor i stadgarna som går längre än vad som föreskrivs i 14 och 15 §§ nämnda lag tillämpas.

4 § Innan ett beslut fattas enligt 3 §, skall bostadsföreningens styrelse ha upprättat en förenklad ekonomisk plan för föreningens verksamhet. I planen skall en beräkning göras av bostadsföreningens be-

hållna tillgångar. Med utgångspunkt i beräkningen skall insatsen fördelas på de kommande bostadsrätterna efter den andel i bostadsrättsföreningen som belöper på varje medlem. Beslutar föreningsstämman om annan fördelningsgrund, skall planen ändras i enlighet med beslutet.

Planen skall vara undertecknad av bostadsföreningens styrelse och hållas tillgänglig vid föreningsstämman.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela ytterligare föreskrifter om innehållet i den ekonomiska planen.

5 § När ett beslut om omregistrering har vunnit laga kraft, skall de lägenheter som av bostadsföreningen varit upplåtna med sådan rätt som anges i punkt 2 eller 11 övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen (1989: 0000) i stället anses upplåtna med bostadsrätt.

Det ankommer på bostadsrättsföreningens styrelse att genast utfärda bevis till bostadsrättshavarna om bostadsrätterna. Beviset skall innehålla de uppgifter som enligt 8 kap. 17 § bostadsrättslagen (1989: 0000) skall anges i den lägenhetsförteckning som styrelsen skall föra.

6 § Registreringsmyndigheten skall för anteckning i fastighetsboken om namnändring genast underrätta inskrivningsmyndigheten när beslutet om omregistrering har vunnit laga kraft.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1990 och gäller till utgången av år 1994.

3 Förslag till Lag om ändring i lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt

Härigenom föreskrivs att 3, 6, 9, 12 och 13 §§ lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	3 §
Om hyresgäster har intresse av att förvärva fast egendom för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt får detta anmälas till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken. Intresseanmälan skall för hyresgästernas räkning göras av en bostadsrättsförening.	
Till anmälan skall fogas intyg av föreningens styrelse om antalet lägenheter i den fasta egendom som omfattas av anmälningen samt om att hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna skriftligen har förklarat sig intresserade av en ombildning av hyresrätt till bostadsrätt.	*Föreningen skall till anmälan foga ett intyg av föreningens styrelse om* *1. hur många lägenheter som finns i den fasta egendom som anmälan omfattar,* *2. att hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna är medlemmar i bostadsrättsföreningen och att de skriftligen har förklarat sig intresserade av en ombildning av hyresrätt till bostadsrätt.*
	6 §
Fast egendom, som utgör en hyreshusenhet och för vilken en intresseanmälan gäller, får inte överlåtas helt eller delvis genom köp eller byte utan att den bostadsrättsförening som har gjort intresseanmälan har erbjudits att förvärva hela hyreshusenheten. Ett sådant erbjudande kallas hembud.	Fast egendom, som utgör en hyreshusenhet och för vilken en intresseanmälan gäller, får inte överlåtas helt eller delvis genom köp eller byte utan att den bostadsrättsförening som har gjort intresseanmälan har erbjudits att förvärva hela hyreshusenheten. Ett sådant erbjudande kallas hembud. *Vad som sägs*

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	om överlåtelse skall i fråga om hembud gälla även övergång genom tillskott till bolag eller förening, utdelning eller skifte från bolag eller förening samt fusion enligt 14 kap. 1 eller 2 § aktiebolagslagen (1975:1385).

En överlåtelse får ske utan hembud till bostadsrättsföreningen,

1. om bostadsrättsföreningen godkänner överlåtelsen,
2. om staten eller en kommun förvärvar egendomen,
3. om förvärvaren är gift med överlåtaren eller om förvärvaren eller, när makar förvärvar gemensamt, någon av dem är överlåtarens avkomling,
4. om förvärvet sker genom inrop på exekutiv auktion eller offentlig auktion enligt lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt,

	5. om överlåtelsen avser andel och förvärvaren redan äger en andel i egendomen.

Hembud behövs inte heller, om ett förvärv av bostadsrättsföreningen skulle vara oskäligt med hänsyn till förhållandet mellan överlåtaren och en annan förvärvare än bostadsrättsföreningen eller villkoren för eller omständigheterna vid en sådan överlåtelse. Frågan om hembud behövs prövas av hyresnämnden på begäran av fastighetsägaren.

9 §

Bestämmelser om bostadsrättsföreningars beslut att förvärva hyresfastigheter för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt finns i *60 a § bostadsrättslagen (1971: 479).*	Bestämmelser om bostadsrättsföreningars beslut att förvärva hyresfastigheter för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt finns i *8 kap. 25–28 §§ bostadsrättslagen (1989: 0000).*

12 §

Även om hembudet har upphört att gälla får överlåtelse genom köp eller byte till någon annan än den bostadsrätts-	*Även om hembudet har upphört att gälla får, så länge föreningens intresseanmälan gäller, en sådan överlåtelse eller över-*

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
förening som har gjort intresseanmälan inte ske medan föreningens intresseanmälan gäller, om köpeskillingen är lägre eller villkoren för överlåtelsen sammantagna är avsevärt ogynnsammare för fastighetsägaren än vad som angavs vid hembudet. Har fastighetsägaren sedan ett hembud upphört att gälla gjort ett nytt hembud, enligt vilket köpeskillingen är lägre eller villkoren *eljest* ogynnsammare för fastighetsägaren, och upphör även detta hembud att gälla, skall första meningen tillämpas på det nya hembudet.	*gång som avses i 6 § första stycket inte ske till någon annan än den bostadsrättsförening som har gjort intresseanmälan,* om köpeskillingen är lägre eller villkoren för överlåtelsen sammantagna är avsevärt ogynnsammare för fastighetsägaren än vad som angavs vid hembudet. *En sådan överlåtelse får inte heller ske om ett villkor som angavs vid hembudet är oskäligt mot föreningen.* Har fastighetsägaren sedan ett hembud upphört att gälla gjort ett nytt hembud, enligt vilket köpeskillingen är lägre eller villkoren *på annat sätt* ogynnsammare för fastighetsägaren, och upphör även detta hembud att gälla, skall första *och andra* meningen tillämpas på det nya hembudet.

Första stycket skall äga motsvarande tillämpning om överlåtelsen avser andel av hyreshusenheten.

I fråga om förbudet i första stycket äger 6 § andra och tredje styckena motsvarande tillämpning. Om något undantag inte föreligger, är överlåtaren skyldig att inhämta hyresnämndens tillstånd till överlåtelsen.

13 §

Överlåtelser i strid med 6 eller 12 § är ogiltiga.	*Överlåtelse av sådan fast egendom som avses i denna lag är för sin giltighet beroende av att lagfart söks innan anteckning om en intresseanmälan enligt 3 § har skett.* Överlåtelser i strid med 6 eller 12 § är ogiltiga.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
Om lagfart har meddelats i strid med 20 kap. 6 § 5 eller 7 § 11 jordabalken, gäller inte första stycket.	Om lagfart har meddelats i strid med 20 kap. 6 § 5 eller 7 § 11 jordabalken, gäller inte första stycket *andra meningen*.

---

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1990.
2. Äldre lag gäller i fråga om en intresseanmälan som har gjorts före ikraftträdandet.

4 Förslag till Lag om ändring i äktenskapsbalken

Härigenom föreskrivs att 7 kap. 4 § äktenskapsbalken skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse *Föreslagen lydelse*

7 kap.
4 §

Med makars gemensamma bostad avses i denna balk

1. fast egendom som makarna eller någon av dem äger eller innehar med tomträtt, om det finns en byggnad på egendomen som är avsedd som makarnas gemensamma hem och egendomen innehas huvudsakligen för detta ändamål,

2. fast egendom som makarna eller någon av dem innehar med nyttjanderätt i förening med byggnad på egendomen som makarna eller någon av dem äger, om byggnaden är avsedd som makarnas gemensamma hem och egendomen innehas huvudsakligen för detta ändamål,

3. byggnad eller del av byggnad som makarna eller någon av dem innehar med hyresrätt, bostadsrätt eller annan liknande rätt, om byggnaden eller byggnadsdelen är avsedd som makarnas gemensamma hem och innehas huvudsakligen för detta ändamål.

Vad som sägs om bostadsrätt enligt första stycket 3 skall gälla även sådan rätt till framtida upplåtelse av bostadsrätt som avses i 4 kap. bostadsrättslagen (1989: 0000), om rätten gäller en lägenhet som är avsedd som makarnas gemensamma hem och huvudsakligen skall innehas för detta ändamål.

Med makars gemensamma bohag avses i denna balk möbler, hushållsmaskiner och annat inre lösöre som är avsett för det gemensamma hemmet. Till gemensamt bohag räknas inte sådant bohag som används uteslutande för den ena makens bruk.

Till makars gemensamma bostad och bohag räknas inte egendom som används huvudsakligen för fritidsändamål.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1990.

5 Förslag till Lag om ändring i lagen (1987: 232) om sambors gemensamma hem

Härigenom föreskrivs att 2 § lagen (1987: 232) om sambors gemensamma hem skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse *Föreslagen lydelse*

2 §

Med sambors gemensamma bostad avses i denna lag, om inte annat följer av 4 §,

1. fast egendom som samborna eller någon av dem äger eller innehar med tomträtt, om det finns en byggnad på egendomen som är avsedd som sambornas gemensamma hem och egendomen innehas huvudsakligen för detta ändamål,

2. fast egendom som samborna eller någon av dem innehar med nyttjanderätt i förening med byggnad på egendomen som samborna eller någon av dem äger, om byggnaden är avsedd som sambornas gemensamma hem och egendomen innehas huvudsakligen för detta ändamål,

3. byggnad eller del av byggnad som samborna eller någon av dem innehar med hyresrätt, bostadsrätt eller annan liknande rätt om byggnaden eller byggnadsdelen är avsedd som sambornas gemensamma hem och innehas huvudsakligen för detta ändamål.

Vad som sägs om bostadsrätt enligt första stycket 3 skall gälla även sådan rätt till framtida upplåtelse av bostadsrätt som avses i 4 kap. bostadsrättslagen (1989: 0000), om rätten gäller en lägenhet som är avsedd som sambornas gemensamma hem och huvudsakligen skall innehas för detta ändamål.

Samborna får i en av dem båda undertecknad handling anmäla till inskrivningsmyndigheten att en fastighet som är lagfaren för en av dem eller en tomträtt för vilken en av dem är inskriven som innehavare är gemensam bostad för dem båda.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1990.

6 Förslag till Lag om ändring i lagen (1987: 667) om ekonomiska föreningar

Härigenom föreskrivs att 7 kap. 13 § lagen (1987: 667) om ekonomiska föreningar skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse *Föreslagen lydelse*

7 kap.
13 §

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning, om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Första stycket gäller inte, om annat följer av denna lag eller föreskrivs i stadgarna. Beträffande beslut som avses i 14 och 15 §§ kan dock i stadgarna endast föreskrivas villkor som går längre än som anges i dessa paragrafer.

Enligt lagen (1989: 0000) om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar gäller särskilda bestämmelser om beslut av en föreningsstämma.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1990.

7 Förslag till Lag om ändring i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder

Härigenom föreskrivs att 4, 5, 11, 15, 22 och 23 §§ lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder[1] skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
4 §[2]	
Hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken har till uppgift att	
1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,	
2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket, ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, hyresvillkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 b §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,	
2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22–24 §§ hyresförhandlingslagen (1978: 304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag,	
3. pröva tvist om hyresvillkor enligt *7 § sista stycket*, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt *30 § andra stycket* eller medlemskap enligt *52 §*, allt *bostadsrättslagen (1971: 479)*,	3. pröva tvist om *upplåtelse av bostadsrätt enligt 3 kap. 6 §*, hyresvillkor enligt *3 kap. 9 §*, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt *6 kap. 10 § andra stycket*, medlemskap enligt *8 kap. 13 § eller utdömande av vite enligt 10 kap. 6 §*, allt *bostadsrättslagen (1989: 0000)*,

[1] Lagen omtryckt 1985: 660.
[2] Senaste lydelse 1988: 928.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 § femte stycket, 45 eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i *60 § första stycket 1 bostadsrättslagen,*	4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 § femte stycket, 45 eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i *8 kap. 22 § första stycket 1 och 2 bostadsrättslagen,*

5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,

5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen,

6. pröva frågor enligt bostadssaneringslagen (1973: 531) och bostadsförvaltningslagen (1977: 792),

7. pröva frågor enligt lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.,

8. pröva frågor enligt lagen (1987: 1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt,

9. pröva frågor enligt lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

Ärende upptages av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen. Ärende som avses i 10, 17 eller 18 § lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. upptages dock av hyresnämnden i den ort där bolagets styrelse har sitt säte eller, i fråga om handelsbolag, där förvaltningen föres.

5 §[3]

Hyresnämnd består av lagfaren ordförande och två andra ledamöter, om ej annat följer av tredje stycket. Av de senare ledamöterna skall den ene vara väl förtrogen med förvaltning av hyresfastighet eller, när ärendet rör bostadsrättsfastighet, med förvaltning av sådan fastighet och den andre vara väl förtrogen med bostadshyresgästers förhållanden eller, när ärende rör annan lägenhet än bostadslägen-	Hyresnämnd består av lagfaren ordförande och två andra ledamöter, om ej annat följer av tredje stycket. Av de senare ledamöterna skall den ene vara väl förtrogen med förvaltning av hyresfastighet eller, när ärendet rör bostadsrättsfastighet, med förvaltning av sådan fastighet och den andre vara väl förtrogen med bostadshyresgästers förhållanden eller, när ärende rör annan lägenhet än bostadslägen-

[3]Senaste lydelse 1983: 439.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
het, med näringsidkande hyresgästers förhållanden. I ärende enligt *52 § eller 60 § första stycket 1 bostadsrättslagen (1971: 479)* skall vad som sagts nu om hyresgästers förhållanden i stället avse bostadsrättshavares förhållanden.	het, med näringsidkande hyresgästers förhållanden. I ärende enligt *3 kap. 6 §, 8 kap. 13 eller 22 § första stycket 1 och 2 eller 10 kap. 6 § bostadsrättslagen (1989: 0000)* skall vad som sagts nu om hyresgästers förhållanden i stället avse bostadsrättshavares förhållanden.

Hyresnämnd får anlita expert att biträda nämnden, om ärendets beskaffenhet eller annat särskilt skäl föranleder det.

Bestämmelserna i 2 § andra – fjärde styckena äger motsvarande tilllämpning i fråga om hyresnämnd.

Regeringen kan förordna att i hyresnämnd skall finnas flera avdelningar.

Bestämmelserna om hyresnämnd gäller i tillämpliga delar även avdelning.

11 §[4]

Rör ärende som avskrivits enligt 10 § första stycket första punkten tvist som avses i 9 kap. 10 §, 10 kap. 6 a § eller 12 kap. 49 eller 54 § jordabalken, 22 eller 24 § hyresförhandlingslagen (1978:304), 5 § lagen (1957: 390) om fiskearrenden, *52 § bostadsrättslagen (1971: 479)* eller 18 § jaktlagen (1987: 259) skall nämnden återuppta ärendet på ansökan av sökanden. Ansökan görs skriftligen inom tre veckor från den dag beslutet om avskrivning meddelades.	Rör ärende som avskrivits enligt 10 § första stycket första punkten tvist som avses i 9 kap. 10 §, 10 kap. 6 a § eller 12 kap. 49 eller 54 § jordabalken, 22 eller 24 § hyresförhandlingslagen (1978: 304), 5 § lagen (1957: 390) om fiskearrenden, *8 kap. 13 § bostadsrättslagen (1989: 0000)* eller 18 § jaktlagen (1987: 259) skall nämnden återuppta ärendet på ansökan av sökanden. Ansökan görs skriftligen inom tre veckor från den dag beslutet om avskrivning meddelades.

Uteblir sökanden ånyo, får ärendet icke återupptagas på nytt.

[4]Senaste lydelse 1987: 264.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
15 §[5]	
Har parterna avtalat att tvist skall avgöras av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen och har, vid arrendetvist, arrendenämnden eller, vid hyres- eller bostadsrättstvist, hyresnämnden utsetts till skiljenämnd, skall nämnden på ansökan avgöra tvisten genom skiljedom, om ej hinder möter enligt 1 § andra stycket lagen (1929: 145) om skiljemän. Om sådan ansökan gäller 8 §. Har tvisten redan hänskjutits till nämnd, kan skiljedom dock påkallas muntligen inför nämnden.	
I ärende som nämnd har att avgöra genom skiljedom gäller lagen om skiljemän, i den mån ej annat följer av denna lag. Vardera parten svarar för sin kostnad i tvist som avses i 9 kap. 10 eller 14 §, 10 kap. 6 § eller 12 kap. 49 eller 54 § jordabalken, 5 § lagen (1957: 390) om fiskearrenden eller *7 § sista stycket bostadsrättslagen (1971: 479).*	I ärende som nämnd har att avgöra genom skiljedom gäller lagen om skiljemän, i den mån ej annat följer av denna lag. Vardera parten svarar för sin kostnad i tvist som avses i 9 kap. 10 eller 14 §, 10 kap. 6 § eller 12 kap. 49 eller 54 § jordabalken, 5 § lagen (1957: 390) om fiskearrenden eller *3 kap. 9 § bostadsrättslagen (1989: 000).*
22 §[6]	
Beslut av nämnd äger, sedan tid för klander eller besvär utgått när talan får föras mot beslutet, rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 5 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 3, 5 a, 6, 7, 8 eller 9. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tillstånd enligt 12 kap. 23 § andra stycket,	Beslut av nämnd äger, sedan tid för klander eller besvär utgått när talan får föras mot beslutet, rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 5 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 3, 5 a, 6, 7, 8 eller 9. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tillstånd enligt 12 kap. 23 § andra stycket,

[5]Senaste lydelse 1984: 679.
[6]Senaste lydelse 1988: 928.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
34–37 eller 40 § jordabalken eller *30 § andra stycket bostadsrättslagen (1971: 79)* eller ansökan om uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973: 531) eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978: 304) eller ansökan om anvisningsrätt enligt 3 § lagen (1987: 1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt lämnats utan bifall.	34–37 eller 40 § jordabalken eller *6 kap. 10 § andra stycket bostadsrättslagen (1989: 0000)* eller ansökan om uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973: 531) eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978: 304) eller ansökan om anvisningsrätt enligt 3 § lagen (1987: 1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt lämnats utan bifall.

Bestämmelserna i 27 och 28 §§ förvaltningslagen (1986: 223) om omprövning av beslut skall inte tillämpas hos nämnderna.

23 §[7]

Om fullföljd av talan mot hyresnämnds beslut i ärende enligt 12 kap. jordabalken eller hyresförhandlingslagen (1978: 304) eller i ärende angående bostadsrätt, bostadssanering eller särskild förvaltning eller i ärende enligt lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m., enligt lagen (1987: 1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt eller lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt finns bestämmelser i 12 kap. 70 § jordabalken, 31 § hyresförhandlingslagen, *76 § bostadsrättslagen (1971: 479)*, 21 § bostads-	Om fullföljd av talan mot hyresnämnds beslut i ärende enligt 12 kap. jordabalken eller hyresförhandlingslagen (1978: 304) eller i ärende angående bostadsrätt, bostadssanering eller särskild förvaltning eller i ärende enligt lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m., enligt lagen (1987: 1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt eller lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt finns bestämmelser i 12 kap. 70 § jordabalken, 31 § hyresförhandlingslagen, *10 kap. 2 § bostadsrättslagen (1989: 0000)*, 21 §

[7] Senaste lydelse 1987: 1278.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
saneringslagen (1973: 531), 34 § bostadsförvaltningslagen (1977: 792), 25 § lagen om förvärv av hyresfastighet m. m., 16 § lagen (1987: 1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt samt 15 § lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.	bostadssaneringslagen (1973: 531) 34 § bostadsförvaltningslagen (1977: 792), 25 § lagen om förvärv av hyresfastighet m. m., 16 § lagen (1987: 1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt samt 15 § lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

Hyresnämndens yttrande enligt 12 a § första stycket får inte överklagas.

Hyresnämndens beslut får överklagas genom besvär hos bostadsdomstolen, om nämnden

1. avvisat ansökan som avses i 8, 11, 14–16, 16 a, 16 c, 16 d eller 16 e §, eller avvisat besvär,
2. avskrivit ärende enligt 8–10, 15 a, 16, 16 a, 16 c, 16 d eller 16 e §, dock ej när ärendet kan återupptagas,
3. förordnat angående ersättning för någons medverkan i ärendet,
4. utdömt vite eller annan påföljd för underlåtenhet att iakttaga föreläggande eller ådömt straff för förseelse i förfarandet,
5. utlåtit sig i annat fall än som avses i 3 i fråga som gäller allmän rättshjälp.

En besvärshandling som avses i tredje stycket skall ges in till hyresnämnden inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

I fråga om handläggningen hos hyresnämnden av en besvärshandling som avses i första eller tredje stycket tillämpas bestämmelserna i 52 kap. 2 och 4 §§ rättegångsbalken.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1990.

8 Förslag till Lag om ändring i bostadssaneringslagen (1973: 531)

Härigenom föreskrivs att 25 § bostadsseneringslagen (1973: 531) skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
25 §[1]	
Om särskilda skäl föreligger, kan länsstyrelsen medge undantag från tillämpningen av lagen i fråga om fastighet, vilken äges av förening eller aktiebolag som avses *i punkt 16 övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen (1971: 479).*	Om särskilda skäl föreligger, kan länsstyrelsen medge undantag från tillämpningen av lagen i fråga om fastighet, vilken äges av *en juridisk person som avses i punkt 11 övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen (1989: 0000).*

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1990.

[1] Senaste lydelse 1974: 821.

9 Förslag till Lag om ändring i lagen (1974: 1082) om bostadsdomstol

Härigenom föreskrivs att 13 § lagen (1974: 1082) om bostadsdomstol skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
13 §	
Sammanträder bostadsdomstolen med sju ledamöter, är tre av dem lagfarna ledamöter och fyra av dem intresseledamöter. En av de lagfarna ledamöterna är därvid ordförande.	
Av intresseledamöterna skall två vara väl förtrogna med förvaltning av hyresfastighet eller, när målet rör bostadsrättsfastighet, med förvaltning av sådan fastighet och två ledamöter väl förtrogna med bostadshyresgästers förhållanden eller, vid prövning av fråga enligt 12 kap. 36 § jordabalken, med näringsidkande hyresgästers förhållanden eller, vid prövning av fråga enligt *52 § eller 60 § första stycket 1 bostadsrättslagen (1971: 479),* med bostadsrättshavares förhållanden. Rör mål hyresfastighet som tillhör enskild, skall de två förstnämnda ledamöterna vara väl förtrogna företrädesvis med förvaltning av sådan fastighet. Rör mål annan hyresfastighet, skall dessa ledamöter vara väl förtrogna företrädesvis med förvaltning av hyresfastighet som tillhör annan än enskild.	Av intresseledamöterna skall två vara väl förtrogna med förvaltning av hyresfastighet eller, när målet rör bostadsrättsfastighet, med förvaltning av sådan fastighet och två ledamöter väl förtrogna med bostadshyresgästers förhållanden eller, vid prövning av fråga enligt 12 kap. 36 § jordabalken, med näringsidkande hyresgästers förhållanden eller, vid prövning av fråga enligt *3 kap. 6 §, 8 kap. 13 § eller 22 § första stycket 1 och 2 eller 10 kap. 6 § bostadsrättslagen (1989: 0000),* med bostadsrättshavares förhållanden. Rör mål hyresfastighet som tillhör enskild, skall de två förstnämnda ledamöterna vara väl förtrogna företrädesvis med förvaltning av sådan fastighet. Rör mål annan hyresfastighet, skall dessa ledamöter vara väl förtrogna företrädesvis med förvaltning av hyresfastighet som tillhör annan än enskild.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1990.

10 Förslag till Lag om ändring i lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.

Härigenom föreskrivs att 2 § lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.[1] skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
2 §[2]	
Förvärvstillstånd fordras inte	
1. om egendomen förvärvas från staten, kommun, landstingskommun eller kommunalförbund,	
2. om staten, kommun, landstingskommun, kommunalförbund, aktiebolag, som helt ägs av kommun eller landstingskommun, allmännyttigt, bostadsföretag, folkrörelsekooperativ riksorganisation eller regional folkrörelsekooperativ organisation av bostadsrättsföreningar eller bostadsrättsförening ansluten till sådan organisation är förvärvare,	
2 a. om egendomen i annat fall än som anges under 2 förvärvas av en bostadsrättsförening och föreningen har fattat beslut om förvärvet i den ordning som föreskrivs i *60 a § bostadsrättslagen (1971:479),*	2 a. om egendomen i annat fall än som anges under 2 förvärvas av en bostadsrättsförening och föreningen har fattat beslut om förvärvet i den ordning som föreskrivs i *8 kap. 25 § bostadsrättslagen (1989: 0000),*
3. om egendomen enligt medgivande av regeringen förvärvas för kyrkligt ändamål eller fånget prövats enligt lagen (1970: 939) om förvaltning av kyrklig jord,	
4. om egendomen förvärvas av kreditinrättning vilken enligt lag eller enligt reglemente eller bolagsordning som regeringen fastställt är skyldig att åter avyttra egendomen,	
5. om förvärvaren är gift med överlåtaren och inte heller om förvärvaren eller, när makar förvärvar gemensamt, någon av dem är överlåtarens avkomling, allt under förutsättning att överlåtaren inte är	

[1] Lagen omtryckt 1983: 438.
[2] Senaste lydelse 1987: 244.

Nuvarande lydelse *Föreslagen lydelse*

skyldig att avyttra egendomen enligt 6 § eller enligt 3 kap. 1 § lagen (1982: 618) om utländska förvärv av fast egendom m. m.,

6. om förvärvet skall prövas enligt lagen om utländska förvärv av fast egendom m. m.,

7. om förvärvet sker genom inrop på exekutiv auktion.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1990.

11 Förslag till Lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978: 304)

Härigenom föreskrivs att 33 § hyresförhandlingslagen (1978: 304) skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	33 §
Om särskilda skäl föreligger, kan länsstyrelsen medge undantag från tillämpningen av lagen i fråga om hus som ägs av förening eller aktiebolag som avses i *punkt 16 övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen (1971: 479).*	Om särskilda skäl föreligger, kan länsstyrelsen medge undantag från tillämpningen av lagen i fråga om hus som ägs av *en juridisk person som avses i punkt 11 övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen (1989: 0000).*

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1990.

12 Förslag till Lag om ändring i lagen (1982: 617) om utländska förvärv av svenska företag m. m.

Härigenom föreskrivs att i 3 §[1] lagen (1982: 617) om utländska förvärv av svenska företag m. m.[2] "bostadsrättslagen (1971: 479)" skall bytas ut mot "bostadsrättslagen (1989: 0000)".

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1990.

[1]Senaste lydelse 1983: 106.
[2]Lagen omtryckt 1987: 420.

13 Förslag till Lag om ändring i övergångsbestämmelserna till lagen (1984: 694) om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att punkt 7 övergångsbestämmelserna till lagen (1984: 694) om ändring i jordabalken skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

7. Om det föreligger särskilda skäl, kan länsstyrelsen ge en förening eller ett aktiebolag som avses i *punkt 16 i övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen (1971: 479)* tillstånd att tillämpa avtalsklausul som strider mot 12 kap. 15 § andra stycket första meningen eller 19 §. Tillstånd som har meddelats enligt äldre bestämmelser gäller även efter ikraftträdandet.

Föreslagen lydelse

7. Om det föreligger särskilda skäl, kan länsstyrelsen ge en *juridisk person som avses i punkt 11 övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen (1989: 0000)* tillstånd att tillämpa avtalsklausul som strider mot 12 kap. 15 § andra stycket första meningen eller 19 §. Tillstånd som har meddelats enligt äldre bestämmelser gäller även efter ikraftträdandet.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1990.

14 Förslag till Lag om ändring i lagen (1986: 1242) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt

Härigenom föreskrivs att 1 § lagen (1986: 1242) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	1 §
Enligt denna lag får regeringen försöksvis lämna ekonomiska föreningar tillstånd att utan hinder av bestämmelserna i *79 § bostadsrättslagen (1971: 479)* bedriva verksamhet i vilken föreningen tillämpar villkor som innebär att det med andelsrätt i föreningen följer en rätt att hyra bostadslägenhet (kooperativ hyresrätt).	Enligt denna lag får regeringen försöksvis lämna ekonomiska föreningar tillstånd att utan hinder av bestämmelserna i *1 kap. 9 § bostadsrättslagen (1989: 0000)* bedriva verksamhet i vilken föreningen tillämpar villkor som innebär att det med andelsrätt i föreningen följer en rätt att hyra bostadslägenhet (kooperativ hyresrätt).

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1990.

15 Förslag till Lag om ändring i lagen (1987: 813) om homosexuella sambor

Härigenom föreskrivs att i lagen (1987: 813) om homosexuella sambor "bostadsrättslagen (1971: 479)" skall bytas ut mot "bostadsrättslagen (1989: 0000)".

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1990.

16 Förslag till Lag om ändring i lagen (1987: 1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt

Härigenom föreskrivs att 8 § lagen (1987: 1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
8 §	
Om kommunen inte anvisar någon bostadssökande eller om husägaren inte godtar den bostadssökande som kommunen anvisar eller inte kan träffa avtal med denne, är husägaren skyldig att upplåta lägenheten till kommunen om kommunen begär det.	
Om annat inte avtalats, skall upplåtelse till kommunen anses ha skett vid den tidpunkt då kommunens begäran enligt första stycket kommit husägaren till handa och på de villkor som angetts i meddelandet enligt 7 §. Om upplåtelsen avser bostadsrätt, skall den dock inte anses ha skett innan de förutsättningar är uppfyllda som anges i *3 och 5 §§ bostadsrättslagen (1971: 479).*	Om annat inte avtalats, skall upplåtelse till kommunen anses ha skett vid den tidpunkt då kommunens begäran enligt första stycket kommit husägaren till handa och på de villkor som angetts i meddelandet enligt 7 §. Om upplåtelsen avser bostadsrätt, skall den dock inte anses ha skett innan de förutsättningar är uppfyllda som anges i *2 kap. 1, 5, och 6 §§ samt 3 kap. 2 § bostadsrättslagen (1989: 0000).*

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1990.

1 Utredningsuppdraget

Enligt våra huvuddirektiv (*bilaga 1*) skall vi göra en allmän översyn av bostadsrättslagen (1971: 479), i betänkandet förkortad BRL. Vi skall också se över lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt (ombildningslagen). Ytterligare en uppgift är att lägga fram förslag som underlättar och främjar en övergång till bostadsrätt från olika former av s. k. andelsboende och att ta upp vissa andra frågor i samband därmed. I tilläggsdirektiv som meddelats av regeringen den 27 oktober 1988 (*bilaga 2*) har vi dessutom ålagts att utreda hur man inom ramen för bostadsrättslagstiftningen kan främja att bostadslägenheter utnyttjas i första hand som permanentbostäder för fysiska personer.

I första hand bör vi koncentrera oss på de frågor som redovisas särskilt i våra direktiv. Vi bedömer att bostadsrättshavarnas ställning vid ombyggnad samt frågan om s. k. förhandsavtal har en större principiell betydelse än andra frågor, även om det finns principiella inslag också i dessa. Frågorna om avgifter, anpassningen till hyreslagen och upplåtelse av småhus med bostadsrätt är mer juridiskt-tekniskt betonade eller av lämplighetskaraktär. Detsamma gäller de frågor som har anknytning till ombildningslagen samt frågorna om andelsboende.

Vi är oförhindrade att ta upp andra frågor än de som redovisas särskilt i de direktiv som vi har fått. En fråga som vi har tagit upp gäller sådana villkor om medlemskap som en förening får ta upp i sina stadgar. En annan fråga gäller panthavares ställning vid försäljning av bostadsrätt på offentlig auktion. Den senare frågan har vi behandlat mot bakgrund av de uttalanden av lagrådet och departementschefen som gjordes i ett lagstiftningsärende om offentlig auktion på bostadsrätt (se prop. 1986/87: 37 s. 68 och 69).

Vi har också ansett det angeläget att ta upp vissa frågor om bostadsrättsföreningar och bostadsrätt som anknyter till bestämmelserna i de statliga låneförfattningarna och till beskattningsmässiga

förhållanden. Anledningen härtill är frågornas praktiska betydelse och deras samband med andra frågor som vi tar upp. Eftersom vårt uppdrag inte omfattar skatte- och låneförfattningarna, har vi dock inte lämnat några konkreta förslag till förändringar i dessa delar utan begränsat oss till att lämna vissa allmänna synpunkter.

I direktiven anförs att den nya lagen (1987: 667) om ekonomiska föreningar, som trätt i kraft den 1 januari 1988, eventuellt kan ge anledning till överväganden om BRL i något hänseende behöver ändras ytterligare eller omdisponeras. Med anledning härav, men framför allt av andra skäl, har vi tagit upp frågan om en modernisering och språklig redigering av BRL. Vi föreslår att den nuvarande lagen ersätts med en helt ny bostadsrättslag.

Enligt våra direktiv får vi inte ta upp vissa frågor. Det gäller frågan om priskontroll och hembud på bostadsrätter. Det gäller också inteckning av bostadsrätt. Vi får inte heller ta upp några principiella frågor om ombildning av hyresrätt till bostadsrätt.

För att berika våra kunskaper vad gäller tillämpningen av lagstiftningen har vi genomfört ett antal enkätundersökningar. Bl. a. har vi vänt oss till HSB, Riksbyggen och Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation (SBC) samt ytterligare några organisationer och företag. I vissa särskilda frågor har vi berett bostadsdomstolen och hyresnämnderna samt bl. a. konsumentverket och bostadsstyrelsen tillfälle att inkomma med synpunkter. Härutöver har vi haft överläggningar med Sveriges Fastighetsägareförbund och Hyresgästernas Riksförbund. Vidare har vi fått material och synpunkter från ett antal bostadsrättsföreningar, och från enskilda föreningsmedlemmar. Även Stockholms kommun har tillhandahållit oss visst underlag. Vi har slutligen låtit vissa länsbostadsnämnder och kommunala förmedlingsorgan lägga fram sina synpunkter på i första hand tillämpningen av BRL och då främst mot bakgrund av de statliga lånebestämmelserna.

Redovisningen av gällande rätt m. m. kommer att ske i anslutning till de sakfrågor som tas upp. En allmän redogörelse för bostadsrättsinstitutet och dess utveckling, utländsk rätt och de organisationer som verkar på bostadsrättsmarknaden har lämnats bl. a. i betänkandet Från hyresrätt till bostadsrätt (SOU 1981: 74). Trots att vissa förändringar har skett, har vi inte ansett att vi behöver

göra någon komplettering av uppgifterna. Detsamma gäller vissa statistiska uppgifter m. m. av allmän karaktär som t. ex. finns intagna i bostadskommitténs betänkanden SOU 1984:34–36 samt SOU 1986:4–6.

I *kapitel 2* går vi igenom de frågor som rör BRL. *Kapitel 3* ägnar vi åt ombildningslagen och i *kapitel 4* tar vi upp frågorna om andelsboende. Betänkandet avslutas med *kapitel 5–7*, Vissa gemensamma frågor, Specialmotivering till författningsförslagen samt Kostnadskonsekvenser.

2 Bostadsrättslagen

2.1 Allmänna utgångspunkter

Bostadsrättslagen (1971: 479, omtryckt 1982: 353) trädde i kraft den 1 juli 1972 (prop. 1971: 12, LU 9, rskr. 125). Den ersatte då 1930 års lag om bostadsrättsföreningar. Lagstiftningen bygger på den äldre lagen och på de förslag som lades fram i betänkandet Bostadsrätt (SOU 1969: 4). I betydelsefulla delar avviker dock BRL från betänkandets förslag.

I systematiskt hänseende är BRL uppdelad i en speciellt bostadsrättslig och en föreningsrättslig del. Den förstnämnda delen innehåller, förutom vissa inledande bestämmelser, bestämmelser om upplåtelse och övergång av bostadsrätt och om bostadsrättshavarnas rättigheter och skyldigheter. Den föreningsrättsliga delen hänvisar i stor utsträckning till bestämmelserna i lagen (1987: 667) om ekonomiska föreningar. Lagen innehåller dessutom bestämmelser om förfarandet i bostadsrättstvister m. m. och ett förbud mot upplåtelse av andelsrätt.

I förarbetena till BRL (se prop. 1971: 12 s. 75) fästes stor vikt vid att förhindra uppkomsten av ekonomiskt osunda företag samt vid att tillförsäkra bostadsrättshavarna god insyn i föreningarnas angelägenheter och ett stort mått av trygghet i besittningen av deras lägenheter. Formerna och förutsättningarna för bostadsrättshavarnas anknytning till föreningen i samband med produktionen av föreningsfastigheten kom att inta en central plats i den nya lagen.

Under årens lopp har BRL ändrats i olika hänseenden. Det finns här endast anledning att ta upp några av de viktigare förändringarna under senare år. Av stor betydelse är de ändringar som genomfördes i anslutning till ombildningslagen och som trädde i kraft den 1 juli 1982 (prop. 1981/82: 169, CU 41, rskr. 364, SFS 1982: 353). Vidare bör nämnas den möjlighet som HSB och Riksbyggen fick fr. o. m. den 1 maj 1985 att återköpa eller lösa bostadsrätter under en treårsfrist från upplåtelsen (BoU 1984/85: 12, rskr. 194, SFS 1985: 182). Den 1 juli 1987 trädde nya regler i kraft om försäljning av bostadsrätt på

offentlig auktion (prop. 1986/87: 37, BoU 13, rskr. 249, SFS 1987: 243). Slutligen bör nämnas de huvudsakligen redaktionella ändringar i BRL som trädde i kraft den 1 januari 1988 med anledning av den nya föreningslagen (prop. 1986/87: 7, LU 20, rskr. 172, SFS 1987: 669).

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening med ändamål att upplåta lägenheter åt medlemmarna utan begränsning till tiden. Utmärkande för bostadsrättsinstitutet är sålunda *dels* att medlemmarna själva förutsätts delta i föreningens verksamhet för att på så sätt främja sina ekonomiska intressen, *dels* att medlemmarna har en till tiden obegränsad nyttjanderätt till vissa lägenheter.

Att medlemmarna förutsätts delta i föreningsverksamheten ger bostadsrättsföreningen en kooperativ prägel. Naturligtvis är detta jämte de syften i övrigt som uppbär lagstiftningen viktiga utgångspunkter vid en översyn av BRL. Förhållandena på bostadsmarknaden har emellertid undergått väsentliga förändringar under den tid som BRL varit i kraft. Mot bakgrund härav finns det anledning att redan inledningsvis ta upp ett par frågor där det kan vara aktuellt att göra avsteg från de principer på vilka BRL vilar.

Allmänt kan sägas att BRL tillkom i ett skede av intensiv nybyggnadsverksamhet. Därför var det naturligt att lagen i första hand kom att utformas efter förhållandena vid nyproduktion. Ombyggnads- och underhållsverksamheten har emellertid ökat sedan mitten av 1970-talet. Allt fler äldre bostadsrättshus har nu kommit in i ett skede då mer eller mindre ingripande saneringsåtgärder påkallas. Detta medför att tillämpningen av BRL också till stor del kommer att gälla frågor om ombyggnad och underhåll. Det har dock visat sig att tillämpningen av lagen i dessa fall inte är problemfri.

Ett generellt problem är att den ägarliknande ställning med avseende på lägenheten som en bostadsrättshavare intar kan försvåra en av föreningsmajoriteten önskad rationell ombyggnad. Detta kan också få till följd att intentionerna att förbättra våra bostäder motverkas. Det har därför ifrågasatts om inte lagstiftningen i vart fall borde mildras något till förmån för föreningen i sådana fall då enskilda bostadsrättshavares s. k. vetorätt avseende ombyggnad av den egna lägenheten annars skulle kunna omintetgöra vissa mer ingripande ombyggnadsprojekt. Vad som främst avses är situationer då delar av

en bostadsrättslägenhet behöver tas i anspråk för t. ex. en hisstrumma, eller då det bedöms nödvändigt att en lägenhet antingen slås samman med en annan lägenhet eller delas upp. Därmed sammanhänger också vissa frågor om fastighetens underhåll m. m.

Vad gäller nyproduktionen kan reglerna om ekonomisk plan samt förbudet mot förhandsavtal, dvs. avtal om framtida upplåtelse av bostadsrätt, inte heller anses anpassade till den utveckling som har skett. I praktiken ges de bostadssökande numera möjlighet att i stor utsträckning påverka utformningen av de lägenheter som de skall flytta in i. Detta görs under produktionsskedet och avser s. k. tillval av t. ex. skåputrustning i kök, maskinell utrustning samt tapeter och färgsättning. Det är inte heller ovanligt att de bostadssökande ges möjlighet att påverka rumsfördelningen, upptag för dörrar m. m. Tillvalen och de övriga åtgärder som de boende önskar måste av byggnadstekniska skäl göras förhållandevis tidigt, ibland så tidigt att det då inte är möjligt att upplåta bostadsrätt på grundval av en tillförlitlig ekonomisk plan. Till följd härav förekommer det på marknaden en del avtalskonstruktioner som kan stå i strid med förbudet mot förhandsavtal.

En väsentlig förändring av bostadsmarknaden under 1970- och 80-talen är också det ökade antalet ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt. De erfarenheter som gjorts efter 1982 års lagstiftning ger, som vi skall återkomma till, anledning till vissa lagändringar.

Sammantaget är det enligt vår mening angeläget att lagstiftningen anpassas till utvecklingen på bostadsmarknaden. Vad gäller bostadsrättshavarens ställning vid ombyggnad, reser emellertid detta den principiella frågan om avsteg bör göras från principen om att den i bostadsrätten ingående nyttjanderätten är obegränsad till tiden. Ett system med förhandsavtal skulle innebära att bostadssökande kan komma att stå utanför föreningsverksamheten under ett skede, trots att de förbinder sig att teckna bostadsrätt. Detta strider mot de principer som antogs vid 1971 års lagstiftning.

I det följande kommer vi först in på vissa frågor om antalet medlemmar i en bostadsrättsförening, samverkan mellan medlemmarna samt vissa andra frågor om medlemskap (avsnitt 2.2–2.5). Vi tar därefter upp frågorna om ekonomisk plan, förhandsavtal samt ombyggnad och underhåll (avsnitt 2.6–2.8). Vissa frågor om upplåtelse av

småhus med bostadsrätt behandlas därefter (avsnitt 2.9). Avsnittet om anpassning till hyreslagen (avsnitt 2.10) inrymmer flera olika frågor, bl. a. behandlingen av försumliga avgiftsbetalare och frågan om upplåtelser av lägenheter i andra hand. Systemet med avgifter till föreningen tas upp i avsnitt 2.11. Avslutningsvis behandlas frågan om panthavares ställning vid försäljning av bostadsrätt på offentlig auktion (avsnitt 2.12).

2.2 Antalet medlemmar m. m.

Vårt förslag: En bostadsrättsförening måste även fortsättningsvis ha minst fem medlemmar. Ett krav på att det i föreningsfastigheten skall finnas minst fem lägenheter som skall upplåtas med bostadsrätt lagfästs. Att kravet är uppfyllt skall gälla som förutsättning för registrering av den ekonomiska planen.

För att en bostadsrättsförening skall få registreras krävs bl. a. att föreningen har minst fem medlemmar (43 § BRL). Om antalet medlemmar eller bostadsrättshavare nedgår under fem, och inte ett tillräckligt antal medlemmar inträder i föreningen inom tre månader, är föreningen likvidationsskyldig (65 § BRL och 11 kap. föreningslagen). Av grunderna för lagstiftningen har ansetts följa att föreningen skall förfoga över minst fem lägenheter som kan upplåtas med bostadsrätt (se Knutsson-Lindquist, Bostadsrättslagen, s. 104).

Såväl juridiska som fysiska personer kan vara medlemmar i en bostadsrättsförening. En medlem behöver inte inneha bostadsrätt till någon lägenhet. Flera medlemmar kan inneha samma bostadsrätt gemensamt. När man talar om antalet medlemmar eller bostadsrättshavare avses antalet fysiska eller juridiska personer som har sådan ställning. Den som i egenskap av medlem innehar flera bostadsrätter är alltså endast en bostadsrättshavare med ett medlemskap.

Bestämmelsen om antalet medlemmar hade sin motsvarighet i 1930 års bostadsrättslag och har motiverats med att föreningens verksamhet är kooperativ. Motioner i riksdagen om att en föreningsfastighet endast skall behöva ha tre lägenheter har avstyrkts med hänvisning

bl. a. till föreningarnas kooperativa karaktär (se BoU 1984/85: 12 och LU 1984/85: 32; jfr även LU 1987/88: 24). Bakom motionerna låg motivet att ombildning till bostadsrätt också bör kunna ske i sådana inte ovanliga fall då en hyresfastighet består av tre eller fyra lägenheter. Under utredningsarbetet har SBC och Sveriges Fastighetsägareförbund ställt sig bakom en sådan förändring av lagstiftningen.

I våra huvuddirektiv (s. 8) uttalar departementschefen uppfattningen att föreningsfastigheter även i fortsättningen skall bestå av minst fem lägenheter och att antalet medlemmar som huvudregel skall vara minst fem. Vi bör emellertid överväga om inte kravet på antalet medlemmar i inledningsskedet av föreningens verksamhet kan minskas från fem till tre. Ett motiv för en sådan förändring är det praktiska tillvägagångssättet med föreningsbildning genom s. k. kontorsstiftning, dvs. att föreningen bildas utan de boendes medverkan. Projekt av servicehuskaraktär med t. ex. kommunen och organisationerna som stiftare skulle då kunna genomföras på ett smidigare sätt.

För egen del ansluter vi oss till uppfattningen att antalet medlemmar i en bostadsrättsförening som huvudregel skall vara minst fem. I det kooperativa synsättet ligger att en bostadsrättsförening inte kan bestå av ett alltför ringa antal medlemmar, men även praktiska hänsyn talar för att nuvarande regel bör behållas. Skulle enbart tre eller fyra medlemmar godtas kan det exempelvis bli svårt att få ihop en fungerande styrelse med följd att föreningen redan av det skälet inte blir livskraftig. Vidare menar vi att föreningsstämmans självständiga och i förhållande till styrelsen överordnade roll upphör om kravet på antalet medlemmar sänks. Slutligen bör framhållas att också enligt den nya föreningslagen huvudregeln är att antalet medlemmar skall vara lägst fem, låt vara att antalet kan vara tre eller fyra om medlemmarna är juridiska personer (2 kap. 1 § föreningslagen).

Under utredningsarbetet har från några håll framförts att det skulle vara praktiskt med ett mindre antal medlemmar när föreningsbildning sker genom s. k. kontorsstiftning, dvs. utan de boendes medverkan. Emellertid har merparten av de som till oss har redovisat sin inställning i frågan förklarat att det inte ens vad gäller det inledande skedet av en bostadsrättsförenings verksamhet finns skäl till någon förändring av gällande regler. Vi intar samma ståndpunkt. Förutom de synpunkter vi tidigare har redovisat i frågan om antalet föreningsmed-

lemmar, menar vi att det knappast blir någon egentlig skillnad om kravet på antalet medlemmar sänks endast under inledningsskedet. Vår uppfattning är att den föreningsbildning som kan ske med tre medlemmar också kan genomföras utan större olägenhet med fem. Vad som i föreningslagen föreskrivs om tre eller fyra medlemmar när dessa är juridiska personer föranleder oss inte till någon annan ståndpunkt.

Vi föreslår alltså inte någon förändring av gällande rätt vad gäller kravet på antalet föreningsmedlemmar.

I praxis tycks det på sina håll upprätthållas ett krav på att föreningens hus, såsom förutsättning för registrering av den ekonomiska planen, skall innehålla minst fem lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Vår uppfattning är att denna praxis bör lagfästas. Motivet – vid sidan av att upprätthålla föreningens kooperativa karaktär – är att skapa enhetlighet vid lagtillämpningen hos länsstyrelserna och att undanröja en eventuell osäkerhet om lagens innebörd på denna punkt.

Vi är medvetna om att vårt förslag om att antalet lägenheter skall vara minst fem kräver en precisering av lägenhetsbegreppet som avviker från det begrepp som i övrigt gäller enligt BRL och annan nyttjanderättslig lagstiftning, t. ex. hyreslagen. Vi föreslår därför att som lägenhet – i förevarande sammanhang – endast godtas varje avskild enhet som är inrättad att användas varaktigt och självständigt (jfr 2 § andra stycket ombildningslagen). Syftet med vårt förslag är dock inte att begränsa bostadsrättslagens användningsområde med avseende på vilka slags lägenheter som får upplåtas med bostadsrätt utan endast att skapa en norm för en beräkning av minsta antalet lägenheter. I specialmotiveringen skall vi återkomma närmare till frågan.

Vi föreslår vidare att kontrollen av att föreningens hus innehåller fem lägenheter som kan upplåtas med bostadsrätt skall ankomma på de s. k. intygsgivarna, dvs. på de personer som skall granska föreningens ekonomiska plan (ang. dessa, se avsnitt 2.6). Förslaget innebär att den ekonomiska planen inte får registreras om inte det aktuella kravet är fyllt. Även till denna fråga skall vi återkomma i specialmotiveringen.

2.3 Geografisk spridning av föreningens hus

Vårt förslag: Om en bostadsrättsförening har fler än ett hus, skall husen vara samlade på ett sådant sätt att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna. Detta skall gälla som förutsättning för registrering av den ekonomiska planen.

När institutet bostadsrätt tillskapades i början på 1930-talet var det naturligt att föreningarnas lägenheter var inrymda i flerfamiljshus. Detsamma gällde under tiden för den föreningslagstiftning som föregick 1930 års bostadsrättsföreningslag. I någon utsträckning tycks det dock ha förekommit att föreningar disponerade över radhusliknande byggnader, vilka innehöll lägenheter i ett eller möjligen två plan. Att lägenheter i fristående en- eller tvåfamiljshus upplåts med bostadsrätt, eller disponerades på annat föreningsrättsligt sätt, var säkert mycket ovanligt.

Således förhöll det sig så i de allra flesta fall att lägenheterna kom att utgöra stommen i sammanhängande huskroppar. Om föreningarnas lägenheter inrymdes i flera byggnader var det naturligt att husen kom att ligga bredvid varandra. Därmed underlättades förvaltningen väsentligt. Vidare kunde föreningarna på ett praktiskt sätt överblicka och ta itu med övriga föreningsangelägenheter. Sammanhållningen av husen eller fastigheterna utgjorde således ett naturligt och viktigt inslag i det kooperativa systemet.

Under senare år har emellertid vissa förändringar skett. I allt större utsträckning har bostadsrättsföreningar bildats för att uppföra friliggande småhus på sådana fastigheter som vanligtvis brukar disponeras av de boende med äganderätt. Bostadsrättshus uppförs också som radhus eller liknande, dvs. byggnader som på ett eller annat sätt hänger samman. I dag är det inte heller ovanligt att föreningarnas bebyggelse är blandad på så sätt att en och samma bostadsrättsförening äger både traditionella flerfamiljshus och radhus.

Olika skäl kan förklara den beskrivna utvecklingen. Under utredningsarbetet har som en orsak från många håll anförts att det statliga finansieringssystemet är utformat så att det gynnar bostadsrättsformen framför äganderättsformen. För egen del har vi i det stora hela ingen

anledning att se negativt på utvecklingen. Bostadsrättsformen är ofta väl lämpad även för småhusbebyggelse och det är givet att gynnsamma finansiella förhållanden eftersträvas av dem som uppför sådan bebyggelse.

Exempel visar dock att bostadsrättsformen i många fall väljs framför äganderättsformen *enbart* av finansiella eller skattemässiga skäl. De kooperativa grunderna för en föreningsbildning har alltså trätt i bakgrunden. Det tycks sålunda inte vara ovanligt att byggmästare eller entreprenörer med detta syfte bildar bostadsrättsföreningar avsedda för ett mindre antal småhus som skall upplåtas med bostadsrätt. Särskilt anmärkningsvärt är ett exempel som visar att en kommun för att få avsättning för ett antal för äganderätt avsedda småhustomter, överlåtit tomterna till att bebyggas av en bostadsrättsförening, trots att tomterna legat utspridda i olika delar av kommunen.

Om utvecklingen skall styras mot den ena eller andra upplåtelseformen, kan detta ske genom bestämmelser i finansierings- eller skatteförfattningarna, men det ankommer inte på oss att ta ställning till den frågan. Oavsett utformningen av dessa bestämmelser, anser vi dock att frågan om en bebyggelse i bostadsrättsform skall få vara spridd på det nyss angivna sättet är en principiell bostadsrättslig fråga, som vi vid vår översyn av lagstiftningen anser oss skyldiga att ta ställning till. I övrigt får vi nöja oss med att understryka kravet på bostadsrättsföreningars kooperativa karaktär som en förutsättning för registrering (1 kap. 2 § lagförslaget, jfr 40 § BRL).

Det kooperativa intresset måste rimligen bli lågt med en splittrad bebyggelse. Snarare torde bostadsrättshavarna i dessa fall uppfatta sig som egnahemsägare, med följd att problem kommer att uppstå för föreningen vad gäller bl. a. gemensam planering, förvaltning och fastighetsskötsel. Variationer mellan husen när det gäller yttre underhåll, om- och tillbyggnader m. m. kommer sannolikt också att bli svårbemästrade. Det gemensamma ansvar som förutsätts prägla en bostadsrättsförenings verksamhet försvagas, eller upphör, säkerligen efter en tid om föreningarna tillåts ha sina hus geografiskt spridda från varandra i alltför stor utsträckning. Således menar vi att företeelsen principiellt står i strid med den kooperativa föreningstanken.

För att motverka risker för en ogynnsam utveckling, men också för att ytterligare markera det kooperativa synsätt som bör prägla bostadsrättslagstiftningen, föreslår vi att lagstiftningen kompletteras med en regel som tar sikte på de fall då en förening har flera hus. Innebörden bör vara att husen skall vara samlade på ett sådant sätt att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna. På samma sätt som vi föreslagit beträffande minsta antalet lägenheter (avsnitt 2.2), föreslår vi att kontrollen av den samlade bebyggelsen sker av intygsgivarna och att kravet skall gälla som förutsättning för registrering av den ekonomiska planen. Vi återkommer till den frågan i specialmotiveringen.

2.4 Vissa frågor om medlemskap

Vårt förslag: Bostadsrättsföreningar ges en laglig rätt att efter fritt skön vägra juridiska personer inträde i föreningen. Sådana villkor för medlemskap som innebär att endast personer med visst medborgarskap eller viss inkomst kan beviljas inträde i en förening skall vara utan verkan. Enligt en särskild bestämmelse skall dessutom generellt gälla att villkor som är oskäliga mot den som överlåter eller förvärvar bostadsrätt skall vara utan verkan.

2.4.1 Gällande rätt m. m.

Enligt 11 § BRL får den som har förvärvat bostadsrätt av en tidigare innehavare inte vägras inträde i föreningen, om han uppfyller de villkor för medlemskap som föreskrivs i stadgarna och föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare. En make eller någon annan som varaktigt sammanbott med bostadsrättshavaren får vägras medlemskap endast om stadgarna föreskriver att medlem skall tillhöra viss sammanslutning eller uppfylla liknande villkor.

När det är föreningen som skall upplåta en lägenhet med bostadsrätt gäller som huvudregel att styrelsen fritt avgör medlemskapsfrågan. En sådan ordning, som avviker från vad som gäller för ekonomiska föreningar i allmänhet, har ansetts ändamålsenlig med hänsyn till ka-

raktären av en bostadsrättsförenings verksamhet (se prop. 1971: 12 s. 150). Bl. a. måste ju medlemsantalet begränsas med hänsyn till antalet lägenheter som skall upplåtas. Givetvis måste dock styrelsen följa de villkor som kan vara upptagna i stadgarna.

Ett undantag från principen om styrelsens fria prövningsrätt gäller när hyresgäster ansöker om medlemskap vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt. Enligt 51 a § BRL har således en bostadshyresgäst rätt till inträde i föreningen om han uppfyller de villkor för medlemskap som föreskrivs i stadgarna och föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare (se prop. 1981/82: 169 s. 32 f.).

Om styrelsen beslutar att vägra någon som förvärvat bostadsrätt eller en hyresgäst inträde i föreningen kan beslutet överprövas av hyresnämnden (52 § BRL). Nämndens beslut kan överklagas till bostadsdomstolen.

Som framgår har föreningarna enligt gällande rätt frihet att ställa upp olika *villkor för medlemskap*. Ett exempel på ett vanligt sådant villkor är att medlemmen också skall tillhöra någon annan sammanslutning än bostadsrättsföreningen. Inom HSB är det sålunda obligatoriskt för medlemmarna i en bostadsrättsförening att också tillhöra den regionala HSB-föreningen. Andra villkor som förekommer i praktiken gäller inkomst- eller åldersgränser. Exempel finns på att medlemmarna skall tillhöra en viss yrkeskategori eller vara mantalsskrivna på viss ort. Särskilt i äldre bostadsrättsföreningar förekommer det villkor om att medlemmarna måste vara svenska medborgare. Vidare förekommer det villkor om att medlemmarna inte får vara juridiska personer. Slutligen bör nämnas att det i och för sig är tillåtet för en bostadsrättsförening att ställa upp särskilda villkor om prisföreskrifter som skall iakttas av en förvärvare för att medlemskap skall kunna beviljas. Däremot är sådana hembudsliknande villkor för medlemskap utan verkan som innebär att den till vilken en bostadsrätt övergår skall utses av någon annan än bostadsrättshavaren eller godkännas i annan ordning än som gäller för inträde i en bostadsrättsförening (11 a § BRL; jfr 14 § BRL).

Vissa av de villkor för medlemskap som förekommer i praktiken har varit föremål för debatt. I det följande kommer vi först att behandla sådana villkor för medlemskap som innebär att bostadslägenheter skall användas för permanent boende resp. förbehållas fysiska

personer. Vi kommer därefter att pröva villkor om medborgarskap och om att den medlemssökande måste ha en viss inkomst. Slutligen kommer vi in på frågan om det bör uppställas en allmän regel av huvudsaklig innebörd att oskäliga villkor för medlemskap skall vara utan verkan.

2.4.2 Villkor om permanentboende och om att endast fysiska personer får förvärva bostadsrätt

Enligt tilläggsdirektiven (bilaga 2) skall vi utreda hur man inom ramen för bostadsrättslagstiftningen kan främja att bostadslägenheter i första hand nyttjas som permanentbostäder. Vi skall därvid särskilt pröva sådana ändringar som syftar till att bostadslägenheter förbehålls fysiska personer. Bakgrunden är den ansträngda situation som för närvarande råder på bostadsmarknaden. Frågan har samband med juridiska personers rätt att upplåta en lägenhet i andra hand (se huvuddirektiven s. 8).

Vi vill till en början erinra om att BRL inte lägger något hinder i vägen för en förening att i stadgarna ställa upp villkor om att bostadslägenheter skall nyttjas för permanent boende eller om att endast fysiska personer skall äga rätt till inträde i föreningen. Om en bostadslägenhet används för annat ändamål än permanentbostad, när ett stadgevillkor därom finns, kan detta under vissa förutsättningar föranleda förverkande av nyttjanderätten (25 § och 33 § första stycket 3 BRL).

Sådana villkor för medlemskap som anger att bostadslägenheter endast får nyttjas för permanent boende tycks inte förekomma i praktiken, men för att förhindra att bostäder i kust- eller fjällområdena omvandlas till fritidsbostäder förekommer villkor om att medlemmarna skall vara kyrkobokförda på orten. Villkor om att endast fysiska personer skall ha rätt till inträde i föreningen är inte ovanliga och förekommer t. ex. i SBC: s mönsterstadgar. Enligt HSB: s och Riksbyggens mönsterstadgar kan däremot såväl fysiska som juridiska personer vinna inträde, oberoende av om förvärvet avser en bostadslägenhet eller en lokal. De flesta bostadsrättsföreningars stadgar torde

därför inte lägga något hinder i vägen för juridiska personer att bli medlemmar.

Förslag om att inskränka föreningarnas möjligheter att upplåta lägenheter till juridiska personer var föremål för överväganden i samband med tillkomsten av BRL (se LU 1971: 9 s. 42). Förslagen, som bl. a. motiverades med vikten av att slå vakt om föreningarnas kooperativa karaktär, godtogs emellertid inte. Lagutskottet underströk i detta sammanhang vikten av att bostadsrättsföreningarna bereddes möjlighet att i största möjliga utsträckning själva bestämma området för sin verksamhet. Föreningarnas frihet i detta hänseende borde enligt utskottet begränsas genom lagregler endast när särskilt behov förelåg.

För egen del vill vi anföra följande. De bostadspolitiska strävandena att göra fler bostadslägenheter tillgängliga för permanent boende är självfallet beaktansvärda. Sådana strävanden ligger också i linje med de syften som präglar bostadsrättslagstiftningen. Det måste sålunda ligga i föreningarnas intresse att medlemmarna bor stadigvarande i sina lägenheter och deltar i föreningens verksamhet. Vi kan därför ställa oss bakom de intentioner som kommer till uttryck i tilläggsdirektiven om att inom ramen för bostadsrättslagstiftningen främja att bostadslägenheter används för permanent bruk och att sådana lägenheter i första hand förbehålls fysiska personer.

BRL reglerar emellertid i första hand förhållandet mellan föreningen och bostadsrättshavarna. Lagstiftningen är av civilrättslig karaktär. Inslag som innebär hänsynstaganden till bostadsförsörjningssynpunkter är därför i princip främmande för lagstiftningen, även om vissa undantag finns (se ang. kommuners rätt till medlemskap m. m. i 2, 11 och 30 §§ BRL).

Vi anser därför att en restriktiv hållning bör intas till sådana ändringar av BRL som innebär att man av skäl som inte är motiverade av hänsyn till enskilda bostadssökandes intressen beskär föreningarnas möjligheter att själva bestämma i medlemskapsfrågor.

Det problem med tillgång på permanentbostäder som ur bostadsförsörjningssynpunkt är angeläget att lösa torde dessutom beröra främst de inre delarna av våra storstäder, framför allt Stockholm. Problemet har därför inte den allmängiltiga karaktär som kan motivera lagstiftning om inskränkningar för alla bostadsrättsföreningar.

Vårt uppdrag begränsar sig till att överväga förändring inom ramen för bostadsrättslagstiftningen. Mot bakgrund härav anser vi att frågor om begränsningar av möjligheterna till medlemskap i första hand bör bedömas med utgångspunkt i de kooperativa syften som uppbär denna lagstiftning. Vid en sådan bedömning finner vi att redan gällande bestämmelser ger föreningarna tillräckliga möjligheter att genom stadgevillkor eller på annat sätt förhindra att bostadslägenheter används för annat än permanent boende. Vad särskilt gäller föreningarnas möjligheter att förbehålla bostadslägenheter åt fysiska personer, finns det dock anledning att förstärka föreningarnas ställning något, även om vi i denna del inte finner motiverat att gå så långt som att införa ett förbud för juridiska personer att förvärva bostadsrätt. Innan vi går in på den frågan vill vi dock lämna vissa synpunkter av framför allt lagteknisk natur, om det med hänsyn till bostadsförsörjningen skulle krävas åtgärder utöver dem som vi föreslår.

Det enklaste sättet att förhindra juridiska personers förvärv av sådana bostadslägenheter som upplåts med bostadsrätt torde vara att i BRL föreskriva att sådana avtal om upplåtelse eller överlåtelse skall vara ogiltiga. Man kan också tänka sig att t. ex. i samband med statlig långivning ställa upp villkor om att föreningar skall ha en stadgebestämmelse som förhindrar juridiska personer att förvärva bostadsrätt, en lösning som kanske kan vara rimligare, om en begränsning skall göras lokalt. Oavsett vilken väg man väljer, torde det behöva övervägas vilka undantag som skall göras, t. ex. för kommun, dödsbo eller bostadskooperativ organisation. Regleringen behöver i denna del dock förmodligen inte bli särskilt omfattande. En annan sak är att en risk för kringgående av lagstiftningen kan tänkas, t. ex. genom att bostadsrätt förvärvas av en bulvan för den juridiska personen.

Om det generellt anses påkallat att förhindra att bostadslägenheter innehas för annat än permanent boende, kan de lagtekniska svårigheterna dock bli betydande. Framför allt bör framhållas att ett eventuellt förbud måste bli föremål för någon form av samhällelig kontroll, om förbudet skall vara verkningsfullt. Särskilda svårigheter föreligger därvid att i det enskilda fallet avgöra om en bostad skall anses nyttjad för permanent boende eller ej och vilka skyldigheter som en förening skall ha i förhållande till det allmänna att vidta åtgärder för att lägenheten skall nyttjas på avsett sätt. Säkerligen måste undantagen

från huvudregeln om permanent boende bli flera. Regleringen kan alltså bli omfattande med ändringar såväl av BRL som av andra författningar, t. ex. de statliga bostadslåneförfattningarna. Därtill kommer invändningar som kan riktas mot förslag av denna art, bl. a. sådana som rör den trygghet i besittningen av lägenheten som en bostadsrättshavare bör ha.

Vi skall nu gå över till frågan hur vi anser att föreningarnas inflytande över juridiska personers förvärv av bostadsrätt inom ramen för bostadsrättslagstiftningen bör kunna stärkas.

Som tidigare har framgått kan en juridisk person bli medlem i en bostadsrättsförening, om inte föreningsstadgarna lägger något hinder i vägen för detta. Vid överlåtelse eller annan övergång av bostadsrätt gäller därutöver att föreningen inte får vägra medlemskap om den "skäligen kan nöjas" med den juridiska personen som bostadsrättshavare (se 11 § BRL). Eftersom de flesta föreningar sedan gammalt saknar stadgebestämmelser om att endast fysiska personer kan vinna medlemskap, finns det i praktiken ofta små möjligheter för en förening att vägra en juridisk person inträde. Det gäller även om styrelsen i ett enskilt fall inte skulle vilja anta en juridisk person som medlem. Det gäller också om en föreningsmajoritet genom stadgeändring skulle vilja åstadkomma ett förbud eller annan inskräning i fråga om juridiska personers rätt till inträde. Enligt 62 § andra stycket BRL är nämligen ett beslut om att inskränka medlemmarnas rätt till överlåtelse giltigt endast om samtliga bostadsrättshavare som berörs av ändringen samtycker till beslutet.

En förstärkning av föreningarnas möjligheter att få inflytande över juridiska personers möjligheter att träda in som medlemmar i föreningen skulle kunna åstadkommas genom en uppmjukning av bestämmelsen i 62 § andra stycket BRL. Vi vill emellertid gå ett steg längre och ge föreningarna en laglig rätt att – oberoende av stadgarnas innehåll – fritt vägra juridiska personer inträde i föreningen. Innan vi går in ytterligare på detta förslag vill vi dock föra in en annan aspekt, nämligen frågan om en juridisk persons rätt att disponera en bostadsrättslägenhet om medlemskap beviljas.

När en juridisk person har beviljats medlemskap torde det många gånger vara underförstått att den juridiska personen skall disponera lägenheten på ett visst sätt. I fråga om bostadslägenheter kan t. ex.

tänkas att den juridiska personen avser att nyttja lägenheten som s. k. övernattningsbostad åt företrädare för eller anställda hos den juridiska personen. I andra fall kan ett uttryckligt samtycke till andrahandsupplåtelse av lägenheten finnas, t. ex. om någon anställd skall nyttja lägenheten som permanent bostad. Som tidigare nämnts finns vissa möjligheter för en bostadsrättshavare att få hyresnämndens tillstånd till andrahandsupplåtelse, om inte föreningen lämnar sitt samtycke. Eftersom en juridisk person givetvis inte själv kan bebo en lägenhet, har i rättspraxis uppstått fråga om vilken rätt en juridisk person skall ha att utan föreningens samtycke upplåta en bostadslägenhet i andra hand.

Frågan har belysts i en avgörande från hyresnämnden i Göteborg (beslut nr 73/86, ärende nr H 2742/86: 03). Sedan ett aktiebolag vägrats inträde i en bostadsrättsförening, hänsköt bolaget frågan om medlemskap till hyresnämnden och begärde samtidigt tillstånd av nämnden att upplåta lägenheten i andra hand. Hyresnämnden konstaterade att det inte förelåg något hinder för bolaget att bli medlem i föreningen och anförde följande.

> Härmed är dock inte avgjort under vilka närmare förutsättningar bolaget kan utöva bostadsrätten. Av avgörande betydelse är härvidlag att en juridisk person - i motsats till vad som gäller för en fysisk person - inte kan sägas ha någon bostad (jämför motsvarande spörsmål vid jordbruksarrende, regeringens proposition 1970: 20 Del B 2 s. 861, och vid bostadsarrende). En juridisk person som skall utöva sin bostadsrätt till en bostadslägenhet måste således i princip under hela innehavstiden upplåta lägenheten i andra hand till en fysisk person.
>
> Medger bostadsföreningens styrelse en andrahandsupplåtelse uppstår inga problem. Om styrelsen däremot motsätter sig sådan upplåtelse, är den juridiska personen – om det inte gäller en kommun – hänvisad till att utverka hyresnämndens tillstånd, varvid en prövning skall ske huruvida förutsättningarna för tillstånd enligt 30 § bostadsrättslagen är uppfyllda.
>
> En första förutsättning för tillstånd är att bostadsrättshavaren under viss tid inte är i tillfälle att använda sin bostadslägenhet. Det valda uttryckssättet, som också återfinns i hyreslagstiftningens bestämmelser om andrahandsuthyrning (se 12 kap. 40 § jordabalken), ger närmast vid handen att regeln avser endast den situationen att bostadsrättshavaren under en begränsad tid inte själv kan bebo sin

lägenhet. Utanför bestämmelsens tillämpningsområde faller då den situation som föreligger i förevarande ärende, nämligen att bostadsrätten innehas av en juridisk person vilken enligt vad som utvecklats ovan inte kan ha någon bostad. Redan på grund härav kan enligt hyresnämndens bedömning något tillstånd till andrahandsupplåtelse inte lämnas.

En ytterligare förutsättning för andrahandsuthyrning är att upplåtaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen. Sådana skäl anses enligt motiven till motsvarande bestämmelse i 12 kap. 40 § jordabalken vid andrahandsupplåtelse av hyreslägenhet föreligga, om upplåtaren på grund av sjukdom, arbete på annan ort eller annan oförutsedd händelse tillfälligt inte kan begagna lägenheten (prop. 1967: 141 s. 225 f). Även här krävs alltså att andrahandsupplåtelsen skall vara av tillfällig natur. Bolagets syfte med förvärvet av bostadsrätten är att permanent hyra ut lägenheten till en anställd. Vid sådant förhållande finner hyresnämnden att också regeln om beaktansvärda skäl hindrar bifall till ansökningen om andrahandsupplåtelse.

Hyresnämnden beviljade alltså medlemskap, men avslog bolagets begäran om att få upplåta lägenheten i andra hand. Konsekvensen av beslutet torde ha blivit att bolaget måste sälja bostadsrätten. Från synpunkten att föreningens ställning skall vara stark när det gäller juridiska personers inträde i föreningen, kan denna konsekvens i och för sig kanske anses bra. Likväl måste anses att det såväl från föreningens som bolagets synpunkt hade varit bättre om frågan om dispositionsrätten till lägenheten hade kunnat avgöras direkt som ett led i medlemskapsfrågan.

Vårt tidigare nämnda förslag om att föreningarna, oberoende av stadgarnas innehåll, fritt skall få avgöra om en juridisk person skall äga rätt till inträde i föreningen tillgodoser en sådan ordning. Föreningarna ges då nämligen möjlighet att bestämma under vilka förutsättningar en lägenhet skall disponeras. Om lägenheten senare används i strid mot ett av föreningen angivet ändamål eller lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand, kan nyttjanderätten förverkas enligt 25 § och 33 § första stycket 2 och 3 BRL.

Med hänvisning till det sagda föreslår vi att den nuvarande bestämmelsen om medlemskap vid övergång av bostadsrätt (11 § BRL) kompletteras med en bestämmelse av den huvudsakliga innebörd som vi nyss har sagt.

Vårt förslag innebär till en början att sådana stadgevillkor för medlemskap som anger att juridiska personer skall ha rätt till inträde i föreningen, i fortsättningen inte får någon annan betydelse än att föreningen efter fritt skön kan bevilja en juridisk person medlemskap i föreningen. Enligt vår mening bör detta utan hinder av minoritetsintressen också kunna gälla sådana bostadsrättsföreningar som vid ikraftträdandet har villkor av angivet slag, dvs. bl. a. befintliga bostadsrättsföreningar inom HSB och Riksbyggen. Någon prövning av om "föreningen skäligen kan nöjas" med den juridiska personen som bostadsrättshavare behöver i fortsättningen alltså inte ske i dessa föreningar. Om stadgarna däremot innehåller en klausul om att endast fysiska personer skall äga rätt till inträde i föreningen, kommer denna klausul att gälla som ett villkor för medlemskap.

En motsvarande ordning som den nu föreslagna bör också gälla beträffande prövning av medlemskap vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt enligt nuvarande 51 a § BRL. Detta medför att den juridiska person som disponerar en bostadslägenhet med hyresrätt tills vidare får kvarstå som hyresgäst i fastigheten, om inte föreningen accepterar att den juridiska personen antas som medlem i föreningen.

Utöver de förslag som vi nu lämnar föreslår vi i avsnitt 2.10.3 en uttrycklig lagbestämmelse om att en juridisk person inte skall kunna begära hyresnämndens tillstånd till andrahandsupplåtelse. Endast om föreningen samtycker till en sådan upplåtelse skall den gå att genomföra. Våra förslag får sammantagna alltså till följd att en juridisk person som avser att förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet, i fortsättningen bör undersöka om juridiska personer har rätt till inträde och i så fall komma överens med föreningen om under vilka förutsättningar lägenheten får disponeras om medlemskap beviljas. Vi återkommer till denna fråga. I specialmotiveringen tar vi upp frågan vad som bör gälla beträffande de juridiska personer som vid ikraftträdandet redan erhållit ett samtycke från föreningen att upplåta lägenheten i andra hand.

2.4.3 Villkor om medborgarskap

Vi vill i denna del till en början erinra om att det inte finns något förbud för utlänningar att här i riket förvärva bostadsrätt. Vidare är varken den tillståndsplikt eller tillståndsprövning som föreligger för vissa speciella bostadsrättsföreningar (t. ex. föreningar som upplåter fritidsbostäder eller industrilokaler) enligt lagen (1982: 618) om utländska förvärv av fast egendom m. m. beroende av att förbehåll om svenskt medborgarskap finns intaget i föreningens stadgar. Detsamma gäller med anledning av lagen (1982: 617) om utländska förvärv av svenska företag m. m.

Vi har givetvis ingen anledning att ompröva de ställningstaganden som statsmakterna har gjort beträffande den frihet utlänningar har att förvärva bostadsrätt i Sverige. Det finns alltså inget skäl för en bostadsrättsförening att genom stadgevillkor om svenskt medborgarskap iaktta något förvärvsförbud. Något skäl vid sidan av utlänningslagstiftningen för att en bostadsrättsförening i sina stadgar bör kunna ta in ett villkor om svenskt medborgarskap som förutsättning för medlemskap har vi inte heller kunnat finna. Över huvud taget finns det enligt vår mening inget skäl som motiverar att en förening endast skall stå öppen för personer med ett visst medborgarskap.

I sammanhanget bör erinras om att styrelseledamöter och styrelsesuppleanter samt firmatecknare enligt 56 § BRL inte behöver vara svenska medborgare, en regel som för bostadsrättsföreningarna för övrigt är mer liberal än vad som gäller inom associationsrätten i övrigt (jfr t. ex. 6 kap. 4 § föreningslagen). Vidare vill vi erinra om de möjligheter som en bostadsrättsförening har att vägra inträde i föreningen, om föreningen skäligen inte kan godta en förvärvare som bostadsrättshavare (se 11 § BRL). Denna möjlighet torde en förening kunna begagna sig av i vissa fall, när förvärvaren är bosatt utomlands och inte annat än sporadiskt kommer att vistas i bostadsrättslägenheten (jfr RBD 11: 79).

Med beaktande av det anförda och då stadgevillkor om visst medborgarskap dessutom torde kunna missbrukas i diskriminerande syfte, föreslår vi att sådana villkor i fortsättningen skall vara utan verkan. Vi skall senare återkomma till frågan om diskriminerande villkor.

2.4.4 Villkor om viss inkomst

För att bli medlem i bostadsrättsföreningen måste en förvärvare uppfylla alla de villkor som föreningen ställt upp i stadgarna. Föreningen skall dessutom skäligen kunna nöjas med denne som bostadsrättshavare (11 § BRL). I det sistnämnda kravet ligger framför allt att den nytillträdande bostadsrättshavaren skall vara i stånd att fullgöra sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen. Hänsyn får också tas till förvärvarens personliga kvalifikationer som utövare av bostadsrätten. Möjligheten att vägra medlemskap på grund av bristande personliga kvalifikationer skall enligt förarbetena dock utnyttjas med varsamhet (se LU 1971: 9 s. 49).

Enligt vår mening ligger det inte i linje med de nu redovisade bestämmelserna att föreningen skall kunna ställa upp särskilda villkor för medlemskap om den medlemssökandes möjligheter att fullgöra sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen eller om dennes personliga kvalifikationer. Ett villkor om att bostadsrättshavaren måste ha en viss inkomst för att bli medlem i föreningen bör därför vara utan verkan. Inkomsten är för övrigt inte alltid något mått på möjligheterna att klara av förpliktelserna. Bostadsbidrag och annat stöd som lämnas av samhället eller annat ekonomiskt stöd måste också beaktas. I själva verket skulle villkor om viss inkomst i oskälig mån kunna utestänga personer från medlemskap på ett godtyckligt sätt. Vi anser därför att sådana villkor bör vara utan verkan. Detta bör gälla såväl vid förvärv av bostadsrätt efter en överlåtelse som vid förstagångsupplåtelse av bostadsrätt.

Även villkor som berör personliga kvalifikationer hos en medlemssökande bör kunna underkännas, om villkoret skulle innebära en inskränkning i den rätt till medlemskap som en förvärvare annars skulle ha. Vi anser det dock lämpligast att hänföra sådana villkor till kategorin oskäliga villkor, som vi behandlar särskilt i det följande.

2.4.5 Oskäliga villkor

Enligt generalklausulen i 36 § avtalslagen får ett avtalsvillkor jämkas eller lämnas utan avseende, om villkoret är oskäligt med hänsyn till dess innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträf-

fade förhållanden och omständigheterna i övrigt. Vid prövningen skall särskild hänsyn tas till behovet av skydd för den som i egenskap av konsument eller eljest intar en underlägsen ställning i avtalsförhållandet. Lagrummet skall äga motsvarande tillämpning i fråga om annan rättshandling än avtal. Enligt förarbetena (prop. 1975/76: 81 s. 113) är det t. ex. möjligt att tillämpa bestämmelsen på föreningsstadgar.

Det sagda innebär att en medlem i en bostadsrättsförening med stöd av 36 § avtalslagen kan tänkas få ett oskäligt villkor om t. ex. medlemskap i föreningsstadgarna jämkat eller lämnat utan avseende. I förarbetena eller, såvitt vi känner till, i rättspraxis finns det inget exempel på att lagrummet har tillämpats på en bostadsrättsförenings stadgar. Man torde dock kunna tänka sig olika fall där bestämmelsen kan komma till användning i fråga om innehållet i villkor för medlemskap. Ett enkelt exempel är att en prisklausul i föreningsstadgarna med hänsyn till sitt innehåll kan vara oskälig. Ett annat exempel är att den principiella rätt till överlåtelse av bostadsrätten som en bostadsrättshavare har inskränks i sådan mån att bostadsrättshavaren har svårt att få tillbaka sin insats för lägenheten. Beträffande inskränkningar i överlåtelserätten täcker dock bestämmelsen i 11 a § om vissa hembudsliknande villkor de flesta fall som kan förekomma.

Bestämmelsen i 36 § avtalslagen omfattar endast det rättsförhållande som föreligger mellan föreningen och medlemmarna. Den medlem som är missnöjd med ett villkor får väcka talan vid domstol om detta. Den som förvärvar bostadsrätt kan emellertid inte med stöd av lagrummet få ett villkor i föreningsstadgarna prövat. Föreningen kan därför tänkas avslå en ansökan om medlemskap med hänvisning till ett oskäligt villkor. Vi har visserligen inga belägg för att sådant förekommer. De villkor som vi tidigare har redovisat såsom förekommande i praktiken torde – bortsett från de behandlade villkoren om medborgarskap och viss inkomst – inte i något fall vara oskäliga. Likväl anser vi det otillfredsställande att BRL öppnar sådana möjligheter för föreningarna. Vi tänker då särskilt på att en förening kan ställa hårdare krav på de personliga kvalifikationerna än vad som i och för sig är godtagbart vid den skälighetsbedömning som skall göras enligt 11 §. Diskriminerande villkor kan också tänkas förekomma (jfr NJA 1979 s. 657 samt RBD 3: 78). Över huvud taget an-

ser vi att det vore en fördel om en förvärvare av bostadsrätt kan få prövat huruvida ett av föreningen uppställt villkor för medlemskap är oskäligt. En bestämmelse härom kan också utgöra ett kompletterande stöd för medlemmar i minoritet att få ett villkor om medlemskap underkastat domstols prövning.

Det måste emellertid understrykas att föreningarna genom en bestämmelse av angiven art inte får fråntas möjligheten att ställa upp sådana villkor som behövs med hänsyn till föreningens ändamål eller övriga omständigheter. Föreningarna bör alltså även fortsättningsvis ha en stor frihet att själva utforma villkoren för medlemskap. Det bör t. ex. inte komma i fråga att generellt underkänna s. k. "insållningsklausuler" av olika slag, t. ex. att endast en viss yrkeskategori skall ha rätt till inträde.

Med hänvisning till det sagda föreslår vi att sådana villkor skall vara utan verkan som är oskäliga mot den som överlåter eller förvärvar bostadsrätt. Villkorets skälighet kan prövas på olika sätt. En möjlighet är att länsstyrelsen vägrar registrering av föreningen på grund av villkoret. En annan möjlighet är att en föreningsmedlem väcker talan vid domstol om villkoret. Ytterligare en möjlighet är att den som har förvärvat bostadsrätten efter en överlåtelse eller i samband med ombildning av hyresrätt till bostadsrätt hänskjuter frågan om medlemskap till hyresnämnden (se 8 kap. 13 § lagförslaget).

2.5 Upplåtelse av bostadsrätt vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt m. m.

Vårt förslag: Nuvarande regler om rätt till medlemskap för hyresgäster som deltar i en ombildning till bostadsrätt preciseras till att avse dem som ansöker om medlemskap inom ett år från fastighetsförvärvet. Hyresnämnden får vid vite förelägga en bostadsrättsförening att upplåta bostadsrätt till en hyresgäst som beviljats inträde i föreningen. I övrigt föreslås vissa regler om automatiskt utträde ur föreningen för sådana hyresgäster som inte förvärvar bostadsrätt under en ombildning samt begränsningar i föreningens möjlighet att ta ut s. k. upplåtelseavgift av de hyresgäster som deltar i en ombildning.

2.5.1 Gällande rätt m. m.

I kapitel 3 kommer vi att ta upp frågor som gäller hyresgästernas rätt att förvärva den fastighet de bor i för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt. Rätten till fastighetsförvärv behandlas i ombildningslagen. De frågor om ombildning som behandlas i BRL, dvs. sådana som gäller förhållandet mellan den bostadsrättsförening som måste bildas för att genomföra ombildningen och hyresgästerna/medlemmarna, tar vi upp i detta avsnitt.

Som framgår av avsnitt 2.4 har bostadshyresgästerna i ett hus som skall ombildas till bostadsrätt en principiell rätt att bli medlemmar i den bostadsrättsförening som skall genomföra ombildningen (51 a § BRL). Denna rätt föreligger oberoende av föreningens inställning till om hyresgästens lägenhet skall upplåtas med bostadsrätt eller ej. En inträdesansökan kan emellertid tänkas bli avslagen med hänsyn till de särskilda villkor som gäller för medlemskap i föreningen, hyresgästens personliga förhållanden eller dennes betalningsförmåga (se prop. 1981/82: 169 s. 89).

BRL reglerar också en del andra frågor som rör ombildning av hyresrätt till bostadsrätt. En viktig regel finns i 60 a § BRL. Innebörden av lagrummet är i huvudsak att en bostadsrättsförenings beslut om förvärv av en hyresfastighet för ombildning till bostadsrätt skall

fattas på en föreningsstämma med två tredjedels majoritet bland hyresgästerna och att dessa hyresgäster skall vara medlemmar i föreningen. I lagrummet finns det också bestämmelser om ekonomisk plan vid en ombildning m. m. Enligt 9 a § BRL kan en bostadsrättsförening i sina stadgar ta in ett förbehåll om att de hyresgäster som biträder ett beslut om fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt skall vara skyldiga att teckna bostadsrätt till sina lägenheter efter förvärvet. Föreningen blir då å sin sida skyldig att upplåta bostadsrätt till hyresgästerna. Om ett hyresförhållande upphör innan bostadsrätt upplåts, upphör hyresgästens och föreningens förpliktelser. Bestämmelsen i 9 a § är dispositiv. Enligt vad vi erfarit har den inte kommit till någon användning.

De redovisade bestämmelserna i BRL har kritiserats i viss utsträckning. Vad gäller majoritetsregeln i 60 a § har man vid upprepade tillfällen väckt motioner i riksdagen om att enkel majoritet i stället för kvalificerad majoritet skall vara tillräckligt för att en ombildning skall kunna komma till stånd. Motionerna har dock avslagits (se t. ex. BoU 1986/87: 13 s. 23). Det ingår inte i vårt uppdrag att ta upp sådana frågor om bostadsrätt i vilka klara ställningstaganden nyligen har gjorts av riksdagen. Vi anser därför att frågan om majoritet inte ingår i vårt uppdrag (se dir. s. 5–6). Beträffande innehållet i 60 a § i övrigt, har vi inte funnit anledning att föreslå några större förändringar.

Kritik har vidare framförts mot att rätten till medlemskap enligt 51 a § BRL inte är förbunden med någon skyldighet för föreningen att upplåta bostadsrätt till hyresgästen. Enligt direktiven (s. 9) har detta ansetts som otillfredsställande och vi har därför ålagts att ta upp frågan.

En fråga som vi därtill vill uppmärksamma rör tillämpningen av 51 a § BRL. En inte alldeles ovanlig situation är att en hyresgäst inte vill eller är tveksam till att förvärva bostadsrätt i samband med en ombildning, men av någon anledning senare begär att få bli medlem i föreningen och förvärva bostadsrätt. Det har t. ex. förekommit att släktingar till hyresgästen har förmått honom till att ansöka om medlemskap eller att ett dödsbo efter en avliden hyresgäst drivit en sådan fråga. I dessa fall har tvist uppkommit om vid vilken tidpunkt ombildningsförfarandet skall anses vara avslutat, liksom i frågan om

hyresgästen skall ha rätt till medlemskap enligt 51 a § (jfr bostadsdomstolens beslut nr 263/83 och Stockholms tingsrätt, avd. 9, dom 1987-03-05 i mål F 132/86, DF 92).

2.5.2 Våra överväganden

BRL innehåller inga regler om att en medlem skall ha rätt att förvärva bostadsrätt än den tidigare nämnda regeln i 9 a § som ger föreningen möjlighet att ta in bestämmelser i stadgarna om detta. Det framstår dock som oklart huruvida lagstiftarens mening verkligen varit att ett medlemskap inte skall innebära någon skyldighet för föreningen att upplåta bostadsrätt. En annan sak är att en medlem med hänvisning till förutsättningarna för sin anslutning till föreningen möjligen kan hävda att bostadsrätt skall upplåtas. En viss tveksamhet tycks föreligga i frågan (jfr bl. a. Victorin-Melz, Bostadsrätt, 3: e uppl. 1988 s. 80 och 108). Ett par tingsrättsdomar ger vidare uttryck för att föreningen skulle ha en skyldighet att upplåta bostadsrätt till medlemmarna.

I de flesta fall vållar väl frågan om upplåtelse inga problem med hänsyn till att det förefaller naturligt att den som förvärvar medlemskap också skall få förvärva bostadsrätt. När föreningen inte önskar upplåta samtliga lägenheter med bostadsrätt kan dock problem uppstå. Vi kan i denna del hänvisa till vad bostadsdomstolen yttrat till oss. Domstolen anför följande.

> Enligt huvudregeln i 51 a § bostadsrättslagen får en bostadshyresgäst - oavsett om han har sin fasta bostad i lägenheten eller denna är en s.k. sidolägenhet – inte vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen. Bostadsdomstolen har prövat flera tvister, där föreningen har vägrat att upplåta bostadsrätt åt en hyresgäst som inte har sin fasta bostad i lägenheten och istället sagt upp hyresavtalet. När lägenheten inte har ansetts tillgodose ett reellt bostadsbehov för hyresgästen har domstolen bifallit föreningens talan om att hyresavtalet skall upphöra (jfr RBD 1983: 18).
>
> En bestämmelse av innebörd att den som har beviljats medlemskap i en bostadsrättsförening alltid har rätt att få bostadsrätt till lägenheten upplåten åt sig kan – om den inte förses med reservationer – leda till att hyresgäster som inte skulle kunna få sitt hyres-

avtal förlängt enligt hyreslagens besittningsskyddsbestämmelser blir bostadsrättshavare. Eftersom hyresgästen inte behöver lägenheten som bostad, kan han genast sälja den, erfarenhetsmässigt med betydande vinst i bristortsområdena. Något slags behovsprövning bör alltså ske. Bostadsdomstolen finner det tveksamt om den skall förläggas till medlemsantagningen. Föreningsbildningen och medlemsantagningen sker vanligen i ett mycket tidigt skede och långt innan bostadsförmedlingen och låneorganen kopplas in. I många av de förlängningstvister som domstolen har haft att pröva är det just bostadsförmedlingen som har initierat uppsägningen.

I huvudsak motsvarande synpunkter har anförts av SBC i ett yttrande till oss. HSB och Riksbyggen har redovisat den principiella uppfattningen att huvudregeln i en ombildningssituation bör vara att medlemskapet skall kombineras med en skyldighet för föreningen att upplåta bostadsrätt.

För egen del anser vi att en bostadsrättsförening kan ha goda skäl för att inte upplåta samtliga lägenheter med bostadsrätt. När det gäller bostäder bör, förutom de omständigheter som bostadsdomstolen har pekat på, även framhållas att lägenhetssammanslagningar eller ianspråktagande av utrymmen för exempelvis hissar, underlättas väsentligt om föreningen inte omedelbart upplåtit samtliga lägenheter med bostadsrätt. Över huvud taget kan det i ombildningsfallen uppkomma situationer då det finns fler medlemmar än lägenheter.

Vi menar, i likhet med bostadsdomstolen, att en skyldighet för bostadsrättsföreningar att upplåta lägenheter till hyresgästerna – även om de är medlemmar – inte kan införas utan reservationer. Som vi ser det är det inte heller möjligt eller rimligt att kräva av en bostadsrättsförening, som vid en övergång till bostadsrätt måste bildas innan fastighetsförvärvet sker och kanske innan medlemmarna vet om något förvärv blir aktuellt, att ta ställning till om en lägenhet skall upplåtas med bostadsrätt eller ej. Det sagda leder till att en fråga om hyresförhållandets bestånd kan komma att behöva avgöras efter medlemsantagningen men innan en lägenhet upplåts med bostadsrätt. Såvitt vi kan se finns det dock inga hinder mot att en bostadsrättsförening som huvudregel skall vara skyldig att upplåta bostadsrätt till sådana hyresgäster som är medlemmar i föreningen. Hyreslagens bestämmelser om

uppsägning, överlåtelse av hyresrätten m. m. bör dock gälla oavsett denna skyldighet.

Med beaktande av vad vi nu har anfört föreslår vi att frågorna om medlemskap för hyresgäster och rätten till förvärv av bostadsrätt i samband med en ombildning regleras på följande sätt.

Även fortsättningsvis skall en bostadsrättsförening, som har förvärvat eller avser att förvärva en hyresfastighet för ombildning till bostadsrätt, inte ha rätt att vägra en bostadshyresgäst i fastigheten *inträde i föreningen*, om hyresgästen uppfyller de villkor för medlemskap som föreskrivs i stadgarna och föreningen skäligen kan godta hyresgästen som bostadsrättshavare (jfr 51 a § BRL). För att undvika tvister om vid vilken tidpunkt ett ombildningsförfarande skall anses avslutat och rätten till medlemskap kan anses vara förfallen, föreslår vi att endast sådana hyresgäster som ansökt om medlemskap inom ett år från fastighetsförvärvet och som vid tiden för förvärvet bodde i fastigheten, skall ges den lagstadgade rätten till medlemskap. Hyresgäster som tillträder lägenheter efter fastighetsförvärvet eller som ansöker om medlemskap efter ettårsfristens utgång bör – i likhet med vad som gäller vid upplåtelse av bostadsrätt vid nyproduktion – endast ha rätt till inträde i föreningen om styrelsen finner att medlemskap kan beviljas i det enskilda fallet.

Vi vill nämna att vi har diskuterat om inte en hyresgäst i en bostadsrättsfastighet generellt, och sålunda utan samband med en ombildning, borde ges rätt till inträde i föreningen och förvärva bostadsrätt. Vi har på denna punkt dock slutligen stannat för att låta nuvarande princip om föreningens bestämmanderätt i dessa fall kvarstå.

Det har ifrågasatts om inte lokalhyresgäster borde jämställas med bostadshyresgäster i fråga om rätten till medlemskap vid en ombildning till bostadsrätt. Enligt 51 a § BRL får föreningen nämligen vägra sådana hyresgäster inträde i föreningen, om lägenheten inte skall upplåtas med bostadsrätt. Detta har motiverats med att föreningen av ekonomiska eller andra skäl vill att lokalerna i fastigheten skall upplåtas med hyresrätt (se prop. 1981/82: 169 s. 33). Då ingenting har framkommit som bör föranleda en förändring av lagstiftningen på denna punkt, föreslår vi att nuvarande regel får kvarstå oförändrad. Innebörden av vårt förslag kommer dock att bli, att

lokalhyresgäster under den föreslagna ettårsfristen får rätt till inträde i föreningen på samma villkor som övriga hyresgäster, under förutsättning att lokalen skall upplåtas med bostadsrätt. Därefter har styrelsen frihet att vägra medlemskap.

Vi föreslår som en nyhet att de principer som gäller lokalhyresgäster också skall tillämpas om ett hyresförhållande beror av anställning eller om hyresgästen är en juridisk person. Beträffande juridiska personer ligger vårt förslag i linje med vad vi tidigare har föreslagit i fråga om medlemskap för sådana personer (se avsnitt 2.4.2). Beträffande sådana hyresförhållanden som beror av anställning tänker vi framför allt på de s. k. fastighetsskötarbostäderna. Oavsett om det är bostadsrättsföreningen eller husets tidigare fastighetsägare som upplåtit en lägenhet som fastighetsskötarbostad, anser vi att det är rimligt att föreningen kan vägra medlemskap för hyresgästen, om lägenheten enligt föreningens uppfattning inte bör upplåtas med bostadsrätt (jfr prop. 1986/87: 37, främst s. 22 f.).

I anslutning till vad vi tidigare har sagt, föreslår vi att medlemskapsreglerna kompletteras med en regel av innebörd att *en bostadsrättsförening inte får vägra att upplåta en lägenhet med bostadsrätt till en hyresgäst som har beviljats inträde i föreningen.* Detta skall dock inte gälla om hyresförhållandet upphör enligt bestämmelserna i 12 kap. jordabalken eller om det finns särskilda skäl mot en upplåtelse.

Om föreningen ändå vägrar upplåtelse, bör hyresgästen enligt vår mening kunna framtvinga en upplåtelse. Vi föreslår därför att hyresnämnden ges kompetens att på begäran av hyresgästen förelägga föreningen vid vite att upplåta lägenheten med bostadsrätt. För att hindra ett kringgående av den föreslagna regleringen, anser vi det nödvändigt att hyresnämnden också skall kunna meddela ett sådant föreläggande, om föreningen erbjuder sådana villkor för en upplåtelse som hyresgästen skäligen inte bör godta med hänsyn till villkoren för övriga upplåtelser.

När ett vitesföreläggande meddelas bör nämnden dessutom ha möjlighet att fastställa villkoren för upplåtelsen. Eftersom det inte alltid torde kunna gå att fastställa sådana villkor - det gäller främst om lägenheten ännu inte finns upptagen i en ekonomisk plan – bör denna möjlighet inte vara obligatorisk utan endast utnyttjas om det är lämp-

ligt. Ett vitesföreläggande skall inte befria föreningen från att upprätta en ekonomisk plan eller att göra en komplettering till planen (jfr avsnitt 2.6).

Rätten för en hyresgäst att utverka ett föreläggande om upplåtelse av bostadsrätt bör finnas så länge hyresgästen är medlem i föreningen. Enligt 53 § BRL skall en medlem anses ha utträtt ur föreningen när han upphör att vara bostadsrättshavare. Däremot saknas det regler om sådant automatiskt utträde för medlemmar som av någon anledning inte förvärvar bostadsrätt (jfr prop. 1981/82: 169 s. 89). Vi anser att detta är en brist och föreslår därför följande ordning.

En hyresgäst skall *anses ha utträtt ur föreningen* om föreningen vägrar att upplåta hyresgästens lägenhet med bostadsrätt och hyresgästen inte hänskjuter frågan till hyresnämnden. Detsamma bör gälla om hyresgästen inte antar ett erbjudande från föreningen om att förvärva bostadsrätt. En viss betänketid måste dock hyresgästen ha för att ta ställning till ett beslut att vägra upplåtelse eller ett erbjudande om upplåtelse. Vi föreslår att denna tid bestäms till sex månader från beslutet resp. erbjudandet.

Om hyresnämnden avslår en begäran om ett vitesföreläggande skall, enligt vårt förslag, hyresgästen anses ha utträtt som medlem när beslutet har vunnit laga kraft. En särskild bestämmelse bör också tas upp om att hyresgäster som avflyttat från fastigheten skall anses ha utträtt som medlemmar.

I avsnitt 2.11.4 tar vi upp vissa frågor om *upplåtelseavgifter*. Vi vill redan nu förutskicka att vi kommer att föreslå vissa begränsningar i rätten att ta ut sådana avgifter av hyresgäster som vid en ombildning ansökt om medlemskap i föreningen inom ett år från fastighetsförvärvet.

I avsnitt 2.7 behandlar vi frågan om *förhandsavtal*. Med hänsyn till de förslag om sådana avtal som vi där lämnar och de förslag om rätt till bostadsrättsförvärv som vi lagt fram i detta avsnitt, föreslår vi att bestämmelsen i 9 a § BRL upphör att gälla såsom obehövlig. När vi behandlar förhandsavtalen återkommer vi till de nu föreslagna reglernas förhållande till sådana avtal.

2.6 Ekonomisk plan

Vårt förslag: Om bostadsrätt skall upplåtas till en lägenhet som inte har tagits upp i den ekonomiska planen, skall styrelsen - i stället för att behöva upprätta en helt ny plan - kunna komplettera planen med uppgifter om lägenheten. Detsamma skall gälla om väsentliga uppgifter om en lägenhet saknas i planen. En komplettering skall registreras hos länsstyrelsen, men någon granskning av s. k. intygsgivare skall inte behöva ske.

Innan plan- och bostadsverket meddelar behörighet för en intygsgivare, skall behörigheten ha tillstyrkts av en kommun. Vi förutsätter att plan- och bostadsverkets tillsyn över intygsgivarnas verksamhet och verkets skyldighet att lämna allmänna råd om utformningen av ekonomiska planer intensifieras. Vi förutsätter också att handläggningstiderna för registrering av ekonomiska planer och andra registreringsåtgärder hos vissa länsstyrelser förkortas.

2.6.1 Gällande rätt m. m.

Enligt 3 § BRL skall en *ekonomisk plan* för bostadsrättsföreningens verksamhet ha upprättats av föreningens styrelse och registrerats hos länsstyrelsen innan bostadsrätt får upplåtas. Upplåtelse i strid med bestämmelsen är ogiltig (7 §) och kan föranleda straffansvar för upplåtaren (71 §).

Bakgrunden till bestämmelserna är främst att förhindra tillkomsten av ekonomiskt osunda föreningar och att bostadsrättshavarna avkrävs avgifter som de inte räknat med. Genom tillkomsten av 1971 års bostadsrättslag fick den ekonomiska planen dock inte riktigt samma betydelse som tidigare (se prop. 1971: 12 s. 77 f.). Det ansågs sålunda inte längre realistiskt att de bostadssökande skulle kunna bedöma företagets soliditet genom att ta del av planen. De s. k. intygsgivare som skall granska planen fick därför en mer framskjuten roll. Vidare kom planen inte längre att ligga till grund för de enskilda bostadsrättshavarnas rättigheter och skyldigheter. Planen kunde därför ges ett mer översiktligt innehåll än tidigare.

Enligt 3 § andra stycket BRL skall den ekonomiska planen innehålla de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Vad som närmare avses framgår av en särskild bilaga till bostadsrättskungörelsen (1971: 486, omtryckt 1982: 358). Enligt bilagan skall i huvudsak följande uppgifter tas med:

- fastighetens beteckning och areal
- byggnadernas antal och typ med kort byggnadsbeskrivning
- lägenheternas antal och typ med kort lägenhetsbeskrivning
- gemensamma anordningar
- underhållsbehov och planerad ombyggnad samt beräknade kostnader för detta
- tidpunkt för inflyttning
- total anskaffningskostnad för hus och fastighet
- lån och villkor
- grundavgifternas totalbelopp och avgifternas fördelning i stort på de olika bostadsrätterna
- kapitalkostnader, driftskostnader och avsättningar till underhåll
- årsavgifter och övriga intäkter
- årsavgifternas fördelning i stort på de olika bostadsrätterna.

Länsstyrelsens granskning av den ekonomiska planen är endast formell. Den reella prövningen skall göras av de två intygsgivarna, som skall vara opartiska. Intygsgivarna förordnas av plan- och bostadsverket (tidigare bostadsstyrelsen). Mot bakgrund av några uppmärksammade fall där bl. a. frågan om jäv hos intygsgivare varit aktuell, genomfördes en lagändring som trädde i kraft den 1 juli 1982 (prop. 1981/82: 169, SFS 1982: 353). Enligt 4 § BRL gäller numera att minst en av intygsgivarna skall vara fristående från den organisation eller det företag som har bildat bostadsrättsföreningen eller biträtt med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen. I sammanhanget förstärktes också bostadsstyrelsens roll som tillsynsmyndighet över intygsgivarna och det föreskrevs också att styrelsen skulle lämna allmänna råd om utformningen av ekonomiska planer (se 1 och 2 §§ bostadsrättskungörelsen).

Den ekonomiska planens uppgifter behöver inte utgå från den slutliga anskaffningskostnaden. Planen kan vara en kalkyl. Om sådana

omständigheter som är av "väsentlig betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet" inträffar sedan planen upprättats, måste dock en ny plan upprättas och registreras hos länsstyrelsen för att bostadsrätt skall få upplåtas (3 § tredje stycket BRL).

Vid nyproduktion upplåts lägenheterna regelmässigt innan den slutliga anskaffningskostnaden är känd. En förutsättning för detta är att länsstyrelsen lämnar sitt tillstånd till upplåtelsen (5 § BRL). Tillstånd skall ges om det finns en registrerad ekonomisk plan och föreningen enligt särskilda regler i bostadsrättskungörelsen ställt en ekonomisk garanti intill ett belopp som motsvarar de sammanlagda grundavgifterna. Bostadsrätt får aldrig upplåtas om det inte finns en registrerad ekonomisk plan.

2.6.2 Kritik mot nuvarande regler

Vårt utredningsarbete har initierats av bl. a. HSB:s riksförbund, Riksbyggen och SBC genom en gemensam skrivelse den 22 februari 1984. I skrivelsen utgör frågan om den ekonomiska planens roll och reglernas anpassning till den utveckling som har skett vid nyproduktion, ombildning och sanering en viktig fråga. Organisationerna tar också upp frågan om s. k. förhandsavtal i detta sammanhang, dvs. frågan om att innan en ekonomisk plan upprättas träffa avtal om framtida upplåtelse av bostadsrätt. Vi behandlar den frågan särskilt i avsnitt 2.7.

Konsumentverket har i olika sammanhang och bl. a. i ett remissyttrande över bostadsrättskommitténs (1983 års) betänkande SOU 1985: 6 tagit upp frågan om den ekonomiska planens ställning utifrån delvis andra utgångspunkter än organisationerna. Enligt verket har i flera fall bostadsrättshavare fått vidkännas kostnadsökningar i förhållande till uppgifterna i den ekonomiska planen som de inte har haft anledning att räkna med. Sammanfattningsvis anser verket att det finns anledning att vidta åtgärder mot bristfälliga eller vilseledande planer, att det är angeläget att det på ett tydligare sätt anges i BRL i vilka situationer ändrade förhållanden skall göra en ny plan nödvändig samt att sanktionerna mot olaga bostadsrättsupplåtelser och kringgåenden av förbudet mot förhandsavtal bör skärpas.

Även från plan- och bostadsverket har man under hand pekat på att det föreligger ett behov av att en översyn görs av reglerna om ekonomisk plan, särskilt frågan under vilka förutsättningar en ny plan behövs.

När en bostadsrättsförening ansöker hos länsbostadsnämnden om utbetalning av ett tidigare beviljat statligt bostadslån, skall ett bevis om registrering av den ekonomiska planen bifogas. Några länsbostadsnämnder har påtalat för oss att den ekonomiska planen inte alltid överensstämmer med den kostnadsredovisning som har lämnats i låneärendet. Länsbostadsnämnden i Malmö har anfört att det ofta händer att nämnden driver igenom en sänkning av kostnaden för att lån skall beviljas. Eftersom den ekonomiska planen inte behöver ändras syns inte denna reducering någonstans och ingenting hindrar att entreprenören eller det rikskooperativa företaget belastar föreningen med en högre kostnad än nämnden godtagit. Länsbostadsnämnden anser sig inte ha någon möjlighet att kontrollera föreningens kostnad före lånets utbetalning eftersom den ekonomiska planen ser likadan ut hela tiden.

2.6.3 Våra överväganden

Bristfälliga och vilseledande planer m. m.

Den kritik som enligt det föregående riktats mot det nuvarande systemet med ekonomisk plan drar i viss utsträckning åt olika håll. Medan organisationerna tycks förorda lättnader i de nuvarande reglerna om att en ekonomisk plan skall finnas innan bostadsrättshavaren binder sig för en lägenhet, innebär konsumentverkets och i viss mån bostadsstyrelsens kritik snarare att bestämmelserna bör skärpas.

Den fråga om bristfälliga och vilseledande planer som konsumentverket har tagit upp var aktuell också i samband med de ändringar i BRL som genomfördes den 1 juli 1982 (se prop. 1981/82: 169 s. 36 f. samt SOU 1981: 74 s. 123 f.). Visserligen kan sådana brister som verket har påtalat ha förekommit även under senare tid. Det är i så fall angeläget att eventuella missförhållanden rättas till. Som vi ser det bör detta dock kunna ske inom ramen för gällande lagstiftning.

I fråga om utformningen av de ekonomiska planerna anser vi att det bör ankomma på plan- och bostadsverket att ta upp frågan i vilken utsträckning det behövs *en intensifiering av verkets skyldighet att lämna allmänna råd enligt 1 § bostadsrättskungörelsen.* Det kan t. ex. vara angeläget att olika metoder för kostnadsberäkning och kalkylering ses över. Också planernas närmare innehåll och deras enhetlighet kan vara frågor som verket närmare behöver överväga.

För att systemet med ekonomiska planer skall fungera på avsett sätt är det vidare utomordentligt viktigt att det finns garantier för planernas innehåll i sakligt hänseende. Det är därför angeläget att de som utses till intygsgivare är omdömesgilla personer som är väl skickade för uppgiften att granska planerna. Plan- och bostadsverkets skyldighet att ha tillsyn över intygsgivarnas verksamhet förstärktes 1982. Enligt vår mening kan det nu finnas anledning för verket att närmare *se över hur intygsgivarna fullgör sina uppgifter i praktiken* och vidta eller lämna förslag till åtgärder för att tillgodose de krav som bör ställas på intygsgivarna.

I samband med 1982 års lagändringar diskuterades om inte granskningen av den ekonomiska planen helt och hållet borde ske hos det kommunala förmedlingsorganet eller om inte i vart fall den fristående intygsgivaren lämpligen kunde utses hos kommunen eller av länsstyrelsen (se SOU 1981: 74 s. 126 f. samt prop. 1981/82: 169 s. 36 f.). Även vi har varit inne på liknande tankegångar. Slutligen har dock inte heller vi funnit att nuvarande förhållanden ger anledning till en så drastisk förändring av det gällande systemet, även om en sådan nyss antydd ordning utifrån vissa synpunkter tveklöst skulle innebära en del fördelar. I syfte att skapa ett bättre underlag för verket när behörighet skall meddelas föreslår vi dock en ändring av 2 § bostadsrättskungörelsen. Enligt vår mening bör den lokala kunskapen om intygsgivarnas kompetens tillvaratas. Vårt förslag är därför att behörighet får meddelas endast om den kommun där intygsgivaren verkar eller är bosatt har tillstyrkt behörigheten.

Under utredningsarbetet har framkommit att *handläggningstiden hos vissa länsstyrelser* tenderar att bli oacceptabelt lång vad gäller registreringsåtgärder. Det har nämnts att det i vissa fall kan ta omkring ett år att få t. ex. en ny förening eller en ekonomisk plan registrerad. Det förekommer därför att föreningar "arrangerar" säte på

annan ort för att få frågan handlagd hos en länsstyrelse som på kortare tid avslutar ärendet. Att behöva vidta sådana åtgärder är oacceptabelt. Vår allmänna uppfattning är att handläggningstiden normalt inte bör vara längre än någon vecka. Om längre tid skall kunna accepteras får det förutsättas att ärendet vilar till följd av att viss komplettering måste göras, eller av någon liknande orsak. Vi förutsätter att åtgärder vidtas för att förbättra förhållandena.

Ny ekonomisk plan eller komplettering av planen

Vi övergår nu till frågan under vilka förutsättningar en bostadsrättsförening måste upprätta en helt ny ekonomisk plan. Mot bakgrund av innehållet i 3 § BRL och den kritik som enligt det föregående framförts mot den nuvarande lagstiftningen kan frågan sägas inrymma två delfrågor, nämligen

dels om det bör krävas en helt ny ekonomisk plan när en lägenhet som inte är upptagen som bostadsrätt i en befintlig plan skall upplåtas med bostadsrätt,

dels när en ny plan bör upprättas med hänsyn till inträffade förhållanden av väsentlig betydelse för en bedömning av föreningens verksamhet.

Den första frågan blir aktuell i samband med att en förening successivt upplåter bostadsrätter, t. ex. i samband med en ombildning av hyresrätt till bostadsrätt. Den kan också bli aktuell när bostadsrätter tillkommer genom vindsinredningar, tillbyggnader eller liknande. Även när lägenheter slås samman eller delas upp vid ombyggnader uppkommer frågan om en ny plan måste upprättas.

Bl. a. från HSB har den åsikten framförts att lagstiftarens mening torde vara att bostadsrätt endast kan upplåtas till lägenhet som har tagits upp som bostadsrätt i en ekonomisk plan. Om så inte har skett måste en ny ekonomisk plan upprättas och registreras innan upplåtelse får ske. Därför har det uttryckts önskemål om att det vid enstaka nyupplåtelser, av praktiska skäl, bör finnas en möjlighet att upprätta en *förenklad ekonomisk plan,* som komplement till den ursprungliga planen.

Ett uttalande av departementschefen i ett lagstiftningsärende om kvarboende hyresgästers rättsskydd vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt kan ha sitt intresse i sammanhanget (prop. 1980/81: 148 s. 8; jfr SOU 1981: 74 s. 123 f.). Med anledning av påtalade problem med att upprätta en ekonomisk plan vid en ombildning där inte alla lägenheter från början kunde tas upp som bostadsrätter, uttalade departementschefen följande.

> De problem som kan uppkomma i fråga om upprättandet av ekonomisk plan när bostadsrätter upplåts successivt är för övrigt inte nya. Redan nu förekommer det i nybildade bostadsrättsföreningar att vissa lägenheter från början är uthyrda och att de upplåts med bostadsrätt först vid en senare tidpunkt. De olägenheter detta kan medföra kan begränsas genom att man redan från början fastställer grundavgifter för samtliga lägenheter. Grundavgifterna för de lägenheter som t.v. är uthyrda kan täckas antingen genom att föreningen tar upp lån eller genom att bostadsrättshavarna skjuter till medel i form av extra avgifter eller lån till föreningen. På motsvarande sätt kan de uteblivna årsavgifterna slås ut på bostadsrättshavarna i den mån de inte täcks av hyrorna från hyresgästerna. När någon av de uthyrda lägenheterna sedermera upplåts med bostadsrätt behöver man inte göra någon ny ekonomisk plan. Den grundavgift som betalas för lägenheten kan användas till återbetalning av lån eller avgifter.

Det förefaller som om departementschefen utgått ifrån att en ny ekonomisk plan måste upprättas, om en hyreslägenhet i stället skall upplåtas med bostadsrätt och någon grundavgift inte har fastställts för lägenheten i den befintliga planen.

Det kan alltså hävdas att innebörden av gällande rätt är, att en ny ekonomisk plan måste upprättas när en lägenhet som inte finns med i den befintliga planen skall upplåtas med bostadsrätt. Detsamma skulle gälla när viktiga uppgifter om en lägenhet som finns med i planen saknas och lägenheten skall upplåtas med bostadsrätt.

Oberoende av den innebörd som bör ges åt gällande rätt, anser vi att de syften som ligger bakom 1971 års lagstiftning om ekonomisk plan knappast motiverar att en ny plan upprättas i de angivna fallen. Det torde nämligen inte förekomma att enstaka upplåtelser har en sådan negativ inverkan på föreningens ekonomiska ställning att en ny

bedömning av verksamheten är behövlig. En annan sak är att andra inträffade omständigheter kan göra en sådan bedömning nödvändig. Enligt 3 § sista stycket BRL får bostadsrätt inte upplåtas utan en ny ekonomisk plan, om det inträffar förhållande som är av väsentlig betydelse för en bedömning av föreningens verksamhet. Vi menar att denna princip bör gälla även vid upplåtelser av lägenheter som inte tagits upp som bostadsrätter i den ekonomiska planen.

Mot bakgrund av det sagda bör det vara tillräckligt vid enstaka nyupplåtelser att föreningens styrelse, utan krav på intygsgivning, kompletterar den befintliga planen med vissa uppgifter som föranleds av den nya upplåtelsen. Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer bör bemyndigas att meddela närmare föreskrifter om vilka kompletterande uppgifter som skall lämnas. Enligt vår mening bör det vara tillräckligt att vid kompletteringen ange en kort beskrivning av lägenheten, tidpunkt för inflyttningen samt insatsen, månadsavgiften och eventuell upplåtelseavgift.

Vi föreslår alltså att bestämmelser införs som ger styrelsen möjlighet att komplettera en ekonomisk plan i de hänseenden vi har angivit och att kompletteringen ges in till länsstyrelsen för registrering. Om de nya uppgifterna eller andra omständigheter ger anledning till det, bör registrering kunna vägras med hänvisning till att en ny plan behövs. Det är dock inte meningen att länsstyrelsen skall göra någon reell granskning av de kompletterande uppgifterna.

Vårt förslag innebär att bestämmelsen i 3 § sista stycket BRL skall kvarstå i sak. En ny ekonomisk plan behöver alltså upprättas endast när det inträffat något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. Eftersom förarbetena (jfr prop. 1971: 12 s. 98) inte ger någon närmare ledning för tillämpningen av bestämmelsen, kan det sättas i fråga om inte en precisering borde ske. Enligt vår mening är det dock knappast meningsfullt att i lag försöka att mer bestämt ange när en ny ekonomisk plan måste upprättas. Varje sådan angivelse måste nämligen - för att inte bli alltför stelbent - innehålla moment som ger utrymme för en mer eller mindre skönsmässig bedömning. Vi anser oss dock oförhindrade att i detta sammanhang lämna vår syn på frågan.

För att en förening skall vara skyldig att upprätta en ny ekonomisk plan, torde det krävas ändringar av större betydelse än vad som gällde

enligt 1930 års lag. Där talades det om förändringar av beskaffenhet att "i märklig mån" inverka på föreningens ekonomiska ställning eller bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser (se 13 § i 1930 års lag, jfr Knutsson - Lindqvist, Bostadsrättslagen, s. 22 samt Siljeström - Svennegård, Lagen om bostadsrättsföreningar, 5: e uppl. s. 53 f.).

Mot bakgrund av det förslag om en komplettering av planen som vi lägger fram, anser vi att en ny ekonomisk plan under föreningens verksamhetstid behövs om bostadsrätt skall upplåtas efter eller i samband med en större ombyggnad eller annan kapitalkrävande åtgärd som väsentligt inverkar på föreningens ekonomiska ställning eller bostadsrättshavarnas förpliktelser. Mindre om- och tillbyggnader eller upprustningsåtgärder skall däremot inte behöva föranleda någon ny plan. Detsamma gäller andra åtgärder som inte har någon väsentlig inverkan på ekonomin eller avgifterna i föreningen. Som framgått bör inte heller enstaka bostadsrättsupplåtelser föranleda någon ny plan, om inte andra inträffade omständigheter ger anledning till det. Om flera bostadsrätter upplåts samtidigt eller planen successivt har kompletterats vid flera tillfällen, kan det dock finnas anledning för föreningen att överväga om inte den ekonomiska ställningen i förhållande till den ursprungliga planen förändrats i sådan mån att en ny plan behövs.

Under föreningens produktionsskede, dvs. då några lägenheter ännu inte har upplåtits med bostadsrätt, blir en ny plan aktuell om det visar sig att den ursprungliga planen inte håller streck och förändringarna väsentligt inverkar på föreningens ekonomiska ställning eller bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser. Det kan vara fråga om inträffade kostnadsökningar som ligger utanför föreningens kontroll, t. ex. på grund av inflationen eller höjda byggmaterialkostnader. Det kan emellertid också - som konsumentverket varit inne på - bero på att den ekonomiska planen håller en dålig kvalitet.

Vi har i det föregående föreslagit åtgärder för att förbättra planernas kvalitet. Det finns emellertid anledning att i sammanhanget också uppmärksamma det förslag till s. k. förhandsavtal som vi kommer in på i nästa avsnitt (avsnitt 2.7). Den möjlighet som föreningarna i fortsättningen bör ges att ingå sådana avtal bör enligt vår mening medverka till att planerna upprättas på ett senare stadium än vad som nu är vanligt. Detta bör i sin tur innebära att planerna blir säkrare

och att kvaliteten på dem höjs. Man bör alltså kunna slippa de problem med att nya planer inte upprättas som konsumentverket varit inne på. Som ett instrument för en bedömning av föreningens verksamhet kommer planerna alltså att bättre fylla sina uppgifter inom ramen för ett system med förhandsavtal.

Det måste dock framhållas att ett system med förhandsavtal inte omedelbart löser de konsumenträttsliga problemet om att de boende skall ges kännedom om de kostnader som är förenade med ett engagemang i ett byggprojekt och de risker som ett sådant engagemang kan föra med sig. En förutsättning för ett system med förhandsavtal är därför att det finns konsumenträttsliga garantier för att de bostadssökande inte drabbas av oväntade kostnadsökningar eller förluster. Vi återkommer till denna fråga.

Med beaktande av vad vi nu har anfört anser vi inte att några förändringar i övrigt är påkallade vad gäller BRL:s regler om ekonomisk plan. Vi vill dock nämna att vi med anledning av våra förslag även har övervägt frågan om en saklig förändring av bestämmelsen i 5 § BRL. Enligt lagrummet måste länsstyrelsens tillstånd till upplåtelse av lägenheter med bostadsrätt inhämtas om den ekonomiska planen inte anger den slutliga anskaffningskostnaden för huset. Vi har dock stannat för att låta bestämmelsen kvarstå oförändrad.

2.7 Förhandsavtal

Vårt förslag: Ett system med förhandsavtal införs. Syftet är främst att möjliggöra för bostadssökande att under produktionen av föreningens hus kunna påverka utformningen av den egna lägenheten genom s. k. tillval. Förhandsavtal skall också få ingås i samband med ombildning av hyresrätt till bostadsrätt m. m.

- Ett förhandsavtal innebär att föreningen och den som vill förvärva bostadsrätt kommer överens om att en viss lägenhet i framtiden skall upplåtas med bostadsrätt.
- Avtalet måste ingås skriftligen. Det får inte ingås efter det att den ekonomiska planen har registrerats. Vid nyproduktion måste bostadsrätt upplåtas senast vid inflyttningen.
- Föreningen skall ha upprättat en kostnadskalkyl över projektet innan avtalet ingås och skall ha ställt betryggande säkerhet hos länsstyrelsen för återbetalning av förskott som lämnas i samband med avtalet.
- Förhandstecknaren skall under vissa förutsättningar ha rätt att frånträda avtalet och få ersättning för sina kostnader med anledning av avtalet. Detta gäller bl. a. om väsentliga kostnadsökningar inträffar eller bostadsrätt inte upplåts inom beräknad tid.

2.7.1 Gällande rätt m. m.

Ett *förhandsavtal* utgör en överenskommelse om en framtida upplåtelse av bostadsrätt, dvs. föreningen och den som söker lägenhet utfäster sig att senare upplåta respektive teckna bostadsrätt. Därvid kan *förskott* uppbäras för bostadsrätten. Enligt gällande rätt (9 § BRL) får en bostadsrättsförening träffa förhandsavtal endast i fråga om andra lägenheter än bostadslägenheter, dvs. lokaler.

Förbudet mot förhandsavtal och mot att uppbära förskott på kommande upplåtelser av bostadsrätt till bostadslägenheter var en av de mest betydelsefulla nyheterna i BRL. Det föregicks av ingående överväganden om formerna och förutsättningarna för hur de bostadssökande skulle få knytas till föreningarna (se prop.1971: 12 s. 38, 40 f.,

46 f. och 79 f.). Då denna fråga nu på nytt har aktualiserats finns det skäl att här något redogöra för bakgrunden till de nuvarande reglerna och de värderingar som ligger bakom dem.

Under hyresregleringens och bostadsrättskontrollagens tid gällde att den ekonomiska planen måste ange den slutliga anskaffningskostnaden för föreningshuset. Planen låg nämligen till grund för den kostnadskontroll som ankom på hyresnämnden. Följden av kostnadskontrollen blev att det kunde förflyta mycket lång tid innan planen kunde mottas av länsstyrelsen. Först därefter var det möjligt att upplåta bostadsrätt. För att finansiera produktionen av föreningshuset blev det därför nödvändigt för föreningarna att uppbära förskott och ingå förhandsavtal. Hyresnämnden måste emellertid lämna ett särskilt tillstånd till detta och nämnden kunde då samtidigt föreskriva viss granskning av företagets ekonomiska grunder.

Även sedan kostnadskontrollen upphört vid 1968 års utgång, behölls genom en provisorisk lag (den s. k. förskottslagen) möjligheten att teckna förhandsavtal och uppbära förskott. Enligt lagen fordrades länsstyrelsens tillstånd, vilket skulle lämnas om det fanns en ekonomisk plan och föreningen ställt betryggande garantier för återbetalning av förskotten.

I propositionen till BRL (prop. 1971: 12 s. 80) konstaterade departementschefen att förskottssystemet hade obestridliga fördelar men också betydande nackdelar. Den mest väsentliga fördelen var att de organisationer och företag som bildade föreningarna fick ett avgörande inflytande över byggnadsproduktionen så att en rationell byggnadsverksamhet kunde bedrivas. En nackdel var emellertid att de bostadssökande inte antogs som medlemmar förrän i samband med att bostadsrätt upplåts och att de under ofta avsevärd tid efter inflyttning i lägenheterna kom att stå utanför föreningens verksamhet. De fick under denna tid inte delta i besluten på föreningsstämman och hade formellt inte heller någon insyn i förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta framstod som särskilt otillfredsställande med hänsyn till att förskottsgivarna i princip band sig för obegränsad tid och satsade betydande kapital i företaget.

Med beaktande av vad som anfördes i propositionen har BRL kommit att vila på den förutsättningen att organisationernas och byggföretagens inflytande över byggnadsproduktionen uppnås inom

ramen för ett system med upplåtelse av bostadsrätt före inflyttningen och ett förbud mot förhandsavtal. Genom stadgarnas utformning kan föreningsbildarna tillförsäkras ett avgörande inflytande i vissa frågor även om bostadsrätt har upplåtits och de bostadssökande sålunda antagits som medlemmar. Stadgarna kan också innehålla en klausul av innebörd att de inte får ändras utan föreningsbildarens samtycke. Enligt en särskild regel (56 § BRL) tillförsäkras föreningsmedlemmarna ett inflytande i styrelsen genom att minst två eller, om styrelsen består av mindre än fem ledamöter, minst en styrelseledamot skall väljas på föreningsstämma.

I HSB: s mönsterstadgar kommer regleringen i BRL till uttryck bl. a. på det sättet att styrelseledamöter som utses av HSB har majoritet fram till den s. k. avlämningsstämman, dvs. den första ordinarie föreningsstämma som infaller närmast efter husets slutfinansiering. Därefter har de boende majoritet i styrelsen. Inom Riksbyggen gäller en motsvarande ordning.

Vid *ombildning* från hyresrätt till bostadsrätt gäller förbudet mot förhandsavtal med en viss modifiering (se 9 a § BRL). I stadgarna för en bostadsrättsförening kan sålunda föreskrivas att de hyresgäster som biträder ett beslut om ombildning skall vara bundna vid att senare teckna bostadsrätt. Föreligger det en sådan skyldighet är föreningen å sin sida skyldig att upplåta bostadsrätt till varje hyresgäst som har biträtt beslutet. Om ett hyresförhållande upphör innan bostadsrätt har upplåtits, upphör hyresgästens och föreningens förpliktelser. Om en hyresgäst vill överlåta sin hyresrätt, t. ex. genom byte, får hyresvärden dock som villkor för överlåtelsen föreskriva att den tillträdande hyresgästen övertar skyldigheten att teckna bostadsrätt. Hyresgästen har efter uppsägning alltid rätt att frånträda skyldigheten att teckna bostadsrätt, om beslut har fattats om väsentlig avgiftsökning.

2.7.2 Våra överväganden

I avsnitt 2.1 har vi översiktligt redovisat vissa förändringar på bostadsmarknaden efter tillkomsten av BRL. Departementschefen har i våra huvuddirektiv (s. 4) framhållit det angelägna i att lagen anpassas

efter den utveckling som skett. Det gäller också de boendes möjligheter att kunna påverka utformningen av sina lägenheter.

Vid tillkomsten av 1971 års lag förekom det knappast s. k. tillval, dvs. att de blivande bostadsrättshavarna kunde välja tapeter, vitvaror, golvmaterial, dörrar, skåpluckor m. m. eller på annat sätt påverka lägenhetens inredning eller utformning. Numera är detta däremot regel när det gäller ytskikt på väggar och golv, men också i stor utsträckning ifråga om maskinell utrustning samt flyttning av väggar och liknande.

Enligt vad vi erfarit gör byggnadstekniken det nödvändigt att fånga upp önskemål om tillval sex till tolv månader före inflyttningen. Vid den tidpunkten är den ekonomiska planen normalt inte färdigställd och bostadsrätt kan därför inte upplåtas. I praktiken förekommer det därför att avtal om tillval träffas innan bostadsrätt upplåts. Avtalen kan träffas mellan föreningen och de bostadssökande. Vanligast tycks dock vara att de bostadssökande genom förmedling av föreningen eller en rikskooperativ organisation som föreningen tillhör träffar avtalen direkt med en entreprenör eller någon annan.

En bostadssökande som på angivet sätt ges möjlighet att påverka utformningen av en lägenhet måste givetvis ha skäl att utgå från att lägenheten senare kommer att upplåtas med bostadsrätt till honom. Föreningen räknar å sin sida naturligtvis med att den bostadssökande kommer att förvärva bostadsrätt. Som framgår av redovisningen för gällande rätt får en bostadsrättsförening dock inte ingå avtal om framtida upplåtelse av bostadsrätt, dvs. förhandsavtal. Rättsverkningarna av ett avtal om tillval när bostadsrätt inte har upplåtits måste därför anses som osäkra (jfr dock NJA 1978 s. 147). Om en bostadssökande av någon anledning inte förvärvar bostadsrätt ger detta bl. a. anledning till frågor om ersättningsskyldighet för gjorda tillval m. m.

I praktiken förekommer det också andra tillvägagångssätt som ger anledning till motsvarande frågeställningar. Vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt tycks det t. ex. inte vara ovanligt att en blivande bostadsrättshavare lämnar ett lån till föreningen för kommande grundavgift eller "deponerar" eller förskotterar ett visst belopp för att få teckna bostadsrätt. Det förekommer också teckningslistor och s. k. reservationsavtal.

Både för de bostadssökande och för bostadsrättsföreningarna bör det vara angeläget att det finns möjligheter att i ett tidigt skede göra tillval till lägenheterna utan att detta ger anledning till frågor om innebörden av avtalen. Det finns därför skäl att anpassa lagstiftningen på ett bättre sätt till det praktiska rättslivets krav. Som framgår av våra direktiv (s. 4 och 7) kräver dock en förändring av förbudet mot förhandsavtal särskilda överväganden av bl. a. konsumenträttslig art.

Förhandsavtal vid nyproduktion

Vid nyproduktion finns det huvudsakligen två vägar att gå för att kunna åstadkomma en ordning som ger utrymme för att göra tillval i ett tidigt skede.

Den ena vägen är att acceptera att föreningarna låter upprätta den ekonomiska planen på ett tidigare stadium än för närvarande. Därmed uppnås att lägenheterna kan upplåtas med bostadsrätt redan i samband med tillvalen. För att åstadkomma detta skulle man kunna skärpa förbudet mot förhandsavtal i 9 § BRL, t. ex. genom en straffsanktion och förbjuda tillvalsavtal innan bostadsrätt upplåts. Konsumentverket har i ett yttrande till oss anmärkt att det är otillfredsställande att förbudet mot förhandsavtal inte är straffsanktionerat.

Den andra vägen att gå för att anpassa reglerna till utvecklingen med tillval är att tillåta föreningarna att ingå förhandsavtal. Enligt våra direktiv (s. 4 och 7) krävs det för detta dock vissa restriktioner. Bl. a. får ett system med förhandsavtal inte innebära en återgång till den ordning som gällde före tillkomsten av BRL, dvs. att de boende ofta kom att stå utanför föreningen långt efter inflyttningen.

Vid den tidpunkt då tillvalen av byggnadstekniska skäl senast måste göras, torde produktionskostnaderna i allmänhet vara så väl kalkylerade att det finns rimliga möjligheter att upprätta en ekonomisk plan som uppfyller lagens krav på en kalkyl. I praxis har dock den situationen uppstått att intygsgivarna inte gärna vill acceptera planer av detta slag. De väntar hellre till dess kostnaderna är nästan helt kända. Detta indikerar att planerna skulle bli tämligen osäkra om de upprättades så tidigt att lägenheterna kunde upplåtas med bostadsrätt redan vid tillvalen. Planernas roll som instrument för att bedöma

föreningarnas verksamhet skulle därigenom försvagas. Vidare skulle föreningarna i större utsträckning bli tvungna att upprätta nya planer på grund av ändrade förhållanden.

Som vi tidigare har framhållit (avsnitt 2.6) är det viktigt att slå vakt om de ekonomiska planernas kvalitet. Ett led i strävandena att åstadkomma detta bör vara att planerna regelmässigt upprättas och granskas så nära husets färdigställande som möjligt. Även om planerna fortfarande skall kunna utgöras av kalkyler, måste en målsättning vara att de bostadssökande normalt inte skall behöva räkna med några väsentliga förändringar av de uppgifter som de har att utgå från när de definitivt binder sig för ett förvärv av bostadsrätt.

Vi anser att det ur konsumenternas synpunkt är av stor betydelse att kunna påverka utformningen av den egna lägenheten genom tillval. Då det samtidigt är av vikt att slå vakt om de ekonomiska planernas hållbarhet föreslår vi att *ett system med förhandsavtal införs*. En följd av vårt förslag blir att de uppgifter om insatser, månadsavgifter m. m. som kan föreligga när ett förhandsavtal ingås endast kan bli preliminära. För att vara godtagbart ur konsumenträttslig synpunkt måste systemet därför bl. a. inrymma särskilda möjligheter att frånträda avtalen, om de beräknade kostnaderna för projektet inte håller streck. Redan nu finns det vissa möjligheter att frånträda ett bostadsrättsavtal vid väsentlig avgiftshöjning (se 23 § BRL). Som vi strax skall återkomma till bör möjligheterna till frånträde inom ramen för ett system med förhandsavtal dock kunna göras mer långtgående.

Ett inflytande över hur den egna lägenheten skall utformas kräver inte nödvändigtvis något medlemskap i den bostadsrättsförening som har bildats för ett byggnadsprojekt. Inte heller i övrigt finns det några skäl att införa regler som ger förhandstecknarna en obligatorisk rätt till medlemskap i dessa fall. Föreningarna bör få avgöra frågan om medlemskap själva, men oftast torde byggprocessen bli mer rationell om företagen och organisationerna bestämmer i detta skede.

De som tecknat ett förhandsavtal måste emellertid redan vid inflyttningen vara tillförsäkrade en rätt att delta på föreningsstämman och kunna vara representerade i föreningens styrelse. Vi föreslår därför att *bostadsrätt måste upplåtas senast vid inflyttningen*. Vi föreslår vidare att *ett förhandsavtal inte skall få ingås när det har bli-*

vit möjligt att upplåta bostadsrätt, dvs. så snart den ekonomiska planen eller komplettering till planen har registrerats.

Ett system med förhandsavtal förutsätter i och för sig inte att föreningen får uppbära förskott på avgifterna för de blivande bostadsrätterna. Nyproduktion kan i dag ske trots att de bostadssökande gör sina kapitalinsatser på ett sent stadium i byggprocessen. Det måste dock anses vara en fördel för föreningen att kunna uppbära visst kapital av de boende redan när förhandsavtalet träffas. Som vi skall återkomma till, är det väsentliga motivet för förhandsavtal vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt också att föreningarna skall kunna finansiera ett fastighetsförvärv. Med hänsyn härtill anser vi inte att någon begränsning bör införas mot att uppbära förskott.

Någon övre gräns för de belopp som skall få tas ut i förskott anser vi inte heller vara påkallad. Däremot bör förskott kunna tas ut endast om föreningen *ställer säkerhet för återbetalning av förskotten till förhandstecknarna.* Vi föreslår att säkerhet skall ställas hos länsstyrelsen i samma ordning som gäller när föreningen tar upp grundavgifter innan den slutliga anskaffningskostnaden redovisats (se 5 § BRL och 5–7 §§ bostadsrättskungörelsen). Det är vidare väsentligt att föreningarna inte på annat sätt än som anges i lag, t. ex. genom lån eller depositionsavgifter, mottar medel från de bostadssökande för de kommande upplåtelserna. Detta skulle förringa systemet med säkerhet för förskotten. Vi föreslår därför en kriminalisering av sådana förfaranden som innebär att förskott tas upp av föreningen utan att det finns ett förhandsavtal eller att säkerhet har ställts (se 9 kap. 3 § p 4 lagförslaget). Med förskott avser vi då alla former av tillskott som syftar till att den bostadssökande skall få förvärva bostadsrätt. Det gäller alltså även lån eller depositionsavgifter som är avsedda att gå i avräkning på de kommande avgifterna eller på annat sätt ge en bostadssökande rätt till förvärv eller reservation av viss lägenhet.

Vi föreslår vidare att förhandsavtal för sin giltighet skall vara *skriftligt.* I avtalet skall anges parternas namn, den lägenhet som skall upplåtas med bostadsrätt, belopp som lämnas i förskott samt de beräknade avgifterna för bostadsrätten och den tid inom vilken bostadsrätt beräknas kunna upplåtas.

De beräknade avgifterna skall grundas på *en kalkyl över kostnaderna för projektet.* Styrelsen skall hålla kalkylen tillgänglig för den

som vill ta del av den. Däremot skall någon tillförlitlighetsgranskning av kalkylens hållbarhet inte behöva ske när förhandsavtal tecknas. Som vi tidigare har sagt är avgifterna i detta skede endast preliminära och de boende får alltså räkna med att förändringar kan inträffa. Det är först när den ekonomiska planen upprättas som intygsgivarna skall granska om föreningens verksamhet vilar på tillförlitliga grunder.

Enligt 7 § förordningen (1986: 694) om handläggning, förvaltning m. m. av bostadslån och räntebidrag och plan- och bostadsverkets föreskrifter i anslutning till förordningen, åligger det lånesökanden att presentera s. k. bofakta om lägenheterna och boendekostnaderna m. m. Det kan ofta vara lämpligt att komplettera dessa bofakta med den kostnadskalkyl som vi föreslår.

I syfte att motverka handel med den rätt till förvärv av bostadsrätt som ett förhandsavtal innebär, föreslår vi en särskild bestämmelser om att *förhandstecknaren inte får sätta någon annan i sitt ställe eller pantsätta sin rätt enligt avtalet.* Ett undantag bör dock göras för överföring till make eller sambo.

Vi skall nu gå över till frågan under vilka förutsättningar *ett förhandsavtal skall kunna frånträdas.* Det bör då först anmärkas att allmänna avtalsrättsliga grundsatser måste anses gälla när ett förhandsavtal ingås. Det betyder t. ex. att reglerna i avtalslagen (1915: 218) om rättshandlingars ogiltighet m. m. kan bli tillämpliga. Eftersom förhandsavtal tecknas av den som kan betraktas som konsument och generellt sett intar en underlägsen ställning i avtalsförhållandet, blir bestämmelsen i 36 § om jämkning m. m. av oskäliga avtalsvillkor också av betydelse. Visar det sig att de förutsättningar brister som en förhandstecknare utgått ifrån när han undertecknade avtalet, t. ex. i fråga om en lägenhets utformning eller storlek, kan avtalet hävas enligt de allmänna grundsatser som gäller för hävningsrätt i dessa fall.

Vissa särskilda regler om rätt till frånträde av ett förhandsavtal föreslår vi skall tas upp i lag. I enlighet med vad som gäller i andra sammanhang, bör ett avtal som inte uppfyller det formkrav som vi föreslagit vara ogiltigt. Detta betyder att båda parter har rätt att frånträda avtalet. I övrigt bör en förhandstecknare i vissa situationer ensidigt kunna frånträda avtalet. Vi föreslår att detta bör kunna ske efter uppsägning

- om ett förhandsavtal tecknas när den ekonomiska planen eller en komplettering till planen har registrerats,
- om bostadsrätt inte upplåts senast vid inflyttningen,
- om bostadsrätt inte upplåts inom skälig tid från den tidpunkt som angetts i förhandsavtalet samt
- om de avgifter som skall betalas för bostadsrätten är väsentligt högre än som angetts i förhandsavtalet och uppsägningen sker senast en månad från det förhandstecknaren fick kännedom om avgiftshöjningen.

Vi har tidigare berört de två första punkterna och finner inte anledning att här ytterligare kommentera dem. Möjligheten att frånträda förhandsavtalet om bostadsrätt inte upplåts inom skälig tid från den tidpunkt som angetts i avtalet får antas medverka till att förhandsavtalen upprättas först när det är någorlunda klart när huset blir färdigställt.

Beträffande rätten till frånträde på grund av väsentligt högre avgifter, har regeln sin motsvarighet i nuvarande 23 § BRL, som behandlar rätten till frånträde för den som innehar bostadsrätt. En betydelsefull skillnad föreligger dock. Enligt 23 § BRL räcker det inte med att beslut fattats om en väsentlig ökning av de avgifter som utgår för bostadsrätt. Bostadsrättshavaren får enligt lagrummet nämligen inte frånträda bostadsrätten, om detta skulle vara "obilligt mot föreningen eller dess medlemmar". Bestämmelsen har sin huvudsakliga grund i att höjda avgifter inte sällan orsakas av förhållanden som kan sägas stå utanför föreningens kontroll eller att bostadsrättshavaren själv kan anses ha godkänt en avgiftshöjning genom beslut på föreningsstämma. Det har i dessa fall ansetts skäligt att bostadsrättshavaren får finna sig att stanna kvar i föreningen trots att avgifterna undergått en väsentlig höjning (se prop. 1971: 12 s. 84).

Vi menar emellertid att orsaken till en avgiftshöjning inte bör ha någon betydelse för en förhandstecknares rätt till frånträde. Denne har ju normalt inget inflytande i föreningen och kan i allmänhet inte heller göra någon bedömning av hållbarheten i den kostnadskalkyl som föreningen presenterar. Enligt vår mening skulle det vidare bli en för tung börda för en förhandstecknare att helt stå risken för sådana kostnadsökningar som ligger utanför föreningens kontroll. Det

bör räcka med att förhandstecknarna får acceptera sådana ökningar som faller inom ramen för väsentlighetsrekvisitet.

Var gränsen går för en "väsentlig" höjning bör överlämnas till rättstillämpningen. Vid bedömningen måste emellertid sådana kostnadsökningar som förhandstecknarna haft anledning att räkna med kunna tillerkännas betydelse. Den information som föreningen lämnar i kostnadskalkylen och på annat sätt bör därför kunna spela en roll i detta sammanhang.

Det bör ligga i föreningarnas intresse att *successivt informera de boende om förväntade avgiftshöjningar*. Väntar föreningen t. ex. med att informera förhandstecknarna om avgiftshöjningarna ända tills den ekonomiska planen upprättats och registrerats, riskerar föreningen att avtalen frånträds på ett mycket sent stadium och att onödiga kostnader uppstår med anledning därav. Någon särskild lagregel om informationsplikt anser vi bl. a. mot denna bakgrund inte erforderlig (jfr dock bestämmelsen i 3 § marknadsföringslagen (1975: 1418) om informationsplikt).

Om ett förhandsavtal är ogiltigt eller om förhandstecknaren av annan anledning har rätt att frånträda avtalet, bör denne givetvis vara berättigad att återfå de belopp som lämnats i förskott. Vi föreslår en särskild bestämmelse om detta. Enligt bestämmelsen bör också ränta utgå på beloppet, lämpligen genom en anknytning till bestämmelserna om ränta på fordran för kontraktsbrott enligt 2 och 5 §§ räntelagen (1975: 635).

Ett förhandsavtal kommer ofta att innebära att den bostadssökande lägger ned extra kostnader på lägenhetens utformning m. m. Vi föreslår att föreningen skall vara skyldig att ersätta även dessa kostnader när rätt till frånträde föreligger. En förutsättning måste dock vara att föreningen godkänt den åtgärd som föranlett kostnaden. Härigenom kan föreningen styra de tillval som bör accepteras. Om förhandstecknaren utan godkännande av föreningen kommer överens med en entreprenör om att lägenheten skall inredas på visst sätt, får förhandstecknaren alltså stå risken för dessa kostnader. I praktiken förekommer det redan i dag att föreningen eller den organisation som föreningen tillhör träffar avtal med olika entreprenörer om att dessa skall tillhandahålla ett visst sortiment ur vilket de boende skall kunna

göra sina tillval. Håller sig en förhandstecknare inom ramen för ett sådant sortiment, måste föreningen anses ha godkänt åtgärden.

Det kan någon gång tänkas att en bostadssökande åsamkas skada utöver vad som nu har sagts. Enligt vår mening bör dock sådan skada ersättas endast om föreningen har varit försumlig. Detta måste anses vara fallet om förhandsavtalet ingåtts i strid med formkravet, när det finns en registrerad ekonomisk plan eller om bostadsrätt inte har upplåtits senast i samband med inflyttningen. Om bostadsrätt inte upplåts inom skälig tid från den tidpunkt som angetts i förhandsavtalet eller om väsentliga kostnadshöjningar inträffar kan detta emellertid bero på omständigheter som ligger utanför föreningens kontroll. Någon ersättning för skada bör då inte utgå. Har föreningen t. ex. slarvat med den kostnadskalkyl som skall finnas tillgänglig när ett förhandsavtal ingås, kan föreningen dock bli skadeståndsskyldig. Detsamma gäller om föreningen inte i god tid informerat om avgiftshöjningarna.

Förhandsavtal vid ombildning m. m.

I avsnitt 2.5 har vi föreslagit att en bostadsrättsförening som huvudregel inte får vägra att upplåta lägenheter med bostadsrätt till de hyresgäster som beviljats inträde i föreningen i samband med en ombildning av hyresrätt till bostadsrätt. Om vårt förslag antas, finns det från hyresgästernas synpunkt knappast något behov av att ingå förhandsavtal. Från föreningens synpunkt kan dock sådana avtal ha betydelse.

Som vi tidigare har berört förekommer det i praktiken att bostadsrättsföreningar tar emot lån eller förskott av hyresgästerna för att kunna finansiera det fastighetsförvärv som måste komma till stånd vid ombildningen. Det är enligt vår mening en brist att nuvarande lagstiftning genom förbudet mot förhandsavtal inte entydigt medger föreningen att motta medel på detta sätt. Samtidigt måste dock framhållas att den hyresgäst som i dag lämnar ett förskott till föreningen löper en viss risk för att inte få tillbaka sina pengar för den händelse ombildningen inte kommer till stånd eller bostadsrätt av någon annan anledning inte kan upplåtas till hyresgästen.

En skärpning av förbudet mot förhandsavtal i ombildningssituationen skulle försvåra möjligheterna för en bostadsrättsförening att finanisera fastighetsförvärvet. Vår mening är därför att den i praktiken förekommande ordningen med att uppbära förskott av hyresgästerna i stället bör legaliseras samtidigt som hyresgästernas ställning stärks med avseende på möjligheterna att få tillbaka lämnade förskott. Detta kan åstadkommas genom det system med förhandsavtal som vi tidigare föreslagit för nyproduktionen.

Vi föreslår alltså att möjligheterna att ingå förhandsavtal skall gälla även vid ombildning. De krav på skriftlig form, säkerhet för lämnade förskott, rätt till frånträde och ersättning m. m. som vi tidigare ställt upp bör gälla även i detta fall. Det krävs dock speciella regler i ett par avseenden.

För nyproduktionsfallen innehåller vårt förslag en regel om att bostadsrätt skall upplåtas senast vid inflyttningen. Syftet är att den bostadssökande senast vid denna tidpunkt skall kunna påverka föreningens verksamhet som medlem. Vid en ombildning bor dock hyresgästerna redan i sina lägenheter och blir dessutom regelmässigt medlemmar i föreningen redan innan bostadsrätt upplåts. Regeln saknar alltså betydelse för ombildningsfallen.

Vi vill däremot hålla fast vid att den beräknade tidpunkten för lägenheternas upplåtelse med bostadsrätt skall anges i förhandsavtalet och att hyresgästerna skall ha rätt att frånträda avtalet om upplåtelserna dröjer oacceptabelt lång tid. Regeln bör medverka till att förhandsavtalen ingås först när det står någorlunda klart att fastigheten kommer att förvärvas. Om något fastighetsförvärv likväl inte kommer till stånd, blir innebörden av regeln att hyresgästerna får rätt att frånträda avtalen.

Förhandsavtalen kan alltså i ombildningsfallet sägas vara beroende av att det sker ett fastighetsförvärv. Vi anser emellertid också att förhandsavtalens bestånd i dessa fall bör vara beroende av att de hyresavtal som ligger till grund för förhandsavtalen består. Motiven för detta är till stor del desamma som vi utvecklat i avsnitt 2.5 om föreningens skyldighet att upplåta bostadsrätt till hyresgäster som är medlemmar i föreningen. Detta innebär att föreningen – trots förhandsavtalet – kan säga upp en hyresgäst t. ex. på grund av ombyggnad. Det innebär emellertid också att en hyresgäst för sin del kan säga

upp hyresavtalet eller, inom ramen för de möjligheter som hyreslagen ger, överlåta hyresrätten genom byte eller överlåta den till någon närstående. Om hyresförhållandet upphör, innebär vårt förslag att även förpliktelserna enligt förhandsavtalet upphör.

Vissa invändningar kan möjligen riktas mot förslaget i denna del. En invändning kan vara att en hyresgäst på ett enkelt sätt kan dra sig undan förhandsavtalet genom att säga upp sitt hyresavtal. Risken för ett sådant förfaringssätt får dock betraktas som liten, inte minst mot bakgrund av att hyresgästen då måste lämna sin egen bostad. Alternativet att hyresgästen i det angivna fallet fortfarande skall vara bunden vid förhandsavtalet måste för övrigt förses med undantag för överlåtelsefallen, dvs. när en ny hyresgäst bosätter sig i den lägenhet som avses med förhandsavtalet. Detta komplicerar systemet.

Sammantaget skulle en reglering som innebär att en hyresgäst är bunden av ett förhandsavtal oberoende av om hyresförhållandet upplöses, i praktiken få till följd att hyreslagens bestämmelser om uppsägning och rätt att överlåta hyresrätten sätts ur spel på ett betänkligt sätt. Vi vill också nämna att den möjlighet som nuvarande 9 a § BRL ger en förening att binda upp hyresgästerna vid förvärv av bostadsrätt gör undantag för det fall att ett hyresförhållande upphör (se avsnitt 2.7.1). Vi föreslår alltså att denna princip får bestå i det nya systemet med förhandsavtal.

Möjligheten av att ingå förhandsavtal samt den i avsnitt 2.5 föreslagna rätten för hyresgäster att förvärva bostadsrätt gör bestämmelserna i nuvarande 9 a § BRL överflödiga. Som vi tidigare sagt har bestämmelserna inte kommit till någon användning. Vi föreslår därför att de får utgå.

Vi har hittills uppehållit oss vid förhandsavtal som ingås vid nyproduktion och ombildning av hyresrätt till bostadsrätt. Något hinder för föreningen att ingå förhandsavtal även i andra fall när bostadsrätt skall upplåtas kan vi inte finna. Förhandsavtal bör alltså kunna ingås i samband med *ombyggnad* eller *tillbyggnad* eller *enstaka nyupplåtelser* av lägenheter t. ex. vindar som skall inredas som bostadslägenheter. Dessa fall kräver ingen särskild reglering utöver den föreslagna.

2.8 Ombyggnad och underhåll

Vårt förslag: Vi föreslår att en bostadsrättshavares s. k. vetorätt vid om- och tillbyggnader som medför försämring av icke ringa betydelse av lägenheten avskaffas. Om en bostadsrättshavare inte samtycker till en sådan förändring skall ett beslut av föreningsstämman om åtgärden fattas med kvalificerad majoritet och godkännas av hyresnämnden. Stämmans beslut skall godkännas om åtgärden är angelägen och syftet med intrånget inte skäligen kan tillgodoses på annat sätt samt beslutet inte är oskäligt mot bostadsrättshavaren. I vissa fall kan bostadsrättshavaren kräva inlösen av hela bostadsrätten.

Bostadsrättshavaren skall ha rätt till ersättning för den förlust som han gör med anledning av ett intrång. Tvister om ersättningen skall prövas av allmän domstol.

Om en bostadsrättshavare inte deltar på den stämma där beslutet om ombyggnad fattas, skall han i efterhand skriftligen kunna samtycka till åtgärden.

2.8.1 Gällande rätt m. m.

En bostadsrättshavare intar i många avseenden en ägarliknande ställning med avseende på lägenheten. Nyttjanderätten upplåts på obegränsad tid och bostadsrättshavaren kan därför inte, såsom en hyresgäst, sägas upp från sitt innehav (här bortses från vissa fall då nyttjanderätten är förverkad). Vidare gäller att bostadsrättshavaren ansvarar för underhållet av sin lägenhet (26 § första stycket BRL) och att han inom tämligen vida ramar kan företa förändringar i lägenheten (27 § BRL).

Ansvaret för det yttre underhållet åvilar bostadsrättsföreningen. Det är också föreningen som beslutar om föreningsfastigheten skall byggas om. Föreningen svarar vidare för reparationer av de stamledningar för vatten och avlopp samt värme, gas och elektricitet med vilka föreningen försett lägenheten (26 § andra stycket BRL).

De löpande förvaltningsåtgärderna i en bostadsrättsförening handhas av styrelsen. Vid en ombyggnad av fastigheten är det emellertid

föreningsstämman som beslutar. Huvudregeln är att stämmobeslutet om ombyggnad endast kräver enkel majoritet av de röstande. I de flesta ombyggnadsfallen torde emellertid de särskilda krav som enligt 60 § BRL gäller för att ett stämmobeslut skall vara giltigt bli tillämpliga. Enligt första stycket punkterna 1–3 i det angivna lagrummet gäller följande.

1. Om en ombyggnad medför ändring av grundavgift och dessutom leder till att *det inbördes förhållandet mellan grundavgifterna rubbas,* fordras att samtliga bostadsrättshavare som berörs av ändringen biträder beslutet eller att detta har biträtts av minst två tredjedelar av dessa bostadsrättshavare och godkänts av hyresnämnden. Om exempelvis ombyggnaden leder till en ändrad lägenhetssammansättning blir denna bestämmelse regelmässigt tillämplig, eventuellt i kombination med punkt 2 nedan.

2. Om ombyggnaden medför att en bostadsrättslägenhet kommer att undergå *försämring av icke ringa betydelse,* fordras alltid att bostadsrättshavaren biträder beslutet. Man brukar säga att bostadsrättshavarna i dessa fall har en vetorätt. Således får inte en minskning av lägenhetsytan företas utan att bostadsrättshavaren biträtt beslutet om minskningen. En försämring av ringa betydelse kräver dock inte något samtycke.

3. Om ombyggnaden leder till *en väsentlig förändring av lägenheten,* utan att fråga är om någon försämring, fordras antingen att bostadsrättshavaren biträtt beslutet eller att minst två tredjedelar av de röstande förenat sig om detta.

Någon definition av begreppet ombyggnad finns inte i BRL. Enligt 3 kap. 11 § plan- och bygglagen (1987: 10), PBL, avses med ombyggnad åtgärder som fordrar bygglov och avsevärt förlänger brukstiden för byggnaden eller del av den. Även sådant inredningsarbete som syftar till en väsentligt ändrad användning av byggnaden eller en del av den utgör ombyggnad. Kraven på att byggnader som innehåller bostäder och vissa lokaler skall vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga är mer uttalade i PBL än i den tidigare byggnadslagstiftningen (se 3 kap. 7 och 10 §§ PBL samt 3 § andra stycket 2 plan- och byggförordningen, 1987: 383). I den mån det behövs med hänsyn till kravet på tillgänglighet, skall byggnader med tre eller flera våningsplan vara försedda med hiss eller

annan lyftanordning. Vid om- eller tillbyggnad gäller i princip samma krav. Kravet på tillgänglighet gäller dock inte vid ombyggnad, om det är uppenbart oskäligt med hänsyn till ombyggnadens omfattning och byggnadens standard. Installation av hiss kräver bygglov (se 8 kap. 1 § första stycket 6 PBL).

Reglerna om statliga ombyggnadslån knyter an till de angivna bestämmelserna i PBL. Således gäller som villkor för ombyggnadslån som huvudregel att bostadshus med minst tre våningsplan skall förses med hiss eller annan lyftanordning. Om huset efter ombyggnaden saknar hiss kan amorteringstiden för lånen bestämmas till högst 20 år istället för till annars högst 30 år, om inte avsteget från kravet på hiss vid bygglovsprövningen grundats på kulturhistoriska skäl (se prop. 1986/87: 48 s. 38, SFS 1987: 972).

I dagligt språkbruk används begreppet ombyggnad med olika innebörd. Det brukas såväl för att uttrycka mindre och partiellt inriktade åtgärder som totala ombyggnader av äldre hus. Även en del andra begrepp med delvis likartad innebörd förekommer, t. ex. upprustning, renovering, sanering, modernisering etc. Någon helt klar gränsdragning mellan dessa olika begrepp finns inte. Under senare år har en del nya begrepp tillkommit, såsom begränsad ombyggnad, varsam ombyggnad m. m.

2.8.2 Vissa praktiska frågor

Enligt direktiven (s. 6) skall vi söka klarlägga hur förfarandet vid ombyggnad och underhåll av föreningshus gestaltar sig i praktiken och vilka problem som BRL: s nuvarande utformning ger upphov till.

För att fullgöra vår uppgift beträffande de praktiska frågorna har vi i en särskild promemoria (*bilaga 3*) tagit upp vissa frågor som anknyter till större upprustnings- och ombyggnadsåtgärder i föreningshus. Promemorian, som grundar sig på ett kompendium *Ombyggnader inom HSB*, har upprättats efter kontakter bl. a. med organisationerna på bostadsrättsmarknaden och diskussioner inom utredningen. De frågor som vi tagit upp gäller

- samordning av yttre och inre underhåll,
- beslutsordningen vid ombyggnad,

- ekonomisk kompensation för olikheter i lägenheternas ingångsstandard,
- lägenhetsinköp,
- upplåtelseavgifter för nya medlemmar efter en ombyggnad samt
- medlemsinformation.

Frågorna är speciella för ombyggnader av föreningsfastigheter. Tidigare har vi tagit upp ett par andra sådana frågor, nämligen vissa frågor i samband med ombildning av hyresrätt till bostadsrätt (avsnitt 2.5) samt den ekonomiska planens ställning vid ombyggnad (avsnitt 2.6). Det är emellertid givet att det finns en hel del frågor vid en ombyggnad som inte är speciellt bostadsrättsliga. Det gäller t. ex. val av entreprenadform, finansiering och tekniska frågor. Det skulle föra för långt att inom ramen för denna utredning ta upp även sådana frågor.

De problem som BRL:s nuvarande utformning ger upphov till kommer att redovisas i nästa avsnitt.

2.8.3 Problem med nuvarande regler

En fråga som tas upp i organisationernas skrivelse med begäran om en översyn av BRL (se avsnitt 2.6.2) är att lagen inte är anpassad till förhållandena vid ombyggnad av föreningsfastigheten. Förutom reglerna om ekonomisk plan, syftar man på de tidigare behandlade bestämmelserna i 60 § första stycket 2 BRL om bostadsrättshavarnas s. k. *vetorätt*. Vad det gäller är alltså den avvägning som lagstiftaren gjort mellan föreningens önskemål om ombyggnad och bostadsrättshavarens berättigade intresse av att förutsättningarna för hans boende inte rubbas. Denna fråga har också uppmärksammats av bostadsdepartementet i samband med inventeringen och beskrivningen av de regler som styr stadsförnyelse (se Ds Bo 1985: 5 s. 145) och i våra direktiv (s. 6).

En bostadsrättshavare kan alltid motsätta sig att hans bostadsrätt upphör om föreningen vill slå ihop lägenheten med en annan eller ta den i anspråk för annat ändamål än bostad. Föreningens enda möjlighet i dessa fall är att träffa en frivillig överenskommelse med bo-

stadsrättshavaren erhåller för bostadsrätten, eller strängt taget om föreningen är villig att betala den ersättning som han begär. Vid vissa angelägna åtgärder måste bostadsrättshavarens starka ställning enligt vår mening anses oskälig i förhållande till övriga bostadsrättshavare, dvs. föreningen som helhet. Om samhället dessutom ställer krav på en viss lägenhetssammansättning o. dyl. för att bevilja lån för ombyggnad, framstår bostadsrättshavarens starka ställning som än mer diskutabel (jfr 7 § andra stycket samt 11 § första stycket ombyggnadslåneförordningen). Anförda förhållanden kan vidare på sikt leda till att en ur samhällets synpunkt olämplig lägenhetssammansättning konserveras i de äldre bostadsrättshusen.

Motsvarande problem uppstår om en förening vill göra en ombyggnad som innefattar en försämring av icke ringa betydelse av en bostadsrättshavares lägenhet. Visserligen innebär regeln i 60 § första stycket 2 BRL – *vetorätten* – endast att bostadsrättshavaren kan motsätta sig åtgärden såvitt den inkräktar på hans lägenhet. Många gånger torde emellertid detta kunna leda till att en för hela föreningen angelägen ombyggnadsåtgärd måste underlåtas. Detta kan t. ex. gälla vid sådan installation av hiss som kräver att viss del av lägenhetsytorna måste tas i anspråk. I belysning av att samhället kan ställa krav på hissinstallation vid ombyggnad, kan även bostadsrättshavarens starka ställning i vissa av dessa fall anses oskälig mot föreningen. Detsamma kan gälla i andra fall av ombyggnad. Den enda möjlighet föreningen har är att söka nå en uppgörelse med bostadsrättshavaren, varvid det kan bli nödvändigt att utge ersättning för intrånget i någon form.

Vidare bör uppmärksammas några ytterligare frågor i anslutning till tillämpningen av BRL vid ombyggnad och underhåll.

- Gränsdragningen mellan vad som enligt 60 § första stycket 3 utgör väsentlig förändring och mindre väsentlig förändring tycks kunna vålla onödiga dispyter mellan föreningen och bostadsrättshavarna. I det förra fallet krävs två tredjedels majoritet för förändringen och i det senare endast enkel majoritet.
- Innebörden i uttrycket "biträder beslutet" i 60 § är inte helt klar. Fordras det att bostadsrättshavaren är närvarande när beslutet fattas eller kan man i stället inhämta bostadsrättshavarens godkännande i efterhand för en viss åtgärd?

- Föreningens rätt att reparera stamledningar enligt 26 § kan i vissa fall komma i konflikt med bostadsrättshavarens rätt att upprusta sin lägenhet. Bostadsrättshavaren har t. ex. nyligen installerat en ny gasspis, men föreningen beslutar att gas inte längre skall användas utan att elspisar i stället skall sättas in. Motsvarande frågeställning uppkommer när föreningen anser det lämpligt att samordna yttre och inre underhåll.
- Det har satts i fråga om inte gränsdragningen mellan yttre och inre underhåll i BRL bör förtydligas så att föreningens och bostadsrättshavarens respektive ansvarsområde anges mer noggrant.
- Beslutsgången i föreningen blir vid ombyggnad ofta tämligen lång.

2.8.4 Våra överväganden

Det finns ett förhållandevis stort antal lägenheter i hus som byggts före 1940. Endast en ringa del av husen har hittills varit föremål för mera genomgripande moderniseringar. Det är framför allt i detta bestånd som ombyggnadsbehovet finns, men även fastighetsbeståndet från 1940-talet är till stor del i behov av ombyggnad.

Under 1950-talet skedde en betydande utveckling av utrymmes- och utrustningsstandarden i lägenheterna liksom av byggnadstekniken i stort. Ändå kommer produktionen från denna eller senare tid numera successivt in i en saneringsfas. I den mån ombyggnader aktualiseras inom dessa nyare ålderskategorier kan det dock många gånger vara fråga om begränsade insatser av typen energihushållning, sophantering och liknande.

Förutom den tekniska förslitningen, som husen på grund av ålder utsätts för, påverkas ombyggnadsbehovet även av att beståndet mest består av smålägenheter. Genomsnittsytan för en enrummare ligger på 35 kvm och för en tvårummare på 45 kvm. Under de senaste tjugo årens produktion är ytorna normalt 15–25 kvm större.

Som vi redan inledningsvis (avsnitt 2.1) har konstaterat tillkom BRL i ett skede av intensiv nybyggnadsverksamhet. Det är därför naturligt att lagen i första hand tar sikte på förhållandena vid nyproduk-

tion. Inför de underhålls- och ombyggnadsåtgärder som nu föreslår har vi dock funnit anledning att föreslå vissa förändringar i lagstiftningen. En utgångspunkt för dessa förslag är föreningarnas och samhällets intresse av att en rationell och angelägen ombyggnads- och underhållsverksamhet främjas (jfr dir. s. 6).

Vi har tidigare (avsnitt 2.5) behandlat vissa hyresrättsliga frågor som kan ha aktualitet vid en ombyggnad som sker i samband med en ombildning av hyresrätt till bostadsrätt. Vi har vidare föreslagit vissa förenklingar när det gäller att upprätta en ekonomisk plan vid ombyggnad (avsnitt 2.6). Ytterligare har vi gått igenom vissa praktiska frågor som har betydelse i sammanhanget (avsnitt 2.8.2). Bland de frågor som återstår är bostadsrättshavarnas s. k. vetorätt av största betydelse. Denna fråga, liksom en anslutande fråga om bostadsrättshavarens medverkan vid beslut om ombyggnad, kräver enligt vår mening lagstiftning. Innan vi kommer in på förslag i denna del skall vi kort redovisa vissa överväganden som vi haft om ansvarsfördelningen mellan bostadsrättshavaren, styrelsen och föreningstämman i fråga om underhåll och ombyggnad. I dessa delar har vi inte funnit anledning till några förändringar av gällande rätt.

Vissa frågor om ansvarsfördelningen mellan bostadsrättshavarna, styrelsen och föreningsstämman

I styrelsens ansvar för förvaltningen av föreningens angelägenheter ingår ett ansvar för det löpande underhållet och reparationer av huset. En ombyggnad av föreningens hus måste som huvudregel dock beslutas av föreningsstämman. Vissa gränsdragningsproblem mellan vad som är att hänföra till styrelsens resp. föreningsstämmans ansvar kan givetvis uppstå. Om stadgarna eller beslut som fattats av föreningsstämman inte ger besked beträffande en viss åtgärd får man söka ledning i åtgärdens omfattning, de ekonomiska åtaganden som följer med åtgärden eller vad som kan anses vara allmänt vedertaget. Allmänt sett kan en ombyggnad som skall beslutas av föreningsstämman sägas syfta till en standardförbättring, innefattande även att huset förses med nya installationer såsom hissar eller anordningar för sophantering. Det måste också anses tillkomma föreningsstämman att

besluta om tillbyggnader eller om att att något ytterligare utrymme i huset, t. ex. en vind, skall tas i anspråk för bostadsändamål. Vissa mindre ombyggnadsåtgärder bör styrelsen dock kunna besluta om, t. ex. byte till funktionsdugligare ytterportar eller någon mindre överbyggnad till en sopcontainer. Om å andra sidan en reparation eller underhållsåtgärd skulle medföra väsentligt ökade kostnader för de boende, kan det bli nödvändigt att överlämna frågan till föreningsstämman. Det kan t. ex. gälla omläggning av husets tak.

Det är enligt vår mening viktigt att styrelsen har stor handlingsfrihet att bedöma vilka åtgärder som kräver ett ställningstagande av stämman och vilka åtgärder som styrelsen själv kan besluta om. Mot bl. a. den bakgrunden bör man inte i lag söka ange några gränser mellan styrelsens och föreningsstämmans befogenheter såvitt nu är i fråga. Som vi skall återkomma till måste emellertid sådana ombyggnadsåtgärder av huset som får till följd att en lägenhet kommer att förändras i något hänseende beslutas av stämman.

Det kan möjligen finnas större fog för att i lag göra en gränsdragning mellan bostadsrättshavarens ansvar för underhållet av lägenheten (inre underhåll) och föreningens ansvar för underhållet av huset i övrigt (yttre underhåll). BRL anger nämligen inte vad som skall anses höra till en lägenhet resp. till huset i övrigt. Vi bedömer dock att en gränsdragning i lag aldrig kan bli så exakt att den kan tjäna till ledning för alla de varierande fall som kan förekomma. Utan särskild lagbestämmelse måste därför accepteras att föreningarna själva gör den gränsdragning som behövs. Vad det närmast gäller är att i stadgarna ange i vad mån t. ex. fönsterbågar, ytterdörrar, balkonger, inglasningar m. m. skall anses höra till lägenheten.

Genom stadgebestämmelser bör det dock inte vara möjligt att utvidga bostadsrättshavarens underhållsansvar till sådana delar av huset som med ett "naturligt" betraktelsesätt inte hör till lägenheten. Eftersom föreningen redan enligt gällande rätt kan överta ansvaret för det inre underhållet, kan man dock tänka sig att föreningen genom stadgebestämmelser åtar sig vissa delar av underhållsansvaret för sådant som kan anses höra till lägenheten.

Vi föreslår alltså inga förändringar i fråga om ansvarsfördelningen mellan bostadsrättshavaren, styrelsen och föreningsstämman i fråga om underhåll och ombyggnad. Vi skall nu gå över till frågan om hur

åtgärder som föreningen genomför kan komma i konflikt med bostadsrättshavarens rätt att upprusta sin lägenhet.

Av 26 § BRL framgår att det är föreningen som skall svara för reparationer av stamledningar som den har försett lägenheterna med. Vid brand- eller vattenskada är det också föreningen som svarar för reparationerna, om bostadsrättshavaren eller någon för vilken denne svarar inte är vållande. Enligt 29 § BRL har föreningen i dessa fall rätt att få tillträde till lägenheten för att utföra nödvändigt arbete. I den mån arbetet innebär att ingrepp måste göras i en lägenhet, t. ex. genombrott av en vägg, är det enligt vår mening uppenbart att föreningen skall återställa lägenheten i tidigare skick, alternativt utge ersättning för ingreppet. Detta gäller även om bostadsrättshavaren har gjort investeringar i lägenheten som fördyrar de ingrepp som föreningen gör. Det finns därför ingen anledning att särskilt lagstifta i dessa frågor.

Om föreningsstämman beslutar att bygga om huset och ombyggnaden medför att ingrepp måste göras i lägenheterna uppkommer motsvarande spörsmål. I den mån lägenheten kan återställas resp. ersättning utges för ingreppet är föreningen skyldig att göra detta. Om ingreppet innebär att lägenheten kommer att försämras har bostadsrättshavaren enligt gällande rätt dock vetorätt. Detta gäller också som huvudregel andra förändringar i lägenheten, men i dessa fall kan en kvalificerad majoritet bryta vetorätten. Vi övergår nu till de förändringar i lagstiftningen som vi föreslår i dessa delar.

Vetorätten

Bostadsrätten är en till tiden obegränsad nyttjanderätt. En bostadsrättshavare kan därför, till skillnad från en hyresgäst, inte sägas upp från sitt innehav på grund av t. ex. en ombyggnad. Bostadsrättshavarens s. k. vetorätt mot ombyggnadsåtgärder som innebär intrång i lägenheten torde kunna ses mot denna bakgrund. Som vi tidigare har belyst (se avsnitt 2.1 och 2.8.3) kan vetorätten dock många gånger leda till ett resultat som är oskäligt mot föreningen. I många fall kan t. o. m. angelägna ombyggnadsåtgärder av huset helt förhindras. Sådana resultat är enligt vår mening inte rimliga.

Det är givet att bostadsrättshavaren skall vara tryggad i besittningen av sin lägenhet. I den utsträckning som behövs för att tillgodose angelägna krav på rationella ombyggnadsåtgärder, bör emellertid dennes intresse få stå tillbaka för det intresse som föreningen har. Då vi varken med hänsyn till bostadsrätten som upplåtelseform eller av andra skäl kan se några avgörande hinder mot att en bostadsrättshavare betas möjligheten att i varje läge kunna säga nej till en ombyggnadsåtgärd som innebär en försämring för honom, föreslår vi att vetorätten avskaffas. Mot bakgrund av den trygghet i besittningen som ändå bör gälla och de rättssäkerhetsaspekter som måste anläggas i sammanhanget, är det emellertid givet att en sådan förändring av gällande rätt inte kan genomföras utan restriktioner. Några grundläggande utgångspunkter för att intrång i lägenheterna skall få göras bör ställas upp.

- De ombyggnadsåtgärder som föreningen skall genomföra skall vara angelägna och inte lämpligen kunna genomföras på annat sätt än genom att en lägenhet, helt eller delvis, tas i anspråk (jfr 2 kap. 12 § expropriationslagen).
- Intrånget i nyttjanderätten får inte vara oskäligt mot bostadsrättshavaren (jfr 12 kap. 46 § första stycket 4 jordabalken).
- Bostadsrättshavaren skall vara tillförsäkrad ersättning för den förlust som intrånget innebär enligt grunder som bestäms i lag (jfr 2 kap. 18 § regeringsformen).

Vi har övervägt olika alternativ för att åstadkomma att intrång skall kunna göras i en bostadsrättshavares lägenhet. Ett alternativ är att anordna ett inlösenförfarande hos allmän domstol. En annan väg att gå är att behålla nuvarande ordning med beslut på föreningsstämma med möjlighet för bostadsrättshavaren att få beslutet överprövat av domstol. Det alternativ som vi slutligen stannat för anknyter till den ordning som redan nu gäller när föreningsstämman beslutar om ändring av grundavgift som medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan dessa avgifter (se 60 § första stycket 1 BRL). Om inte samtliga bostadsrättshavare biträder ett sådant beslut, skall det för att vara giltigt fattas med en kvalificerad majoritet och godkännas av hyresnämnden. Med hänsyn till de uppgifter som ankommer på hyresnämnden och nämndens speciella sammansättning, har vi ansett

att också beslut i sådana ombyggnadsfrågor som nu är aktuella bör få godkännas av hyresnämnden under vissa förutsättningar, om inte bostadsrättshavaren går med på beslutet.

Innan vi kommer in på de närmare förutsättningarna för nämndens prövning m. m., vill vi i stort redogöra för vårt förslag om prövningsförfarandet och om rättsverkningarna av ett godkännande som meddelas av hyresnämnden.

Huvudregeln bör således vara att ett beslut av föreningsstämman som innebär att en lägenhet kommer att undergå någon förändring med anledning av en om- eller tillbyggnad skall kräva bostadsrättshavarens samtycke. Om denne inte lämnar sitt samtycke får föreningen hänskjuta beslutet till hyresnämnden för godkännande. En första förutsättning för att nämnden skall lämna sitt godkännande bör då vara att föreningen har fattat sitt beslut med två tredjedels majoritet av de röstande.

Hyresnämndens uppgift skall i första hand vara att söka medla mellan parterna. En sådan medling kan avse t. ex. själva ingreppet i lägenheten eller ersättningsfrågan. Kan parterna inte förlikas, skall nämnden ta upp frågan om godkännande av stämmans beslut till prövning. Godkänner nämnden beslutet innebär detta att föreningen har rätt att utföra det arbete i lägenheten som följer av beslutet. Nämnden bör kunna förena sitt beslut med vissa villkor. Ett sådant villkor kan avse tiden för åtgärdens genomförande. Det kan också avse någon detalj i utförandet som parterna tvistar om.

Redan enligt gällande rätt (29 § BRL) har föreningen rätt att få tillträde till en lägenhet för att utföra det arbete som erfordras. Det innebär att föreningen, om det behövs, kan erhålla ett beslut om handräckning hos domstol för att komma in i lägenheten. Det krävs alltså ingen ytterligare bestämmelse i bostadsrättslagen för att ett beslut av nämnden om att godkänna en åtgärd skall kunna verkställas.

Det skall inte ankomma på hyresnämnden att fatta något beslut om den ersättning som föreningen skall betala. Den ersättning som föreningen erbjuder kommer emellertid att utgöra ett bland flera moment i den prövning som nämnden skall företa. Om tvist uppstår om ersättningen efter nämndens beslut om godkännande, får bostadsrättshavaren vända sig till domstol för att få ersättningen utdömd. Domstolen bör då vara obunden av de belopp som legat till grund för

nämndens godkännande, även om detta belopp givetvis bör ha betydelse för domstolens prövning.

Hyresnämndens beslut skall kunna överklagas till bostadsdomstolen.

Hyresnämndens prövning bör till en början avse *om den av stämman beslutade åtgärden är angelägen.* Häri ligger att allehanda önskemål från föreningens sida om ombyggnader inte kan godtas. Det bör t. ex. inte generellt komma i fråga att godkänna beslut som innebär att gemensamhetslokaler av olika slag, bastu m. m., inrättas på bekostnad av en bostadsrättshavare. Riktpunkten bör i stället vara att föreningen skall kunna bygga om huset på en rationellt sätt med tillgodoseende av de krav som framför allt byggnadslagstiftningen och de statliga låneförfattningarna ställer upp. Vi har tidigare framhållit PBL:s krav på att en byggnad skall vara tillgänglig genom att hiss inrättas. Också andra krav kan ställas upp med stöd av PBL, t. ex. med avseende på byggnadens hållfasthet, hushållning med energi m. m. (se 3 kap. PBL). Enligt 7 § ombyggnadslåneförordningen krävs det för statliga lån att bostäderna blir fullvärdiga såvitt avser utrymmen och utrustningsstandard, bl. a. i fråga om tvätt och förrådsutrymmen. Också detta måste beaktas, vilket kan innebära att lägenheter måste slås samman. Vidare kan en kommun med stöd av 11 § samma förordning (markvillkoret) ställa krav på bl. a. viss lägenhetssammansättning. Vi förordar dock att denna möjlighet av kommunerna tillämpas med stor försiktighet i sammanhanget.

Hyresnämnden bör också pröva *om inte syftet med den beslutade åtgärden lämpligen kan tillgodoses på annat sätt.* I denna del kan nämnden behöva ta ställning till såväl utrymmesmässiga som tekniska och kostnadsmässiga frågor. Det kan då bli nödvändigt för nämnden att anlita en särskild expert som biträde (se 5 § lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder).

Hyresnämnden bör vidare pröva *om den av stämman beslutade åtgärden är oskälig mot bostadsrättshavaren.* Har nämnden konstaterat att åtgärden är angelägen och lämpligen inte kan tillgodoses på annat sätt, måste riktpunkten vara att åtgärden skall genomföras. Normalt bör därför inte hänsynen till bostadsrättshavarens personliga förhållanden ha någon avgörande betydelse för skälighetsbedömningen, låt vara att speciella förhållanden, t. ex. ett behov av lägenheten i oförändrat skick på grund av handikapp, någon gång kan få betydelse.

I prövningen av om åtgärden är oskälig bör ingå framför allt två moment, nämligen den tid under vilken åtgärden skall genomföras och den ersättning och annan kompensation som bostadsrättshavaren erbjuds. I fråga om tiden får nämnden göra en lämplig avvägning mellan de motstående intressen som parterna kan ha. I fråga om ersättningen innebär nämndens prövning inte något slutligt ställningstagande till belopp som skall utges av föreningen. Snarare kommer nämndens prövning i denna del att ta sikte på vilket belopp som bör utgå för intrånget och om föreningen är kapabel att betala den ersättning som fordras.

Vi föreslår att det i bostadsrättslagen tas upp en särskild bestämmelse om den ersättning som bostadsrättshavare skall ha rätt till med anledning av intrånget och som alltså i sista hand kan utdömas av domstol. Andra beräkningsgrunder än marknadsmässiga bör därvid inte komma i fråga. Bostadsrättshavaren bör alltså ges full ekonomisk kompensation för den minskning av bostadsrättens *marknadsvärde* som intrånget ger anledning till. Vid lösen av hela bostadsrätten är det hela marknadsvärdet som skall ersättas.

Bostadsrättshavaren bör vidare ha kompensation för andra förluster som föranleds av intrånget. Reglerna om expropriationsersättning bör tillämpas av domstolen. Det innebär bl. a. att den som innehar bostadsrätt till en lokal skall ersättas för sådana förluster som föreningens beslut orsakar den verksamhet som bedrivs i lokalen, s. k. rörelseskada. I fråga om tillämpningen av ersättningsreglerna i detta fall kan hänvisas till de regler som i motsvarande fall gäller på det hyresrättsliga området för lokaler, med undantag för de speciella reglerna om s. k. minimiersättning (se 12 kap. 58 b § jordabalken, prop. 1987/88: 146 s. 34 f., BoU 21).

Vårt förslag innebär att alla slags förändringar i lägenheterna med anledning av en om- eller tillbyggnad som stämman tar ställning till kan föras vidare till hyresnämnden för prövning, om inte bostadsrättshavaren samtycker till stämmans beslut. Något undantag görs inte för ringa fall eller sådana förändringar som inte kan anses som försämringar i lägenheten, t. ex. att ytan utökas (jfr 60 § första stycket 2 resp. 3 BRL).

Man kan tänka sig, särskilt beträffande mycket små lägenheter, att hela lägenheten måste tas i anspråk för åtgärden. Man kan även i

övrigt tänka sig att en åtgärd ofta kan bli av den omfattning att det inte är skäligt att den skall behöva godtas av bostadsrättshavaren utan att föreningen erbjuder sig att lösa in hela lägenheten. Begär bostadsrättshavaren att föreningen i sådana fall skall *lösa in hela bostadsrätten*, föreslår vi att hyresnämnden inte skall godkänna stämmans beslut med mindre inlösen sker, om inte intrånget skäligen bör kunna godtas av bostadsrättshavaren. I dessa fall kan det ibland också anses skäligt att föreningen erbjuder bostadsrättshavaren en godtagbar ersättningsbostad för att stämmans beslut skall kunna godkännas. I första hand bör ersättningsbostad ordnas i föreningens eget hus. Kan föreningen ordna en sådan bostad som upplåts med bostadsrätt kan det givetvis påverka den ersättning som föreningan kan behöva betala.

En bostadsrätt kan vara pantsatt. Om föreningsstämman beslutar om intrång i lägenheten kan det påverka *panthavarnas ställning*. I vissa fall kan det bli nödvändigt att föreningen av den anledningen löser hela bostadsrätten för att panthavaren inte skall lida någon förlust. Det bör i så fall ankomma på bostadsrättshavaren att enligt den regel som vi nyss föreslagit begära inlösen av hela bostadsrätten. Hyresnämnden får då pröva om intrånget skäligen bör kunna godtas med hänsyn till panthavarens rätt eller om lösen skall ske. För att möjliggöra för panthavaren att vidta de åtgärder som fordras för att inte panten skall försämras, föreslår vi en särskild bestämmelse om att föreningen skall vara skyldig att genast underätta kända panthavare om ett beslut som medför intrång i lägenheten (jfr 37, 49 och 80 §§ BRL).

Vi skall återkomma till vissa frågor angående hyresnämndens prövning i specialmotiveringen. Avslutningsvis vill vi här peka på att den nuvarande bestämmelsen i 60 § första stycket 3 BRL (jfr avsnitt 2.8.3) faller bort genom vårt förslag.

Bostadsrättshavarens medverkan vid beslut om ombyggnad m. m.

Särskilt i större föreningar kan det vara svårt att samla alla medlemmar till föreningsstämma. Detta kan med nuvarande regler medföra att ett stämmobeslut rörande en ombyggnad inte kan genomföras i alla lägenheter. Vid den praktiska tillämpningen har fråga uppkommit om

stämmobeslutet kan kompletteras i efterhand genom att de medlemmar som inte var närvarande vid stämman lämnar sitt medgivande till beslutet vid senare tidpunkt (se bl. a. BD:s beslut 1988-06-29, nr 313/1988). Ehuru BRL synes utgå från att ett sådant förfarande inte skall få äga rum, har vi funnit att frågan i praktiken ändå lösts på det sättet.

Enligt vår mening bör huvudprincipen vara att medlemmarna skall avge sin viljeförklaring på föreningsstämman, antingen personligen eller genom ombud (jfr 59 § BRL). Ofta kan det emellertid vara praktiskt att ett medgivande till en viss åtgärd kan inhämtas i efterhand. Det gäller bl. a. sådana beslut om ombyggnad som vi nyss berört och som enligt huvudregeln kräver att bostadsrättshavaren går med på beslutet. Vi förordar därför att lagen ändras i det avseendet. Det nu sagda bör också gälla i en del andra fall som vi tar upp i specialmotiveringen.

Vårt förslag innebär att ett medgivande i efterhand bör kunna godtas om de medlemmar som inte deltog på stämman skriftligen godkänner beslutet, sådant det nedtecknats i stämmoprotokollet.

Förändring av grundavgifterna m. m.

Enligt 60 § första stycket 1 BRL kan viss kvalificerad majoritet krävas för stämmobeslut som innebär ändring av grundavgift och dessutom medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan grundavgifterna. Den majoritet som erfordras är, om inte samtliga bostadsrättshavare som berörs av ändringen biträtt beslutet, minst två tredjedelar av de berörda bostadsrättshavarna. Om full enighet inte uppnåtts, skall beslutet dessutom godkännas av hyresnämnden.

Vi anser att de nyss omnämnda principerna bör kvarstå oförändrade. I dessa delar vill vi således inte föreslå någon ändring i lagstiftningen. I samband med genomgången av BRL:s avgiftssystem kommer vi att behandla frågan vilka principer som bör gälla vid bestämmandet av grundavgifternas storlek (se avsnitt 2.11.2).

I sammanhanget har även vissa andra spörsmål uppkommit, bl. a. frågan om partsställningen vid den prövning som kan anhängiggöras i hyresnämnden med stöd av paragrafen och om nämnden i samband

med sin prövning, ex officio, också ska granska formaliteterna kring det stämmobeslut som ansökan avser. Vi återkommer till detta i specialmotiveringen.

Skattefrågor

De förslag som vi lämnat i detta avsnitt kan i vissa fall leda till ofördelaktiga skattekonsekvenser för bostadsrättshavaren. Om lägenhetsytan minskas torde denne bli realisationsvinstbeskattad för den delen, under förutsättning att ersättning har utgivits. Vid lägenhetsförändringar som kräver ny bostadsrättsupplåtelse inträffar den beskattningsmässiga förändringen att ingångsvärdet beräknas med utgångspunkt från den nya grundavgiften (plus eventuell upplåtelseavgift), och tiden för reavinstbeskattning räknas från upplåtelsetillfället. Det förhållandet att en bostadsrätt tidigare innehafts i föreningen påverkar inte frågan. Det saknar härvid betydelse om den tidigare lägenheten helt eller delvis ingår i den nya. Om föreningen tagit en hel bostadsrättslägenhet i anspråk med tillämpning av den modell som vi föreslagit i det föregående, uppstår även i dessa fall oförmånliga skattekonsekvenser för bostadsrättshavaren, om han önskat bo kvar i lägenheten. Liknande situationer kan även uppkomma när föreningen och bostadsrättshavaren träffar uppgörelse i saken utan att frågan behandlas i hyresnämnden.

Sedan sommaren 1987 företar utredningen om reformerad inkomstbeskattning (Fi 1987: 07) en omfattande översyn av inkomstskattesystemet. Översynen omfattar även realisationsvinstbeskattningen vid försäljning av bostadsrätter.

Från de synpunkter vi har att beakta inom ramen för denna utredning, vill vi framhålla som angeläget att de angivna frågorna får sin lösning i samband med reformeringen av skattesystemet.

I samband med sammanslagningar eller uppdelningar av lägenheter uppstår ofta problem för föreningarna att ta ställning till i vad mån de vidtagna åtgärderna skall medföra att ny upplåtelse av en eller flera bostadsrätter måste ske. Skattefrågor kommer också upp i detta sammanhang.

2.9 Småhus som upplåts med bostadsrätt

Vårt förslag: Även mark kan ingå i ett upplåtelseavtal. Vidare föreslår vi att medlemmar i sådana föreningar som upplåter småhus med bostadsrätt får ta på sig det yttre underhållsansvaret av föreningshusen, om en föreskrift om detta tas in i stadgarna. Om bostadsrättshavaren själv skall svara för bl. a. sådana kostnader som är hänförliga till driften av föreningshuset, skall detta framgå av den ekonomiska planen.

2.9.1 Allmänna utgångspunkter

I avsnitt 2.3 har vi behandlat frågan om det bör krävas att föreningshusen hålls samman geografiskt. Vi har ansett att så bör vara fallet, varför vi föreslagit att en bestämmelse med motsvarande innehåll tas in i bostadsrättslagen.

Den spridning av föreningsbebyggelsen som för närvarande förekommer inom vissa föreningar omfattar i första hand småhus (framför allt fristående villor). Det har blivit allt vanligare att sådana hus upplåts med bostadsrätt i stället för att ägas av de boende. Som framgått tidigare torde detta hänga samman med att bostadsrättsföreningarna får en gynnsammare statlig belåning. I det sammanhanget har det särskilt påpekats att personer ofta blir hänvisade till bostadsrättsformen trots att de egentligen inte är motiverade för att engagera sig i det kooperativa arbetet.

Men även andra problem kan förekomma vad gäller småhus som upplåts med bostadsrätt. Först bör emellertid framhållas att vad som med gängse språkbruk får anses omfatta begreppet småhus är i första hand fristående en- och tvåfamiljsvillor samt traditionella radhus. Dessutom inryms vissa blandformer, t. ex. kedje- och parhus. Om dessa fastigheter hade ägts av de boende själva skulle egendomen ha blivit schablontaxerad som en- eller tvåfamiljsfastigheter enligt 24 § 2 mom. kommunalskattelagen (1928: 370).

Som nämnts kan den nu aktuella bostadsrättsformen ge upphov till speciella problem. Härvid bör särskilt uppmärksammas de konsumenträttsliga aspekterna vid nyproduktion, bl. a. mot bakgrund av

den intressegemenskap som i allmänhet finns mellan föreningen och entreprenören (byggmästarbildade föreningar). Också andra frågor är av intresse i sammanhanget, t. ex. om avgränsningen mellan ansvaret för inre och yttre underhåll bör göras på annat sätt än nuvarande lagstiftning förutsätter och om det finns behov av bestämmelser om dispositionsrätten till den mark som bostadsrättshavaren nyttjar. Som framhålls i våra direktiv (s. 9) bör vi belysa dessa frågor och, om det erfordras, lämna förslag till lagstiftning.

Vår principiella uppfattning är att det bör eftersträvas att bostadsrättslagen utformas så att den kommer att gälla generellt för de olika typer av bostadsrättsföreningar som kan förekomma. Skulle några speciella frågor behöva särbehandlas bör dessa i första hand regleras genom föreningarnas stadgar, eller framgå av annan dokumentation inom föreningen. I vissa undantagsfall bör dock lagen gripa in. Vad gäller småhusen menar vi att det i visst avseende kan finnas skäl att frångå den nyss nämnda principen om att lagstiftningen inte bör göra skillnad på olika typer av bostadsrättsföreningar, nämligen beträffande frågan om ansvaret för det yttre underhållet. Vi återkommer till detta i avsnitt 2.9.3. En motsatt ståndpunkt kommer vi att redovisa vad gäller ett tidigare (SOU 1982: 23) framlagt utredningsförslag rörande en särskild form av fritidsbostadsrätt (se avsnitt 4.3). Som jämförelse kan nämnas att det även inom hyreslagstiftningen förekommer principiella skillnader mellan olika nyttjandeformer. Som exempel kan nämnas bestämmelserna i 12 kap. 35 § andra stycket 5 och 46 § första stycket 6 jordabalken (ingen bytesrätt vid hyra av lägenhet för fritidsändamål om hyresförhållandet varat kortare tid än nio månader respektive annorlunda utformning av besittningsskyddet vid hyra av lägenhet i en- eller tvåfamiljshus).

Om någon specialreglering skall införas för småhusen uppkommer frågan hur dessa hus skall definieras. I lagtexten måste således preciseras den speciella form av bostadsrättsbebyggelse som skall omfattas av lagens undantagsbestämmelser.

Som framhållits tidigare torde begreppet småhus omfatta en- och tvåbostadshus som är friliggande eller sammanbyggda till rad- eller kedjehus (eller motsvarande). Den nu angivna definitionen förekommer bl. a. i de statliga lånebestämmelserna, se exempelvis 3 § ombyggnadslåneförordningen för bostäder (1986: 693). En liknande

definition finns i 2 kap. 1 § fastighetstaxeringslagen (1979: 1152). Slutligen bör framhållas att begreppet småhus även upptagits i rubriken till det förslag till "Lag om förvärv av nya småhus" som småhusköpsutredningen framlagt under sommaren 1986 (se SOU 1986: 38). Vi återkommer i nästa avsnitt till den nämnda utredningen.

Inom hyreslagstiftningen definieras småhusen som en- eller tvåfamiljshus (dessa begrepp förekommer på flera ställen i 12 kap. jordabalken). Emellertid menar vi att detta inte är någon lämplig samlingsbeteckning för i vart fall bostadsrättsföreningarnas radhus. Eftersom dessa ägs av föreningarna och dessutom regelmässigt är uppförda på en registerfastighet, passar inte den nyss nämnda hyresrättsliga definitionen. I stället menar vi att begreppet "småhus" mycket väl kan tas in i bostadsrättslagen med den innebörd vi tidigare har redogjort för. I så fall skulle i detta avseende parallellitet uppkomma i förhållande till lånebestämmelserna.

2.9.2 Konsumenträttsliga aspekter

Enligt våra huvuddirektiv (s. 9) skall vi i första hand behandla de konsumenträttsliga problem som kan uppstå vid nyproduktion och upplåtelse av bostadsrätt i form av småhus. I detta sammanhang bör framhållas att det särskilt inom s. k. byggmästarbildade föreningar finns en risk för att en sådan intressegemenskap uppstår mellan föreningen och entreprenören som, i förhållande till de enskilda medlemmarna, resulterar i konflikter av bl. a. konsumenträttslig natur. Men även den verksamhet som bedrivs av de på bostadsrättsmarknaden etablerade organisationerna kan ge upphov till sådana problem.

Med byggmästarbildade föreningar avses att föreningsbildningen genomförs på initiativ av en utomstående byggmästare. Därefter ingår det i mönstret att föreningen tecknar ett entreprenadavtal med byggmästaren avseende exempelvis byggnation av föreningens hus. I ett senare skede lämnar byggmästaren regelmässigt över föreningsledningen till de boende. Under själva entreprenaden har det i vart fall tidigare hänt att entreprenören missbrukat sin ställning i olika avseenden. Bl. a. av denna anledning innehåller BRL bestämmelser om eko-

nomisk plan och förbud mot förhandsavtal. Vidare stadgas i BRL att säkerhet måste ställas i viss ordning innan bostadsrätt upplåts.

Som nämnts i föregående avsnitt (2.9.1) har småhusköpsutredningen framlagt ett förslag till lag om förvärv av nya småhus (SOU 1986: 38). Förslaget, som för närvarande bereds i justitiedepartementet efter att ha remissbehandlats, har till stora delar utformats efter mönster av konsumenttjänstlagen (1985: 716). Lagförslaget omfattar därför endast avtal mellan en näringsidkare i dennes yrkesmässiga verksamhet och en konsument (om avtalet avser bl. a. "förvärv av fastighet eller tomträtt till vilken hör ett nytt bostadshus, som huvudsakligen är avsett att användas av en eller två familjer under hela året eller del av året").

I betänkandet (s. 120) framhålls att med konsument avses en enskild fysisk person som i sammanhanget huvudsakligen uppträder i egenskap av privatperson. Därför påpekas (s. 253) att förslaget inte gäller avtal där förvärvaren eller beställaren är en juridisk person. Vad beträffar bostadsrättsföreningarnas småhus medför detta att småhusköpsutredningen inte går närmare in på de speciella problem som kan vara förknippade med den aktuella upplåtelseformen, eftersom det således är föreningen som är köpare eller beställare av husen (s. 125 i betänkandet).

Visserligen kan det uppstå särskilda problem ur konsumentsynpunkt när det gäller upplåtelse av bostadsrätt i småhus. I det sammanhanget bör dock framhållas att man i stor utsträckning litar på den verksamhet som organisationerna på bostadsrättsmarknaden bedriver. Vad gäller de byggmästarbildade föreningarna har dessa numera anpassat sig till de rutiner som utvecklats av AB Bostadsgaranti (garantiförbindelser m. m.). Det bör även noteras att om föreningen har statliga lån brukar en kommunal representant finnas. Vidare garanterar lagen att de boende åtminstone får minoritetsrepresentation i styrelsen (56 § BRL).

Sammantaget anser vi att de frågor som vi nu har berört inte är av sådan art att de bör föranleda någon särlagstiftning i bostadsrättslagen. Därmed har vi inte sagt att förhållandena är sådana att åtgärder inte behöver vidtas i någon form. Vi menar emellertid att det inte är ändamålsenligt för oss att inom ramen för vårt utredningsarbete gå närmare in på sådana rent konsumenträttsliga frågor som ligger något

vid sidan av bostadsrättslagstiftningen. På några punkter vill vi dock återkomma.

Vad gäller *ekonomisk plan* har AB Bostadsgaranti framhållit i yttrande till oss att det inom vissa småhusföreningar åligger de enskilda bostadsrättshavarna att själva sluta leveransavtal för vatten, avlopp, elektricitet samt sophämtning och även själva betala dessa driftskostnader till leverantören. Vidare har påtalats att en del småhusföreningar saknar s. k. inre reparationsfond, varför bostadsrättshavarna i dessa fall måste avsätta medel för nödiga reparationer efter eget val. Dessa kostnader kommer således att ligga utanför vad bostadsrättsföreningen debiterar bostadsrättshavaren i årsavgift. Därför, framhålls det vidare, bör föreningens styrelse från konsumenträttslig synpunkt ange i den ekonomiska planen den ungefärliga kostnad som bostadsrättshavaren själv får svara för utöver årsavgiften. Vi föreslår att motsvarande ändring görs i (bilagan till) bostadsrättskungörelsen.

I 18 och 19 §§ BRL finns regler om *fysiska fel och brister* i den upplåtna lägenheten (småhuset). I huvudsak motsvarande bestämmelser återfinns i hyreslagstiftningen. Föreningen skall således vid tillträdet tillhandahålla lägenheten i avtalat skick eller eljest så att den är fullt användbar för det avsedda ändamålet. Bostadsrättshavaren har rätt att kräva att förekommande fel åtgärdas. Han har vidare rätt till självhjälp, nedsättning av årsavgiften samt skadestånd. Dessutom får han säga upp bostadsrätten om bristen är väsentlig. Sker uppsägning har bostadsrättshavaren även rätt att under en övergångstid bo kvar som hyresgäst (24 §).

I hyresförhållanden omfattar upplåtelsen i de flesta fall en begagnad lägenhet. Hyresgästen har inte rätt att kräva att bostaden skall vara i nyskick. Men när det gäller upplåtelse av bostadsrätt är det oftast så att lägenheten är nyproducerad. Det kan då tyckas att denna skillnad borde beaktas i större utsträckning i lagstiftningen, särskilt när det är fråga om upplåtelser av småhus med bostadsrätt. Vi anser dock att det här ligger närmare till hands att jämföra med de regler som bl. a. konsumentverket har förhandlat fram när det gäller krav på besiktning m. m. i förhållande till entreprenören beträffande konsumentägda småhus. Någon ändring bör därför inte göras i BRL.

I den aktuella frågan tycks man i praktiken ha anpassat sig till verkligheten. Således synes det förekomma att vissa bostadsrättsföreningar låter den enskilde bostadsrättshavaren företräda föreningen vid besiktningen av den egna lägenheten (småhuset), under förutsättning att lägenheten har tillträtts. Detta är dock inte någon lämplig ordning i och för sig. Vidare bör här tilläggas att de standardvillkor och garantiåtaganden som förekommer på småhusmarknaden (nyproducerade hus) inte gäller i samma utsträckning om det är en bostadsrättsförening som äger husen (jfr SOU 1986: 38 s. 102-109). Byggfel, eller byggfusk, som förekommit beträffande dessa hus kan således komma att drabba de boende i större omfattning än om de själva ägt husen. För att få statliga lån för nybyggnad av bl. a. småhus som upplåts med bostadsrätt krävs däremot att visst konsumentskydd finns för husägaren, se 19 § nybyggnadslåneförordningen för bostäder (1986: 692).

Avslutningsvis bör påpekas att konsumentverket (KOV) har framhållit för oss att *bostadsrättshavarnas försäkringsskydd* ofta är bristfälligt beträffande skador på den fasta egendomen. KOV har vidare uttalat att bristerna är särskilt kännbara när det gäller småhusboende med bostadsrätt. Denna fråga faller dock utanför vårt uppdrag.

2.9.3 Ansvaret för inre och yttre underhåll

I avsnitt 2.8 har vi berört frågor om inre och yttre underhåll vid upplåtelse av bostadsrätt i allmänhet. Det vi nu skall behandla är sådant som är specifikt för bostadsrätt i småhus.

Enligt 26 § första stycket BRL skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten i gott skick. Av paragrafens andra stycke framgår emellertid att denna skyldighet inte omfattar reparation av stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten. Bestämmelsen ifråga reglerar således fördelningen mellan föreningen och bostadsrättshavaren vad gäller skyldigheten att underhålla lägenheten. Paragrafen motsvarar 41 § i 1930 års lag.

Innebörden av bostadsrättshavarens underhållsskyldighet är att han, förutom sedvanligt underhåll såsom målning och tapetsering etc., även skall ombesörja och svara för de reparationer som kan behövas.

Bostadsrättshavaren skall vidare avhjälpa de mer omfattande skador som uppstår i lägenheten, vare sig dessa skador uppkommit genom hans eget vållande eller på annat sätt.

Från huvudregeln i 26 § första stycket BRL görs således i andra stycket undantag för reparation av lägenhetens stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten. Ansvaret för dessa ledningar åvilar alltid föreningen. Däremot är bostadsrättshavaren underhållsskyldig för andra ledningar i lägenheten. I övrigt meddelas i paragrafens andra stycke vissa specialbestämmelser hänförliga till brand- eller vattenledningsskador. Tredje stycket innehåller en regel om ansvarsfördelningen för den händelse ohyra skulle förekomma i lägenheten. Bestämmelserna i andra och tredje styckena är på så sätt tvingande att bostadsrättshavaren inte genom stadgeföreskrift kan åläggas ytterligare underhållsskyldighet i de avseenden som där anges.

Rörande frågan vad som skall räknas till lägenheten anges följande i Knutsson/Lindqvists kommentar till BRL (s. 73 och 74).

> Lagen anger inte vad som skall räknas till lägenhet och vad som hör till huset i övrigt. För undvikande av tvister i denna praktiskt viktiga fråga kan det vara lämpligt att det i föreningens stadgar preciseras vad som skall hänföras till de s. k. inre reparationerna och vad som skall åvila föreningen. Till lägenheten bör i regel räknas rummens golv, väggar och tak, inredningen i rummen, glas och bågar i fönster samt lägenhetens inner- och ytterdörrar. Föreningen bör dock i allmänhet svara för målning av yttersidorna på fönster och ytterdörrar. Till lägenheten kan vidare höra ledningar av olika slag. Särskilda svårigheter att precisera gränsen mellan föreningens och medlemmarnas underhållsskyldighet torde kunna uppstå när bostadsrättslägenheterna utgörs av radhus eller friliggande hus. I sådana fall synes det särskilt angeläget att reglera gränsdragningsfrågan i stadgarna. Bestämmelserna i första stycket om bostadsrättshavarens underhållsskyldighet kan modifieras genom särskild föreskrift i stadgarna. Inget hindrar således att föreningen åtar sig att svara för underhållet av samtliga utrymmen i huset. Det torde också vara möjligt att i stadgarna ge föreskrifter om hur underhållet skall skötas. Bostadsrättshavarens underhållsskyldighet får dock inte utsträckas till att avse annan del av huset än den egna lägenheten.

Som nyss nämnts kan vissa svårigheter uppstå vad gäller avgränsningen av underhållsskyldigheten när bostadsrättslägenheterna utgörs av radhus eller friliggande småhus. Denna boendeform liknar nämligen i mångt och mycket det boende som gäller för ägare till en- och tvåfamiljsfastigheter. I det aktuella avseendet föreligger emellertid den väsentliga skillnaden att bostadsrättshavaren normalt inte svarar för yttre underhåll (möjlighen med undantag för fönster och ytterdörrar), inte heller för reparation av de stamledningar som omnämns i 26 § andra stycket BRL. Som jämförelse bör nämnas att en hyresvärd och en hyresgäst kan avtala bort den förstnämndes underhållsskyldighet i dess helhet om hyresavtalet avser ett enfamiljshus (12 kap. 15 § jordabalken).

Den fråga som inställer sig blir då om de (i förhållande till bostadsrättshavarna) tvingande reglerna i 26 § BRL för småhusens del på något sätt bör anpassas till i första hand det totala ansvar för reparationer och underhåll som åvilar ägare av en- och tvåfamiljsfastigheter. Skäl kan anföras både för och emot detta.

Å ena sidan kan man tänka sig att vissa bostadsrättshavare i småhus är intresserade av att ta på sig t. ex. det yttre underhållsansvaret för föreningens hus. Däremot finns det säkert åtskilliga föreningsmedlemmar som inte vill eller kan åta sig detta. Skulle de ändå bli tvungna till det blir det nog ofta så att bostadsrättshavaren på egen bekostnad får låta någon annan utföra arbetet. En ytterligare komplikation i sammanhanget är att ansvarsskyldigheten i praktiken måste vara enhetlig. Det torde således knappast vara möjligt att inom samma förening låta vissa medlemmar omfattas av den nu aktuella underhållsskyldigheten medan andra, som inte är intresserade, skulle slippa det. Härutöver bör följande framhållas.

De som förvärvar bostadsrätt i en förening vars stadgar skulle innehålla en föreskrift om skyldighet att svara för t. ex. yttre underhåll får väl bedömas veta redan från början vad de ger sig in på. Mer problematiskt blir det emellertid om denna skyldighet skulle tillkomma senare genom stadgeändring. I detta fall synes det naturligt att den enskilde bostadsrättshavaren får en stark ställning vid omröstningen på föreningsstämman (jfr 62 § första stycket första meningen BRL).

Innan vi redovisar våra ståndpunkter i de aktuella frågorna bör även framhållas att, särskilt med avseende på småhusen, vissa tveksamheter i dagsläget kan uppkomma angående omfattningen av den underhållsskyldighet som åvilar en bostadsrättshavare enligt huvudregeln i 26 § första stycket BRL. Ingår i lägenhetsbegreppet t. ex. småhusens vindar (besiktningsbara sådana), källare, garage och värmepannor?

Vi är medvetna om att det inom småhusföreningarna ofta finns ett uttalat intresse från medlemmarnas sida att själva få utföra det yttre underhållet. Anledningen kan t. ex. vara att man känner solidaritet med föreningen vad gäller kostnaderna, eller att man själva inom vissa ramar ges möjlighet att bestämma färgsättning och liknande. Det är även möjligt att några bostadsrättshavare i småhus uppfattar sig som egnahemsägare, varför de redan av det skälet inte reflekterat över annat än att de även svarar för bl. a. det yttre underhållet av "sitt" hus. Därför menar vi att bostadsrättslagen bör utformas så att småhusföreningarnas medlemmar får ta på sig det yttre underhållsansvaret för föreningshusen, om en föreskrift om detta tas in i stadgarna. Ett sådant åläggande bör dock endast kunna avse den lägenhet (småhus) som disponeras av respektive medlem. Som en följd av detta kan bostadsrätten förverkas om bostadsrättshavaren försummar sin underhållsskyldighet, under förutsättning att försumligheten bedöms som vanvård.

Avslutningsvis vill vi redovisa den uppfattningen att det inte heller i den nya bostadsrättslagen bör kunna komma ifråga att låta föreningsmedlemmarna svara för sådana omfattande ingrepp som reparation av stamledningar för vatten och avlopp m. m., inte ens om det gäller friliggande småhus.

2.9.4 Dispositionsrätten till mark

Kring de småhus som vi nu behandlar finns det regelmässigt en tomt. I det avseendet är det inte någon skillnad på friliggande en- eller tvåfamiljsvillor (eller motsvarande) och radhus. Vad gäller villorna är det naturligt att den omkringliggande marken disponeras av de som bor i husen. Dispositionen till bostadsrättsradhusens mark är däremot

ofta delad så till vida att den bostadsrättshavare vars lägenhet på ett naturligt sätt anknyter till ett visst markområde nyttjar den delen av tomten. Därutöver kan det finnas viss gemensam mark. Det nu sagda gäller även för villor och radhus som ägs av de boende eller disponeras med hyresrätt.

Enligt gällande rätt kan en bostadsrättsupplåtelse inte innefatta upplåtelse av mark (upplåtelsen skall nämligen avse "hus eller del av hus", se 1 § BRL). En motsvarande princip finns intagen i hyreslagstiftningen (12 kap. 1 § jordabalken). Av den sist angivna bestämmelsens andra stycke första meningen framgår emellertid att om hyresavtalet även innefattar upplåtelse av jord att nyttjas i förening med lägenheten, "äger detta kapitel tillämpning på avtalet, om jorden skall användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk". Under någon av dessa förutsättningar kan således ett hyresavtal även innefatta upplåtelse av mark (istället för att arrenderegler blir tillämpliga).

Av våra direktiv framgår att vi skall ta ställning till om det också finns behov av bestämmelser om dispositionsrätten till den mark som en bostadsrättshavare nyttjar.

Vi menar att en bostadsrättsupplåtelse även bör få omfatta ett visst markområde, om marken ligger i anslutning till ett föreningshus och dessutom skall nyttjas tillsammans med huset eller en del av detta. Avgränsningen av ett sådant markområde bör då framgå av upplåtelsehandlingen, eftersom marken formellt blir en del av lägenheten. Av det sagda torde följa att underhållsskyldigheten för marken kommer att åvila bostadsrättshavaren. Därför kan bostadsrätten förverkas om t. ex. marken vanvårdas. Den föreslagna regeln bör i och för sig gälla generellt, men den får säkert störst betydelse i småhusfallen.

Vi menar att vårt förslag i denna del är av intresse både för föreningarna och dess medlemmar. Givetvis är det inte nödvändigt att en förening låter sin mark ingå i bostadsrättsupplåtelserna. I så fall är det fortfarande föreningen som ytterst svarar för skötseln. Det är också möjligt att en förening skulle kunna upplåta viss del av marken åt de enskilda medlemmarna och förbehålla resten för gemensamt nyttjande.

Vårt förslag avser i första hand framtida bostadsrättsupplåtelser. Skulle en förening vars verksamhet redan pågått en tid önska genom-

föra "tilläggsupplåtelser" beträffande tomtmark, synes detta endast kunna ske efter respektive bostadsrättshavares godkännande. Samtidigt kan det bli nödvändigt att tillämpa de bestämmelser i vårt lagförslag som motsvarar 60 § BRL (8 kap. 22 §) samt upprätta ny ekonomisk plan. Vidare bör påpekas att det möjligen kan uppstå vissa skattemässiga konsekvenser för de medlemmar vars lägenheter sålunda "utvidgas" med mark (beroende på att ny upplåtelse av hela lägenheten anses ha skett). I praktiken kommer väl de befintliga föreningarna, liksom tidigare, att i viss omfattning låta de bostadsrättshavare som så önskar sköta "sin" mark själva.

2.10 Anpassning till hyreslagen

Vårt förslag: Nyttjanderätten skall kunna förverkas om bostadsrättshavaren vid upprepade tillfällen inte betalar sin månadsavgift i rätt tid. Vidare införs bestämmelser i bostadsrättslagen om hur avgifterna till föreningen skall betalas. Dessutom föreslås att bostadsrättshavaren och (ifråga om bostäder) socialnämnden skall underrättas i vissa avseenden, innan en uppsägning kan verkställas på grund av att månadsavgiften inte betalats i rätt tid. Beträffande andrahandsupplåtelser föreslår vi följande.

- Den generella möjlighet som för närvarande finns att utan styrelsens samtycke upplåta en hel bostadsrättslägenhet till en medlem i föreningen tas bort.
- Vad gäller juridiska personer får föreningen fritt besluta om hur lägenheten får disponeras.
- Om en fysisk person upplåter hela sin lägenhet (bostad) i andra hand utan styrelsens samtycke, skall nyttjanderätten inte anses förverkad om bostadsrättshavaren utan dröjsmål antingen vidtar rättelse eller ansöker om tillstånd hos hyresnämnden (således i efterhand) och får ansökan beviljad.

2.10.1 Allmänt

Av våra huvuddirektiv (s. 8) framgår att vi bör överväga i vilken utsträckning bostadsrättslagens regler bör vara anpassade till hyreslagen (dvs. till 12 kap. jordabalken). Bl. a. bör prövas om inte bestämmelserna i 44 § hyreslagen om underrättelse och meddelande vid utebliven hyresbetalning bör få sin motsvarighet i bostadsrättslagen. I det sammanhanget, anförs det vidare i direktiven, bör också övervägas om särskilda regler är påkallade för att förhindra att en bostadsrättshavare regelmässigt kan erlägga årsavgiften för sent utan påföljd. En annan fråga som också tas upp är om bostadsrättsföreningarnas kooperativa karaktär motiverar att reglerna om s. k. andrahandsuthyrning av bostadsrättslägenheter utformas på ett annat sätt än motsvarande bestämmelser i hyreslagen (bl. a. mot bakgrund av den situation som uppstår när en juridisk person är bostadsrättshavare, jfr avsnitt 2.4.2).

I följande avsnitt skall vi behandla dessa frågor, liksom några övriga spörsmål som har framkommit under utredningsarbetet.

Utöver de frågor som vi nu kommer att ta upp finns det säkert ytterligare fall där det kan ifrågasättas om bostadsrättslagen bör vara anpassad till hyreslagen. Tekniskt sett skulle en sådan samordning säkert kunna drivas längre än vad vi gjort genom de förslag vi kommer att presentera. Emellertid menar vi att nyttjandeformerna hyresrätt och bostadsrätt inte kan jämföras fullt ut. Bostadsrätt är ett kooperativt boende med i princip ständig besittningsrätt, genom vilket bostadsrättshavarna gemensamt ordnar och ansvarar för sitt boende genom medlemskap i en bostadsrättsförening. I största möjliga utsträckning bör föreningarna därför ges möjlighet att sköta sina egna angelägenheter. Av den orsaken bör lagstiftningen inte göras alltför rigorös. Den bör i det aktuella hänseendet främst ge uttryck åt rättssäkerhetsgarantier samt behandla särskilt angelägna bostadssociala frågor.

2.10.2 Försumliga avgiftsbetalare

Upprepade fall av förverkanden

Om en bostadsrättshavare dröjer mer än två vardagar efter förfallodagen med att betala årsavgiften är bostadsrätten förverkad (33 § första stycket 1 BRL). Men här finns en möjlighet för bostadsrättshavaren att återvinna bostadsrätten, som vi skall återkomma till. Liksom i andra fall av nyttjanderätt föreligger inte grund för förverkande om brottet mot förpliktelserna är av ringa betydelse (33 § andra stycket BRL). Förverkandet medför att föreningen är berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning. Generellt gäller emellertid i fråga om förfallna avgifter efter det att lägenheten tillträtts, att uppsägning inte får ske om bostadsrättshavaren vidtar rättelse, dvs. betalar innan föreningen använder sig av sin uppsägningsrätt (34 §).

Vad gäller årsavgiften finns det, som nämnts, ett system med återvinning av bostadsrätten. Detta motsvarar det som gäller i hyresförhållanden. Om föreningen sålunda har sagt upp bostadsrättshavaren på grund av att årsavgiften inte betalats i rätt tid, får bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten, om avgiften betalas senast den tolfte vardagen från uppsägningen. För att det skall kunna konstateras om så har skett får bostadsrättshavaren inte vräkas förrän på den fjortonde vardagen från uppsägningen (35 §). För avhysning av en *hyresgäst* fordras dessutom att denne genom visst föreskrivet formulär underrättats om sin återvinningsmöjlighet. Vidare skall, beträffande en bostadshyresgäst, hyresvärden meddela kommunens socialnämnd om uppsägningen och anledningen till denna, så att hyresgästen kan få hjälp därifrån (12 kap. 44 § jordabalken).

En bostadsrättshavare kan således, liksom en hyresgäst, återvinna sin nyttjanderätt vid försummad avgiftsbetalning. Men om hyresgästen vid upprepade tillfällen erlägger hyran för sent, kan han sägas upp och vägras förlängning av hyresavtalet med stöd av 12 kap. 46 § första stycket 2 jordabalken. Bostadsrättshavaren kan däremot återvinna sin rätt till lägenheten hur många gånger som helst utan att föreningen kan bli av med honom.

Av 12 kap. 20 § andra och tredje styckena jordabalken framgår när hyran i ett hyresförhållande skall anses betald. Huvudregeln synes

vara att hyran skall betalas i hyresvärdens hemvist (vilket numera måste anses ovanligt) eller under adress som anvisats av denne. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, bankgiro eller postgiro. Sker betalning på post- eller bankkontor till hyresvärdens konto, anses betalningen omedelbart ha kommit hyresvärden tillhanda. Är det fråga om en betalning över eget konto (betalningsuppdrag) så att beloppet dras från det egna kontot och överförs till hyresvärdens konto, anses beloppet ha kommit hyresvärden till handa när betalningsuppdraget togs emot av det förmedlande kontoret, dvs. när det kom fram med posten. Det bör framhållas att om hyresgästen betalar med check, får han se till inte bara att checken kommer fram i tid utan också att hyresvärden kan lyfta beloppet innan betalningstiden utgår (se NJA 1955 s. 399). Någon motsvarighet till de nu genomgångna reglerna finns inte i BRL. Vi anser emellertid att lagstiftningen bör tillföras sådana bestämmelser, främst för att tveksamhet inte skall uppkomma i den praktiskt viktiga frågan om, och i så fall när, årsavgiften (månadsavgiften) har betalts.

Visserligen torde det förhålla sig så att betalningsförsummelser endast förekommer i begränsad omfattning inom bostadsrättsföreningarna. Ändå menar vi att det inte kan vara rimligt att, som tidigare nämnts, en bostadsrättshavare regelmässigt kan erlägga årsavgiften för sent utan påföljd (bortsett från att han kan bli skyldig att betala dröjsmålsränta och föreningens kostnader m. m.).

En modell att komma till rätta med upprepade betalningsförseningar är att införa en regel som gör det möjligt för de drabbade föreningarna att säga upp försumliga bostadsrättshavare efter ungefär samma grunder som anges i 12 kap. 46 § första stycket 2 jordabalken. Enligt den angivna bestämmelsen har en hyresgäst rätt till förlängning av hyresavtalet om han inte "åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen icke bör förlängas". Eftersom bostadsrätten emellertid gäller utan begränsning i tiden kan någon sådan förlängningstvist inte förekomma på bostadsrättssidan. Därför menar vi att det är principiellt riktigast att alltjämt behandla frågan inom ramen för bostadsrättslagens förverkandebestämmelser.

Kännetecknande för förverkande är att en objektivt konstaterbar omständighet har inträffat. Som exempel kan nämnas att viss avgift inte har erlagts i rätt tid eller att boendet har misskötts genom uppre-

pade, ej obetydliga störningar. I systemet ingår i princip inte någon sådan intresseavvägning som eljest förekommer mellan kontrahenterna i samband med förlängningstvister enligt 12 kap. 46 § jordabalken (huvudregeln är att hyresgästens situation vägs mot hyresvärdens).

Vår uppfattning är således att frågan skall prövas med utgångspunkt från bostadsrättslagens förverkandebestämmelser. Detta medför i sin tur att en eventuell rättslig prövning alltjämt kommer att ske i fastighetsdomstolen (om det inte är fråga om lagsökningsmål eller mål enligt handräckningslagen, se 10 kap. 1 § lagförslaget).

Enligt 1930 års lag var nyttjanderätten förverkad om bostadsrättshavaren dröjde med betalning av avgift utöver fjorton dagar eller den längre tid som kunde vara bestämd i stadgarna från det föreningen efter förfallodagen skriftligen hade anmanat honom att betala. Bostadsrättskommittén (1962 års) pekade emellertid på att det förekom i inte obetydlig utsträckning att bostadsrättshavare satte i system att betala årsavgifterna först när de fått anmaning från föreningen och respittiden i det närmaste gått ut. Kommittén föreslog därför att regeln i 1930 års lag borde kompletteras med en bestämmelse att nyttjanderätten var förverkad om bostadsrättshavaren i betydande omfattning underlät att betala årsavgift på förfallodagen och inte på tillsägelse framdeles iakttog förfallodag (SOU 1969: 4 s. 228). Departementschefen fann dock att den föreslagna bestämmelsen i alltför hög grad gav utrymme för en skälighetsbedömning. Därför kunde han inte ansluta sig till förslaget (prop. 1971: 12 s. 130). I stället utformades förverkandereglerna vid underlåtenhet att betala årsavgift efter förebild av motsvarande hyresbestämmelser (12 kap. 42-44 §§ jordabalken). Bostadsrättshavaren har således i fråga om årsavgift alltid en frist om två vardagar för betalning samt en frist om tolv vardagar för återvinning.

Vi menar att det i och för sig skulle vara möjligt att införa en regel som uttalar att rätten till återvinning bortfaller om det visar sig att bostadsrättshavaren under den senaste tiden vid upprepade tillfällen förverkat nyttjanderätten på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift. Emellertid anser vi att en sådan modell, vilken i så fall skulle kunna intas som ett undantag till huvudregeln om återvinningsrätt, inte är lämplig, bl. a. av det skälet att den inte på ett godtagbart

sätt går att inordna i det traditionella förverkandesystemet. Vid bedömningen av en förverkandefråga i t. ex. ett handräcknings- eller lagsökningsmål måste man i vart fall enkelt kunna avgöra om bostadsrättshavaren fått tillbaka nyttjanderätten genom betalning.

En lämpligare lösning är istället att införa en ny punkt i bostadsrättslagens förverkandekatalog. Enligt denna punkt skulle nyttjanderätten vara förverkad om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgift (månadsavgift) i rätt tid, åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han skäligen inte bör få behålla nyttjanderätten. Således skulle föreningen även i ett sådant fall vara berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning. Syftet är givetvis att denna nya förverkandegrund inte skall vara kopplad till återvinningsrätten.

Vårt förslag har utformats med 12 kap. 46 § första stycket 2 jordabalken som förebild. Det innebär att det i förverkandefrågan skall ske en intresseavvägning mellan bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren. Prövningen kommer främst att inriktas på frågan om betalningsförsummelserna är så allvarliga att nyttjanderätten skall förverkas. Därutöver skall emellertid – i motsats till vad som normalt gäller i förverkandefall – hänsyn också tas till bostadsrättshavarens intresse av att ha kvar lägenheten.

Avsikten är att prövningen enligt hyreslagen och bostadsrättslagen skall ske utifrån samma kriterier. Det finns således enligt vår mening inte något skäl att tillåta att en bostadsrättshavare gör sig skyldig till betalningsförsummelser i större utsträckning än en hyresgäst.

Av rättsfall från bostadsdomstolen framgår att det nästan genomgående har varit omfattningen av betalningsförsummelserna som avgjort om hyresgästen tvingats flytta eller fått bo kvar. Vid intresseavvägningen har endast mycket starka sociala skäl på hyresgästsidan lett till att hyresgästen har fått behålla lägenheten.

Självfallet kan det många gånger vara lämpligt att företrädare för föreningen vid upprepade betalningsförsummelser tar en personlig kontakt med bostadsrättshavaren för att få till stånd en rättelse. Det bör framhållas att om bostadsrättshavaren mister nyttjanderätten till lägenheten har han ändå rätt till värdet av bostadsrätten (jfr 37 § BRL). Sedan föreningens skuld reglerats kan bostadsrättshavaren exempelvis använda återstoden till att skaffa ny bostad.

Avsikten är att den nya förverkandebestämmelsen främst skall tillämpas när föreningen har försökt komma till rätta med bostadsrättshavarens förseningar genom betalningspåminnelse, krav och uppsägning, men denne trots det fortsätter att betala för sent. Meningen är alltså inte att föreningen stillatigande skall låta betalningsförsummelserna fortgå under en längre tid för att sedan direkt säga upp bostadsrättshavaren enligt den nu föreslagna regeln.

Avslutningsvis anser vi att någon ändring i sak inte behöver göras i bestämmelserna i 36 § BRL (jfr 12 kap. 6 § jordabalken). I ett sådant nu aktuellt fall bör bostadsrättshavaren därför få bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.

Underrättelse m. m. enligt 12 kap. 44 § jordabalken

Som tidigare nämnts kan en hyresgäst avhysas på grund av dröjsmål med betalning av hyran först sedan denne genom visst föreskrivet formulär underrättats om sin återvinningsmöjlighet. Vidare har framhållits att en *bostadshyresgäst* inte kan avhysas om inte hyresvärden dessförinnan meddelat kommunens socialnämnd om uppsägningen och anledningen till denna. Bakgrunden till den sistnämnda skyldigheten är att socialnämnden skall kunna hjälpa hyresgästen. De nu aktuella frågorna framgår av 12 kap. 44 § jordabalken.

Enligt våra direktiv åligger det oss att särskilt överväga om de angivna bestämmelserna beträffande underrättelse och meddelande vid utebliven hyresbetalning bör få sin motsvarighet i bostadsrättslagen. HSB, Riksbyggen och SBC har samstämmigt i yttranden till oss förklarat att tillräckliga skäl att tillskapa en sådan likformighet inte föreligger.

Vi menar att det finns omständigheter som talar både för och emot att komplettera lagstiftningen i det aktuella avseendet. Det bör dock framhållas att det fortsatta resonemanget endast tar sikte på sådana försummelser beträffande månadsavgiften som lett till förverkande enligt 6 kap. 17 § 1 lagförslaget.

Eftersom en bostadsrättshavare även enligt vårt förslag kan återvinna nyttjanderätten är det i och för sig rimligt att den försumlige

medlemmen underrättas om sin återvinningsmöjlighet i anslutning till att denne sägs upp. Ett meddelande till socialnämnden om uppsägningen och anledningen till denna kan väl alltid sägas ha betydelse från bostadssocial synpunkt.

Emellertid menar vi att skillnaderna mellan upplåtelseformerna hyra och bostadsrätt också måste beaktas. Således är bostadsrättshavaren medlem i den (ekonomiska) förening som avgiften skall erläggas till. Med andra ord har han själv, även sett från föreningens synpunkt, ett intresse av att han fullgör sina skyldigheter. Vidare bör framhållas att om en motsvarighet till de nu aktuella bestämmelserna i 12 kap. 44 § jordabalken skulle införas i bostadsrättslagen, kommer detta att innebära ytterligare administrativa pålagor för föreningarna. Slutligen kan vi inte bortse från att bostadsrätten kan pantsättas för lån (om inte denna möjlighet redan utnyttjats maximalt), vilket kan användas till att betala den aktuella avgiften.

Trots det sist sagda menar vi att skälen för att i det aktuella avseendet samordna de båda upplåtelseformerna väger över. Därför förordar vi att det i bostadsrättslagen införs en motsvarighet till det system med underrättelse och meddelande vid utebliven hyresbetalning som förekommer i 12 kap. 44 § jordabalken (med undantag för att avgiften inte bör kunna deponeras, se avsnitt 2.10.4).

2.10.3 Andrahandsupplåtelse

Grundprincipen i BRL är att en bostadsrättshavare själv skall disponera sin lägenhet. Emellertid har särskilda regler tillskapats för att göra det möjligt för bostadsrättshavaren att upplåta lägenheten även till annan än medlem i föreningen (30 § BRL). Enligt 1930 års lag bestämde styrelsen fritt om andrahandsupplåtelse till annan än föreningsmedlem fick ske eller inte (45 §). Detta gällde såväl bostäder som lokaler. Emellertid ansågs det inte tillfredsställande att styrelsen fick bestämma helt fritt beträffande bostäderna (prop. 1971: 12 s. 127). Numera kan därför en bostadsrättshavare som under viss tid inte är i tillfälle att använda sin bostadslägenhet få hyresnämndens tillstånd till att upplåta lägenheten i andra hand. Givetvis erfordras inte nämndens godkännande om föreningen samtyckt till upplåtel-

sen. Hyresnämndens beslut kan inte överklagas (76 § andra stycket BRL). En kommun som har bostadsrätt till en bostadslägenhet behöver däremot inte något tillstånd. Det räcker om kommunen underrättar styrelsen om att lägenheten har upplåtits i andra hand (30 § tredje stycket BRL).

Det bör observeras att möjligheten till prövning i hyresnämnden är begränsad till bostadslägenhet. (Vad som menas med bostadslägenhet se 2 § fjärde stycket BRL). Vidare bör framhållas att BRL skiljer mellan upplåtelse i andra hand av hela lägenheten (total sublokation) och inrymmande av utomstående personer i lägenheten (partiell sublokation). Bestämmelserna om total sublokation finns i förevarande paragraf (30 § BRL) och reglerna om partiell sublokation i 31 § BRL.

Tillstånd till andrahandsupplåtelse av en bostadslägenhet skall enligt 30 § andra stycket BRL lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid och förenas med villkor (se prop. 1971: 12 s. 128).

Att bostadsrättshavaren under viss tid inte är i tillfälle att använda sin lägenhet antyder att arrangemanget skall vara tillfälligt. Man skall således kunna räkna med att han återkommer till lägenheten. Vidare krävs att bostadsrättshavaren måste ha ett fullgott skäl för att upplåta lägenheten under sin bortovaro, t. ex. sjukdom, arbete eller studier på annan ort (SOU 1969: 4 s. 226). Tillstånd har därför vägrats när bostadsrättshavaren flyttar till annan bostad men ändå önskar behålla bostadsrätten av något skäl.

Föreningen kan ha befogad anledning att vägra samtycke framför allt med hänsyn till att den som istället kommer att disponera lägenheten är mindre skötsam. Däremot spelar dennes ekonomi inte någon roll, eftersom det ju är bostadsrättshavaren som svarar för att t. ex. årsavgiften erläggs i rätt tid.

Bostadsrätten kan förverkas om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand (33 § första stycket 2 BRL).

De nu aktuella reglerna motsvarar de bestämmelser som gäller beträffande hyra (se 12 kap. 39, 40, 42 och 70 §§ jordabalken). Också tillämpningen av de båda regelsystemen har i hög grad kommit att överensstämma, eftersom lagtextens likformighet inbjuder till detta.

Det bör dock framhållas att den praxis som förekommer är svår att överblicka, eftersom hyresnämndens beslut i de aktuella frågorna inte kan överklagas. (Beträffande viss hyresrättslig praxis m. m. hänvisas t. ex. till Bengtsson och Victorin, Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, andra upplagen, 1985, s. 123 f.).

I våra huvuddirektiv (s. 8) ifrågasätts om inte bostadsrättsföreningarnas kooperativa karaktär motiverar att reglerna om s. k. andrahandsuthyrning av bostadsrättslägenheter utformas på ett annat sätt än motsvarande bestämmelser i hyreslagen. I det sammanhanget framhålls det vidare att vissa problem tycks förekomma, t. ex. när juridiska personer förvärvar bostadsrätt i syfte att hyra ut lägenheten som personalbostad e. d. Därför har vi, med utgångspunkt från våra tilläggsdirektiv, tidigare föreslagit att en bostadsrättsförening efter fritt skön får vägra en juridisk person inträde i föreningen (avsnitt 2.4.2).

Eftersom bostadsrätten närmar sig det direkta ägandet kan det tyckas att en bostadsrättshavare som är en fysisk person principiellt borde ha större rätt till andrahandsupplåtelse än en hyresgäst (gäller i första hand bostäder). Att bostadsrättshavaren under viss tid inte är i tillfälle att använda sin bostadsrättslägenhet bör därför måhända tolkas mindre snävt än vid hyresrätt. Sålunda borde kanske arbete och studier på annan ort kunna godtas, även om studiera respektive arbetet inte beror på någon tvångssituation eller inte är i linje med vad bostadsrättshavaren tidigare sysslat med. Det har för övrigt påpekats att praxis redan fått en sådan "glidning".

Konsekvenserna av den antydda ordningen skulle emellertid kunna bli att spekulationen på bostadsmarknaden ökar, eftersom bostadsrätter i större utstäckning än nu skulle kunna förvärvas enbart i syfte att sälja dem vidare inom några år. Eftersom det inte är ett intresse för lagstiftaren att medverka till sådana spekulationer genom att göra det lätt för bostadsrättshavaren att t. ex. hyra ut lägenheten i avvaktan på vidareförsäljningen, har det föreslagits att särskilt starka skäl borde krävas för upplåtelse i andra hand av bostadsrättslägenhet som innehafts mindre än tre år.

I sak förordar vi inte någon förändring vad gäller de grundläggande förutsättningarna för andrahandsupplåtelse av en bostadsrättslägenhet. Således menar vi att huvudregeln beträffande bostadslägenheter alltjämt bör vara att bostadsrättshavaren inom viss tid skall

återkomma till lägenheten. Liksom nu är fallet bör dessutom krävas att bostadsrättshavarens skäl för upplåtelsen är beaktansvärda samt att föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke till denna. Emellertid anser vi att den generella möjlighet som finns i gällande rätt (30 § första stycket BRL) att utan styrelsens samtycke upplåta en bostadsrättslägenhet (bostad eller lokal) i dess helhet *till medlem i föreningen,* bör tas bort. Enligt vår mening finns det inte några bärande skäl för att behålla denna ordning. Föreningarna bör således ha kontroll över och kunna överblicka samtliga andrahandsupplåtelser.

Det kooperativa synsättet förutsätter att bostadsrättshavaren deltar i föreningens angelägenheter. Föreningsarbetet försvåras, eller omöjliggörs, om bostadsrättshavarna inte själva bor i lägenheterna. Detta medför i sin tur att en andrahandsupplåtelse mer eller mindre bör ses som en nödlösning.

Under utredningsarbetet har flera föreningar påtalat för oss att andrahandsupplåtelserna vållar dem problem, bl. a. för att tillämpningen av 30 § BRL har liberaliserats i hyresnämnden. Det nu (och tidigare) sagda innebär att vi har övervägt att föreslå en skärpning av förutsättningarna för andrahandsupplåtelse enligt paragrafens andra stycke (bostäder).

Emellertid anser vi oss inte kunna bortse från det motsvarande system som finns i hyreslagstiftningen, i vart fall om man ser det från de boendes synpunkt. Sammantaget menar vi att det är en rimlig utgångspunkt att tillämpningen av bostadsrättslagen och hyreslagen bör överensstämma i det aktuella avseendet, vilket också lagtextens likformighet antyder. Den praxis som har etablerats vad gäller andrahandsupplåtelse av hyreslägenheter bör i detta sammanhang vara vägledande. Om tillämpningen anpassar sig i denna riktning behöver någon saklig ändring inte göras i denna del. Vi lämnar frågan med detta konstaterande.

Som tidigare nämnts kan en juridisk person, som har beviljats medlemskap i en bostadsrättsförening, komma i den situtationen att medlemmen inte kan disponera den aktuella lägenheten. Anledningen till detta är att den juridiska personen inte själv kan bebo lägenheten (se det i avsnitt 2.4.2 citerade beslutet från hyresnämnden i Göteborg). I ett sådant fall ligger det nära till hands att anse, vilket

har framhållits från flera håll, att föreningen har godtagit att lägenheten upplåts till någon som skall bebo den utan att vara medlem i föreningen.

Som vi emellertid föreslagit i det föregående bör föreningarna, från kooperativ synpunkt, fritt få avgöra om juridiska personer skall kunna beviljas medlemskap eller ej. Med denna utgångspunkt är det mest tillfredsställande om frågan hur de aktuella bostadslägenheterna skall disponeras, avgörs i anslutning till att medlemskapet prövas.

Vi anser därför att det är mest ändamålsenligt att låta såväl medlemsprövningen beträffande juridiska personers förvärv av bostäder – liksom frågan under vilka närmare förutsättningar lägenheten får upplåtas i andra hand – fritt ankomma på föreningarna (om det inte är fråga om en kommun).

Det nu sagda medför i normalfallet, att den juridiska person som avser att förvärva bostadsrätten till en bostadslägenhet, dessförinnan bör överenskomma med föreningen om under vilka förutsättningar lägenheten får disponeras om medlemskap beviljas. Ändamålet med upplåtelsen bör således klarläggas redan i detta skede. De juridiska personer som vid ikraftträdandet redan erhållit ett samtycke från föreningen, exempelvis ett tidsbegränsat sådant, att upplåta lägenheten i andra hand, bör underkastas de nya reglerna när det tidigare villkoret löpt ut.

Vårt förslag innebär att det fortsättningsvis endast är den bostadsrättshavare som är en *fysisk* person som kan påkalla prövning i hyresnämnden (liksom tidigare endast beträffande upplåtelse av en *bostadslägenhet)*. Vad gäller denna kategori menar vi att om upplåtelse skett utan föreningens samtycke, bör, i likhet med vad som numera gäller inom hyresrätten (12 kap. 42 § första stycket 2 jordabalken), nyttjanderätten inte anses förverkad om bostadsrättshavaren utan dröjsmål antingen vidtar rättelse eller *ansöker om tillstånd hos hyresnämnden i efterhand och får ansökan beviljad.*

Avslutningsvis bör framhållas att det nyligen har gjorts viss ändring i 12 kap. 40 § jordabalken, innebärande att också en lokalhyresgäst kan få hyresnämndens tillstånd att upplåta lägenheten i andra hand (prop. 1987/88: 146, BoU 21, rskr. 344, SFS 1988: 927). Samtidigt har även viss ändring gjorts i 12 kap. 23 § jordabalken, vilken bestämmelse för närvarande motsvarar 25 § BRL.Vi anser

dock inte att motsvarande ändringar bör göras i bostadsrättslagstiftningen. Skälet till detta är främst att det inte finns behov av skyddsregler i lagstiftningen i samma utsträckning för en bostadsrättshavare som för en hyresgäst.

2.10.4 Övrigt

Under utredningsarbetet har även ifrågasatts om det inte också i vissa andra avseenden finns skäl att bringa bostadsrättslagen i överensstämmelse med hyreslagen. Sålunda har bl. a. följande frågor tagits upp.

- Enligt 12 kap. 16 § första stycket 3 jordabalken gäller bestämmelserna i 10–12 §§, om hinder eller men uppstår i nyttjanderätten *utan hyresgästens vållande*. En liknande regel i 21 § BRL förutsätter emellertid att det uppstår hinder eller men i nyttjanderätten *genom föreningens vållande*. Det har framhållits att det bör övervägas om denna skillnad är motiverad.
- Vidare har det ifrågasatts om inte någon motsvarighet till bestämmelserna i 12 kap. 16 § andra stycket jordabalken om åtgärdsföreläggande också bör gälla i fråga om underhåll som åvilar en bostadsrättsförening.
- Dessutom har antytts att bestämmelserna i 29 § BRL om föreningens rätt att få tillträde till lägenheten bör preciseras efter mönster av 12 kap. 26 § jordabalken.

Vi har tidigare (avsnitt 2.10.1) framhållit att det inte är ändamålsenligt att i alla tänkbara avseenden samordna bostadsrättslagen med hyreslagen. I de nyss angivna fallen anser vi att någon sådan samordning inte är påkallad.

Slutligen bör följande framhållas. Av 12 kap. 21 § jordabalken framgår att en hyresgäst i vissa fall har rätt att *deponera hyran* hos länsstyrelsen. Detta kan förekomma när hyresgästen har rätt till nedsättning av hyran eller till ersättning för skada eller för avhjälpande av brist eller om han har någon annan motfordran hos hyresvärden. Vidare kan deposition förekomma då tvist råder om hyrans storlek. Har hyresgästen deponerat hyra hos länsstyrelsen får hyresvärden inte

göra gällande att hyresrätten blivit förverkad på grund av att det deponerade beloppet inte betalats till honom. Även om hyresgästen bedömt situationen fel, anses han inte ha begått något kontraktsbrott, hyresvärden kan ju efter depositionen alltid vara säker på att i sinom tid få ut sin hyra. Det är dock viktigt att notera att det enbart är det tvistiga beloppet som får deponeras hos länsstyrelsen. Institutet har inte någon motsvarighet i BRL. Frågan kan dock ställas om det finns skäl att införa en liknande ordning.

Tvister om årsavgiftens storlek torde sällan förekomma inom bostadsrättsföreningarna. Avgiften fastställs vid varje tidpunkt av styrelsen på ett förhållandevis okomplicerat sätt. Dessutom finns det inte någon egentlig överprövningsmöjlighet (som beträffande prövning av hyresvillkor). Över huvud taget torde det vara ovanligt med sådana nu aktuella ekonomiska tvister mellan föreningarna och dess medlemmar. I det sammanhanget bör man kunna utgå ifrån att en bostadsrättsförening, om en tvistig fråga uppkommer, alltid fullgör den skyldighet som föreningen tar på sig eller blir ålagd. Beträffande själva lägenheten är det i normalfallet bostadsrättshavaren som skall svara för det inre underhållet, varför några tvister i den delen knappast torde uppkomma. Det nu sagda medför att vi inte heller i detta fall anser det nödvändigt att samordna bostadsrättslagen med hyreslagen.

2.11 Avgiftssystemet

Vårt förslag: Vissa äldre avgiftstyper mönstras ut. Beteckningen grundavgift byts ut mot insats och beteckningen årsavgift byts ut mot månadsavgift. I fortsättningen skall föreningarna ha rätt att ta ut följande avgifter av bostadsrättshavarna: insats och månadsavgift samt, om det anges i stadgarna, upplåtelseavgift och överlåtelseavgift. Begränsningar införs beträffande möjligheten av att ta ut upplåtelseavgift av hyresgäster i samband ned ombildning av hyresrätt till bostadsrätt. En förening får inte ta ut några särskilda avgifter för sådana åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av bostadsrättslagen eller andra författningar.

2.11.1 Inledning

I BRL saknas sammanhållna regler om de avgifter som en förening har rätt att ta ut av bostadsrättshavarna. Av 44 §, som punktvis tar upp vad en förening är skyldig att ange i sina stadgar, framgår dock indirekt (punkt 4–7) att föreningen kan ta ut inträdesavgift, upplåtelseavgift, årsavgift och vissa andra typer av avgifter. Bestämmelser om grundavgift finns bl. a. i 6 och 57 §§.

Det nuvarande regelsystemet ger anledning till tvekan om en bostadsrättsförening har rätt att ta ut särskilda avgifter, vid sidan av de i lagen angivna, för åtgärder som föreningen är skyldig att vidta enligt BRL. Bl. a. har lagligheten av s. k. överlåtelseavgifter satts ifråga. Sådana avgifter tas ut för att täcka kostnader för administrationen kring en överlåtelse av bostadsrätt.

Vi skall senare återkomma till överlåtelseavgifterna. För att belysa den allmänna frågan om föreningarnas möjligheter att ta ut avgifter av bostadsrättshavarna vill vi dock redan inledningsvis hänvisa till ett särskilt uttalande av JK i frågan. Med anledning av klagomål mot en länsstyrelse som hade registrerat en bostadsrättsförening vars stadgar innehöll en bestämmelse om rätt att ta ut överlåtelseavgift uttalade JK följande (beslut den 19 januari 1987, dnr 3483-85-21).

Bostadsrättslagens 44 § kan sägas ge anledning till två frågor. Den första blir om bestämmelsen avser att uttömmande reglera de avgifter som en bostadsrättsförening får ta ut eller om det finns möjlighet att i stadgarna föreskriva att även andra avgifter får tas ut. Kan svaret på denna första fråga vara att även övriga avgifter, exempelvis överlåtelseavgift, får tas ut uppkommer i detta fall frågan om överlåtelseavgift är en sådan avgift som anges i 44 § 7 bostadsrättslagen och därför måste vara beloppsbegränsad.

Att av lagtextens ordalydelse avgöra om 44 § bostadsrättslagen uttömmande avser att reglera vilka avgifter som får tas ut till en bostadsrättsförening låter sig inte med säkerhet göra. I förarbetena till bestämmelsen (prop. 1971: 12 s. 139) uttalas endast att paragrafen anger vilka bestämmelser som måste tas in i bostadsrättsförenings stadgar för att föreningen skall kunna registreras. I bostadsrättskommitténs betänkande Bostadsrätt (SOU 1969: 4), med förslag till nu gällande bostadsrättslag, angavs (bet. s. 210) att i paragrafen lämnas en uttömmande uppräkning av de frågor som skall behandlas i en bostadsrättsförenings stadgar samt att stadgarna naturligtvis kan innehålla bestämmelser även i andra ämnen än dem som anges i paragrafen. - Dessa förarbetsuttalanden tyder, enligt min mening, närmast på att 44 § bostadsrättslagen avser att reglera vad som måste tas in i stadgarna men att bestämmelsen inte uttömmande avser att reglera vad som får intas i stadgarna. Denna ståndpunkt vinner visst stöd av kommentarer till bostadsrättslagen, vilka synes utgå från att även andra avgifter kan tas ut om det anges i stadgarna (jfr Knutsson/Lindqvist, Bostadsrättslagen, Sthlm 1972, s. 111 och Victorin/Melz, Bostadsrätt, Sthlm 1983 s. 143). Det kan alltså, enligt min mening, i en bostadsrättsförenings stadgar vara möjligt att låta ange att överlåtelseavgift skall utgå.

Vad gäller frågan om överlåtelseavgiften är en sådan regelbunden eller på särskilt beslut om uttaxering beroende avgift som anges i 44 § 7 bostadsrättslagen torde det vara svårt att hävda att avgiften kan anses regelbunden i detta ords betydelse. Inte heller kan den sägas vara beroende av särskilt beslut om uttaxering eftersom allmän föreskrift om den intagits i stadgarna. I likhet med länsstyrelsen kan jag således inte finna att överlåtelseavgiften bör anses falla under 44 § 7 bostadsrättslagen. Till följd av denna bedömning kan jag heller inte finna att regeln om maximering av avgiften blir tillämplig.

Vid den översyn av avgiftssystemet som vi enligt våra direktiv (s. 8) skall göra, anser vi att det är påkallat att dra en gräns mellan sådana avgifter som föreningen skall ha rätt att ta ut av bostadsrättshavarna och sådana avgifter som föreningen inte får ta ut. En utgångspunkt som vi därvid tror tjäna såväl föreningens som bostadsrättshavarens intressen bäst är, att kostnaderna för sådan löpande verksamhet som föreningen på grund av bestämmelserna i BRL eller annan lagstiftning är skyldig att upprätthålla, bör bäras av medlemmarna gemensamt, dvs. utan särskild avgiftsdebitering.

I det följande tar vi i tur och ordning upp de avgifter som vi anser att föreningarna bör ha rätt att ta ut av bostadsrättshavarna, nämligen insats, månadsavgift, upplåtelseavgift och överlåtelseavgift. Under rubriken övriga avgifter kommer vi därefter in på den gränsdragningsfråga som vi angivit. Vi lämnar där också förslag till utmönstring av vissa avgifter som anges i BRL.

2.11.2 Grundavgift – insats

Grundavgiften är den kapitalinsats i föreningen som en bostadsrättshavare gör när bostadsrätt upplåts första gången. Avgiften ingår som en del av husets finansiering och tas därför regelmässigt upp i den ekonomiska planen, även om det räcker att där ange grundavgifternas totalbelopp. Avgiften skall också tas upp i upplåtelseavtalet. När bostadsrätten övergår på annan har bostadsrättshavaren ingen rätt att återfå avgiften. Det ekonomiska värde som bostadsrätten representerar får denne i stället ta ut via överlåtelseersättningen.

Det är styrelsen som bestämmer grundavgifternas storlek, om inte stadgarna anger annat. Om grundavgifterna skall ändras, t. ex. genom att bostadsrättshavaren skall tillskjuta ytterligare kapital, beslutas detta dock av föreningsstämman (se 57 § samt 60 § första stycket 1 BRL). Några bestämmelser efter vilka grunder avgifterna skall utgå finns inte. Här gäller som i andra sammanhang att föreningen inom ramen för den s. k. likabehandlingsprincipen har frihet att bestämma avgifternas storlek. I allmänhet brukar avgifterna bestämmas efter lägenheternas relativa bruksvärde, dvs. efter sådana faktorer som storlek, planlösning, läge i huset etc.

Under utredningsarbetet har ingenting framkommit som motiverar några förändringar av bestämmelserna om grundavgifter. I anslutning till det allmänna språkbruket föreslår vi dock att beteckningen grundavgift byts ut och ersätts med *insats*. Härigenom uppnås en överensstämmelse med terminologin i lagen om ekonomiska föreningar. Visserligen täcker grundavgiften, utöver andelsrätten i föreningen, också ersättning för en nyttjanderätt, vilket är specifikt för bostadsrättsinstitutet. Vidare har en bostadsrättshavare som tidigare sagts inte heller någon rätt att få tillbaka sin insats när han går ur föreningen, vilket andra medlemmar i ekonomiska föreningar har. Dessa skillnader motiverar dock enligt vår mening inte att beteckningen insats förbehålls kapitalinsatser i andra ekonomiska föreningar än bostadsrättsföreningar.

2.11.3 Årsavgift – månadsavgift

Årsavgifterna i en förening avser att täcka föreningens löpande utgifter för framför allt drift, underhåll och kapital (jfr hyra). Avsättningar till reparationsfonder m. m. görs också via årsavgifterna. Så gott som alltid betalas avgifterna månadsvis. Avgifterna bestäms av styrelsen efter de grunder som skall anges i stadgarna (se 44 § 6 samt 57 § BRL).

Det vanliga är att grundavgifterna fungerar som fördelningsgrund när det gäller att fastställa årsavgifterna. Men det är även möjligt att använda sig av andra normer, exempelvis bostadsrätternas lägenhetsytor eller särskilt fastställda andelsvärden. Det är inte heller något som hindrar att olika beräkningsgrunder tillämpas beroende på avgiftsändamålet. Det är t. ex. möjligt att fördela kostnaden för värme och vatten m. m. efter storleken på lägenheten, medan andra kostnader fördelas efter grundavgiften.

Vi har inte funnit anledning till anmärkning mot tillämpningen av BRL:s bestämmelser om årsavgift. Den gällande regleringen bör därför bestå. Beteckningen årsavgift har dock kritiserats och är enligt vår mening mindre lämplig med hänsyn till att avgifterna oftast betalas per månad. Vi föreslår därför att den enklare beteckningen *månadsavgift* tas upp i lagen.

2.11.4 Upplåtelseavgift

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som bostadsrättsföreningen kan ta ut jämte insatsen när bostadsrätt upplåts. En förutsättning är dock att stadgarna ger föreningen en sådan rätt (44 § 5 BRL). Grunderna för avgiftens beräkning behöver däremot inte anges. Avgiften bestäms i stället fritt av styrelsen (57 § BRL). Den skall anges i upplåtelsehandlingen (6 §).

Tanken är att upplåtelseavgift skall kunna tas ut främst i de fall en viss lägenhet skall upplåtas med bostadsrätt först sedan föreningens verksamhet har pågått någon tid. Under denna tid kan bostadsrätternas värde ha stigit utöver grundavgifterna genom att föreningens behållna kapital har ökat, t. ex. till följd av att föreningens lån har amorterats ned. Genom att föreningen får ta ut en upplåtelseavgift kan den nytillträdande bostadsrättshavaren avkrävas kompensation för denna värdeökning. Grundavgiften för den aktuella bostadsrätten behöver då inte sättas högre än grundavgifterna för övriga bostadsrätter och rubbar därför inte heller det inbördes förhållandet mellan grundavgifterna.

Rätten att ta ut upplåtelseavgift motsvarar närmast den möjlighet som fanns enligt 1930 års lag att ta ut ersättning för rätten att teckna bostadsrätt. Beträffande bakgrunden till avgiften kan hänvisas till SOU 1969: 4 s. 210, prop. 1971: 12 s. 140, Knutsson - Lindqvist, Bostadsrättslagen, s. 109 samt Victorin - Melz, Bostadsrätt, 3:e uppl. s. 167–168 samt Siljeström - Svennegård, Lagen om bostadsrättsföreningar, 5:e uppl. s. 21.

Numera används upplåtelseavgifter i flera sammanhang. Vi vill särskilt nämna den möjlighet som föreligger att differentiera villkoren mellan gamla och nya medlemmar i samband med större ombyggnadsåtgärder. Vi har utförligt beskrivit detta i anslutning till avsnitt 2.8 (se bilaga 3, avsnitt 5). Det blir vanligare att vindar tas i anspråk för lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Upplåtelseavgifter förekommer också i dessa sammanhang. Vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt är det vidare vanligt att upplåtelseavgifter tas ut av de hyresgäster som successivt ansluter sig eller av nytillkommande boende i huset.

Upplåtelseavgifter tas i dag sällan ut med utgångspunkt i bostadsrättens ökade andel i föreningens behållna tillgångar. Det vanliga är i stället att föreningarna genom avgiften söker kompensera sig för bostadsrättens marknadsvärde. Upplåtelseavgiften tas därför ofta ut som en mellanskillnad mellan grundavgiften (insatsen) och bostadsrättens marknadsvärde. Med tanke på de ofta betydande differenser som på sina håll numera föreligger mellan grundavgift och marknadsvärde, kan därför upplåtelseavgifter många gånger tas ut med ansenliga belopp.

Upplåtelseavgifterna fyller en praktisk funktion. I den mån olägenheter kan sägas föreligga med de ofta höga avgifter som tas ut, ser vi detta som ett utslag av de olägenheter som över huvud taget är förenade med den prisutveckling som skett på bostadsrätter under senare år. Det ligger utanför vårt uppdrag att gå in på sådana frågor. Vi anser det emellertid påkallat med en viss begränsning av föreningarnas rätt att ta ut upplåtelseavgifter i samband med ombildning av hyresrätt till bostadsrätt och vill i denna del anföra följande.

Som vi föreslagit i avsnitt 2.5 skall varje hyresgäst som ansöker om medlemskap inom ett år från fastighetsförvärvet vid en ombildning ha rätt att bli medlem i föreningen. Som huvudregel har varje hyresgäst som är medlem också rätt att förvärva bostadsrätt till sin lägenhet. Hyresnämnden kan vidare enligt förslaget förelägga föreningen vid vite att upplåta bostadsrätt och, i syfte att motverka kringgåenden, fastställa villkoren för bostadsrättsupplåtelsen.

Det förekommer i dag att hyresgäster som av föreningen en gång erbjudits förvärv av bostadsrätt, men tackat nej, sedermera ångrar sig. Föreningarna brukar emellertid då som förutsättning för upplåtelse kräva att hyresgästen betalar en upplåtelseavgift. Ofta uppgår avgiften jämte insatsen till hälften av bostadsrättens marknadsvärde eller mera. I många fall beror föreningarnas förhållningssätt i dessa fall säkerligen på att man misstänker att hyresgästen efter ett förvärv omedelbart skall sälja bostadsrätten med god förtjänst. Förfaringssättet kan enligt vår mening många gånger dock anses oskäligt mot en hyresgäst som faktiskt önskar bo kvar i huset men av olika skäl kan ha haft svårt att bestämma sig för ett bostadsrättsförvärv. Det framstår därför som angeläget att klarare regler ges för den angivna situationen. Å ena sidan bör då beaktas att föreningen har ett legitimt

intresse av att genomföra ombildningen så snabbt som möjligt. Å andra sidan bör en tveksam hyresgäst ges en skälig betänketid utan att behöva riskera höjning av avgiften.

Vi föreslår följande reglering som en komplettering till de nämnda reglerna om hyresgästernas rätt att vid ombildning förvärva bostadsrätt m. m. Upplåtelseavgift skall inte få tas ut förrän efter en månad från det att föreningen erbjudit hyresgästen att få lägenheten upplåten med bostadsrätt. Därefter bör föreningen under en period som sträcker sig intill sex månader från erbjudandet vara berättigad att ta ut en upplåtelseavgift som motsvarar skälig ränta på insatsen (5 § räntelagen, 1975: 635). Efter sexmånadersperiodens utgång bör föreningen ha full frihet att bestämma om upplåtelseavgiftens storlek. Reglerna bör medverka till att föreningarna lämnar skriftliga erbjudanden om förvärv till varje hyresgäst som är berättigad till sådant förvärv, vilket i sin tur bör medföra att hyresgästerna får en bättre uppfattning om vad som gäller.

I övrigt är vi inte beredda att föreslå någon reglering av upplåtelseavgifterna.

2.11.5 Överlåtelseavgift

Som framgår av vad vi inledningsvis anfört har det satts ifråga om det är lagligt att föreningar tar ut särskilda överlåtelseavgifter. Det är således fråga om avgifter som tas ut från säljaren eller köparen i samband med att bostadsrätt överlåts. Ett typfall är att en bostadsrättsförening, med eller utan stöd i sina stadgar, själv tar ut den aktuella avgiften. Vanligt är emellertid att en bostadsrättsförening inom HSB och Riksbyggen inte själv handlägger den praktiska överlåtelsen. Denna har i stället överlämnats till en regional enhet (HSB-föreningen eller Riksbyggens distriktskontor), vars verksamhet formellt inte omfattas av BRL. Vid överlåtelse kan den regionala enheten uppbära överlåtelseavgiften för egen räkning. Därutöver synes det även förekomma en del blandformer där både bostadsrättsföreningen och den regionala enheten är inblandade och som innebär att överlåtelseavgifterna helt eller delvis tillgodoförs bostadsrättsföreningen.

Frågan om tillåtligheten av överlåtelseavgifter har behandlats av konsumentverket och också varit föremål för tvister vid domstol.

Frågan har som nämnts även behandlats av justitiekanslern (JK) med anledning av ett ärende om registrering av en bostadsrättsförening (se avsnitt 2.11.1). Något entydigt svar på frågan om överlåtelseavgifternas laglighet kan enligt vår mening dock inte anses föreligga. Frågan bör därför tas upp till lagstiftning. Vi gör i denna del följande överväganden.

En överlåtelse utgör ett naturligt led i innehavet av en bostadsrätt. Av bestämmelserna i BRL följer att föreningen måste vidta vissa åtgärder i samband med en överlåtelse, framför allt med anledning av köparens ansökan av medlemskap. Enligt stadgarna kan därutöver gälla speciella rutiner. Som tidigare sagts förekommer detta inom de folkrörelsekooperativa organisationerna.

Inom HSB förutsätts det sålunda att den bostadsrättshavare som vill överlåta sin bostadsrätt skall göra en särskild överlåtelseanmälan till bostadsrättsföreningen med angivande av överlåtelsedag och övriga villkor. Föreningen gör därefter en bedömning av om den föreslagna köparen kan antas som medlem. Sedan medlemskap tillstyrkts och anteckning gjorts huruvida bostadsrätten är pantförskriven vidarebefordras överlåtelseanmälan till HSB-föreningen. Besiktning av lägenheten verkställs och köpeavtal upprättas. HSB-föreningen granskar vidare om köpeavtalet överensstämmer med föreningsstadgarna. Köpesumman erläggs till HSB-föreningen, som efter avdrag för säljarens eventuella skulder till bostadsrättsföreningen eller HSB-föreningen betalar beloppet till säljaren. Om bostadsrätten är pantsatt, kontrolleras att lånet har lösts eller att den som förvärvar bostadsrätten har medgetts att överta lånet hos kreditgivaren. När bostadsrättsföreningen erhållit sitt exemplar av överlåtelseavtalet fattar styrelsen i föreningen beslut om medlemskap.

HSB och Riksbyggen menar att avgörande skäl talar för att bostadsrättsföreningarna skall ha rätt att ta ut överlåtelseavgifter av den överlåtande bostadsrättshavaren. SBC anser att överlåtelseavgifter bör förbjudas.

För egen del anser vi att frågan om överlåtelseavgifter i första hand är en fråga som berör förhållandet mellan bostadsrättshavarna och föreningen. Om en HSB-förening eller regional enhet inom

Riksbyggen vill ta ut avgifter för en tjänst som de enligt bostadsrättsföreningens stadgar rutinmässigt skall lämna i samband med en överlåtelse, så är detta dock en sak mellan föreningen och den regionala enheten. Det förefaller mindre praktiskt att den regionala enheten söker komma överens om avgiften genom avtal med de enskilda bostadsrättshavarna. Eventuella avgifter från föreningen till den regionala enheten kan i stället regleras i bostadsrättsföreningens stadgar eller i särskilt avtal.

I de kostnader som bostadsrättsföreningen får bära för att administrera en överlåtelse, bör självfallet inte bara det egna arbetet ingå, utan även sådana kostnader som föreningen måste betala till en regional enhet. Det bör givetvis ligga i varje bostadsrättsförenings intresse att minimera dessa kostnader så mycket som möjligt. Vid ett ställningstagande till frågan om överlåtelseavgifter blir emellertid huvudfrågan om kostnaderna för överlåtelseadministrationen skall slås ut på boendekollektivet i bostadsrättsföreningen, eller om de skall bäras av säljaren eller köparen. Man kan givetvis också tänka sig kombinationer och olika skäl kan tala för den ena eller andra lösningen.

Inledningsvis har vi gett uttryck för att föreningarnas löpande kostnader på grund av bestämmelserna i BRL som huvudregel bör bäras av medlemmarna gemensamt. Föreningarnas kostnader för överlåtelseadministationen anser vi visserligen vara en sådan kostnad. Mot bakgrund av det starka önskemål från de folkrörelsekooperativa organisationernas sida att behålla den numera etablerade ordningen med överlåtelseavgifter, anser vi emellertid att sådana avgifter bör få tas ut även fortsättningsvis. Förutsättningen är dock att avgifterna sätts efter självkostnadsprincipen och att grunderna för beräkningen klart framgår av bostadsrättsföreningens stadgar. Avgiften får inte göras beroende av köpeskillingen.

De angivna förutsättningarna är numera uppfyllda inom HSB och Riksbyggen. Enligt HSB:s mönsterstadgar får överlåtelseavgiften maximalt uppgå till 2,5 % av basbeloppet (knappt 700 kr. för 1989). Vi anser att detta är en rimlig riktpunkt när överlåtelseavgift skall bestämmas av föreningarna. Skulle det visa sig att föreningarna börjar ta ut högre avgifter än vi förutsatt eller inte klart anger grunderna för avgiftsbestämmningen i sina stadgar, bör enligt vår mening övervägas att ange grunderna i lag eller helt slopa avgifterna.

2.11.6 Övriga avgifter

Enligt 44 § BRL skall föreningen i sina stadgar ange om s. k. inträdesavgift skall förekomma (p. 4). Sådan avgift kan tas ut av varje ny medlem i föreningen med högst 100 kr. Stadgarna skall också ange "om andra regelbundna eller på särskilt beslut om uttaxering beroende avgifter till föreningen än grundavgift, upplåtelseavgift och årsavgift" skall förekomma (p. 7). Avgiften är maximerad till 100 kr. per år och medlem.

Motsvarigheter till de nu angivna avgifterna fanns i 1930 års lag. Maximibeloppen har emellertid inte höjts sedan den lagen trätt i kraft. Något behov av avgifterna tycks numera inte föreligga. Vi förslår därför att de mönstras ut.

Det förekommer att föreningarna tillhandahåller sina medlemmar tjänster eller nyttigheter som inte direkt är kopplade till den i bostadsrätten ingående nyttjanderätten och att avgifter tas ut för detta. Det kan t. ex. gälla tvättstugeavgifter eller bastuavgifter. Det kan också gälla olika former av serviceavgifter, t. ex. hjälp med installationer av olika slag, städning m. m. I den mån avgifterna inte utgör någon ersättning till föreningen för åtgärder som föreningen är skyldig att vidta enligt bostadsrättslagen eller annan lagstiftning, bedömer vi att det inte föreligger något hinder för föreningarna att ta ut avgifterna (jfr Knutsson-Lindqvist, Bostadsrättslagen s. 111).

Annorlunda förhåller det sig med avgifter för den löpande verksamhet som föreningarna på grund av bestämmelserna i bostadsrättslagen måste anses skyldig att tillhandahålla sina medlemmar. Vi har tidigare tagit upp överlåtelseavgifterna, som hör till denna kategori. Vi vill här nämna att man i det praktiska livet även diskuterat om avgifter skall få tas ut för den administration som föreningarna måste tillhandahålla vid andrahandsuthyrning eller vid s. k. denuntiation av pantsättning. Skäl kan tala för och emot sådana avgifter. Som vi tidigare har sagt anser vi emellertid att såväl föreningarnas som bostadsrättshavarnas intressen tillgodoses bäst om kostnaderna för åtgärder av nu angiven art bärs kollektivt av de boende över månadsavgifterna. Vi föreslår därför att gränsen för tillåtna och otillåtna avgifter dras på det sättet att föreningen inte skall få ta ut avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av bostadsrätts-

lagen. Detsamma bör gälla åtgärder som föreningen är skyldig att vidta enligt annan lagstiftning. Vi tänker framför allt på de skyldigheter som föreningarna har enligt taxeringsförfattningarna (se t. ex. 42 § 3 mom. taxeringslagen, 1956: 623).

Sammantaget innebär vårt förslag alltså att föreningarna i fortsättningen har rätt att ta ut insats, månadsavgift, upplåtelseavgift och överlåtelseavgift. Särskilda avgifter får inte tas ut för åtgärder som föreningen skall vidta enligt bostadsrättslagen eller annan författning. Däremot har föreningarna frihet att ta ut andra avgifter, t. ex. serviceavgifter för åtgärder som inte direkt kan hänföras till bostadsrättslagen.

2.12 Försäljning av pantsatt bostadsrätt på offentlig auktion[1]

Vårt förslag: Vid försäljning av bostadsrätt på offentlig auktion enligt bostadsrättslagen skall utrop ske utan förbehåll om panträtt, om inte bostadsrättsföreningen medger annat. För att förvärvaren skall vara skyldig att svara för den förre innehavarens skulder till föreningen, måste föreningen förbehålla sig kravrätt mot denne vid auktionen.

2.12.1 Gällande rätt

Om en bostadsrättshavare förverkar sin nyttjanderätt och skiljs från lägenheten skall bostadsrätten enligt 37 § BRL säljas på offentlig auktion så snart det kan ske, om inte föreningen och bostadsrättshavaren kommer överens om annat. Offentlig auktion enligt BRL kan också förekomma i vissa andra fall (se 10 och 12 §§).

[1] Angående pantsättning av bostadsrätt och andra hithörande frågor, se bl. a. Håstad i Festskrift för Sveriges advokatsamfund 1887-1987 s. 259 f., Rodhe, Handbok i sakrätt, 1985, s. 373 f., Victorin-Melz, Bostadsrätt, 3:e uppl. s. 42 f., Knutsson & Lindqvist, Bostadsrättslagen, s. 46 och 57, Hessler i Minnesskrift till Hult s. 202 f., SOU 1969: 4 s. 193 f., prop. 1971: 12 s. 115 f., SOU 1981 74 s. 255, prop. 1981/82: 169 s. 87 f., SOU 1985: 6 s. 197 f., samt prop. 1986/87: 37 s. 34 f., 66 f., och 133 f.

Enligt de nya regler om försäljning av bostadsrätt på offentlig auktion som trädde i kraft den 1 juli 1987 (prop. 1986/87: 37, BoU 13, rskr. 249, SFS 1987: 243), skall auktionen hållas av en god man som på bostadsrättsföreningens begäran förordnas av tingsrätten. De närmare bestämmelserna om auktionen återfinns i 81–83 §§ BRL. Den gode mannens huvudsakliga uppgifter är att offentliggöra och genomföra auktionen samt att fördela köpeskillingen. Om auktionen inte leder till försäljning, skall ny auktion hållas. Leder inte heller den auktionen till försäljning, övergår bostadsrätten till bostadsrättsföreningen utan lösen. Bestämmelserna syftar till att stärka rättssäkerheten för den enskilde bostadsrättshavaren.

Av de medel som inflyter vid en försäljning på offentlig auktion får föreningen, sedan den gode mannen uppburit ersättning för sitt uppdrag, uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren (37 § andra stycket BRL). Vad som återstår tillfaller bostadsrättshavaren. En pantsättning av bostadsrätten kan emellertid innebära att panthavaren skall ha rätt till betalning före bostadsrättshavaren. Enligt 37 § tredje stycket har föreningen en viss underrättelseplikt till panthavaren för att föreningen skall ha företräde till betalning framför panthavaren.

Av intresse i förevarande sammanhang är också att en förvärvare av bostadsrätt svarar jämte den tidigare innehavaren för dennes förpliktelser mot bostadsrättsföreningen (15 § fjärde stycket BRL). För denna skyldighet saknar det betydelse om förvärvaren är i god tro eller ej.

Som skall framgå av det följande har skilda uppfattningar uttalats i frågan om en panthavare vid offentlig auktion skall vara skyldig att ta emot kontant betalning ur köpeskillingen, dvs. om bostadsrätten skall ropas ut utan förbehåll om panträtten. Det kan då tänkas att köpeskillingen inte räcker till att täcka hela fordran. Alternativet är att panthavaren enligt allmänna sakrättsliga grundsatser kan hävda att panträtten skall bestå, även sedan bostadsrätten har övergått till den nye förvärvaren. Den gode mannen skulle i det senare fallet vara skyldig att utropa bostadsrätten med förbehåll om pantens bestånd. Uttryckliga lagbestämmelser saknas i frågan.

2.12.2 Vårt uppdrag m. m.

I den lagrådsremiss som föregick proposition 1986/87: 37 där förslaget om en formalisering av förfarandet vid offentlig auktion finns upptaget, anförde departementschefen att det riktiga torde vara att vid auktionen utropa bostadsrätten utan förbehåll om panträtt. Panthavaren skulle alltså vara skyldig att ta emot betalning, även om dennes fordran inte blev täckt. Samma uppfattning hade uttalats i det betänkande i vilket de nya reglerna föreslogs (SOU 1985: 6 s. 200).

Lagrådet ifrågasatte emellertid om den av departementschefen hävdade tolkningen var riktig samt anförde att ståndpunkten strider mot den grundläggande sakrättsliga regeln att en panträtt består även sedan egendomen övergått till ny ägare. Efter visst resonemang, bl. a. om panthavarens och föreningens ställning vid den offentliga auktionen, anförde lagrådet avslutningsvis följande i den aktuella frågan (prop. s. 135).

> Uttalandet i specialmotiveringen om förfarandet vid försäljning av en pantsatt bostadsrätt väcker alltså åtskilliga frågor, som enligt lagrådets mening inte har blivit tillräckligt belysta i remissen utan bör klarläggas närmare. Det bör sålunda utredas hur föreningens respektive panthavarens rättsställning påverkas – inte minst i den inbördes konkurrensen – om den tänkta ordningen tillämpas. I det sammanhanget bör också undersökas vilka andra möjligheter föreningen har att ta tillvara sina intressen (se bl. a. Rodhe, Handbok i sakrätt s. 374 not 57). Mot den bakgrund som då framkommer får ställning tas till frågan om tillräckligt starka skäl föreligger för ett brott mot grundläggande sakrättsliga principer. Om en sådan ordning skall genomföras bör detta ske genom uttryckliga lagregler.

Departementschefen anslöt sig sedermera till vad lagrådet anfört (prop. s. 68–69) och förordade att panthavarens ställning vid offentlig auktion ytterligare klarlades. Detta borde lämpligen ske genom att den särskilda utredare som skall se över BRL också fick ta upp denna fråga. Avslutningsvis anförde departementschefen följande.

> Tills vidare får konstateras att frågan om hur panthavares rätt skall beaktas vid en offentlig auktion inte torde ha så stor praktisk betydelse. Om bostadsrätten säljs till ett pris som ger såväl för-

eningen som panthavaren full täckning för deras fordringar, ligger det nämligen – som även lagrådet påpekat – normalt i alla parters intresse att panträtten avvecklas i samband med auktionen. Såvitt känt har frågan med nuvarande lagstiftning inte heller lett till några problem i det praktiska livet. Man får därför räkna med att den gode mannen i allmänhet kan komma överens med parterna om att ett utrop skall ske utan förbehåll om panträtt. Skulle en panthavare någon gång motsätta sig betalning i förtid, måste emellertid den gode mannen – i konsekvens med den av lagrådet angivna principen – utropa bostadsrätten med förbehåll om panträttens bestånd.

Efter de relaterade uttalandena av departementschefen och lagrådet i prop. 1986/87: 37 har professor Torgny Håstad vid Uppsala universitet tagit upp och analyserat den aktuella frågan (Festskrift för Sveriges advokatsamfund 1887–1987 s. 259 f.). Håstads slutsats i fråga om gällande rätt är att 37 § BRL bygger på principen att bostadsrätten skall bjudas ut fri från panträtt och att panthavaren är skyldig att ta emot betalning. Han tar också upp en del andra frågor som gäller försäljning av pantsatt bostadsrätt. Det bör i sammanhanget nämnas att professor Knut Rodhe givit uttryck för att bostadsrätten i den angivna situationen bör utropas med förbehåll om panträtt (Handbok i sakrätt, 1985 s. 373 f.).

Med hänsyn till de olika uppfattningar som uttalats i fråga om panthavarens ställning vid offentlig auktion, uppfattar vi vårt uppdrag så att vi bör föreslå lagstiftning i frågan. Som utgångspunkt för en sådan lagstiftning bör lämpligen ställas frågan om det vid offentlig auktion enligt bostadsrättslagen finns tillräckligt starka skäl att frångå den sakrättsliga princip som innebär att panträtt i viss egendom består även sedan egendomen har övergått till en ny ägare.

2.12.3 Våra överväganden och förslag

Otvivelaktigt förhåller det sig så – härom torde också enighet råda bland rättsvetenskapsmän – att panträtt i bostadsrätt består mot en ny ägare vid *frivillig försäljning*, om inte panthavaren medger annat. Någon skyldighet för en panthavare att ta emot betalning i förtid föreligger alltså inte i detta fall. Annorlunda förhåller det sig vid en *exekutiv försäljning*. En panthavare är här enligt uttryckliga regler

(8 kap. 11 § UB) skyldig att ta emot betalning i förtid om utmätningen sker för en fordran med lika eller bättre rätt. En försäljning för en fordran med sämre rätt får dock ske endast om köpeskillingen förslår till panthavarens fordran (9 kap. 4 § UB). Vid *offentlig auktion* enligt BRL saknas det som sagt uttryckliga regler.

Som tidigare har anförts svarar en förvärvare av bostadsrätt jämte den förre innehavaren för den senares förpliktelser mot bostadsrättsföreningen (15 § fjärde stycket BRL). Bostadsrättsföreningen har också givits en rätt att ur köpeskillingen via offentlig auktion uppbära så mycket som behövs för att få täckning för sin fordran (37 § andra stycket BRL). Genom ett prejudikat, NJA 1961 s. 246, har klarlagts att en exekutiv försäljning inte inverkar på föreningens nu nämnda rätt. Det innebär visserligen att föreningen vid den exekutiva försäljningen inte har någon rätt att uppbära ersättning för sina fordringar ur köpeskillingen. Föreningen är dock oavsett den exekutiva försäljningen bevarad vid sin fordringsrätt mot den nye förvärvaren och dess rätt att få bostadsrätten såld på offentlig auktion enligt BRL påverkas inte.

Med hänsyn till det sagda kan BRL sägas bygga på det synsättet att bostadsrättens ekonomiska värde utgörs av ett netto av bostadsrättshavarens rätt mot föreningen och föreningens rätt mot bostadsrättshavaren. En pantsättning av bostadsrätten brukar därför beskrivas som en pantsättning av bostadsrättshavarens nettobehållning i förhållandet mellan honom och föreningen. Man brukar vidare jämföra pantsättning av bostadsrätt med pantsättning av en fordran. Förutom en pantförskrivning fordras att föreningen underrättas om pantsättningen (jfr 31 § SkBrL). Vidare kan panthavaren aldrig få en bättre rätt mot föreningen än den bostadsrättshavaren hade (jfr 27 § SkBrL).

Det nu beskrivna synsättet i fråga om bostadsrätten som pant om vilket enighet synes råda i doktrinen, anser vi inte bör rubbas. Vidare är det vår mening att en fordran som en förening har mot en bostadsrättshavare som regel bör kunna göras gällande mot en ny förvärvare samt att fordran efter förverkandet av nyttjanderätten skall kunna uppbäras ur köpeskillingen. Den omständigheten att bostadsrätten pantsätts bör inte inverka på föreningens nu angivna rätt. Principen om att det är nettobehållningen i förhållandet mellan bostadsrättshavaren och föreningen som pantsätts bör alltså kvarstå.

Det angivna synsättet innebär att panthavarens fordran (med en terminologi som hämtats från professorerna Hessler och Håstad) så att säga ligger på ett annat plan än föreningens fordran. Panten är sålunda belastad med den fordran föreningen kan ha. Mellan föreningen och panthavaren föreligger därför ingen sakrättslig konflikt i vedertagen mening. Det sagda innebär också att pantens styrka kan variera med fordringens storlek (jfr dock begränsningen i 37 § tredje stycket BRL).

Vad som hittills har anförts (och som utvecklats mer utförligt i Håstads uppsats) ger emellertid som vi ser det inget omedelbart svar på frågan om en panthavare skall vara skyldig att ta emot betalning vid en offentlig auktion. Syftet med reglerna om sådan auktion måste också beaktas.

Det är härvid särskilt viktigt att framhålla att den offentliga auktionen enligt BRL *alltid* syftar till en avveckling av rättsförhållandet mellan bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren. Härigenom skiljer den sig från den exekutiva auktionen, som kan ställas in om det inte går att försälja egendomen (se 9 kap. 6 § UB). Skulle en bostadsrätt inte kunna säljas vid en offentlig auktion enligt BRL skall bostadsrätten emellertid övergå till bostadsrättsföreningen utan lösen (81 § tredje stycket BRL). Denna ordning beror givetvis på att nyttjanderätten har förverkats (eller medlemskap inte beviljats enligt 10 eller 12 § BRL).

Det angivna syftet med den offentliga auktionen sammanställt med att föreningen enligt vår mening även fortsättningsvis bör ha bästa rätt att få betalt för sin fordran ur köpeskillingen vid auktionen, får den konsekvensen att en panthavare inte bör få hindra auktionen. Detta skulle kunna ske om den grundläggande sakrättsliga regeln om att en pant gäller även mot ny ägare upprättshölls vid den offentliga auktionen. Om köpeskillingen överstiger såväl föreningens som panthavarens fordran inträffar visserligen inte detta – och det måste anses vara det normala. Om marknadsvärdet emellertid inte täcker beloppet kommer panthavaren att kunna förhindra en försäljning och därmed att föreningen får betalt för sin fordran vid auktionen. En sådan ordning anser vi oss inte kunna godta.

Visserligen skulle bostadsrätten i den sist angivna situationen övergå till föreningen. Enligt 17 § BRL kan föreningen då antingen

överlåta bostadsrätten eller besluta att bostadsrätten skall upphöra. Då en överlåtelse sannolikt inte heller nu skulle kunna ske måste föreningen besluta att bostadsrätten skall upphöra. Ett sådant beslut skulle dock ådra föreningen skyldighet att utge ersättning för panten motsvarande bostadsrättens nettobehållning (se Rodhe a.a. s. 374 not. 5). För att få ut sin fordran måste då bostadsrätten upplåtas på nytt (jfr situationen då bostadsrättshavaren inte ens kan sälja sin bostadsrätt frivilligt och därför måste avsäga sig bostadsrätten enligt 16 § BRL). Den nu redovisade lösningen på det föreliggande problemet framstår emellertid som alltför omständlig för att kunna accepteras. Panthavarens ställning blir ju inte bättre än den hade blivit om bostadsrätten redan vid auktionen utropades utan förbehåll om panten. Lösningen förutsätter dessutom att man gör en värdering av bostadsrätten för att panthavarens rätt inte skall eftersättas.

Då vi inte kan finna någon annan möjlighet för en bostadsrättsförening att ta tillvara sina intressen med avseende på sin fordran, blir konsekvensen att panthavaren bör få finna sig i att ta emot kontant betalning vid den offentliga auktionen, dvs. utrop av bostadsrätten bör som huvudregel ske utan förbehåll om panträtt. Något hinder för föreningen att medge utrop med förbehåll om panträttens bestånd eller först med och därefter utan panträttens bestånd, bör dock inte föreligga. Även om marknadsvärdet är så högt att det täcker både föreningens och panthavarens fordran torde det dock i allmänhet ligga i alla parters intresse att kontant betalning sker till föreningen och panthavaren och att panten sålunda frigörs.

En invändning som kan göras mot den nu föreslagna ordningen är att systemet med offentlig auktion inte erbjuder panthavaren samma rättssäkerhetsgarantier som en exekutiv försäljning (jfr lagrådet i prop. 1986/87: 37 s. 134). Panthavaren skulle sålunda kunna riskera att budet blir alltför lågt, t. ex. på grund av formella fel vid auktionen eller bristande kompetens m. m. hos den gode mannen. Om det under remissbehandlingen av detta betänkande eller på annat sätt visar sig att reglerna inte är tillfyllest för att tillgodose rättssäkerheten i erforderlig utsträckning, vill vi givetvis inte motsätta oss förbättringar, t. ex. med avseende på den gode mannens kompetens eller frågan om jäv. De regler som infördes så sent som år 1987 om försäljning genom en god man måste dock enligt vår mening anses ha avsevärt förbättrat

rättssäkerheten vid auktionen i förhållande till de regler som gällde tidigare. Det saknas alltså grund för att redan nu föreslå några förändringar i angivna hänseenden. I specialmotiveringen skall vi emellertid ta upp en fråga som gäller förfarandet i tingsrätten vid förordnande av god man enligt nuvarande 80 § BRL (se 7 kap. 1 § lagförslaget).

I sammanhanget vill vi ta upp en annan fråga som gäller föreningens och förvärvarens ställning vid offentlig auktion. Som tidigare har anförts svarar en förvärvare för den förre bostadsrättshavarens skulder mot föreningen. Håstad har i den angivna uppsatsen rekommenderat att det bör anses åligga föreningen att vid en offentlig auktion uttryckligen förbehålla sig en kvarstående kravrätt mot köparen för att denna inte skall fallå bort. Motivet för rekommendationen är att en vanlig person, när han köper en bostadsrätt på auktion, kan ha föreställningen att föreningen inte har några kvarstående anspråk sedan auktionen är avslutad.

Vi kan för vår del instämma i de motiv som ligger till grund för Håstads rekommendation. Mot ordalydelsen i 15 § fjärde stycket BRL kan det emellertid inte anses som gällande rätt att bostadsrättsföreningen måste förbehålla sig en kvarstående kravrätt vid auktionen. Lagrummet bör därför kompletteras med en ytterligare regel om detta.

Någon motsvarande regel som den vid senast föreslagit anser vi inte vara påkallad vid frivillig eller exekutiv försäljning där föreningen inte är direkt inblandad vid försäljningen. Vi är emellertid införstådda med att det också i denna del kan behövas överväganden om köparens ställning i förhållandet till föreningen, men också andra panträttsliga frågor skulle kunna vara förtjänta av ytterligare överväganden (jfr Håstad a.a.). Med hänsyn till vårt uppdrag anser vi att det vid den översyn av BRL som är vår huvudsakliga uppgift skulle föra för långt att gå in på frågor av allmän civilrättslig eller exekutionsrättslig natur, vilket det här blir fråga om. Med beaktande härav och att de mindre vanligt förekommande frågor om panträtt som kan bli aktuella torde kunna överlämnas till rättstillämpningen, har vi därför avstått från ytterligare överväganden. Vi vill slutligen erinra om att vi uttryckligen i våra direktiv ålagts att inte ta upp frågor i

vilka riksdagen gjort klara ställningstaganden. Det gäller bl. a. inteckning av bostadsrätt (se dir. s. 6).

Vårt förslag innebär att vissa ändringar bör göras i gällande rätt. Av 5 kap. 7 § lagförslaget bör sålunda framgå, att föreningens rätt mot en förvärvare efter offentlig auktion bortfaller, om inte föreningen vid auktionen förbehåller sig rätt att framställa betalningsanspråk mot denne (jfr 15 § fjärde stycket BRL). Den föreslagna regeln om att bostadsrätten skall utropas utan förbehåll om panträtt, såvida föreningen inte medger annat, bör lämpligen införas i 7 kap. 2 § lagförslaget (jfr 81 § första stycket BRL). Av 7 kap. 4 § bör det framgå att en panthavare är skyldig att ta emot kontant betalning vid auktionen (jfr 83 § första stycket BRL). Som tidigare nämnts återkommer vi i specialmotiveringen, under 7 kap. 1 § lagförslaget, till en fråga som gäller själva förfarandet vid förordnande av god man.

3 Lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt

Vårt förslag: Ombildningslagen ändras i följande hänseenden.

- När en bostadsrättsförening ger in en intresseanmälan till inskrivningsmyndigheten, skall de hyresgäster som förklarat sig intresserade av en ombildning av hyresrätt till bostadsrätt vara medlemmar i bostadsrättsföreningen.
- Överlåtelse av sådan fast egendom som avses i ombildningslagen skall för sin giltighet vara beroende av att lagfart söks innan en anteckning om intresseanmälan har tagits upp på inskrivningsdag. Härigenom förstärks hyresgästernas ställning och kringgående av lagstiftningen genom antedaterade köpehandlingar förhindras.
- En intresseanmälan skall inte bara förhindra förvärv genom köp eller byte av annan än bostadsrättsföreningen. Också vissa associationsrättsliga förvärv förhindras. Ett särskilt undantag föreslås för andelsförvärv, om förvärvaren redan äger en andel i fastigheten.
- En bestämmelse införs som ger hyresgästerna möjlighet att förhindra att en fastighetsägare ställer upp oskäliga villkor i ett hembud.

3.1 Gällande rätt m. m.

Lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt (ombildningslagen) trädde i kraft den 1 juli 1982 (prop. 1981/82: 169, CU 41, rskr. 364). Vissa ändringar har gjorts under årens lopp (se bl. a. SFS 1983: 441, 1984: 302 samt 1987: 245).

Enligt lagen ges hyresgäster rätt att före andra köpare förvärva den fastighet de bor i för ombildning till bostadsrätt. Lagen innehåller huvudsakligen bestämmelser om hur hyresgästerna skall gå till väga

för att erhålla rätten till ett fastighetsförvärv och om fastighetsägarens skyldigheter när en sådan rätt föreligger. De föreningsrättsliga bestämmelserna som anknyter till en ombildning finns däremot i BRL. Det gäller t. ex. beslut på föreningsstämman om fastighetsförvärvet (60 a §) samt hyresgästernas rätt till medlemskap i föreningen (51 a §). I kap. 2 har vi i olika avsnitt lagt fram förslag till ändringar och tillägg i dessa delar. I anslutning till de förslag till ändringar i ombildningslagen som vi strax kommer att ta upp, kommer vi också in på gällande rätt. Vi avser emellertid först att göra en kort översikt över lagen.

En första förutsättning för att hyresgäster med stöd av ombildningslagen skall ha rätt att förvärva en hyresfastighet är enligt 3 § att de bildar en *bostadsrättsförening* och att föreningen gör en s. k. *intresseanmälan* till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken. En intresseanmälan skall vara åtföljd av ett intyg från styrelsen om att hyresgästerna i *minst två tredjedelar* av de uthyrda lägenheterna skriftligen har förklarat sig intresserade av en ombildning av hyresrätt till bostadsrätt. En intresseanmälan gäller under två år och kan förnyas (5 §).

En bostadsrättsförening kan givetvis alltid komma överens med en fastighetsägare om ett frivilligt förvärv av fastigheten och det är därför inte alltid nödvändigt att föreningen gör en intresseanmälan för att en ombildning skall kunna ske. Så länge som en sådan anmälan gäller, får fastighetsägaren som huvudregel dock inte överlåta fastigheten till någon annan köpare om inte föreningen genom ett *hembud* först har erbjudits ett förvärv (6 §). Hembud skall ske hos hyresnämnden genom skriftlig anmälan av fastighetsägaren. Denne skall därvid ge in ett förslag till köpeavtal med villkoren för förvärvet (7 §). Bostadsrättsföreningen har tre månader och efter förlängning sammanlagt sex månader på sig att anta hembudet (10 §). Om hembudet antas anses förvärvet som ett frivilligt köp med föreskrift om att köpebrev skall utfärdas (11 §).

Om hembudet inte antas inom föreskriven tid får fastighetsägaren sälja fastigheten till någon annan köpare. För att förhindra kringgåenden finns dock en spärregel. Överlåtelse får nämligen inte ske om köpeskillingen är lägre eller villkoren för överlåtelsen sam-

mantagna avsevärt ogynnsammare för fastighetsägaren än som angavs vid hembudet. Om bostadsrättsföreningen inte godkänner överlåtelsen, är fastighetsägaren skyldig att inhämta hyresnämndens tillstånd till denna (12 §).

Överlåtelser som görs i strid med lagen är ogiltiga (13 §).

Lagen är inte tillämplig i fråga om fastigheter som ägs av bl. a. staten, kommuner eller allmännyttiga bostadsföretag (2 §). Dessutom finns undantag från hembudsplikten (6 §). Undantag gäller bl. a. vid förvärv av staten eller en kommun eller vid vissa släktförvärv. Vidare finns det en generalklausul som ger fastighetsägaren möjlighet att efter prövning av hyresnämnden slippa hembudsplikten, om ett förvärv av bostadsrättsföreningen skulle vara oskäligt.

Vid den översyn av ombildningslagen som vi skall göra enligt våra direktiv (s. 5 och 9), har vi kunnat konstatera att lagen i sina huvuddrag har fyllt sin funktion. Som lagrådet konstaterade när lagen infördes (se prop. 1981/82: 169 s. 93 f.) innehåller den onekligen vissa vanskligheter från juridiskt-tekniska synpunkter. Såvitt vi känner till har dock de svårigheter som lagrådet pekade på, t. ex. i fråga om behandlingen av muntliga löften vid sidan av ett hembud, inte hittills föranlett sådana komplikationer i rättstillämpningen att förnyade överväganden om lagens bestånd eller grundläggande konstruktion är påkallade.

Den kritik som uttalats mot lagen ligger på ett annat plan, och innebär huvudsakligen att lagen inte är tillräckligt effektiv för att hindra olika former av kringgående. Förutom den i direktiven särskilt omnämnda frågan om oskäliga villkor i hembud (dir. s. 9), tar vi i det följande upp vissa frågor om antedatering av köpeavtal, associationsrättsliga förvärv och om andelsförvärv. Inledningsvis skall vi dock ta upp en fråga om kravet på anslutning till föreningen av hyresgäster innan en intresseanmälan görs.

3.2 Medlemskap vid intresseanmälan

Ett väsentligt syfte med de åtgärder för att främja övergång från hyresrätt till bostadsrätt som genomfördes 1982 var att ombildningarna skulle ske på de boendes villkor. Bl. a. tillkom majoritetsreg-

lerna vid intresseanmälan och förvärv som ett led i denna strävan (se prop. 1981/82: 169 s. 27).

Enligt ombildningslagen krävs emellertid inte att det är hyresgästerna som ursprungligen bildar den bostadsrättsförening som är intresserad av att förvärva fastigheten. Det föreligger alltså inget hinder mot att föreningen ursprungligen har bildats t. ex. av någon bostadskooperativ organisation. När intresseanmälningen lämnas in till inskrivningsmyndigheten krävs inte heller att hyresgästerna är medlemmar i föreningen (se 3 §). Det räcker med att styrelsen intygar att minst två tredjedelar av hyresgästerna i de uthyrda lägenheterna förklarat sig intresserade av en ombildning till bostadsrätt.

Den angivna ordningen kan leda till att konkurrerande bostadsrättsföreningar gör anspråk på att få genomföra ombildningen. I praktiken har också hänt att hyresgäster som skriver på en lista, där de förklarar sitt intresse för ombildning, inte tycks haft klart för sig vilken förening som lämnade fram listan för påskrift.

Även om den angivna situationen måste betraktas som en undantagsföreteelse, menar vi att en förklaring om intresse för ombildning inte bör få gå så lättvindigt till att hyresgästerna - kanske efter viss övertalning - skriver på ett till intet förpliktande papper. Vi föreslår därför en viss skärpning av 3 § ombildningslagen. Innebörden bör vara att de hyresgäster som i styrelsens intyg till inskrivningsmyndigheten förklarat sig intresserade av en ombildning också skall vara medlemmar i föreningen när de skriftligen ger uttryck för sitt intresse. Härigenom bör uppnås att hyresgästerna på ett helt annat sätt tar reda på olika förhållanden som rör bostadsrättsföreningen. De kan då också vara med och påverka ombildningsförfarandet i större utsträckning.

3.3 Företräde på grund av intresseanmälan

I 5 § ombildningslagen föreskrivs att en intresseanmälan, sedan anteckning har skett i fastighetsboken, gäller fram till den inskrivningsdag som inträffar närmast efter två år från den inskrivningsdag då anteckningen gjordes. Anteckningen gäller omedelbart, dvs. utan hinder av att besvärstiden för fastighetsägaren inte har gått ut.

Rättsverkan av en anteckning i fastighetsboken inträder när ärendet tas upp på inskrivningsdag, trots att anteckningen faktiskt kan ha skett senare. Det betyder att överlåtelser som äger rum tidigare än på den inskrivningsdag då ärendet togs upp inte hindras av en intresseanmälan. Detta gäller även om lagfart ännu inte har sökts när anteckningen skedde.

Om en överlåtelse äger rum senare än den inskrivningsdag då anteckningen togs upp, är överlåtelsen ogiltig enligt 13 § ombildningslagen. En lagfartsansökan skall i så fall avslås (jfr 20 kap. 6 § 5 jordabalken samt prop. 1981/82: 169 s. 77). Enligt ett rättsfall från högsta domstolen (NJA 1986: 485) hade anteckningen om intresseanmälan skett samma dag som fastigheten överlåtits. Ansökan om lagfart på grund av överlåtelsen avslogs.

I det betänkande som föregick förslaget till ombildningslag (SOU 1981: 74 s. 184) underströks vikten av att hyresgästernas företrädesrätt endast skall föreligga om intresseanmälningen har antecknats i fastighetsboken. Bakgrunden härtill är att intresseanmälningen utgör en upplysning för andra tänkbara köpare om att hembudsskyldighet föreligger. Anteckningen utgör som sagts också en spärr mot att lagfart meddelas för köp som skett utan att bestämmelserna om hembud har iakttagits.

SBC är den organisation som oftast kommer i kontakt med tillämpningen av ombildningslagen. Enligt uppgift från organisationen föreligger ofta misstanke om att säljare och köpare kringgår bestämmelserna om hembudsskyldighet genom antedatering av köpehandlingarna när en intresseanmälan har gjorts. Det är visserligen svårt att leda sådana kringgåenden i bevis. Omständigheterna i flera fall pekar dock klart på att sådana förfaringssätt förekommer. Som exempel har nämnts att en mäklare annonserar ut fastigheten med viss anbudstid. Hyresgästerna har då bildat bostadsrättsförening och gjort en intresseanmälan. Sedermera har det visat sig att köpeavtal med annan köpare än föreningen dagtecknats innan den utannonserade anbudstiden gått ut. För SBC är det också välkänt att metoden med antedatering har anvisats för att säljaren skall slippa hembjuda fastigheten till en förening som gjort intresseanmälan.

Vi har mot bakgrund av de uppgifter som vi fått ingen anledning att ifrågasätta att förfaringssättet med antedaterade köpehandlingar

förekommer i praktiken. Eftersom lagens effektivitet därigenom påverkas i märklig mån, ser vi det som angeläget att förfarngssättet förhindras. Den möjlighet som ligger närmast till hands är härvid att låta tidpunkten för en intresseanmälan resp. en lagfartsansökan bli avgörande för vem som skall ha företräde till förvärv. Detta kan åstadkommas om det i 13 § ombildningslagen föreskrivs att överlåtelse av sådan fast egendom som avses i lagen för sin giltighet skall vara beroende av att lagfart söks innan anteckning om intresseanmälan tagits upp på inskrivningsdag.

Vi är medvetna om att den föreslagna ändringen utgör en markant förändring av de principer som lagen för närvarande vilar på. Förslaget innebär nämligen att också sådana överlåtelser som sker i god tro innan en intresseanmälan har antecknats inte kommer att bli bestående, såvida lagfart inte hinner sökas före anmälningen. Dessutom torde principiella invändningar kunna riktas mot att giltigheten av ett förvärv görs beroende av tidpunkten för lagfartsansökan och att den tidsfrist om tre månader inom vilken lagfart skall sökas kan komma att förkortas (jfr 20 kap. 2 § jordabalken).

Emellertid måste uppmärksammas att giltigheten av ett förvärv av en hyresfastighet också är beroende av andra omständigheter över vilka säljaren och köparen inte kan disponera. Vi vill här erinra om kommunernas förköpsrätt (jfr 12 § förköpslagen) och om att en förvärvare inom tre månader från förvärvet måste anmäla detta till kommunen för prövning enligt lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet (jfr 5 §). Om vårt förslag om företräde på grund av intresseanmälan ses i belysning av de nu angivna bestämmelserna, ser vi inte förslagen som så ingripande.

Det finns också andra skäl för vårt förslag. Det är ju nämligen först när en fastighetsägare genom annonsering eller på annat sätt tillkännager att han tänker överlåta fastigheten som hyresgästerna i allmänhet får anledning att bilda en bostadsrättsförening och ge in en intresseanmälan till inskrivningsmyndigheten. Det är enligt vår mening fullt rimligt att en överlåtelse som sker innan en intresseanmälan hinner göras får bli beroende av om lagfart söks före anmälningen.

Sammantaget anser vi att de omständigheter som talar för vårt förslag om företräde på grund av intresseanmälan väger tyngre än de – i

och för sig beaktansvärda – omständigheter som talar emot. Vi föreslår därför att 13 § ombildningslagen ändras i enlighet med vad vi tidigare har sagt.

3.4 Associationsrättsliga förvärv m. m.

Enligt 6 § ombildningslagen får fast egendom, som utgör en hyreshusenhet och för vilken en intresseanmälan gäller, inte överlåtas helt eller delvis genom *köp eller byte* utan att bostadsrättsföreningen har erbjudits förvärv genom ett hembud. Förvärv genom gåva, bodelning, arv eller testamente får ske utan hembud. Detsamma gäller associationsrättsliga förvärv genom tillskott till bolag eller förening, utdelning eller skifte från bolag eller förening samt fusion enligt 14 kap. 1 eller 2 § aktiebolagslagen (1975: 1385). Aktier och andelar i bolag eller föreningar får också överlåtas utan hembud Däremot får som huvudregel en ideell andel i en fastighet inte överlåtas utan att hela fastigheten erbjuds bostadsrättsföreningen genom hembud.

Det tycks på sina håll inte vara ovanligt att hembudsplikten kringgås genom att fastigheten lämnas som ett tillskott till ett bolag, ofta kommanditbolag. Enligt vår mening bör en utveckling mot sådana kringgående förhindras.

I förarbetena till ombildningslagen anges som motiv till att de associationsrättsliga förvärven undantagits att den kommunala förköpslagen (1967: 868) inte omfattar annat än köp och byten (se SOU 1981: 74 s. 193). Vi kan emellertid inte se några juridiskt-tekniska hinder mot en ändring av ombildningslagen på denna punkt.

Vi vill i sammanhanget särskilt framhålla den grundläggande skillnad som föreligger i fråga om konstruktionen av ombildningslagen resp. förköpslagen. Ett hembud enligt ombildningslagen skall lämnas till föreningen genom ett förslag till köpeavtal som är helt fristående från erbjudanden till andra köpare. Kommunen övertar däremot ett redan genomfört köp på de villkor som avtalats mellan säljare och köpare. Att infoga de associationsrättsliga förvärven inom ramen för den kommunala förköpsrätten är därför förenat med juridiskt-tekniska svårigheter som saknar motsvarighet beträffande ombildningslagen.

Vid en bedömning av om det i fortsättningen inte skall gå att förvärva en hyresfastighet genom ett associationsrättsligt fång när en intresseanmälan gäller, måste givetvis en avvägning göras av om sådana förvärv typiskt sett bör ha företräde framför hyresgästernas intresse av att förvärva fastigheten. För egen del kan vi inte se att ett sådant företräde är självklart. Vår utgångspunkt är tvärtom att en bostadsrättsförening som gjort en intresseanmälan för att förbereda en ombildning måste anses ha ett mycket starkt intresse av att förvärva fastigheten. Presumtionen bör alltså även i de fall ett associationsrättsligt förvärv är aktuellt vara att hyresgästerna ges företräde. Vi föreslår därför en ändring av ombildningslagen i detta hänseende.

Liksom i andra sammanhang bör emellertid undantag kunna tänkas. Enligt vår mening bör dessa dock lämpligen kunna beaktas inom ramen för den generalklausul som finns i 6 § tredje stycket ombildningslagen. Enligt lagrummet behövs inte något hembud, om ett förvärv av bostadsrättsföreningen skulle vara oskäligt med hänsyn till förhållandet mellan överlåtaren och en annan förvärvare än bostadsrättsföreningen eller villkoren för eller omständigheterna vid en sådan överlåtelse (se prop. 1981/82: 169 s. 78 f.). Frågor om undantag prövas av hyresnämnden på ansökan av fastighetsägaren.

Bland de undantag som bör göras tänker vi framför allt på fall där en intressegemenskap föreligger mellan fastighetsägaren och förvärvaren. Av något skäl har fastighetsägaren t. ex. bildat ett bolag och lämnar fastigheten som tillskott för att i fortsättningen bedriva sin rörelse i bolagsform. Det kan också vara fråga om tillskott av fastighet inom ramen för ett koncernförhållande. Andra liknande fall kan också tänkas, men är det antagligt att transaktionen sker i syfte att kringgå bostadsrättsföreningens möjligheter att förvärva fastigheten, bör något undantag givetvis inte medges.

Över huvud taget bör här som i andra sammanhang en restriktiv bedömning till förmån för bostadsrättsföreningen gälla. Även om något kringgående inte har konstaterats - eller ej ens är avsett - bör utgångspunkten sålunda alltid vara att undantag inte skall göras. Detta ligger i linje med de uttalanden som har gjorts i specialmotiveringen till 6 § ombildninglagen (prop. 1981/82: 169 s. 78 f.).

I fråga om hembudsplikten vid överlåtelser av aktier eller andelar i bolag och föreningar gör vi ingen annan bedömning än den som

kommit till uttryck i förarbetena till ombildningslagen. Detsamma gäller förvärv genom gåva, bodelning, arv och testamente (se prop. 1981/82: 169 s. 46 och 78 f. samt SOU 1981: 74 s. 193).

I fråga om *andelar* i en hyresfastighet gäller för närvarande att överlåtelse inte får ske utan att bostadsrättsföreningen erbjuds hela fastigheten. Bakom denna ordning ligger framför allt risken för kringgående av lagstiftningen genom att en fastighetsägare skulle kunna försälja flera andelar efter varandra (se a. prop. s. 51 och 97 samt SOU 1981: 74 s. 193).

Bostadsdomstolen har tagit upp frågan om undantag för sådana andelsöverlåtelser som sker "internt", dvs. när överlåtelse av en andel sker till någon som redan äger en andel i fastigheten. Två rättsfall där en oskälighetsbedömning skett enligt 6 § tredje stycket ombildningslagen finns refererade i domstolens rättsfallssamling. I det ena fallet, RBD 1984: 3, biföll domstolen ett överklagande av en bostadsrättsförening och fastställde att fastigheten inte fick överlåtas utan hembud till föreningen. Motivet var att samägarna inte visat att det fanns något särskilt skäl som gjorde att hembud skulle vara oskäligt. I det andra fallet, RBD 1985: 16, uttalade domstolen att om någon har innehaft en andel i en fastighet under en längre tid och vill sälja den till de andra delägarna, skall utgångspunkten vara att man bör få göra det utan hembud.

I ett yttrande till oss har bostadsdomstolen anfört följande.

> Det första beslutet skall inte tolkas så att domstolen anser att lagen bör omfatta "internöverlåtelser". Domstolen har endast tillämpat lagen sådan som den är utformad f. n. Domstolen menar, att det inte föreligger något risk för att ombildningslagen kommer att kringgås (jfr prop. 1981/82: 169 s. 51) om internöverlåtelser undantas från tillämpningsområdet. Får en andelsägare i nu åsyftade fall inte dispens från hembudsskyldigheten, finns det inte anledning att räkna med att fastigheten kommer ut på marknaden. Man får utgå från att delägaren i denna situation väljer att behålla sin andel i stället för att driva saken därhän att hela fastigheten säljs (jfr lagrådet anf. prop. s. 97).

Vi delar domstolens bedömning och föreslår att ett nytt undantag tas upp i 6 § andra stycket ombildningslagen. Innebörden av undan-

taget bör vara att en överlåtelse får ske utan hembud, om överlåtelsen sker av en andel och förvärvaren redan äger en andel i egendomen. Genom ändringen undgås till en del de svårigheter i fråga om överlåtelse av andel som lagrådet anmärkte på när lagen infördes (se prop. 1981/82: 169 s. 97).

3.5 Oskäliga villkor i hembud

Om ett hembud inte antas av en bostadsrättsförening, har fastighetsägaren som huvudregel rätt att sälja fastigheten till en annan köpare. Enligt spärregeln i 12 § ombildningslagen har bostadsrättsföreningen dock vissa möjligheter att stoppa en sådan vidareförsäljning i syfte att framtvinga ett nytt hembud (se prop. 1981/82: 169 s. 50 f., 82 f. och 100). Så länge föreningens intresseanmälan gäller, kan hyresnämnden nämligen vägra fastighetsägaren tillstånd till vidareförsäljningen, om "köpeskillingen är lägre eller villkoren för överlåtelsen sammantagna är avsevärt ogynnsammare för fastighetsägaren än som angavs vid hembudet".

Spärregeln har tillkommit i hyresgästernas intresse för att hindra kringgåenden av lagstiftningen, t. ex. genom att fastighetsägaren tar upp en oskäligt hög köpeskilling i hembudet i förvissning om att föreningen antingen måste godta den höga köpeskillingen eller avstå från köp (se prop. 1981/82: 169 s. 51). En bostadsrättsförening kan, utan hinder av spärregeln, samtycka till en överlåtelse. Fastighetsägaren har å sin sida alltid möjlighet att avge ett nytt hembud.

Enligt våra direktiv (s. 9) har det visat sig att fastighetsägare inte så sällan ställer upp oskäliga villkor i hembud, vilka inte träffas av den angivna spärregeln i 12 § ombildningslagen. Som exempel nämns att fastighetsägare kräver att hyresgästerna skall godta en viss entreprenad eller att vissa lägenheter skall förbehållas fastighetsägaren. Vi skall enligt direktiven uppmärksamma detta problem och föreslå sådana lagändringar som stärker hyresgästernas ställning.

De uppgifter om oskäliga villkor som anges i direktiven har vi under utredningsarbetet fått bekräftade bl. a. från hyresnämnderna i Stockholm och Göteborg. Från fastighetsägareförbundet har dock anförts att vissa entreprenadvillkor kan ha accepterats av fastighets-

ägaren innan denne bestämt sig för ett hembud. Att inte fullfölja ett sådant avtal kan enligt förbundet medföra skadeståndsskyldighet. Enligt förbundet behöver det heller inte alltid vara oskäligt att en fastighetsägare förbehåller sig lägenheter, i vart fall inte om en lägenhet disponeras av fastighetsägaren vid tiden för hembudet.

För egen del vill vi först understryka att ett hembud skall utgöras av ett förslag till köpeavtal, som är helt fristående från eventuella avtal som fastighetsägaren har ingått med andra köpare under villkor att föreningen inte förvärvar fastigheten (jfr prop. 1981/12: 169 s. 53-54 samt prop. 1986/87: 37 s. 76). Hembudet skall alltså vara riktat till föreningen. Härav får enligt vår mening anses följa att ett hembud måste vara så utformat att en bostadsrättsförening typiskt sett har möjlighet att accepterà hembudet. Oskäliga villkor bör alltså inte godtas.

Med den utformning som ombildningslagen för närvarande har är emellertid möjligheterna för en förening att få villkoren i ett hembud underkastade en skälighetsprövning mycket små. Tänkbart är visserligen att föreningen med stöd av 36 § avtalslagen hos domstol begär att något villkor i hembudet eller hembudet som helhet skall jämkas eller lämnas utan avseende. Denna väg måste dock både för föreningen och fastighetsägaren anses vara alltför omständlig och förenad med onödig tidsutdräkt för att kunna godtas. När ett hembud lämnas till hyresnämnden, skall nämnden endast företa en formell granskning av hembudet. Någon skälighetsbedömning av villkoren i hembudet skall alltså inte göras i detta sammanhang. Vad gäller den efterföljande prövningen enligt 12 § ombildningslagen, som föreningen enligt vad vi nyss har sagt har rätt till, täcker ordalydelsen för närvarande inte någon möjlighet att generellt underkänna en överlåtelse till annan köpare än föreningen, om ett villkor i hembudet varit oskäligt. Som ett exempel kan nämnas att ett entreprenadvillkor som funnits med i hembudet men som tagits bort i köpeavtalet med en annan köpare än föreningen, normalt inte kan sägas innebära att de nya villkoren sammantagna är "avsevärt ogynnsammare" för fastighetsägaren.

Vi anser att det är en brist i ombildningslagen att en bostadsrättsförening inte på ett effektivt sätt kan få villkoren i ett hembud underkastade en skälighetsbedömning. Vi är dock inte beredda att sträcka

oss så långt att föreningarna ges möjlighet att påkalla en sådan prövning redan när fastighetsägaren lämnar sitt hembud till hyresnämnden. Vi bedömer att förfarandet då skulle bli alltför tungrott och svårhanterligt. Från hyresnämndshåll har man också framfört denna uppfattning.

Enligt vår mening bör i stället 12 § ombildningslagen kunna kompletteras med en bestämmelse av innebörd att nämnden inte skall lämna fastighetsägaren tillstånd till överlåtelse av fastigheten till någon annan köpare än föreningen, om något villkor som har ställts upp i hembudet är oskäligt. Vårt förslag innebär alltså att en förening som inte anser sig kunna acceptera de villkor som fastighetsägaren ställer upp i hembudet, får avstå från förvärv för att i stället framtvinga ett nytt hembud efter en prövning i hyresnämnden.

Vad gäller frågan om vilka villkor som skall anses oskäliga måste detta överlämnas åt rättstillämpningen. Omständigheterna i det enskilda fallet kan vara alltför skiftande för att preciserade regler skall kunna ställas upp. Självfallet måste en fastighetsägare kunna ange en marknadsmässig köpeskilling och i övrigt ställa upp sådana villkor som man kan räkna med att köpare på fastighetsmarknaden accepterar. Någon prisreglerande effekt skall lagen alltså inte ha. Sådana villkor som ålägger föreningen förpliktelser mot tredje man, skall en förening dock inte behöva godta, om inte särskilda skäl föreligger. Detsamma gäller villkor som ger fastighetsägaren speciella förmåner på bekostnad av föreningen. Också andra villkor kan ha den karaktären att fastighetsägaren i oskälig mån söker utnyttja hembudssituationen eller ställer upp olika villkor i syfte att kringgå lagstiftningen.

Vad särskilt gäller sådana villkor i ett hembud som innebär att föreningen skall vara tvungen att träda in som part i ett entreprenadavtal, gör vi bedömningen att dessa inte alltid kan anses oskäliga. Som fastighetsägareförbundet varit inne på kan fastighetsägaren ha ingått avtalet innan det blev aktuellt att överlåta fastigheten. Om villkoren i hembudet ställts upp i syfte att undgå skadeståndsskyldighet, kan detta vara ett särskilt skäl för hyresnämnden att godta villkoret och alltså lämna tillstånd till den överlåtelse som fastighetsägaren begärt. Har fastighetsägaren i villkoren för den nya köparen inte ställt upp motsvarande villkor om entreprenad som i hembudet, skall dock inte föreningen vara skyldig att godta villkoret. Detsamma gäller om det med

hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet måste anses sannolikt att villkoret ställts upp enbart i syfte att kringgå lagstiftningen.

Ett skäl för hyresnämnden att inte ge tillstånd att överlåta fastigheten till en annan köpare än bostadsrättsföreningen, kan också vara att fastighetsägaren förbehåller sig rätt att få förvärva bostadsrätt till lägenheter i huset som står tomma eller som han räknar med skall kunna friställas. En fastighetsägare bör givetvis ha rätt att förbehålla sig en lägenhet för eget boende. Det bör emellertid inte krävas att föreningen utöver detta ger fastighetsägaren möjlighet att disponera lägenheter för försäljning.

Bland sådana andra villkor som kan vara oskäliga mot föreningen vill vi nämna krav på att föreningen godtar köp av egendom som inte har ett naturligt samband med fastighetsförvärvet, t. ex. köp av annan fast egendom eller av lös egendom som i stället kan säljas på annat sätt.

Det kan avslutningsvis nämnas att ett på visst sätt villkorat förslag till köpeavtal över huvud taget inte kan anses som giltigt hembud i vissa fall. I rättsfallet RBD 1987: 8 har bostadsdomstolen sålunda avvisat en anmälan om hembud som innebär att det som förutsättning för erbjudandet om förvärv skall gälla att fastighetsägaren fick förvärva en angiven fastighet från tredje man.

4 Andelsboende

Vårt förslag: Vi föreslår att en sådan bostadsförening som omfattas av övergångsbestämmelserna till den nya bostadsrättslagen får omregistreras till en bostadsrättsförening. Bestämmelser om detta införs i en särskild lag, som skall gälla i första hand under en femårsperiod. För att omregistrering skall få ske måste bostadsföreningens stadgar anpassas till bestämmelserna i bostadsrättslagen. Stadgeändringen skall registreras hos länsstyrelsen. Den skall åtföljas av en förenklad ekonomisk plan. Någon ny stämpelskatt skall inte tas ut. Dessutom utgår vi ifrån att förfarandet inte medför någon realisationsvinstbeskattning för föreningens medlemmar.

Vi avstyrker att det förslag om en särskild form av fritidsbostadsrätt som fritidsboendekommitténs tidigare framlagt nu genomförs (se SOU 1982: 23).

4.1 Allmänna utgångspunkter

Sedan lång tid tillbaka har statsmakterna intagit den ståndpunkten att bostadsrättsformen som regel bäst tillgodoser lägenhetsinnehavarnas intressen vid samägande av bostadshus. Principen att upplåtelse av bostadslägenheter skall ske genom hyresavtal mellan fastighetsägare och hyresgäster eller i form av bostadsrätt har gällt sedan mitten av 1940-talet. Av detta följer att det på bostadsmarknaden inte föreligger något verkligt behov av andra upplåtelseformer än hyra och bostadsrätt (se bl. a. prop. 1971: 12 s. 92).

Emellertid förekommer även andra former av nyttjanderätt eller dispositionsrätt till bostadslägenheter. Sålunda finns det alltjämt ett betydande antal äldre bostadsföreningar. I storstadsregionerna är det inte heller ovanligt att en fastighet delas upp i ideella andelar med rätt för andelshavarna att nyttja viss lägenhet. Vidare förekommer olika

former av bostadsaktiebolag och handelsbolag med en liknande uppdelning.

Som framgår av våra direktiv (s. 10) har under de senaste åren olika förslag lagts fram som rör andelsboendet. Vi hänvisar till följande redovisning.

- SOU 1981: 74 s. 144 f. - Förslag från 1978 års bostadsrättskommitté rörande bl. a. förenklat förfarande vid ombildning av bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar.
- SOU 1984: 9 s. 53, 155 och 307 - Förslag från kooperationsutredningen i motsvarande fråga (jfr prop. 1986/87: 7 s. 73 f.).
- SOU 1985: 6 s. 181 f. - 1983 års bostadsrättskommittés förslag om begränsningar i möjligheterna att förvärva ideella andelar m. m.

I sammanhanget skall också framhållas att fritidsboendekommittén framlagt ett förslag om en särskild typ av fritidsbostadsrätt för andelshus som upplåts för fritidsändamål (se SOU 1982: 23 s. 117 f.).

I våra direktiv anges att frågarna om andelsboende nu bör tas upp till ett samlat övervägande.

I det följande kommer vi att gå igenom och föreslå åtgärder beträffande vissa av de olika andelsformer som vi nu har berört. Vad gäller den rättsliga och historiska bakgrunden hänvisar vi dock i första hand till det utredningsmaterial som tidigare har framlagts. Således kommer vi att redovisa våra ståndpunkter med endast en förkortad bakgrundsteckning. Följande något aktuellare statistiska material, som vi har sammanställt under vårt utredningsarbete, bör dock vara av visst intresse redan i detta inledande skede. (Det bör framhållas att uppgifterna till stor del inskränks till Stockholms län respektive Stockholms kommun. I dessa delar har materialet huvudsakligen hämtats från olika examensarbeten vid juridiska fakulteten vid Stockholms universitet).

Bostadsföreningar. Dessa har tidigare uppskattats till 4 000–5 000 i hela landet (se SOU 1981: 74 s. 148). Omkring 600 av föreningarna torde då ha varit s. k. besittningsföreningar. Under år 1985 synes besittningsföreningarna ha uppgått till drygt 350 i Stockholms län.

Andelsfastigheter (ideella andelar). I Stockholms kommun torde drygt 150 sådana nu aktuella fastigheter ha funnits i början av år 1984 (dvs. fastigheter med en ägarstruktur som i och för sig möjliggör

bostadsrättsbildning). Antalet andelslägenheter i kommunen har i början av 1986 uppskattats till omkring 3 000.

Handelsbolagsfastigheter. I början av år 1984 synes 30–50 sådana fastigheter (jfr ovan) ha funnits i Stockholms kommun med högst omkring 900 lägenheter. Från SBC har framhållits att man under senare tid på uppdrag av bostadsrättsföreningar ombildar ett tiotal sådana fastigheter varje år. Detsamma gäller beträffande andelsfastigheter.

Bostadsaktiebolag. En uppskattning av antalet äldre bostadsaktiebolag ger vid handen att endast ett 30-tal bolag förekommer i hela landet år 1985.

Fritidsboendeanläggningar. Branschorganisationen för Samägda Fritidsboendeanläggningar (BSF) har i yttrande till oss uppgivit att antalet familjer som är ägare av andelslägenheter uppgår till mellan 15 000 och 25 000. Det har dock framhållits att någon samlad statistik inte finns. Beträffande tidigare förhållanden se SOU 1982: 23 s. 117 f.

I detta sammanhang bör även erinras om den nya lag (1987: 667) om ekonomiska föreningar som trätt i kraft den 1 januari 1988 (prop. 1986/87: 7). Vidare bör omnämnas att en särskild lag om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt (1986: 1242) gäller fr. o. m. den 1 januari 1987 till utgången av år 1991 (prop. 1986/87: 37).

4.2 Befintliga upplåtelseformer

4.2.1 Äldre bostadsföreningar

Vårt uppdrag omfattar främst två frågor. Dels bör vi söka föreslå en ordning som medför en förenkling av procedurerna när ombildning skall ske av en bostadsförening till en bostadsrättsförening. Dels bör vi överväga om det behövs några särskilda stimulanser eller andra åtgärder för att främja en övergång till bostadsrätt i dessa fall.

Bostadsföreningar är ekonomiska föreningar som upplåter lägenheter på antingen obegränsad tid eller begränsad tid. I en bostadsförening kan rätten att nyttja lägenheten vara på ett eller annat sätt knuten till en andelsrätt i föreningen, men beteckningen bostadsför-

ening förekommer även när sådan anknytning inte föreligger. Bostadsföreningarna sorterar under den allmänna föreningsrättsliga lagstiftningen, främst lagen om ekonomiska föreningar. Speciella regler i övergångsbestämmelserna till BRL har även betydelse för dessa föreningar.

Enligt punkt 2 i övergångsbestämmelserna till BRL får sådana föreningar som bildats före den 1 juli 1930 och vilka upplåter andelsrätt i föreningen med nyttjanderätt på obegränsad tid, fortsätta med sin verksamhet (dessa föreningar benämns ofta besittningsföreningar).

Vid sidan av besittningsföreningarna finns också s. k. hyresföreningar. Sådana föreningar kan upplåta andelsrätt med vilken följer nyttjanderätt på begränsad tid. Andelsrätten kan vara på ett eller annat sätt sammankopplad med nyttjanderätten, men som nämnts finns det också bostadsföreningar utan sådan fast sammankoppling. När 1930 års bostadsrättsföreningslag infördes, förbjöd man hyresföreningarna att i fortsättningen upplåta nyttjanderätt på obestämd tid. I övrigt berördes inte hyresföreningarna av 1930 års lag. Den 1 januari 1969 infördes emellertid ett generellt förbud att upplåta andelsrätt sammankopplad med nyttjanderätt på begränsad tid. I BRL har förbudet tagits upp i 79 §.

Enligt 79 § BRL får bl. a. föreningar inte upplåta andelsrätt, med vilken följer en rätt att för begränsad tid besitta eller hyra bostadslägenhet. Ett förbehåll om förvärv av andelsrätt vid upplåtelse av lägenhet gäller inte mot den till vilken lägenhet har upplåtits. Om föreningen, innan lagen trädde i kraft, hade rätt att upplåta andelsrätt som nu sagts, gäller enligt punkt 16 i övergångsbestämmelserna till BRL att föreningen får fortsätta med det.

När det gäller besittningsföreningarna görs det i allmänhet gällande att nyttjanderätten inte är att betrakta som en hyresrätt. Beträffande hyresföreningarna anses däremot att dessa principiellt faller under hyreslagstiftningen. Som regel torde det dock vara svårt att hävda att bestämmelsen i 65 § hyreslagen om straff för otillåten ersättning för överlåtelse av hyresrätt är tillämplig på hyresföreningarna som enligt sina stadgar ofta tillåter en överlåtelse av andelsrätten och nyttjanderätten sammankopplade. Denna koppling torde nämligen ofta ha medfört att de föreningsrättsliga reglerna kommit i förgrunden. Bl. a. mot denna bakgrund har det framhållits att beteckningen

hyresförening inte är helt adekvat för denna kategori bostadsföreningar.

Med hänvisning till vad som anförts (jfr SOU 1981: 74 s. 148), torde man idag ha att räkna med följande kategorier av bostadsföreningar.

- o föreningar bildade före den 1 juli 1930, som upplåter andelsrätt i förening med nyttjanderätt på obegränsad tid,
- o föreningar bildade före den 1 januari 1969, som upplåter andelsrätt med vilken följer nyttjanderätt på begränsad tid,
- o föreningar som upplåter hyresrätt utan anknytning till andelsrätt.

Vi finner endast anledning att föreslå åtgärder beträffande de två förstnämnda formerna, dvs. de bostadsföreningar som omfattas av punkterna 2 och 16 i övergångsbestämmelserna till BRL. Beträffande dessa kommer vi således att försöka finna ett system som syftar till att stimulera och förenkla en övergång till bostadsrätt.

Förfarandet

Som tidigare framhållits (se SOU 1981: 74 s. 150) är möjligheten att vidta förfarandemässiga förenklingar relativt begränsade. Den ordning som i dagsläget oftast tillämpas är att bostadsföreningen likvideras och att de boende därefter bildar en bostadsrättsförening, som förvärvar fastigheten under likvidationsförfarandet. Beslut om likvidation kräver i regel enighet på föreningsstämman (se 11 kap. 1 § föreningslagen). Förfarandet är relativt omständligt.

Vi delar därför den uppfattning som har kommit till uttryck i det tidigare kommittéarbetet, nämligen att en bostadsförening som regel bör kunna ombildas till en bostadsrättsförening genom en ändring av stadgarna så att dessa överensstämmer med bostadsrättslagen.

Normalt gäller samma majoritetsregel vid stadgeändring som vid likvidation. Föreningsstämmans beslut är giltigt endast om samtliga röstberättigande i föreningen är ense. Beslutet är emellertid också giltigt, om det har fattats på två på varandra följande stämmor och på den senare stämman biträtts av minst två tredjedelar av de röstande (7 kap. 14 § första stycket föreningslagen). I stadgarna kan dock föreskrivas villkor som går längre (se 7 kap. 13 § andra stycket för-

eningslagen). För vissa ändringsbeslut krävs enligt 15 § större majoritet.

Om inte samtliga boende i en bostadsförening går med på en sådan aktuell stadgeändring kan det i och för sig ifrågasättas om en ordning med enbart stadgeändring är lämplig i de situationer då medlemmarna måste skjuta till medel för att en övergång skall kunna genomföras. Vidare kan tveksamhet uppstå i frågan med vilken rätt de som inte skall omfattas av ombildningen skall besitta sina lägenheter, även vilken eventuell ersättning dessa skall ha av föreningen för sin andelsrätt.

Det nu sagda leder oss till den ståndpunkten att huvudregeln bör vara att samtliga röstberättigade i föreningen skall förena sig om stadgeändringen på en föreningsstämma. Om några röstberättigade inte närvarit vid stämman bör deras godkännande kunna inhämtas på annat sätt. Som en generell förutsättning för att förfarandet med omregistrering skall kunna tillämpas bör gälla att samtliga föreningens "andelslägenheter" (dvs. de lägenheter som inte är upplåtna med vanliga hyreskontrakt) ingår i ombildningen.

Beslut om stadgeändring bör även vara giltigt om det har fattats på två på varandra följande stämmor och på den senare stämman biträtts av minst två tredjedelar av de röstande. I så fall binds även de medlemmar som har motsatt sig en ombildning. Denna ordning bör gälla oberoende av om stadgarna innehåller villkor som går längre. Av 7 kap. 13 § föreningslagen bör framgå att särskilda regler gäller för omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar.

Om erforderlig majoritet inte uppnås kan istället likvidationsförfarandet tillämpas.

En ändring av stadgarna i överensstämmelse med föreskrifterna i bostadsrättslagen skall registreras hos länsstyrelsen. Enligt vår mening bör det vara tillfyllest att ansökan åtföljs av stämmans protokoll och en förenklad ekonomisk plan (jfr avsnitt 2.6.3 under rubriken Ny ekonomisk plan eller komplettering av planen). I planen, som inte skall behöva vara försedd med intyg enligt 4 § BRL, skall redovisas en beräkning av bostadsföreningens behållna tillgångar. Med utgångspunkt i beräkningen skall insatsen fördelas på de kommande bostadsrätterna efter den andel i bostadsrättsföreningen som belöper på varje

medlem. Beslutar föreningsstämman om annan fördelningsgrund, skall planen ändras i enlighet med beslutet.

När ett beslut om omregistrering har vunnit laga kraft, skall de lägenheter som av bostadsföreningen varit upplåtna med sådan rätt som anges i punkt 2 eller 16 övergångsbestämmelser till BRL i stället anses upplåtna med bostadsrätt (jfr punkt 2 och 11 övergångsbestämmelserna till vårt förslag till ny bostadsrättslag). I samband därmed bör det bl. a. åligga föreningen att utfärda särskilda bevis till bostadsrättshavarna om bostadsrätterna.

Ny lagfartsansökan behöver inte inges till inskrivningsmyndigheten, men registreringsmyndigheten bör för anteckning i fastighetsboken underrätta inskrivningsmyndigheten om namnändringen när beslutet om omregistrering har vunnit laga kraft.

Den av oss anvisade ordningen överensstämmer i stort sett med den modell som har redovisats i SOU 1981: 74 s. 149 f. Enligt huvudreglen måste således föreningens medlemmar vara ense i frågan. Dessutom förutsätts att föreningens stadgar anpassas till bestämmelserna i bostadsrättslagen. Till skillnad mot vad som föreslagits i det nyss nämnda betänkandet, anser vi emellertid att den nu aktuella möjligheten till omregistrering bör gälla för såväl de bostadsföreningar som omfattas av punkt 2 i övergångsbestämmelserna till BRL som de som omfattas av punkt 16.

Det har visserligen framhållits att en bostadsförening redan i dagsläget kan omregistreras till en bostadsrättsförening om en anpassning av stadgarna görs till bestämmelserna i BRL. Eftersom förändringen inte innebär att något nytt rättssubjekt bildas har det ansetts att en redan beviljad lagfart på föreningens fastighet fortfarande gäller (se t. ex. prop. 1930: 65 s. 64 samt kammarrättens i Sundsvall dom 1985-09-27 i mål nr 2142–1984).

Vi anser emellertid att vårt förslag bör upptas i en särskild lag. Denna möjlighet till omregistrering av en bostadsförening bör i första hand stå öppen under en tidsbegränsad övergångsperiod, förslagsvis under fem år. Därefter får övervägas om lagen skall förlängas.

Stimulanser

Som vi tidigare framhållit bör vi också överväga om det i det nu aktuella sammanhanget behövs några särskilda stimulanser eller andra åtgärder för att främja en övergång till bostadsrätt.

Av vårt förslag beträffande själva förfarandet framgår att endast en anmälan om namnändringen behöver göras till inskrivningsmyndigheten. Således skall ny lagfartsansökan inte inges. Av detta följer att någon stämpelskatt inte skall tas ut.

För att en övergång till bostadsrätt skall kunna genomföras utan skattemässiga olägenheter för de boende anser vi dessutom att den tid som en lägenhet disponerats i bostadsföreningen inte skall brytas genom övergången till bostadsrätt (jfr 35 § 3 a mom. kommunalskattelagen). Förfarandet skall således inte heller medföra någon realisationsvinstbeskattning. Det synes dock tveksamt om någon lagändring påkallas för att förhindra detta. Vi hänvisar här till ett av riksskatteverkets nämnd för rättsärenden 1987-12-15 meddelat förhandsbesked (dnr 70/87–200, F 1987: 17: 17) och överlämnar frågan till den pågående utredningen om reformerad inkomstbeskattning (se avsnitt 2.8.4 under rubriken Skattefrågor).

Avslutningsvis vill vi här ånyo understryka att våra förslag endast tar sikte på de äldre bostadsföreningar som omfattas av övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen och vilka låter omregistrera sig till bostadsrättsföreningar enligt den modell som vi tidigare anvisat.

4.2.2 Övriga andelsformer

Som tidigare framhållits är det inte ovanligt att en fastighet delas upp i ideella andelar med rätt för andelshavarna att nyttja viss lägenhet. Vidare finns det olika former av bostadsaktiebolag och handelsbolag med en liknande uppdelning.

Beträffande gällande rätt m. m. hänvisas i denna del i första hand till SOU 1981: 74 s. 144 f. samt SOU 1985: 6 s. 181 f.

Enligt våra direktiv bör vi även beträffande dessa upplåtelseformer överväga bl. a. dels om proceduren i samband med ombildning till bostadsrätt kan förenklas, dels om några särskilda stimulanser behövs.

I föregående avsnitt har vi funnit att möjligheten att vidta författandemässiga förenklingar är begränsade vad gäller de äldre bostadsföreningarna. Detta gäller i all synnerhet de nu aktuella andelsformerna. Inte heller vi har funnit något enkelt och tillämpbart system för ombildning till bostadsrätt. Vi avstår därför från att lägga fram något förslag i dessa delar. Bl. a. mot denna bakgrund anser vi det inte heller, av principiella skäl, ändamålsenligt att kombinera den möjlighet till ombildning till bostadsrätt som ändå kan ske i dessa fall med några särskilda stimulanser. Det bör dock framhållas att åtgärder med avseende på beskattningen alltid kan tillgripas, liksom att förena statliga lån med villkor om ombildning till bostadsrätt.

Beskattnings- och lånevillkor synes dessutom vara de enda realistiska styrmedel som kan användas för att motverka en ogynnsam utveckling mot att bostadsfastigheter delas upp i ideella andelar. I detta sammanhang vill vi även hänvisa till det förslag som 1983 års bostadsrättskommitté tidigare framlagt med avseende på andelslägenheter. Kommittén föreslog bl. a. att möjligheterna att få ett tillstånd enligt lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. till ett förvärv av en ideell andel i fastighet borde begränsas, när förvärvssyftet primärt var att skaffa en bostad på fastigheten (SOU 1985: 6 s. 181 f.).

För att främja bostadsrättsformen framför olika andelsformer bör självfallet de nuvarande bestämmelserna i 79 § BRL om förbud för föreningar och bolag att upplåta andelar tillsammans med nyttjanderätt kvarstå.

4.3 Förslag om fritidsbostadsrätt

4.3.1 Fritidsboendekommitténs förslag

Fritidsboendekommittén lade år 1982 fram ett förslag om bl. a. en särskild form av bostadsrätt för s. k. andelsfritidshus (SOU 1982: 23). Förslaget remissbehandlades i vanlig ordning och mottogs övervägande positivt av remissinstanserna. Det ledde dock inte till någon ändring i bostadsrättslagstiftningen. I stället har frågan tagits upp på nytt i våra direktiv. Departementschefen uttalar här (s. 10 nederst) att

kommitténs förslag, efter viss överarbetning, bör kunna läggas till grund för lagstiftning.

Fritidsboendekommittén föreslog således (se betänkandet s. 117 f.) att en särskild typ av fritidsbostadsrätt skulle införas. Lagtekniskt skulle detta ske i första hand genom en ändring i 1 § BRL såtillvida att nyttjanderätten till en bostadslägenhet även kunde avse en viss bestämd del av året.

Som kommittén påpekat (betänkandet s. 121) finns det inte något som hindrar att en bostadsrättsförening upplåter en bostadsrätt för fritidsändamål till flera medlemmar gemensamt. Detta innebär dock inte att bostadsrätten delas upp i andelar gentemot föreningen utan i stället har samägarna tillsammans en bostadsrätt som de gemensamt är ansvariga för. Således är samäganderättslagen tillämplig men den lagen sätts vanligtvis ur spel genom avtal mellan parterna. Sådana avtal behövs inte om förslaget genomförs. Främst dessa frågor medför att kommittén ansett att det nuvarande systemet både är krångligt och i vissa avseenden bristfälligt.

Enligt kommitténs uppfattning leder förslaget till att en del övriga sakliga ändringar bör göras i bl. a. BRL. Det inre underhållet bör sålunda föreningen svara för när det gäller en fritidsbostadsrätt. Vidare skall medlemmarna ha rätt att poströsta om frågor som skall behandlas på föreningsstämman. Beträffande bostadsrättsföreningens styrelse föreslås att flertalet ledamöter antingen skall vara svenska medborgare eller utländska medborgare med hemvist i Sverige. Slutligen föreslog kommittén att vissa ändringar även borde göras i kommunalskattelagen. Bl. a. skulle en fritidsbostadsrätt få hyras ut skattefritt för ett belopp upp till 2 000 kr/år.

För en närmare genomgång av förslaget hänvisar vi till betänkandet.

4.3.2 Våra överväganden

Som vi framhållit i det föregående (avsnitt 2.9.1) bör det eftersträvas att bostadsrättslagen utformas så att den gäller generellt för de olika typer av bostadsrättsföreningar som kan förekomma. Endast undantagsvis bör någon särreglering införas i lagen. Härvid bör framhållas

att vi tidigare föreslagit att småhusföreningarna genom föreskrifter i stadgarna bör få låta de enskilda medlemmarna ta på sig det yttre underhållet av föreningshusen (avsnitt 2.9.3). I det sammanhanget har vi även föreslagit att viss mark skall få ingå i en bostadsrättsupplåtelse (avsnitt 2.9.4).

I det kooperativa synsättet förutsätts att lägenheterna i första hand nyttjas för permanentboende. Det aktuella förslaget avser däremot en särskild form av fritidsbostadsrätt. Över huvud taget kan det ifrågasättas om förslaget medför att någon samverkan alls kommer att förekomma mellan föreningens medlemmar. Inte ens de medlemmar som nyttjar samma lägenhet torde få någon större kontakt med varandra. Nyttjandetiden delas ju upp. Dessutom har det föreslagits att föreningen även skall ansvara för det inre underhållet. Därtill kommer att poströstning skall kunna ske när det gäller frågor som skall behandlas på föreningsstämman. Det kan således ifrågasättas om förslaget om den speciella formen fritidsbostadsrätt rent principiellt överensstämmer med den kooperativa tanken.

I betänkandet framhålls (s. 119) att den nu aktuella formen av fritidsboende i marknadsföringen medvetet har vänt sig till och lyckats nå en inkomststark grupp människor i aktiv ålder och med speciella fritidsintressen. Vidare har påpekats att skattesystemets utformning i kombination med en hög inflation betytt mycket för att försäljningen av andelsfritidshus åtminstone under en tid var framgångsrik. Sammanfattningsvis anför emellertid kommittén (s. 124) att de erfarenheter man dittills haft av att producera och sälja fritidsbostäder i andelsform inte bör ligga till grund för att avfärda andelsfritidshusen som en olämplig form för fritidsboende. Kompletteringsvis bör här dock tilläggas att produktionen av nya sådana nu aktuella fritidsboendeanläggningar i det närmaste upphörde i början av 1980-talet på grund av köpmotstånd (betänkandet s. 118). Någon väsentlig förändring på denna punkt synes därefter inte ha skett.

Av det sagda följer att vi ställer oss ytterst tveksamma till dels om förslaget principiellt bör genomföras, dels om det numera kan anses finnas något större behov av lagstiftning i det aktuella hänseendet. Det synes oss också som att departementets handläggning av frågan leder till samma slutsats. Vår sammanvägda ståndpunkt blir att vi avstyrker att en särreglering görs i bostadsrättslagen för andelsfritidshusen.

5 Vissa gemensamma frågor

5.1 Bostadsrättslagens disposition m. m.

Systematiskt var 1930 års bostadsrättslag uppbyggd på samma sätt som den då gällande allmänna föreningslagen. I den tidigare bostadsrättslagen reglerades bara sådana frågor där avvikelser gjordes från vad som gällde för ekonomiska föreningar i allmänhet. I BRL har emellertid den lagtekniska metoden med en allmän hänvisning till föreningslagstiftningen övergetts. BRL reglerar i princip uttömmande bostadsrättsföreningarnas förhållanden men i de delar reglerna överensstämmer med vad som gäller för ekonomiska föreningar i allmänhet hänvisar lagen direkt till motsvarande bestämmelser i föreningslagen.

BRL är i princip uppbyggd så att de mera speciellt bostadsrättsliga bestämmelserna (1–41 §§) har tagits upp i ett sammanhang före de föreningsrättsliga reglerna (43-68 §§). Vidare innehåller lagen avslutningsvis dels avsnitt om skadestånd, straff och vite samt förfarandet i bostadsrättstvister m. m. (69-78 §§), dels vissa bestämmelser om förbud mot upplåtelse av andelsrätt (79 §) och dels numera även regler om offentlig auktion (80–83 §§). Bestämmelserna i BRL är i princip tvingande, om det inte i lagtexten särskilt anges att avsteg får göras genom föreskrift i föreningens stadgar eller genom avtal. I det sammanhanget bör framhållas att, med hänsyn till lagstiftningens associationsrättsliga natur, det inte är möjligt att avvika från lagen ens till bostadsrättshavarens förmån annat än i de fall detta har särskilt medgivits.

Som framgått av betänkandet föreslår vi att BRL ersätts med en ny, omarbetad bostadsrättslag. Principerna för dispositionen av den nya lagen överensstämmer i stort sett med BRL. I vissa avseenden har vi dock föreslagit ändringar i lagstiftningens uppbyggnad. En redovisning av hur vi disponerat vårt lagförslag framgår inledningsvis av specialmotiveringen (kapitel 6). Förutom att lagen gjorts om redaktionellt har den självfallet också omarbetats rent språkligt. Viss an-

passning har gjorts till den nya lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar.

Över huvud taget har vi inskränkt våra författningsförslag till att avse berörda lagar. Emellertid redovisar vi inte några ändringar i skatteförfattningarna, bl. a. av den orsaken att en omfattande översyn för närvarande görs av inkomstskattesystemet (se avsnitt 2.8.4 under rubriken Skattefrågor). Som exempel kan här nämnas att våra förslag medför att viss ändring måste göras i punkt 2 c i anvisningarna till 36 § kommunalskattelagen (1928:370), detta som en följd av att vi i avsnitt 2.11 föreslagit att grundavgift skall ändras till insats och att inträdesavgift inte längre skall få tas ut. Vi är även medvetna om att våra redovisade förslag medför att justering också måste göras på en del punkter i främst bostadsrättskungörelsen och låneförfattningarna samt att det i vart fall torde bli nödvändigt att utfärda viss förordning med anledning av vårt förslag i avsnitt 2.10.2 om underrättelse till bostadsrättshavaren och meddelande till socialnämden vid dröjsmål med betalning av månadsavgift. Vi återkommer till vissa av dessa frågor i avsnitt 5.3.

5.2 Ikraftträdande och övergångsbestämmelser

Vi utgår ifrån att våra förslag kommer att remissbehandlas i vanlig ordning för att därefter beredas inom departementet på sedvanligt sätt. Med beaktande av den tid som bör avsättas för detta förfarande menar vi att den av oss föreslagna lagstiftningen, med eventuella ändringar och tillägg, bör kunna träda i kraft i vart fall den 1 januari 1990. I den mån vi anser det påkallat med särskilda övergångsbestämmelser framgår detta bl. a. av våra författningsförslag.

5.3 Övriga förslag

Under utredningsarbetets gång har vi självfallet fått idéer och uppslag om andra förslag till ändringar i lagstiftningen än de vi slutligen framlagt. Sådana frågor har antingen väckts av oss själva eller kommit från utomstående initiativtagare, ibland från privatpersoner. Vissa av förslagen har vi utmönstrat som ogenomförbara, medan å andra

sidan en del övriga presenterade modeller har utgått ur den fortsatta hanteringen först efter tämligen ingående diskussioner.

Som vi omnämnt i det föregående (avsnitt 5.1) har vi inskränkt våra författningsförslag till att avse vissa direkt berörda lagar. I det följande redovisar vi en sammanfattande förteckning över de ändringar och justeringar m. m. som vi har föreslagit även i andra avseenden. Dessa frågor förekommer på olika ställen i betänkandet, varför hänvisningar också görs till respektive avsnitt.

- Vi föreslår att behörighet som intygsgivare får meddelas endast om den kommun där intygsgivaren verkar eller är bosatt har tillstyrkt behörigheten. *Förslaget medför ändring i 2 § bostadsrättskungörelsen (avsnitt 2.6.3).*
- Plan- och bostadsverket bör nu se över hur intygsgivarna fullgör sina uppgifter i praktiken och vidta eller lämna förslag till åtgärder för att tillgodose de krav som bör ställas på intygsgivarna (avsnitt 2.6.3).
- Plan- och bostadsverket bör dessutom ta upp frågan i vilken utsträckning det behövs en intensifiering av verkets skyldighet att lämna allmänna råd om utformningen av ekonomiska planer enligt 1 § bostadsrättskungörelsen (avsnitt 2.6.3).
- Handläggningstiderna hos länsstyrelserna bör kortas väsentligt vad gäller olika registreringsåtgärder (avsnitt 2.6.3).
- Vidare föreslår vi att det i den ekonomiska planen anges den ungefärliga kostnad som en bostadsrättshavare själv får svara för utöver (års-)månadsavgiften. *Detta medför ändring i bilagan till bostadsrättskungörelsen (avsnitt 2.9.2).*

Över huvud taget torde främst våra förslag om ekonomisk plan och förhandsavtal (avsnitt 2.6 och 2.7) måhända leda till att en total omarbetning måste göras av bostadsrättskungörelsen. Vårt förslag i avsnitt 2.10.2 om underrättelse till bostadsrättshavaren och meddelande till socialnämnden vid dröjsmål med betalning av månadsavgift innebär dessutom, som nämnts, att *viss förordning måste utfärdas beträffande bl. a. olika formulär* (jfr 6 kap. 22 § sista stycket lagförslaget samt förordningen (1978:314) om underrättelse och meddelande enligt 12 kap. 44 § jordabalken). Eventuellt skulle dessa bestämmelser i stället kunna tas in i bostadsrättskungörelsen. Det bör

även uppmärksammas att ytterligare föreskrifter måste meddelas om innehållet i den ekonomiska plan som skall upprättas enligt vårt förslag till omregistreringslag för vissa bostadsföreningar (4 §).

Avslutningsvis bör här anmärkas att vi vid flera tillfällen även kommit in på olika frågor om tillämpningen av de statliga lånebestämmelserna. Några konkreta förslag i dessa delar har vi dock inte framlagt eftersom vårt uppdrag inte heller kan anses omfatta dessa frågor (jfr kapitel 1).

6 Specialmotivering till författningsförslagen

Som framhållits tidigare (kapitel 1) har vi i vårt arbete tagit upp frågan om en modernisering och språklig redigering av BRL. Resultatet av detta arbete föreligger nu i form av ett förslag till en ny, omarbetad bostadsrättslag. Utformningen av lagförslaget innebär att även de delar av BRL vars innehåll kvarstår oförändrade i sak, har setts över i såväl språkligt som redaktionellt hänseende.

I det följande kommenteras i princip endast sakliga ändringar i regelsystemet. Formella ändringar i bestämmelserna berörs endast om det har ansetts påkallat av någon särskild anledning. Det bör även framhållas att vi i de föregående kapitlen i stor utsträckning har redovisat hur den praktiska tillämpningen av de av oss föreslagna bestämmelserna skall gå till. En konsekvens av denna teknik är att kommentarerna i det följande till stor del kommer att utgöras av hänvisningar till tidigare avsnitt.

Eftersom våra förslag i åtskilliga hänseenden bygger på gällande ordning har vi under de enskilda paragraferna, där det bedömts lämpligt, hänvisat till respektive bestämmelses förarbeten. Detta gäller dock i princip endast de reformer som skett fr. o. m. bostadsrättslagen (1971: 479).

6.1 Förslaget till bostadsrättslag

Den nuvarande bostadsrättslagen innehåller, förutom vissa särskilda bestämmelser, två huvuddelar, nämligen en del om själva nyttjanderätten (1–41 §§) och en del om föreningsrättsliga regler (43–68 §§). Man kan diskutera om den föreningsrättsliga delen borde komma först. Mot detta talar bl. a. att man även i fortsättningen i stor utsträckning bör hänvisa till den nya lagen (1987: 667) om ekonomiska föreningar. Dessa hänvisningar avser i första hand föreningsrättsliga frågor. Tyngdpunkten i bostadsrättslagen kommer således

alltjämt att ligga vid bestämmelserna om själva nyttjanderätten. Därför har vi ansett att den nuvarande uppdelningen bör behållas, innebärande att bestämmelserna om själva nyttjanderätten kommer först i lagen.

För att få lagen mer överskådlig har vi dock till de inledande bestämmelserna i lagförslaget överfört vissa regler om bildande av bostadsrättsföreningar (nuvarande 43 §). Under de inledande bestämmelserna tas också nuvarande bestämmelser om förbud mot andelsrätt upp (79 §).

I förhållande till BRL har vi dessutom gjort följande större omdisponeringar.

- Bestämmelserna om medlemskap i 11 § och 11 a § har flyttats till den föreningsrättsliga delen (8 kap.).
- Bestämmelserna om offentlig auktion i 80–83 §§ har flyttats till ett särskilt kapitel i nyttjanderättsdelen (7 kap.).
- Även nuvarande 74 § om vissa meddelanden har flyttats till nyttjanderättsdelen (6 kap. 31 §).

För att öka läsbarheten har vi delat in den nya bostadsrättslagen i kapitel och försett lagen med underrubriker. Över huvud taget har vår ambition varit att modernisera språket och redovisa kortare paragrafer än de som förekommer i BRL.

Vi har även övervägt om det skulle vara lämpligt att inarbeta ombildningslagen i den nya bostadsrättslagen. Vi har emellertid funnit att den gällande ordningen med särskilda lagar bör kvarstå.

1 kap. Inledande bestämmelser

I detta kapitel tar vi först upp en bestämmelse som i stort anger lagens innehåll (1 §). Dessutom redovisar vi vissa grundläggande bestämmelser om bostadsrättsföreningar och upplåtelser av lägenheter med bostadsrätt (2–6 §§). Kapitlet upptar även bestämmelser om vad som avses med bostadslägenhet och lokal (7 §) samt var i lagstiftningen som regler om ombildning finns (8 §). Kapitlet avslutas med den tidigare omnämnda bestämmelsen om förbud mot upplåtelse av andelsrätt (9 §).

Lagens innehåll

1 §

Paragrafen, som inte har någon direkt motsvarighet i BRL, uttalar i *första stycket* att lagförslaget avgränsas till att omfatta bestämmelser om sådana upplåtelser av lägenheter som sker med bostadsrätt.

I *andra stycket* lämnas en innehållsförteckning över lagen genom en redovisning av kapitelindelningen.

Inledande bestämmelser om bostadsrättsföreningar

2 §

Paragrafens *första stycke* motsvarar delvis 40 § BRL. De delar av den gällande bestämmelsen som rör själva bostadsrättsupplåtelsen har flyttats till 1 kap. 5 och 6 §§.

I *andra stycket* uttalas att lagen (1987: 667) om ekonomiska föreningar skall tillämpas på bostadsrättsföreningar i den utsträckning som anges i lagförslagets kap. 8 och 9. Denna allmänna hänvisning förekommer inte i BRL.

3 §

Bestämmelsen motsvarar i sak 43 § BRL.

4 §

Bestämmelserna i förevarande paragraf saknar direkt motsvarighet i BRL (beträffande första stycket andra meningen jfr dock 60 a § andra stycket BRL).

Första stycket

Bestämmelserna i detta stycke har behandlats i avsnitt 2.2. I den allmänna motiveringen har vi uttalat att det av lagen bör framgå att det i föreningens hus skall finnas minst fem lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Detta anges nu i *första meningen*. Syftet med bestämmelsen i *andra meningen* är inte, som framhålls i den allmänna motiveringen, att begränsa lagens användningsområde med avseende på vilka slags lägenheter som får upplåtas med bostadsrätt. Förslaget syftar

endast till att skapa en norm för en beräkning av minsta antalet lägenheter. I detta avseende räknas således som lägenhet endast en avskild enhet som är inrättad att användas varaktigt och självständigt. Bestämmelsen medför att obetydliga biutrymmen såsom elskåp och liknande inte får ingå i beräkningen. Inte heller andra lägenheter som inte skall användas varaktigt och självständigt får medtagas (jfr 2 § andra stycket ombildningslagen). Förslaget innebär att den ekonomiska planen inte får registreras om inte det aktuella kravet är uppfyllt. Den praktiska kontrollen av att så är fallet skall dock ankomma på de s. k. intygsgivarna. Om antalet lägenheter som används varaktigt och självständigt sedermera blir mindre än fem tillämpas 8 kap. 34 §.

Andra stycket

Bestämmelserna i andra stycket har kommenterats i avsnitt 2.3. Av lagtexten framgår att om föreningen har fler än ett hus, skall husen vara samlade på ett sådant sätt att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna. Även det nu sagda kommer att gälla som förutsättning för att den ekonomiska planen skall kunna registreras. Uttalandet i lagtexten om föreningshusens lokalisering skall inte uppfattas så att husen nödvändigtvis måste ligga alldeles bredvid varandra. Rättesnöret skall, som således framhålls i lagtexten, vara att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna (i fråga om föreningens angelägenheter). Den reella prövningen av om förutsättningarna för registrering är uppfyllda anser vi även i detta fall bör ankomma på intygsgivarna.

Inledande bestämmelser om bostadsrätt

5 §

Paragrafen motsvarar i sak 2 § första stycket BRL.

6 §

Första stycket

Bestämmelsen är delvis hämtad från 1 § första stycket BRL.

Andra stycket

Även det sakliga innehållet i *första meningen* har hämtats från 1 § första stycket BRL. I *andra meningen* uttalas att en upplåtelse även får omfatta mark som ligger i anslutning till ett hus, om marken skall nyttjas tillsammans med huset eller en del av huset. Denna bestämmelse, som har behandlats närmare i avsnitt 2.9.4, tar i första hand sikte på småhusen (jfr 6 kap. 11 § första stycket). Att marken skall ligga i anslutning till ett hus innebär att den delen av upplåtelsen skall vara av underordnad betydelse. Marken kommer då att omfattas av lägenhetsbegreppet, vilket bl. a. får till följd att vanvård kan leda till förverkande.

Definition av bostadslägenhet och lokal

7 §

Första meningen i paragrafen motsvarar, med viss redaktionell förändring, 2 § sista stycket BRL (jfr 12 kap. 1 § tredje stycket jordabalken). Införandet i *andra meningen* av begreppet lokal är en nyhet i förhållande till BRL.

Bestämmelser som gäller ombildning av hyresrätt till bostadsrätt

8 §

I paragrafen, som saknar motsvarighet i BRL, lämnas en hänvisning om var i lagstiftningen det finns bestämmelser som gäller ombildning av hyresrätt till bostadsrätt.

Förbud mot upplåtelse av andelsrätt

9 §

Paragrafen överensstämmer i sak med 79 § BRL. Orden förening, aktiebolag och handelsbolag har bytts ut mot begreppet juridisk person. Även i övrigt har viss språklig justering gjorts.

Beträffande förarbetena till 79 § första och andra styckena BRL hänvisas till SOU 1969: 4 s. 90 f. och prop. 1971: 12 s. 67 och s. 92 f. (jfr SOU 1981: 74 s. 144 f. och där gjorda hänvisningar).

2 kap. Ekonomisk plan

Bestämmelserna i detta kapitel, som tämligen ingående har kommenterats i avsnitt 2.6, motsvarar i sak 3 och 4 §§ BRL. Bestämmelserna har delats upp i fler paragrafer. I samband därmed har även styckeindelningen i förhållande till BRL (delvis) kastats om. Dessutom har språkliga justeringar gjorts. Möjligheten att komplettera en ekonomisk plan enligt detta kapitels 5 § förekommer dock inte i gällande rätt. Om den ekonomiska planen inte anger den slutliga anskaffningskostnaden för föreningens hus, måste länsstyrelsens tillstånd inhämtas innan en lägenhet får upplåtas med bostadsrätt. Detta framgår av 5 § BRL. Bestämmelserna i den sist nämnda paragrafen har vi flyttat till 3 kap. 2 § lagförslaget. Vad gäller förarbetena till de aktuella bestämmelserna hänvisas till SOU 1969: 4 s. 97 f. och prop. 1971: 12 s. 36 f. och s. 96 f. (jfr SOU 1981: 74 s. 118 f.).

Skyldighet att upprätta ekonomisk plan

1 §

Paragrafen motsvarar i sak 3 § första stycket BRL.

Före den 1 juli 1982 skulle styrelsen ansöka om *godkännande* av en ekonomisk plan. Lagändringen i detta avseende (SFS 1982: 353) har kommenterats i prop. 1981/82: 69 s. 36. Att planen fortsättningsvis skall *registreras* av länsstyrelsen framgår av flera paragrafer i BRL.

Planens innehåll m. m.

2 §

Paragrafens *första stycke* motsvarar i sak 3 § andra stycket BRL. Det har dock i förtydligande syfte tillagts att regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela närmare föreskrifter om innehållet i planen.

Andra stycket är hämtat från 4 § första stycket BRL.

Avsikten med lydelsen i *tredje stycket* (jfr 4 § tredje stycket BRL) är att det enligt lagförslaget skall räcka med att endast *en* styrelseledamot skriver under ansökan om registrering av den ekonomiska planen. Detta torde nu följa av 8 kap. 36 § samt 2 § förordningen (1987: 978) om ekonomiska föreningar.

Intyg om planens tillförlitlighet

3 §

Paragrafen motsvarar 4 § andra stycket första och andra meningen BRL. Endast vissa språkliga justeringar har gjorts.

4 §

Paragrafen, som har delats upp i två stycken, motsvarar i sak 4 § andra stycket tredje–femte meningen BRL.

Bestämmelsen att endast den ene intygsgivaren får vara anställd hos företag, organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller biträtt med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen gäller fr. o. m. den 1 juli 1982 (SFS 1982: 353). Förarbetena till denna lagändring i 4 § andra stycket BRL framgår av SOU 1981: 74 s. 126 f. och prop. 1981/82: 169 s. 36 och 37.

Komplettering av planen

5 §

Paragrafen saknar motsvarighet i BRL.

Första stycket

Som vi framhållit i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.6) bör det vid enstaka nyupplåtelser vara tillfyllest att den ekonomiska planen kompletteras med uppgifter om lägenheten. Det nu sagda bör självfallet endast gälla om lägenheten inte redan har tagits upp i den ekonomiska planen eller om uppgifter som har betydelse för upplåtelsen av lägenheten saknas. I dessa fall måste styrelsen komplettera planen med uppgifter om lägenheten och låta registrera kompletteringen hos länsstyrelsen innan upplåtelse får ske.

Andra stycket

Här föreskrivs att bestämmelserna i 2 kap. 2 § andra och tredje stycket också gäller när den ekonomisk planen kompletteras.

Ny plan

6 §

Paragrafen motsvarar i sak 3 § tredje stycket BRL.

I avsnitt 2.6.3 har vi givit vår syn på hur uttrycket "väsentlig betydelse" bör tolkas. Det bör därvid påpekas att skyldigheten att upprätta ny ekonomisk plan, eller en komplettering till planen, endast kan inträda om ny bostadsrätt skall upplåtas.

En ytterligare situation där ändrade förhållanden kan medföra att ny ekonomisk plan måste upprättas är t. ex. när villkoren för ett i den ursprungliga planen påräknat lån drastiskt förändras, eller lånet över huvud taget inte beviljas. Ett annat exempel kan vara att föreningen tar upp ett mycket stort lån för att finansiera utbyte av stamledningar eller liknande. Vidare kan en konkurs hos t. ex. den entreprenör som bygger bostadsrättsföreningens hus påverka föreningens verksamhet. Fullföljs inte entreprenadkontraktet kan detta innebära att ny ekonomisk plan måste upprättas. Det bör understrykas att uppgifterna i den ekonomiska planen får grundas på beräkningar. Uppgifterna kan därför bli inaktuella redan av det skälet att kalkylen inte håller. Är förändringen mer omfattande, kan den givetvis vara av väsentlig betydelse för föreningens verksamhet.

Om nya upplåtelser planeras i sådan utsträckning att dessa kommer i konflikt med väsentlighetsrekvisitet, måste självfallet – som framhållits i avsnitt 2.6.3 – ny ekonomisk plan upprättas innan nya bostadsrätter får upplåtas. Ny plan kan också, som nämnts i den allmänna delen, behövas när ett antal successiva upplåtelser anmälts för registrering en i taget med tillämpning av den förenklade form med komplettering av planen som vi föreslagit i 2 kap. 5 §. I vissa fall kan även någon enstaka upplåtelse medföra att ny ekonomisk plan måste upprättas före upplåtelsen, exempelvis om det är en liten förening som utvidgar sin verksamhet genom att en eller ett par nya bostadsrätter tillkommer.

Planens offentlighet

7 §

Paragrafens *första mening* överensstämmer med 4 § fjärde stycket BRL. *Andra meningen* har tillkommit med anledning av vårt förslag i 2 kap. 5 §.

3 kap. Upplåtelse av lägenheter med bostadsrätt

I detta kapitel behandlar vi till att börja med vilka allmänna förutsättningar som skall föreligga för att en lägenhet skall få upplåtas med bostadsrätt (1–4 §§). Därefter tar vi upp vilka formkrav som skall gälla för själva upplåtelseavtalet (5 §). Förslaget om en hyresgästs rätt till bostadsrätt kommenterar vi under 6 §. Kapitlet avslutas med bestämmelser om ogiltiga upplåtelser m. m. (7 och 8 §§), hyresvillkor vid bl. a. ogiltiga upplåtelser (9 §), konkurrerande upplåtelser (10 §) och när bostadsrättshavaren får avsäga sig bostadsrätten (11 §). Bestämmelserna överensstämmer i sak med gällande rätt, utom såvitt gäller 6 §.

När upplåtelse får ske

1 §

Paragrafen, som inte har någon direkt motsvarighet i BRL, anger det formella kravet för att en lägenhet skall få upplåtas med bostadsrätt. I det sammanhanget uttalas att en upplåtelse får ske först när en ekonomisk plan, eller en komplettering till en sådan plan, har registrerats enligt bestämmelserna i 2 kap.

2 §

Av paragrafen, som i sak motsvarar 5 § BRL, framgår indirekt att upplåtelse även kan ske om en ekonomisk plan grundar sig på en kalkyl. I så fall krävs det att länsstyrelsen lämnar tillstånd till att upplåtelse sker. Tillstånd skall lämnas om en ekonomisk plan har registrerats och föreningen ställt viss säkerhet hos länsstyrelsen. Beträffande förarbetena till 5 § BRL hänvisas till prop. 1971: 12 s. 75 f. och s. 99 f.).

I *första stycket* har "den slutliga kostnaden för anskaffandet av föreningens hus" (5 § BRL) ersatts med "den slutliga kostnaden för föreningens hus". Därmed görs en anpassning till t. ex. sådana fall då en ombildning till bostadsrätt sker samtidigt som föreningens hus byggs om.

I *andra stycket* har grundavgift ersatts med insats (se avsnitt 2.11.2).

Ändringen i *tredje stycket* till "den slutliga kostnaden" hänger samman med den ändring i förhållande till BRL som framgår av första stycket.

3 §

Paragrafen motsvarar, med viss språklig justering, 2 § tredje stycket BRL. Det nämnda stycket tillkom genom en lagändring som trädde i kraft den 1 oktober 1981 (prop. 1980/81: 148, LU 29, rskr. 414, SFS 1981: 603).

Om en upplåtelse har skett i strid med denna paragraf gäller 3 kap. 7 § andra stycket.

4 §

I paragrafen hänvisas till den nya ordning med förhandsavtal som vi lämnar förslag på i 4 kap.

Upplåtelseavtalet

5 §

I paragrafen, som har 6 § BRL som förebild, anges de formkrav som gäller när en lägenhet skall upplåtas med bostadsrätt.

I *första stycket* görs i lagförslaget en hänvisning också till lagen (1989: 0000) om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar.

I *andra stycket* har grundavgift bytts ut mot insats (se avsnitt 2.11.2).

En hyresgästs rätt till bostadsrätt

6 §

Paragrafen saknar motsvarighet i BRL. De föreslagna bestämmelserna, som anknyter till 8 kap. 12 §, har kommenterats i avsnitt 2.5.

Första stycket

Enligt huvudregeln har den hyresgäst som är medlem i bostadsrättsföreningen rätt att få "sin" lägenhet upplåten med bostadsrätt. Föreningen får dock vägra att upplåta lägenheten med bostadsrätt om föreningen sagt upp hyresavtalet enligt bestämmelserna i 12 kap. jordabalken och hyresgästen är skyldig att flytta från lägenheten eller särskilda skäl föreligger mot en upplåtelse. Särskilda skäl mot en upplåtelse kan föreligga t. ex. om föreningen av rent misstag beviljat en sådan hyresgäst inträde i föreningen som anges i 8 kap. 12 § andra meningen punkterna 1–3, om avsikten från början varit att lägenheten inte skall upplåtas med bostadsrätt.

Andra stycket

För att bestämmelserna i första stycket inte skall bli verkningslösa får hyresnämnden på begäran av hyresgästen ålägga föreningen vid vite att upplåta en lägenhet med bostadsrätt. Samtidigt får hyresnämnden fastställa villkoren för upplåtelsen, om hyresgästen begär det. I första hand blir det fråga om att fastställa de belopp som skall betalas i insats, upplåtelseavgift och månadsavgift (se 3 kap. 5 § andra stycket). När villkoren fastställs skall likhetsprincipen utgöra rättesnöre. Underlaget för nämndens prövning bör inges av föreningen.

Tredje stycket

Syftet med bestämmelserna i detta stycket är att hyresnämnden också skall kunna fastställa villkor för en upplåtelse när föreningen i och för sig inte vägrar att upplåta lägenheten med bostadsrätt, men istället begär sådana villkor för upplåtelse som hyresgästen skäligen inte bör godta med hänsyn till villkoren för övriga upplåtelser i huset.

Ogiltiga upplåtelser och rätt för bostadsrättshavaren att frånträda bostadsrätten i vissa fall

7 §

Paragrafens två stycken motsvarar i sak 7 § första stycket respektive 8 § tredje stycket BRL.

8 §

Paragrafens *första stycke* överensstämmer i sak med 7 § andra stycket BRL. *Andra och tredje stycket* stämmer på motsvarande sätt överens med 7 § tredje och fjärde stycket BRL.

Hyresvillkor vid ogiltiga upplåtelser och när bostadsrätten frånträds

9 §

Paragrafens sakliga innehåll stämmer överens med 7 § sista stycket BRL. Viss språklig justering har gjorts. Dessutom har årsavgift bytts ut mot månadsavgift (se avsnitt 2.11.3).

Konkurrerande upplåtelser

10 §

Paragrafens sakliga innehåll har hämtats från 8 § första och andra stycket BRL.

Avsägelse

11 §

Bestämmelserna i denna paragraf överensstämmer i sak med 16 § BRL.

Vad gäller förarbetena till 16 § andra stycket BRL, som motsvarar andra stycket den nu kommenterade paragrafen i lagförslaget, hänvisas till prop. 1977/78: 175, CU 32, rskr. 347. Lagändringen trädde i kraft den 1 juli 1978 (SFS 1978: 309).

4 kap. Förhandsavtal

I detta kapitel föreslår vi att ett system med förhandsavtal införs även för bostäder (dvs. för bostadslägenheter som upplåts med bostadsrätt). Syftet är främst att möjliggöra för bostadssökande att under produktionen av föreningens hus kunna påverka utformningen av den egna lägenheten genom s. k. tillval. I den allmänna delen (avsnitt 2.7) har vi närmare kommenterat vårt förslag.

Rätt att ingå förhandsavtal och att ta emot förskott

1 §

Av *första stycket* framgår att ett förhandsavtal endast får ingås innan det är möjligt att upplåta bostadsrätt, dvs. i första hand innan den ekonomiska planen eller en komplettering till planen har registrerats (jfr 2 kap.). Om nya lägenheter tillkommer senare, t. ex. vid vindsinredningar, får förhandsavtal således ingås så länge den aktuella lägenheten inte har redovisats i en (ny) ekonomisk plan eller i en

komplettering till en sådan plan. Detsamma gäller hyresrätter som från början inte varit avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

I *andra stycket* anges vad förhandsavtalet innebär för föreningen och förhandstecknaren. Föreningen är skyldig att upplåta lägenheten med bostadsrätt åt den som tecknat sig för lägenheten genom avtalet. Förhandstecknaren är å sin sida skyldig att förvärva lägenheten med bostadsrätt. I vissa fall upphör dessa förpliktelser (se 4 kap. 5-7 §§).

2 §

Av *första stycket* framgår att förskott för bostadsrätten endast får tas emot om det finns ett förhandsavtal.

Enligt *andra stycket* skall föreningen, innan förskott tas emot, ha ställt betryggande säkerhet hos länsstyrelsen för återbetalning av förskottet till förhandstecknaren. Att uppbära förskott i strid med det nu sagda medför straffbarhet (se 9 kap. 3 § punkten 4). Säkerheten bör ställas hos länsstyrelsen i samma ordning som gäller när föreningen tar upp insatser innan den slutliga anskaffningskostnaden har redovisats (se 3 kap. 2 § lagförslaget, jfr 5 och 6 §§ bostadsrättskungörelsen). Efter upplåtelsen skall säkerheten återställas på begäran av föreningen.

Förhandsavtalet

3 §

I paragrafens *första stycke* anges de formkrav som gäller för ett förhandsavtal. Förhandsavtalet skall upprättas skriftligen. I avtalet skall anges parternas namn, den lägenhet som avses bli upplåten med bostadsrätt, beräknad tidpunkt för upplåtelsen, belopp som lämnas i förskott samt de beräknade avgifterna för bostadsrätten.

De beräknade avgifterna för bostadsrätten skall enligt *andra stycket* grundas på en kalkyl över kostnaderna för projektet. Av den allmänna motiveringen (avsnitt 2.7.2) framgår att s. k. bofakta, med viss komplettering, kan utgöra en sådan kostnadskalkyl. Föreningens styrelse skall hålla kalkylen tillgänglig för den som vill ta del av den.

4 §

Bestämmelserna i denna paragraf har tillkommit för att motverka handel med den rätt till förvärv av bostadsrätt som ett förhandsavtal innebär. Vad gäller förbudet för förhandstecknaren att sätta annan i sitt ställe bör, som framgår av paragrafen, undantag göras i förhållande till make och viss sambo.

Det bör uppmärksammas att vårt lagförslag, liksom BRL, upptar tre olika sambobegrepp. I förevarande paragraf, och i 8 kap. 10 § sista stycket, talas det om *sådan sambo på vilken lagen (1987: 232) om sambors gemensamma hem skall tillämpas*. Enligt 1 § den angivna lagen skall det i detta fall vara fråga om en ogift kvinna och en ogift man som bor tillsammans under äktenskapsliknande förhållanden. Men lagen skall också tillämpas på ett homosexuellt samboförhållande, se lagen (1987: 813) om homosexuella sambor. I 8 kap. 10 § tredje stycket anges *annan närstående person än make som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren*. Det kan t. ex. vara fråga om ett barn till bostadsrättshavaren. Slutligen förekommer ett mer *vidsträckt samboförhållande* i 8 kap. 19 § 3 (jfr 8 kap. 21 § och hänvisningen till 7 kap. föreningslagen).

Ogiltighet m. m.

5 §

Som framgår av denna paragraf är ett förhandsavtal ogiltigt om formföreskrifterna i 3 § inte iakttas. I den allmänna motiveringen (avsnitt 2.7.2) har vi anmärkt att ogiltighet, eller jämkning av avtalet, dessutom kan inträda i vissa fall enligt allmänna avtalsrättsliga grundsatser.

6 §

Denna paragraf omfattar endast ombildningsfallen. Bestämmelserna innebär att förhandsavtalets bestånd är beroende av att det hyresavtal som ligger till grund för förhandsavtalet består. Annars upphör hyresgästens och föreningens förpliktelser enligt förhandsavtalet. Skälen för att denna ordning bör gälla har vi utvecklat närmare i avsnitt 2.7.2.

7 §

I paragrafen redovisas de situationer då förhandstecknaren ensidigt kan frånträda avtalet. Detta får ske efter uppsägning.

Enligt *punkten 1* får förhandstecknaren frånträda förhandsavtalet om avtalet ingåtts i strid med 4 kap. 1 §. Som vi anmärkt i den allmänna delen är *punkten 2* inte tillämplig i ombildningsfallen, eftersom förhandstecknaren redan bor i den lägenhet som skall upplåtas med bostadsrätt. Av *punkten 3* framgår att förhandstecknaren får frånträda avtalet om upplåtelse inte sker inom skälig tid efter den beräknade tidpunkten för upplåtelsen. Vi anser att denna regel bör tolkas tämligen restriktivt. Upplåtelse bör således komma till stånd i nära anslutning till den i avtalet angivna tidpunkten. Bestämmelsen är konstruerad så att orsaken till fördröjningen spelar mindre roll, så länge dröjsmålet inte beror på förhandstecknaren själv. Frågan var gränsen går för en väsentlig avgiftshöjning enligt *punkten 4* bör, som vi framhållit i avsnitt 2.7.2, överlämnas till rättstillämpningen.

Rätt till ersättning

8 §

Om ett förhandsavtal inte gäller enligt 4 kap. 5–7 §§ har förhandstecknaren rätt att få tillbaka belopp som han betalat i förskott jämte viss ränta. Dessutom kan han få ersättning för kostnader som han lagt ned på lägenhetens inredning och utformning (tillval). Han kan också få ersättning för annan skada. Det nu sagda framgår av paragrafens *första stycke*. Bestämmelserna har kommenterats närmare i den allmänna delen (avsnitt 2.7.2).

I *andra stycket* uttalas att bestämmelserna i första stycket också skall tillämpas om föreningen har uppburit förskott i strid med 4 kap. 2 §.

5 kap. Övergång av bostadsrätt

Kapitlet innehåller nio paragrafer. Dessa har i stor utsträckning hämtats från de bestämmelser i BRL som intagits under rubriken "Övergång av bostadsrätt" (10 § BRL och följande).

Vissa av paragraferna i BRL under den nu aktuella rubriken (10, 12 och 15 §§) ändrades i samband med att förfarandet vid försäljning av bostadsrätt på offentlig auktion lagreglerades (se SFS 1987: 243). Vi återkommer till detta i 7 kap.

Rätt att utöva bostadsrätten efter en övergång

1 §

Paragrafen motsvarar, med vissa språkliga justeringar, 10 § BRL.

I *första stycket* lagförslaget görs en kompletterande hänvisning till bestämmelserna om rätt till medlemskap i 8 kap. 9–12 §§.

2 §

Paragrafens sakliga innehåll stämmer överens med 12 § BRL.

Överlåtelseavtalet

3 §

Paragrafen motsvarar 12 a § första stycket BRL. Endast vissa mindre språkliga justeringar har gjorts.

Skriftlig form vid överlåtelse av bostadsrätt infördes genom en lagändring i BRL som trädde i kraft den 1 juli 1982 (SFS 1982: 353). Beträffande förarbetena hänvisas till prop. 1981/82: 169 s. 61 och 86.

Ogiltighet

4 §

Paragrafens *första stycke* motsvarar 12 a § andra stycket BRL. *Andra och tredje stycket* överensstämmer med 13 § första respektive

andra stycket BRL. Endast språkliga och redaktionella förändringar har gjorts.

Ansvaret för förpliktelser

5 §

Paragrafen stämmer i sak överens med 15 § första och andra stycket BRL.

6 §

Bestämmelserna i denna paragraf motsvarar 15 § tredje stycket BRL.

7 §

Första meningen i denna paragraf överensstämmer i sak med 15 § fjärde stycket BRL. Bestämmelsen i *andra meningen*, som är ny, hänger samman med vårt förslag rörande vissa frågor om försäljning av pantsatt bostadsrätt på offentlig auktion (se avsnitt 2.12).

Förbehåll i stadgarna om rätt att återköpa eller lösa bostadsrätten

8 §

Denna paragraf motsvarar med endast vissa språkliga justeringar 14 § BRL.

Den nämnda paragrafen i BRL erhöll sin nuvarande lydelse genom en lagändring som trädde i kraft den 1 maj 1985 (BoU 1984/85: 12, rskr. 194, SFS 1985: 182).

Sidoavtal

9 §

Paragrafen stämmer i sak överens med 15 § femte (sista) stycket BRL.

Det nämnda stycket infördes i 15 § BRL den 1 januari 1984 i samband med de ändringar som då gjordes i hyreslagen (se prop.

1983/84: 137 s. 117 och 148). Därefter har sista meningen i stycket tillkommit (prop. 1986/87: 37 s. 64, SFS 1987: 243).

6 kap. Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Detta kapitel motsvarar i huvudsak 18–39 §§ BRL. Ordningen mellan paragraferna har dock i stor utsträckning kastats om i lagförslaget. Samtidigt har bestämmelserna delats upp i fler, kortare paragrafer. Även det nu aktuella kapitlet har självfallet undergått en språklig översyn. Dessutom har vissa sakliga nyheter tillkommit. Vi återkommer till dessa sakfrågor i kommentaren till respektive paragraf.

Föreningens ansvar för lägenhetens skick vid tillträdet m. m.

1 §

Paragrafen motsvarar, med någon mindre språklig justering, 18 § BRL.

2 §

Paragrafen stämmer i sak överens med 20 § BRL.
I *första stycket* har årsavgift bytts ut mot månadsavgift (se avsnitt 2.11.3).

3 §

Paragrafen har, efter några mindre språkliga ändringar, överförts från 19 § BRL.

Även i denna paragrafs *första stycke* har årsavgift bytts ut mot månadsavgift (se ovan under 2 §).

4 §

I sak motsvarar denna paragraf 21 § BRL.

5 §

Paragrafen motsvarar 22 § BRL. Endast några mindre språkliga justeringar har gjorts.

Hur bostadsrättshavaren får använda lägenheten

6 §

Paragrafen, som har delats upp i två stycken, stämmer i sak överens med 25 § BRL.

7 §

Paragrafen har hämtats från 27 § BRL. Sakinnehållet är detsamma.

8 §

Med några mindre språkliga justeringar motsvarar denna paragraf 31 § BRL.

9 §

Paragrafen motsvarar i sak 28 § BRL.

Upplåtelse av lägenheten i andra hand

10 §

I paragrafen behandlas våra förslag om upplåtelse i andra hand av bostadsrättslägenheter. Förslagen har motiverats närmare i avsnitt 2.10.3. Beträffande gällande rätt hänvisas till 30 § BRL.

Ändringen i *första stycket* innebär att den generella möjlighet som för närvarande finns att utan styrelsens samtycke upplåta en bostadsrättslägenhet i andra hand i dess helhet till medlem i föreningen tas bort. I fortsättningen måste styrelsens samtycke även inhämtas i ett sådant fall.

Ändringen i *andra stycket* ger indirekt uttryck åt principen att föreningarna fritt får besluta om andrahandsupplåtelse när en juridisk person är bostadsrättshavare. Förslaget hänger samman med våra ståndpunkter i avsnitt 2.4.2 angående förutsättningarna för en juridisk person att bli medlem i föreningen (se 8 kap. 10 och 12 §§). Som vi uttalat i den allmänna delen bör den juridiska person (ej kommun) som avser att förvärva bostadsrätten till en bostadslägenhet, dessförinnan överenskomma med föreningen om under vilka förutsättningar lägenheten får disponeras om medlemskap beviljas. Att så sker ligger

framför allt i den juridiska personens intresse, men även för föreningen bör det vara värdefullt att denna fråga klarläggs i samband med överlåtelsen. De juridiska personer som redan erhållit ett samtycke från föreningen att upplåta lägenheten i andra hand, bör vid ikraftträdandet omedelbart omfattas av det nya systemet. Ett tidsbegränsat samtycke bör dock fortfarande gälla tills vidare. Det nu sagda innebär att en juridisk person som har förvärvat bostadsrätten till en bostadslägenhet kan bli tvungen att överlåta bostadsrätten, om inte föreningen lämnar sitt samtycke till att lägenheten även fortsättningsvis upplåts i andra hand. Sista meningen i stycket har tillkommit främst för att avvecklingen av ett dödsbo inte skall försvåras.

Ändringen i *tredje stycket* motsvarar ändringen i första stycket.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens skick

11 §

Paragrafen har intagits i lagförslaget med 26 § BRL som förebild.

Liksom i den gällande bestämmelsen uttalas i *första stycket* att bostadsrättshavaren på egen bekostnad skall hålla lägenheten i gott skick. Han skall med andra ord själv svara för det s. k. inre underhållet, om inte något annat bestämts i stadgarna eller följer av andra eller tredje stycket. I andra meningen har, i förtydligande syfte, tillagts att föreningen skall svara för underhållet av den del av huset som inte faller på bostadsrättshavaren. I tredje meningen införs dock den nya bestämmelsen att det i en småhusförenings stadgar får föreskrivas att bostadsrättshavarna, med angivna begränsningar, skall svara för sådant underhåll som föreningen annars skulle stå för (dvs. det yttre underhållet). De gjorda tilläggen i första stycket innebär att BRL:s lägenhetsbegrepp behålls, vilket innebär att bl. a. ytterväggarna inte hör till en lägenhet i detta avseende (ej heller beträffande småhus). De nu aktuella frågorna har vi kommenterat närmare i avsnitt 2.9.3. Frågan om underhållsansvaret sammanhänger med vårt förslag i 1 kap. 6 § andra stycket. Enligt den bestämmelsen kan även mark komma att höra till lägenheten. I så fall svarar bostadsrättshavaren också för "skicket" på marken.

Andra och tredje stycket har överförts från 26 § BRL med enbart vissa språkliga justeringar.

Rätt för föreningen att komma in i lägenheten

12 §

Paragrafen motsvarar i sak 29 § BRL.

Vilka avgifter en bostadsrättsförening får ta ut

13 §

Paragrafen, som inte har någon motsvarighet i BRL, är en följd av vår översyn av BRL:s avgiftssystem (se avsnitt 2.11).

Hur avgifterna skall betalas

14 §

Även denna paragraf är ny i förhållande till gällande rätt (jfr 13 §). Förslaget innebär en anpassning till 12 kap. 20 § jordabalken beträffande bl. a. frågan när en avgift skall anses betald till föreningen (se avsnitt 2.10.2 under rubriken Upprepade fall av förverkanden).

Om avgifter som skall betalas före tillträdet inte betalas i rätt tid

15 §

Paragrafens *första och andra stycke* stämmmer i sak överens med 32 § BRL. I första stycket har grundavgift ändrats till insats (se avsnitt 2.11.2).

I *tredje stycket*, som saknar motsvarighet i BRL, görs en hänvisning till 6 kap. 17-24 §§. Där meddelas bestämmelser om förverkande när avgifter betalas för sent efter tillträdet.

Rätt för bostadsrättshavaren att frånträda bostadsrätten vid avgiftshöjning

16 §

Paragrafen motsvarar i sak 23 § BRL. Att "obilligt" bytts ut mot "oskäligt" är således endast en språklig ändring.

Förverkande

17 §

Paragrafen har intagits i lagförslaget med 33 § första stycket BRL som förebild. Till att börja med har vissa språkliga justeringar gjorts i bestämmelserna. Dessutom har följande ändringar skett.

I *punkten 1* har grundavgift bytts ut mot insats (se avsnitt 2.11.2). Vidare har årsavgift ändrats till månadsavgift (se avsnitt 2.11.3).

Punkten 2 är en ny bestämmelse i förhållande till BRL:s förverkandekatalog. Regeln uttalar att bostadsrätten är förverkad, om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala månadsavgift i rätt tid, åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han skäligen inte bör få behålla nyttjanderätten. Bakgrunden till bestämmelsen och hur den enligt vår mening bör tillämpas framgår av avsnitt 2.10.2 (Upprepade fall av förverkanden). Införandet av denna nya punkt innebär, vid en jämförelse med 33 § BRL, en förskjutning framåt av de följande punkterna.

Punkten 8 (33 § första stycket 7 BRL) har gjorts om redaktionellt på så sätt att hänvisning numera görs till en efterföljande paragraf (18 §) i frågan om skyldighet att bl. a. inneha anställning i visst företag.

18 §

Paragrafen motsvarar i sak 33 § andra stycket BRL, dock med det tillägg som framgår ovan under kommentaren till 6 kap. 17 § punkten 8 i lagförslaget.

19 §

Första meningen i paragrafen motsvarar i sak 33 § tredje stycket BRL. Frågan om rättelse är således inte heller aktuell om föreningen åberopar den av oss föreslagna nya förverkandepunkten 2 i 6 kap. 17 § lagförslaget. *Andra meningen* i paragrafen, som saknar motsvarighet i BRL, innefattar en anpassning till hyreslagen (12 kap. 42 § första stycket 2 jordabalken, se avsnitt 2.10.3).

20 §

Paragrafen motsvarar, med några mindre språkliga justeringar, 34 § första stycket BRL.

21 §

Paragrafen stämmer i sak överens med 34 § andra stycket BRL.

22 §

I paragrafen, som inte har någon motsvarighet i BRL, föreslås att bostadsrättshavaren måste underrättas om sin återvinningsrätt samt att meddelande skall lämnas till socialnämnden vid uppsägning på grund av förverkande enligt 6 kap. 17 § 1 (såvitt avser dröjsmål med betalning av månadsavgift). Meddelande skall dock endast lämnas ifråga om en bostadslägenhet. Förslaget, som har kommenterats närmare i avsnitt 2.10.2, innebär att en anpassning görs till motsvarande bestämmelser i hyreslagstiftningen (12 kap. 44 § jordabalken).

I fråga om delgivning av underrättelsen anser vi att samma regler bör gälla som vid uppsägning. Detta framgår av hänvisningen i *andra stycket* (jfr dock Högsta domstolens dom nr DT 28, 1988-07-25, mål T 550/86).

23 §

Bestämmelserna i denna paragraf motsvarar i sak 36 § BRL.

24 §

I sak stämmer paragrafen överens med 33 § sista stycket BRL.

Förfarandet vid uppsägning

25 §

Paragrafen har samma sakliga innehåll som 39 § första och andra stycket BRL.

I *första stycket* har årsavgift bytts ut mot månadsavgift (se avsnitt 2.11.3).

26 §

Paragrafen motsvarar, med några språkliga justeringar, 39 § tredje och fjärde stycket BRL.

27 §

Paragrafen motsvarar 39 § sista stycket BRL. Att begreppet "vräkning" bytts ut mot "avhysning" hänger samman med att motsvarande ändring skett inom hyreslagstiftningen.

28 §

Paragrafen stämmer i sak överens med 24 § BRL.

29 §

Paragrafen har samma sakliga innehåll som 37 § första och andra stycket BRL.

Underrättelse vid pantsättning av en bostadsrätt

30 §

Paragrafen motsvarar, med endast någon mindre språklig justering, 37 § tredje stycket BRL.

Vissa övriga meddelanden

31 §

Paragrafen motsvarar 74 § BRL.

När bostadsrätten övergått till föreningen

32 §

Paragrafen har, med några mindre språkliga justeringar, överförts från 17 § BRL.

Upphörande av bostadsrätten i vissa fall

33 §

Paragrafen stämmer överens med 38 § BRL. Endast några mindre språkliga justeringar har gjorts.

7 kap. Offentlig auktion

Den 1 juli 1987 trädde nya regler i kraft rörande bl. a. förfarandet vid försäljning av bostadsrätt på offentlig auktion (prop. 1986/87: 37, BoU 13, rskr. 249, SFS 1987: 243). Förutom ändringar och tillägg i ett antal paragrafer i BRL infördes samtidigt fyra nya paragrafer i lagen (80–83 §§). Såväl före som efter ikraftträdandet har viss diskussion förts i frågan om bostadsrätten vid en offentlig auktion skall utropas med eller utan förbehåll om panträtt, eller med andra ord om panthavaren skall vara skyldig att ta emot betalning även om dennes fordran inte blivit täckt. Vi har tagit upp och behandlat denna fråga tämligen ingående i avsnitt 2.12. Vårt förslag till lagstiftning i denna del har influtit i 5 kap. 7 § (andra meningen) samt i 7 kap. 1, 2 och 4 §§. I övrigt har 80–83 §§ BRL överförts till 7 kap. lagförslaget med endast smärre språkliga justeringar. Bestämmelserna har dessutom försetts med rubriker.

Förordnande av god man

1 §

Paragrafen motsvarar 80 § BRL.

För att underlätta handläggningen av ett ärende om förordnande av god man vid försäljning av bostadsrätt på offentlig auktion, föreslår

vi dock att det tillägget görs i *första stycket* att tingsrätten får meddela beslut i ärendet utan bostadsrättshavarens hörande. Denna möjlighet bör utnyttjas främst i de fall det inte är känt var bostadsrättshavaren uppehåller sig.

Auktionsförfarandet

2 §

Paragrafen motsvarar i sak 81 § BRL.

I *första stycket* föreslår vi dock att det tillägget görs att bostadsrätten skall utropas utan förbehåll om panträtt, om inte föreningen medger annat (se avsnitt 2.12).

Gode mannens rätt till ersättning

3 §

Paragrafen motsvarar, med endast någon mindre språklig justering, 82 § BRL.

Redovisning av köpeskillingen

4 §

Paragrafen motsvarar i sak 83 § BRL, med det tillägget i *första stycket* att om utrop av bostadsrätten skett utan förbehåll om panträtt, är panthavaren skyldig att ta emot betalning i förtid (se avsnitt 2.12).

8 kap. Föreningsrättsliga bestämmelser

Som vi nämnt i inledningen till avsnitt 6.1 bör även i lagförslaget reglerna om själva nyttjanderätten komma före de rent föreningsrättsliga bestämmelserna. Dessa senare bestämmelser behandlas i detta kapitel. Till stor del har det aktuella regelkomplexet överförts från 1971 års lag med endast språkliga och redaktionella justeringar. Vissa sakliga nyheter har dock tillkommit, främst inom ramen för de be-

stämmelser som föreslås om rätt till medlemskap i bostadsrättsföreningen (9–12 §§) och rätt för föreningarna att ta lägenhetsutrymmen i anspråk för angelägna ändamål (22–24 §§). Förändringen i det senare avseendet innebär en uppluckring av den vetorätt som bostadsrättshavaren tidigare haft vad gäller intrång i den egna lägenheten vid ombyggnader och liknande åtgärder.

Allmänna bestämmelser om en bostadsrättsförening

1 §

I paragrafen, som saknar motsvarighet i BRL, hänvisas till de inledande bestämmelser om bostadsrättsföreningar som finns i 1 kap. 2–4 §§.

2 §

Bestämmelserna i denna paragraf och 3 § är hämtade från 46 § BRL.

3 §

Se kommentaren ovan under 2 §.

4 §

Paragrafen motsvarar i sak 41 § BRL.

Stadgar

5 §

Paragrafen är hämtad från 44 § BRL. Viss språklig anpassning har gjorts till 2 kap. 2 § lagen (1987: 667) om ekonomiska föreningar. I förhållande till den nyss nämnda paragrafen i BRL har punkterna 4 och 7 utgått, eftersom vi föreslagit att de aktuella avgifterna (inträdesavgift och vissa regelbundna avgifter m. m.) inte skall få tas ut i fortsättningen (se avsnitt 2.11.6). Även punkten 5 har tagits bort (jfr 6 kap. 13 § första meningen i lagförslaget). Enligt lagförslaget

skall grunderna anges i föreningens stadgar för att överlåtelseavgift skall få tas ut (se avsnitt 2.11.5).

6 §

I paragrafen, som saknar motsvarighet i BRL, hänvisas till de bestämmelser som skall tillämpas vid ändring av en bostadsrättsförenings stadgar.

Firma

7 §

Paragrafen motsvarar i sak 45 § första - fjärde stycket BRL.

I förtydligande syfte har vi i *fjärde stycket* tillagt att inte heller en sammansättning av ordet "bostadsrätt" får användas av andra än bostadsrättsföreningar.

8 §

Paragrafen motsvarar 45 § sista stycket BRL.

Rätt till medlemskap i bostadsrättsföreningen

9 §

Första och andra stycket i paragrafen stämmer i sak överens med 51 § BRL. I förhållande till BRL har styckena kastats om. Paragrafens *tredje stycke* motsvarar 2 § andra stycket BRL.

10 §

Första stycket. Första meningen stämmer i sak överens med 11 § första stycket första meningen BRL. Andra meningen, som inte har någon motsvarighet i BRL, hänger samman med vårt förslag i 6 kap. 10 § andra stycket. Syftet är således att begränsa juridiska personers rätt att bli bostadsrättshavare till bostäder och kunna upplåta sådana lägenheter i andra hand. Dessa frågor har kommenterats närmare i avsnitt 2.4.2 och 2.10.3.

Andra stycket. Bestämmelserna motsvarar 11 § första stycket andra och tredje meningen BRL.

Tredje och fjärde stycket. Dessa stycken har samma sakliga innehåll som 11 § andra och tredje stycket BRL.

11 §

I paragrafens *första stycke* anges vilka villkor för medlemskap som är utan verkan. Våra ståndpunkter i dessa frågor framgår av avsnitt 2.4. I *punkten 1*, som inte har någon motsvarighet i BRL, uttalas att ett villkor för medlemskap är utan verkan som innebär att ett visst medborgarskap eller en viss inkomst skall utgöra förutsättning för inträde i föreningen. Bestämmelserna i *punkten 2* stämmer överens med 11 a § första stycket BRL. Inte heller *punkten 3* har någon motsvarighet i BRL. Här uttalas att ett villkor för medlemskap är utan verkan som innebär att villkoret på annat sätt än som anges i punkten 1 och 2 är oskäligt mot den som vill vinna inträde i föreningen eller överlåta sin bostadsrätt.

Bestämmelserna i *andra stycket* motsvarar 11 a § andra stycket BRL.

12 §

Bestämmelserna i denna paragraf har kommenterats i avsnitt 2.5.

Första meningen stämmer i sak överens med 51 a § första meningen BRL, dock att det tillagts att endast sådana hyresgäster som vid tiden för förvärvet bodde i fastigheten skall ha rätt att bli medlemmar. *Andra meningen* i paragrafen har delvis hämtats från 51 a § andra meningen BRL. Punkterna 2 och 3 är nya i sak, liksom att bostadsrättsföreningen får vägra den hyresgäst inträde i föreningen som ansöker om medlemskap senare än ett år från fastighetsförvärvet.

Tidpunkten för fastighetsförvärvet tilläggs således betydelse i både första och andra meningen. Oavsett problematiken kring s. k. svävande förvärv, menar vi att den i det nu aktuella avseendet relevanta tidpunkten bör vara när köpekontraktet undertecknats av både säljaren och köparen (jfr 3 § första stycket lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.).

Tvister om medlemskap

13 §

Bestämmelserna i denna paragraf har 52 § BRL som förebild.

Utträde ur föreningen och uteslutning

14 §

Första och andra stycket motsvarar i sak 53 § första och andra stycket BRL. Bestämmelserna i *tredje stycket* är nya (se avsnitt 2.5.2). *Fjärde stycket* stämmer i sak överens med 53 § tredje stycket BRL.

Medlems- och lägenhetsförteckning

15 §

Paragrafen motsvarar, med några mindre språkliga justeringar, 47 § BRL.

16 §

Jfr 48 § BRL.

17 §

Jfr 49 § BRL. I tredje stycket har "styrkt avskrift" bytts ut mot "en kopia".

18 §

Jfr 50 § BRL.

Bostadsrättsföreningens ledning

19 §

Bestämmelserna i denna paragraf motsvarar, med några mindre språkliga justeringar, 56 § BRL.

20 §

Paragrafen har intagits i lagförslaget med 57 § BRL som förebild.

Bestämmelser om föreningsstämma

21 §

Paragrafen stämmer i sak överens med 59 § BRL.

Särskilda villkor för föreningsstämmans beslut

22 §

I paragrafen behandlas olika situationer då det krävs att särskilda villkor är uppfyllda för att ett beslut på en föreningsstämma skall vara giltigt. Bestämmelserna har i stor utsträckning hämtats från 60 § BRL (angående förarbetena till denna paragraf, se prop. 1971: 12 s. 159 f.). Vi kommenterar nu endast översiktligt de sakliga nyheter vi har intagit i lagförslaget. I den allmänna delen, avsnitt 2.8, har vi tämligen ingående behandlat dessa frågor. Att *grundavgift* har bytts ut mot *insats* i första stycket punkten 1 har vi kommenterat i avsnitt 2.11.2.

Av bestämmelserna i *första stycket punkten 2* framgår att bostadsrättshavarens vetorätt beträffande förändringar i den egna lägenheten kan brytas om minst två tredjedelar av de röstande på föreningsstämman har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden. I bostadsrättshavarens intresse har således även i detta fall tillskapats en särskild ordning med prövning i hyresnämnden. Vad gäller godkännande enligt första stycket punkterna 1 och 2 anser vi att föreningen skall vara sökande hos hyresnämnden med de berörda bostadsrättshavarna som motparter. I nämndens prövning bör ingå att granska formaliteterna kring det stämmobeslut som ansökan avser (se även kommentaren till avsnitt 6.7).

Förslaget i *andra stycket* innebär, som närmare har kommenterats i avsnitt 2.8.4, en anpassning till hur frågan redan i dagsläget löses inom vissa föreningar. Ett godkännande från bostadsrättshavaren bör endast kunna lämnas *efter* stämman.

23 §

I paragrafen, som inte har någon motsvarighet i BRL, lämnas anvisningar om under vilka förutsättningar som hyresnämnden skall godkänna ett stämmobeslut om intrång i en lägenhet enligt 22 § första stycket 2. Beslutet skall, som anges i lagtexten, godkännas om åtgärden är angelägen och syftet med den inte skäligen kan tillgodoses på annat sätt samt beslutet inte är oskäligt mot bostadsrättshavaren. Dessutom regleras den situationen att bostadsrättshavaren, som villkor för ett intrång, begär att föreningen skall lösa in bostadsrätten. Hur bestämmelserna i denna paragraf bör tillämpas framgår närmare av avsnitt 2.8.4.

24 §

Inte heller denna paragraf har någon motsvarighet i BRL. Bestämmelserna, som reglerar bostadsrättshavarens rätt till ersättning samt föreningens skyldighet att underrätta panthavare vid intrång i bostadsrätten, har kommenterats i avsnitt 2.8.4.

Beslut om ombildning av hyresrätt till bostadsrätt

25 §

Paragrafen har som förebild 60 a § första–tredje stycket BRL. Beträffande *andra stycket* i den i lagförslaget nu aktuella paragrafen hänvisas dock till bestämmelserna i 1 kap. 4 § (se kommentaren under denna paragraf).

26 §

Paragrafen motsvarar i sak 60 a § fjärde stycket BRL.

27 §

Paragrafen motsvarar i sak 60 a § femte stycket BRL.

28 §

Denna paragraf motsvarar i sak 60 a § sista stycket BRL.

Ändring av stadgar

29 §

Paragrafen stämmer i sak överens med 62 § BRL utom såvitt avser *andra stycket andra meningen*. Beträffande detta tillägg se kommentaren till 8 kap. 22 § andra stycket.

30 §

Paragrafen har 63 § BRL som förebild. Även i denna paragraf i lagförslaget har *avskrift* bytts ut mot *kopia* (jfr 8 kap. 17 § tredje stycket).

Revision och särskild granskning samt redovisning

31 §

Paragrafen har tagits in i lagförslaget med 58 § BRL som förebild. Ändringarna i *andra meningen* är föranledda av att vi föreslagit att grundavgift skall bytas ut mot insats och att inträdesavgift inte längre skall få tas ut (se avsnitt 2.11.2 och 2.11.6).

Vinstutdelning m. m.

32 §

Paragrafen motsvarar, med några mindre språkliga justeringar, 54 § BRL. *Grundavgift* har bytts ut mot *insats* (se avsnitt 2.11.2).

33 §

Paragrafen motsvarar i sak 55 § BRL.

Likvidation och upplösning samt fusion

34 §

Paragrafen har 65 § BRL som förebild. *Tredje meningen* har tillagts med anledning av vårt förslag i 1 kap. 4 § första stycket. De följder som således är förknippade med att antalet medlemmar eller bostads-

rättshavare i föreningen nedgått under fem, skall i fortsättningen även gälla om antalet lägenheter blir färre än fem. Det bör framhållas att det hela tiden måste finnas minst fem lägenheter som används varaktigt och självständigt. Annars kan föreningen bli likvidationspliktig. Justeringen i *sista meningen* är föranledd av att vi föreslagit att grundavgift skall bytas ut mot insats och att inträdesavgift inte längre skall få tas ut (se avsnitt 2.11.2 och 2.11.6).

35 §

Paragrafen motsvarar 66 § BRL.

Registreringsmyndighet m. m.

36 §

Paragrafen stämmer i sak överens med 67 § BRL.

9 kap. Skadestånd, straff och vite m. m.

Bestämmelserna i detta kapitel är hämtade från 69–71 §§ BRL. Viss språklig justering har gjorts i paragraferna. En saklig nyhet har införts i 9 kap. 3 § (fjärde punkten). Sakändringen hänger samman med vårt förslag i 4 kap. om förhandsavtal. Den nämnda paragrafen i lagförslaget har även gjorts om redaktionellt i förhållande till sin förebild 71 § BRL.

1 §

Paragrafen har i sak samma innehåll som 69 § BRL.

2 §

I paragrafen görs motsvarande hänvisning till lagen om ekonomiska föreningar som i 70 § BRL.

3 §

Paragrafen har samma sakliga innehåll som 71 § BRL, utom såvitt avser *fjärde punkten* i lagförslaget. Enligt den angivna bestämmelsen är det även straffbart att uppbära förskott i strid med 4 kap. 2 §. Straffbarheten inträder antingen när föreningen uppbär förskott utan att det finns ett förhandsavtal eller, om ett sådant avtal finns, när förskott tas emot utan att föreningen dessförinnan ställt betryggande säkerhet hos länsstyrelsen för återbetalning av förskottet till förhandstecknaren (se avsnitt 2.7.2).

10 kap. Förfarandet i bostadsrättstvister m. m.

I detta kapitel, som innehåller sex paragrafer, har samlats de bestämmelser som rör förfarandet i bostadsrättstvister m. m. I huvudsak motsvarande regler finns i BRL. Bestämmelsen i 10 kap. 6 § är dock ny.

1 §

Paragrafen motsvarar i det väsentligaste 77 § BRL.

2 §

Paragrafens sakliga innehåll stämmer överens med 76 § BRL.

3 §

Med viss språklig justering motsvarar paragrafen 78 § BRL.

4 §

I sakligt hänseende stämmer paragrafen överens med 68 § BRL.

5 §

Bestämmelserna i denna paragraf har överförts till lagförslaget från 73 § BRL. Sakinnehållet är detsamma men viss språklig och redaktionell justering har gjorts.

6 §

Paragrafen saknar motsvarighet i BRL. Den sammanhänger med vårt förslag i 3 kap. 6 §.

Övergångsbestämmelser

I den allmänna motiveringen (se avsnitt 5.2) anger vi att den nya bostadsrättslagen bör kunna träda i kraft i vart fall den 1 januari 1990. Dessutom berör vi frågan om behovet av övergångsbestämmelser till den nya lagen. Dessa övergångsbestämmelser har i stor utsträckning hämtats från motsvarande bestämmelser till 1971 års lag. Vissa av övergångsreglerna till den gällande lagen har dock uteslutits som numera obehövliga. I de följande punkterna kommenteras vårt lagförslag i dessa delar. Vad gäller hänvisningar till 1971 års lag, se prop. 1971: 12 s. 18 och s. 169 f.

Punkt 1

Den nya lagen bör träda ikraft så snart som möjligt. Vi föreslår att detta sker i vart fall den 1 januari 1990. Trots att BRL då skall upphöra att gälla kommer äldre lag ändå att gälla i vissa fall (se nedan).

Punkt 2

Denna punkt anknyter till punkt 2 övergångsbestämmelserna till 1971 års lag (avseende de s. k. besittningsföreningarna).

Punkt 3

Bestämmelserna i denna punkt innebär bl. a. att en föreskrift i en befintlig bostadsrättsförenings stadgar som strider mot den nya lagen upphör att gälla vid ikraftträdandet, om inte något annat följer av en särskild övergångsbestämmelse till lagen (jfr punkt 3 övergångsbestämmelserna till 1971 års lag).

Punkt 4

Denna punkt är delvis hämtad från punkt 4 övergångsbestämmelserna till 1971 års lag.

Punkt 5

Dessa bestämmelser knyter i första hand an till våra förslag i avsnitt 2.10.2 om försumliga avgiftsbetalare (jfr punkt 8 övergångsbestämmelserna till 1971 års lag).

Punkt 6

Bestämmelserna i denna punkt motsvarar i sak punkt 9 övergångsbestämmelserna till 1971 års lag.

Punkt 7

Denna punkt har, med vissa språkliga justeringar, överförts från punkt 10 övergångsbestämmelserna till 1971 års lag.

Punkt 8

Jfr punkt 11 övergångsbestämmelserna till 1971 års lag.

Punkt 9

Jfr punkt 14 övergångsbestämmelserna till 1971 års lag. Tillägget "en kammarrätt" hänger samman med bestämmelsen i 10 kap. 4 § (jfr 68 § BRL).

Punkt 10

En tvist som har anhängiggjorts före den nya lagens ikraftträdande skall prövas enligt äldre bestämmelser. Denna princip gällde också när BRL trädde i kraft (se punkt 15 övergångsbestämmelserna till 1971 års lag). I begreppet bostadsrättstvist innefattas i lagförslaget även en tvist om hyresvillkor enligt 3 kap. 9 § (jfr 10 kap. 1 och 2 §§).

Punkt 11

Första och andra stycket motsvarar i sak punkt 16 övergångsbestämmelserna till 1971 års lag. Bestämmelserna är tillämpliga på de s. k. hyresföreningarna.

Den i *tredje stycket* föreskrivna begränsade giltigheten av 1 kap. 9 § tredje stycket anknyter till den giltighetstid som gäller för lagen (1986: 1242) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt.

6.2 Förslaget till lag om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar

I avsnitt 4.2.1 har vi redogjort för under vilka förutsättningar en bostadsförening får omregistreras till en bostadsrättsförening. Vi föreslår att omregistreringen genomförs med tillämpning av en särskild lag (omregistreringslagen), som skall gälla under i första hand fem år från ikraftträdandet. Lagförslaget upptar sex paragrafer.

1 §

I paragrafen avgränsas de bostadsföreningar som kan komma ifråga för omregistrering. Lagen är således endast tillämplig på bostadsföreningar som omfattas av punkten 2 eller 11 övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen (1989: 0000), dvs. de s. k. hyres- och besittningsföreningarna.

2 §

För att omregistreringen skall kunna genomföras gäller som allmän förutsättning att föreningens stadgar måste ändras så att de inte strider mot bostadsrättslagen. Vidare anges i paragrafen vilka övriga förutsättningar som gäller för omregistrering.

3 §

Paragrafen reglerar omröstningsförfarandet inom föreningen. Beslut av bostadsföreningen för omregistrering skall fattas på en föreningsstämma i den ordning som gäller enligt 7 kap. lagen (1987: 667) om ekonomiska föreningar. I princip skall samtliga röstberättigade i föreningen vara ense. Ett beslut med anledning av omregistreringen skall emellertid också vara giltigt om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och på den senare stämman biträtts av minst två tredjedelar av de röstande. Enligt huvudregeln skall det nu

sagda gälla även om föreningens stadgar innehåller villkor om större majoritet. Bestämmelserna om viss majoritet i 15 § andra stycket sista meningen föreningslagen skall inte tillämpas i detta sammanhang.

4 §

Innan ett beslut fattas för omregistrering skall bostadsföreningens styrelse ha upprättat en förenklad ekonomisk plan för föreningens verksamhet. De uppgifter som skall lämnas i planen anges i paragrafen. Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela ytterligare föreskrifter om innehållet i den ekonomiska planen. Planen skall av styrelsen hållas tillgänglig vid föreningsstämman. I samband med registreringen åligger det länsstyrelsen att kontrollera att förutsättningarna för omregistrering är uppfyllda.

5 §

När ett beslut om omregistrering har vunnit laga kraft, skall de lägenheter som av bostadsföreningen varit upplåtna med sådan rätt som anges i punkt 2 eller 11 övergångsbestämmelserna till den föreslagna nya bostadsrättslagen i stället anses upplåtna med bostadsrätt. Detta framgår av paragrafens *första stycke*.

I andra stycket anges att det ankommer på bostadsrättsföreningens styrelse att genast efter omregistreringen utfärda bevis till bostadsrättshavarna om bostadsrätterna. Vidare anges vilka uppgifter som skall intas i beviset. Styrelsen måste självfallet även vidta vissa andra åtgärder, t. ex. se till att medlems- och lägenhetsförteckning upprättas i överensstämmelse med 8 kap. 15–17 §§ bostadsrättslagen, jfr lagen (1983: 1046) om skyldighet för vissa bostadsföreningar och bostadsaktiebolag att föra lägenhetsförteckning m. m.

6 §

Sedan beslutet om omregistrering vunnit laga kraft skall registreringsmyndigheten (länsstyrelsen) för anteckning i fastighetsboken om namnändring genast underrätta inskrivningsmyndigheten. Någon ny lagfartsansökan behöver således inte inges av föreningen.

6.3 Förslaget till lag om ändring i lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt

Våra förslag om ändringar i denna lag har kommenterats tämligen utförligt i den allmänna delen (kapitel 3).

3 §

I *andra stycket,* som har gjorts om redaktionellt, tilläggs i sak att hyresgästerna skall vara medlemmar i bostadsrättsföreningen redan vid den tidpunkt de skriftligen förklarar sig intresserade av en ombildning. Ändringen har gjorts för att förstärka att ombildningen skall ske på initiativ av de boende (se avsnitt 3.2).

6 §

Beträffande ändringarna i denna paragraf se avsnitt 3.4.

För att förhindra kringgåenden av hembudsskyldigheten har det i *första stycket* tillagts att vissa associationsrättsliga övergångar skall jämställas med överlåtelser genom köp eller byte.

Enligt en ny punkt (5) i *andra stycket* får en överlåtelse ske utan hembud till bostadsrättsföreningen, om överlåtelsen avser andel och förvärvaren redan äger en andel i egendomen.

9 §

Ändringen i lagrummet är endast en redaktionell anpassning till förslaget till ny bostadsrättslag.

12 §

Förslaget till ändring i lagrummet (*första stycket*) innebär, förutom en anpassning till vårt förslag i 6 §, att en viss utvidgning görs av de s. k. spärrbestämmelserna i förevarande paragraf. Syftet är att förmå fastighetsägaren att inte inta sådana villkor i ett hembud som kan bedömas som oskäliga mot föreningen (avsnitt 3.5).

13 §

Tillägget *i första och andra stycket* har tillkommit främst för att köpehandlingar inte skall kunna antedateras av parterna i syfte att komma ifrån hembud (avsnitt 3.3).

6.4 Förslaget till lag om ändring i äktenskapsbalken

7 kap. 4 §

Det nya *andra stycket* i paragrafen hänger samman med vårt förslag om förhandsavtal (se avsnitt 2.7).

6.5 Förslaget till lag om ändring i lagen (1987: 232) om sambors gemensamma hem

2 §

Se kommentaren till förslaget till lag om ändring i äktenskapsbalken (avsnitt 6.4).

6.6 Förslaget till lag om ändring i lagen (1987: 667) om ekonomiska föreningar

7 kap. 13 §

Det nya *tredje stycket* i lagrummet föranleds av vårt förslag till lag om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar (se avsnitt 6.2).

6.7 Förslaget till lag om ändring i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder

4 §

I paragrafen har ändringar gjorts i *första stycket* punkterna 3 och 4. I punkt 3 har två nya ärendetyper lagts på hyresnämnden, nämligen tvister om upplåtelse av bostadsrätt till en hyresgäst enligt 3 kap. 6 §

samt frågor om utdömande av vite enligt 10 kap. 6 § bostadsrättslagen. Dessa frågor har behandlats i avsnitt 2.5.

Enligt punkt 4 skall hyresnämnden även pröva frågor om intrång i en lägenhet enligt 8 kap. 22 § första stycket 2 bostadsrättslagen (se avsnitt 2.8). I ett sådant ärende, liksom vid godkännande enligt den angivna paragrafens första stycke 1, bör föreningen vara sökande hos hyresnämnden med de berörda bostadsrättshavare som inte har gått med på föreningens beslut som motparter. Föreningen bör dock kunna inskränka prövningen till att endast avse vissa av bostadsrättshavarna. Vi anser att nämnden vid sin prövning ex officio skall granska formaliteterna kring det stämmobeslut som ansökan avser.

I övrigt innebär ändringarna i 4 § endast en redaktionell anpassning till vårt förslag till ny bostadsrättslag.

5 §

I paragrafens *första stycke* anges de sammansättningsregler som gäller för en hyresnämnd. Sista meningen i stycket har anpassats till förslaget till ny bostadsrättslag.

11, 15, 22 och 23 §§

De ändringar som har gjorts i lagrummen är redaktionella anpassningar till förslaget till ny bostadsrättslag.

6.8 Förslaget till lag om ändring i bostadssaneringslagen (1973: 531)

25 §

Ändringen innebär endast att en anpassning görs till övergångsbestämmelserna till förslaget till ny bostadsrättslag.

6.9 Förslaget till lag om ändring i lagen (1974: 1082) om bostadsdomstol

13 §

Ändringen i paragrafens *andra stycke* motsvarar den ändring som föreslås i 5 § lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder (se avsnitt 6.7).

6.10 Förslaget till lag om ändring i lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.

2 §

Ändringen är redaktionell och föranleds av förslaget till ny bostadsrättslag.

6.11 Förslaget till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978: 304)

33 §

Ändringen är redaktionell. Paragrafen har anpassats till övergångsbestämmelserna till den föreslagna nya bostadsrättslagen.

6.12 Förslaget till lag om ändring i lagen (1982: 617) om utländska förvärv av svenska företag m. m.

3 §

Ändringen innebär att den gällande beteckningen på bostadsrättslagen byts ut mot den nya beteckningen på lagen.

6.13 Förslaget till lag om ändring i övergångsbestämmelserna till lagen (1984: 694) om ändring i jordabalken

Ändringen avser punkt 7 och innebär att en anpassning görs till övergångsbestämmelserna till förslaget till ny bostadsrättslag.

6.14 Förslaget till lag om ändring i lagen (1986: 1242) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt

1 §

Ändringen är redaktionell. Den innebär en anpassning till förslaget till ny bostadsrättslag.

6.15 Förslaget till lag om ändring i lagen (1987: 813) om homosexuella sambor

Se kommentaren under avsnitt 6.12.

6.16 Förslaget till lag om ändring i lagen (1987: 1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt

8 §

Ändringen är redaktionell och innebär en anpassning till förslaget till ny bostadsrättslag.

7 Kostnadskonsekvenser

Enligt 13 § kommittéförordningen skall en kommitté i sitt betänkande redovisa en beräkning av kostnaderna för att genomföra kommitténs förslag. Detta gäller också en särskild utredare. Vidare har regeringen utfärdat särskilda kommittédirektiv (dir. 1984: 5) till samtliga kommittéer och särskilda utredare angående utredningsförslagens inriktning. Enligt dessa direktiv får de förslag som kommittéerna lägger fram inte öka de offentliga utgifterna eller minska statsinkomsterna. Även kostnadskonsekvenserna för företagen och för enskilda skall belysas. Dessutom har särskilda kommittédirektiv (dir. 1988: 43) utfärdats angående beaktande av vissa EG-aspekter. Vi har emellertid uppfattat det så att dessa sist nämnda direktiv inte omfattar vårt uppdrag.

Våra ståndpunkter i utredningsarbetet får sådana nyss berörda kostnadskonsekvenser främst beträffande vissa föreslagna bestämmelser i den nya bostadsrättslagen. Även vårt förslag i avsnitt 4.2.1 om en ny lag som möjliggör omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar (omregistreringslagen) torde medföra sådana konsekvenser. Kostnadsaspekterna, såväl ökningar som minskningar av de aktuella utgifterna, redovisas enligt följande.

Bostadsrättslagen

2 kap. 5 §

Förslaget innebär bl. a. att en ekonomisk plan får kompletteras med uppgifter angående enstaka nyupplåtelser som skett efter det att den ursprungliga planen har registrerats. Detta leder till att föreningarnas arbete underlättas när sådana nya bostadsrätter skall upplåtas som inte tidigare upptagits i den ekonomiska planen. Därmed behöver länsstyrelserna inte befatta sig med en helt ny plan.

3 kap. 6 §

Förslaget innebär att en hyresgäst kan begära hos hyresnämnden att hyresgästens lägenhet upplåts med bostadsrätt i samband med en ombildning. Genom förslaget läggs en ny ärendetyp på hyresnämnderna. Antalet ärenden torde dock bli begränsat.

4 kap.

I detta kapitel föreslår vi att ett system med förhandsavtal införs även för bostäder. Förslaget innebär viss tillkommande arbetsuppgift för länsstyrelsen, nämligen mottagandet av säkerhet för lämnadeförskott. Emellertid skall redan i dagsläget säkerhet i andra liknande fall ställas hos länsstyrelsen (se 3 kap. 2 § lagförslaget).

6 kap. 10 §

Förslaget, som behandlar frågor om andrahandsupplåtelse, torde sammantaget inte medföra någon ökning av arbetsvolymen för hyresnämnderna. Visserligen skall enligt vårt förslag tillstånd till andrahandsupplåtelse behövas även när upplåtelse skall ske till nedlem i föreningen. Å andra sidan kommer i fortsättningen någon tillståndsprövning inte att ske beträffande juridiska personer.

6 kap. 17 §

I denna paragraf har vi bl. a. föreslagit en ny förverkandepunkt (2) vid upprepade betalningsförsummelser. Detta torde medföra någon mindre ökning av antalet tvister som skall handläggas vid de allmänna domstolarna.

6 kap. 22 §

I paragrafen behandlas främst vårt förslag beträffande meddelande till socialnämnden och underrättelse till bostadsrättshavaren i fall då bostadsrätten förverkats genom att månadsavgiften inte betalats i rätt tid enligt 6 kap. 17 § 1. Kommunerna torde få mottaga ett antal sådana meddelanden. Systemet tillämpas dock redan beträffande hyreslägenheter. Föreningarna får å sin sida i fortsättningen anpassa sina uppsägningsrutiner till bestämmelsens nya innehåll.

8 kap. 22–24 §§.

Här behandlas i första hand vårt förslag beträffande de förutsättningar som skall gälla för föreningarna att få göra ändringar i lägenheterna. Den modell vi redovisat medför att en ny ärendetyp kommer att läggas på hyresnämnderna. Vi utgår dock ifrån att ökningen av antalet tvister blir tämligen begränsad. Även de enskilda medlemmar som tidigare kunnat hänvisa till den s. k. vetorätten kan nu bli indragna i processer med anledning av föreningarnas ombyggnadsplaner o. d.

9 kap. 3 § 4

Den utvidgning av straffbestämmelsen som vi har föreslagit kan, mest teoretiskt, innebära visst merarbete för polis- och åklagarmyndigheterna samt för de allmänna domstolarna.

Omregistreringslagen

Vårt lagförslag kan vid första påseende sägas medföra ökade arbetsuppgifter för främst länsstyrelserna, vilka således kommer att ombesörja omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar. I så fall berörs även inskrivningsmyndigheterna, nämligen när namnändringen skall antecknas i fastighetsboken. Som vi emellertid framhållit tidigare (avsnitt 4.2.1) innebär vårt förslag egentligen endast att nuvarande praxis vad gäller omregistreringar fastställs i lag. Vårt förslag, som i första hand är tidsbegränsat till fem år, medför dock att länsstyrelsernas befattning med den ekonomiska planen reduceras till att gälla en förenklad plan. Genom vårt lagförslag kan, initialt, en ökning av antalet ärenden förekomma hos de större länsstyrelserna.

Konklusion

Våra förslag berör främst länsstyrelserna, hyresnämnderna och de allmänna domstolarna. Sammantaget gör vi emellertid den bedömningen att arbetsvolymen för dessa myndigheter ökar endast marginellt om våra förslag genomförs. Därför räknar vi med att förslagen kan genomföras med oförändrade resurser.

Kommittédirektiv

Dir 1986:5

Översyn av bostadsrättslagen (1971: 479) m. m.

Dir 1986:5

Beslut vid regeringssammanträde 1986-02-27

Chefen för bostadsdepartementet, statsrådet Gustafsson, anför.

Mitt förslag

En särskild utredare tillkallas för att se över bostadsrättslagen (1971: 479) m.m. Utredaren bör undersöka hur lagstiftningen fungerat i praktiken och föreslå de ändringar som kan behövas. Förslag bör också läggas fram om sådana förändringar i lagstiftningen som underlättar och främjar en övergång till bostadsrätt från olika former av andelsboende.

Bakgrund

Bostadsrättslagen trädde i kraft den 1 juli 1972. Den ersatte 1930 års lag om bostadsrättsföreningar och 1968 års lag om förskott vid upplåtelse av bostadsrätt. Lagen om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m., hade upphört att gälla i och med 1968 års utgång.

I systematiskt hänseende är lagen uppdelad i en speciellt bostadsrättslig och en föreningsrättslig del. Den förstnämnda delen innehåller, förutom vissa inledande bestämmelser, bestämmelser om upplåtelse och övergång av bostadsrätt och om bostadsrättshavarnas rättigheter och skyldigheter. Den föreningsrättsliga delen hänvisar i stor utsträckning till bestämmelserna i lagen (1951: 308) om ekonomiska föreningar. Lagen innehåller dessutom bestämmelser om förfarandet i bostadsrättstvister m. m. och ett förbud mot upplåtelse av andelsrätt.

I förarbetena till bostadsrättslagen (prop. 1971: 12 s. 75) fästes stor vikt vid att förhindra uppkomsten av ekonomiskt osunda företag samt vid att tillförsäkra bostadsrättshavarna god insyn i föreningarnas angelägenheter och ett stort mått av trygghet i besittningen av sina lägenheter. Formerna och förutsättningarna för bostadsrättshavarnas anknytning till föreningen i

2

samband med produktionen av föreningsfastigheten kom att inta en central plats i den nya lagen.

En väsentlig nyhet var att man förbjöd den tidigare möjligheten för föreningarna att teckna s. k. *förhandsavtal* och uppbära förskott för kommande upplåtelser av bostadsrätt till bostäder. Syftet härmed var att undanröja de nackdelar som var förenade med att de bostadssökande, ofta under lång tid efter inflyttningen, kom att stå utanför föreningens verksamhet. Enligt bostadsrättslagen måste bostadsrätt till bostadslägenheter upplåtas redan när den bostadssökande satsar sitt kapital i föreningen och binder sig för en viss lägenhet.

En annan viktig nyhet rörde den *ekonomiska planen*, dvs. den plan som skall ligga till grund för föreningens verksamhet och obligatoriskt skall upprättas av föreningens styrelse innan bostadsrätt får upplåtas. Syftet med planen hade dittills varit att de bostadssökande genom att ta del av den skulle kunna pröva förutsättningarna för föreningens ekonomiska verksamhet och bedöma de utgifter de tog på sig. Det ansågs emellertid inte längre realistiskt att de bostadssökande skulle kunna göra sådana bedömningar. Bostadsrättslagens bestämmelser om ekonomisk plan utformades i stället utifrån syftet att planen huvudsakligen skulle utgöra ett underlag för de två s. k. intygsgivarnas bedömning av föreningens ekonomiska stabilitet. Planen skall nämligen vara försedd med intyg av två särskilt utsedda personer om att planen enligt deras omdöme vilar på tillförlitliga grunder. De bostadssökandes intresse ansågs tillgodosett genom att de fick tillgång till uppgifterna angående viss lägenhet när det blev aktuellt att binda sig för lägenheten.

Bland de övriga nyheter som infördes genom bostadsrättslagen bör nämnas den anpassning som i stor utsträckning ägde rum till den nya hyreslagstiftningen vad gäller bostadsrättshavarnas rättigheter och skyldigheter vid nyttjandet av lägenheten.

Under årens lopp har bostadsrättslagen ändrats i flera hänseenden. Väsentligast torde de ändringar vara som genomfördes i anslutning till lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt (ombildningslagen). Ändringarna syftade främst till att stärka hyresgästernas ställning och inflytande vid ombildningar, men även vissa från ombildningsförfarandet fristående ändringar gjordes, bl. a. rörande intygsgivarna (se prop. 1981/82: 169, CU 41, rskr 364 samt SFS 1982: 353). En ändring som bör nämnas är också den möjlighet som HSB och Riksbyggen fick fr. o. m. den 1 maj 1985 att återköpa eller lösa bostadsrätter under en treårsfrist från upplåtelsen (BoU 1984/85: 12, rskr 194, SFS 1985: 182).

1983 års bostadsrättskommitté (Ju 1983: 06) föreslog i sitt betänkande (SOU 1985: 6) Förköp av bostadsrätt m. m. att bl. a. kommunerskulle få rätt att för nybildade bostadsrättsföreningar föreskriva villkor om förköp till bostadsrätter. Ett sådant villkor skulle kunna kombineras med prisföreskrif-

ter. Jag har i annat sammanhang deklarerat att jag inte avser föreslå att kommitténs förslag i denna del genomförs. Däremot räknar jag med att i enlighet med kommitténs förslag föreslå regeringen att förelägga riksdagen en proposition om sådana ändringar i bostadsrättslagen som stärker bostadsrättshavarnas ställning vid försäljning av bostadsrätt på offentlig auktion. I propositionen kommer jag också att ta upp vissa andra frågor som rör bostadsrätt.

Enligt vad jag har erfarit avser chefen för justitiedepartementet att senare i vår föreslå regeringen att remittera ett förslag till en ny lag om ekonomiska föreningar till lagrådet. Jag har inhämtat att förslaget såvitt gäller bostadsrättslagen kommer att innebära att anknytningen till den nya föreningslagen utformas på i sak samma sätt som den nuvarande anknytningen till 1951 års lag och att de följdändringar som föreslås främst blir av redaktionell art.

Behovet av utredning

HSB:s riksförbund, Riksbyggen och Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation (SBC) har i en gemensam skrivelse den 22 februari 1984 begärt en allmän översyn av bostadsrättslagen. Skrivelsen har av 1983 års bostadsrättskommitté överlämnats till chefen för bostadsdepartementet. I skrivelsen utgör frågan om den ekonomiska planens roll vid nyproduktion, ombyggnad och ombildning från hyresrätt till bostadsrätt en huvudfråga. Även åtskilliga andra frågor som kan kräva lagändringar tas upp. Innan jag går närmare in på sådana frågor som jag för egen del anser aktualiserar lagändringar, vill jag anföra några allmänna synpunkter om behovet av en översyn.

Bostadsrättslagen tillkom i ett skede av intensiv nybyggnadsverksamhet. Det var därför naturligt att lagen i första hand kom att utformas efter förhållandena vid nyproduktion. Sedan mitten av 1970-talet har det emellertid pågått en strukturomvandling inom bostadssektorn som innebär att nyproduktionen minskar och ersätts av ombyggnads- och underhållsverksamhet. Bostadsrättslagens tillämpning vid ombyggnad och underhåll kommer därför alltmer i förgrunden.

I sammanhanget vill jag erinra om den vikt som statsmakterna tillmäter ombyggnads- och underhållsverksamheten. Detta kommer till uttryck i det s. k. ROT-programmet, dvs. det tioåriga bostadsförbättringsprogram för reparation, om- och tillbyggnad som antogs av riksdagen år 1983 (prop. 1983/84: 40 bil. 9, BoU 11, rskr 63). Målsättningen är att alla skall ha tillgång till en bostad med modern utrustning, gott underhållsskick och god tillgänglighet.

Vid ombyggnad aktualiseras flera olika frågor som gäller bostadsrättslagens tillämpning. Ett generellt problem är att den ägarliknande ställning med avseende på lägenheten som en bostadsrättshavare intar kan försvåra en av

4

föreningsmajoriteten önskad rationell ombyggnad. Därmed motverkas också samhällets intentioner med bostadsförbättringsprogrammet. Enligt min mening ger därför den förskjutning från nybyggnad till ombyggnad som ägt rum inom bostadssektorn anledning till att nu se över bostadsrättslagen. Även andra förhållanden ger anledning till en sådan översyn.

Vad gäller nyproduktionen har organisationerna i sin skrivelse bl. a. pekat på att lagens regler om ekonomisk plan och förbudet mot förhandsavtal inte är anpassade till den utveckling som skett. De bostadssökande har numera möjligheter att påverka utformningen av sina lägenheter genom att göra olika slags tillval under produktionsskedet, t. ex. skåputrustning, maskinell utrustning och färgsättning. Sådana tillval måste av byggnadstekniska skäl göras så tidigt att det inte är möjligt att i det skedet upprätta en tillförlitlig ekonomisk plan och upplåta bostadsrätt. Följden har blivit att en del mer eller mindre osäkra avtalskonstruktioner förekommer som kan stå i strid med förbudet mot förhandsavtal.

Konsumentverket har i sitt remissyttrande över 1983 års bostadsrättskommittés betänkande anfört att det finns anledning att vidta åtgärder mot bristfälliga och vilseledande ekonomiska planer. Verket anser också att det är angeläget att bostadsrättslagen på ett tydligare sätt än f. n. anger i vilka situationer ändrade förhållanden kan göra det nödvändigt att upprätta en ny ekonomisk plan. Även från bostadsstyrelsen har under hand framförts liknande synpunkter till departementet.

För egen del vill jag framhålla det angelägna i att bostadsrättslagen anpassas efter utvecklingen på bostadsmarknaden. Detta gäller givetvis också de boendes möjligheter att kunna påverka utformningen av sina lägenheter. En ändring av förbudet mot förhandsavtal torde emellertid kräva tämligen ingående överväganden av bl. a. konsumenträttslig art. Med hänsyn till att grunderna för förbudet övervägdes noga vid bostadsrättslagens tillkomst kan man ställa sig tveksam till om frågan nu bör tas upp på nytt. Av bl. a. konsumentverkets nyss nämnda yttrande framgår det enligt min mening dock att det kan vara en angelägen fråga att undersöka tillämpningen av reglerna om ekonomisk plan. Jag anser det lämpligt att även frågan om förhandsavtal tas upp i det sammanhanget. Frågan har i viss mån också kommit i ett annat läge i och med att behov av sådana avtal tycks föreligga vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Vissa restriktioner är emellertid påkallade i fråga om vilka förändringar av gällande ordning som är godtagbara. Jag skall återkomma till detta.

Till vad konsumentverket anfört vill jag lägga att byggnadskostnadsutvecklingen och de alltmer komplicerade byggprojekten gör det svårare nu än tidigare att göra hållbara kalkyler över boendekostnaderna. Detta ställer i sin tur stora krav på information till de bostadssökande om förväntade kostnadsökningar eller andra förändrade förhållanden. Jag delar verkets

uppfattning att bostadsrättslagen kan behöva ändras när det gäller den informationen.

En förändring som inträffat sedan bostadsrättslagen kom till är den ökning av antalet ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt som ägt rum, framför allt i storstäderna. Denna utveckling är inte odelat positiv. Man kan nämligen inte bortse ifrån att ökningen av antalet ombildningar, i kombination med de prishöjningar som äger rum på bostadsrätter, på sikt kan leda till problem i form av segregation. I riksdagen har nyligen en motion väckts om utredning av frågan om kommunalt inflytande vid ändring av upplåtelseform (mot 1985/86: 419). Riksdagens beslut i anledning av motionen bör inte föregripas. Jag tar därför inte nu upp frågan om åtgärder eventuellt bör övervägas för att förhindra en ogynnsam utveckling i fråga om ombildning.

Vad som däremot är av intresse är om bostadsrättslagen och ombildningslagen i praktiken tillämpas på ett sätt som ger anledning till andra ändringar än sådana som berör den principiella frågan om ombildning. Med den utgångspunkten bör såväl bostadsrättslagen som ombildningslagen bli föremål för en översyn.

Bostadsrättslagen har nu varit i kraft i snart 14 år. Med hänsyn bl. a. till de förändringar som under denna tid har ägt rum på bostadsmarknaden, finns det ett allmänt behov av att lagen ses över. Den förväntade nya lagen om ekonomiska föreningar kan också ge anledning till överväganden om bostadsrättslagen i något hänseende kan behöva ändras eller omdisponeras.

Sammanfattningsvis föreslår jag att en särskild utredare tillkallas för att se över bostadsrättslagen m. m. Utredarens uppgift bör vara att undersöka hur lagstiftningen fungerat i praktiken och föreslå de lagändringar som kan behövas. Jag kommer i det följande att ta upp en del andra frågor som utredaren bör överväga och ange en del begränsningar i utredningsuppdraget.

Riktlinjer för utredningsarbetet

Allmänt om uppdraget

Vid utredningsuppdragets utförande bör utredaren i första hand koncentrera sig på de särskilda frågor om bostadsrätt, ombildning och andelsboende som jag tar upp i det följande. Även andra frågor kan emellertid behöva övervägas. Utredaren bör vara oförhindrad att ta upp även dessa.

Sådana frågor som rör bostadsrätt och som enligt vad jag tidigare anfört behandlats eller kommer att behandlas i annan ordning bör inte tas upp. Det gäller bl. a. frågan om förköp eller hembud av bostadsrätter och den principiella frågan om ombildning som jag nämnt. Utredaren bör heller inte

ta upp sådana frågor om bostadsrätt i vilka klara ställningstaganden nyligen har gjorts av riksdagen (se BoU 1984/85: 12 och LU 1984/85: 32) Det gäller t. ex. frågan om inteckning i bostadsrätt.

Ombyggnad och underhåll

Utredaren bör söka kartlägga hur förfarandet vid ombyggnad och underhåll gestaltar sig i praktiken och vilka problem bostadsrättslagens nuvarande utformning ger upphov till. Utredaren bör därefter lägga fram förslag till förändringar i lagstiftningen som kan vara påkallade. Utgångspunkten bör därvid vara att föreningarnas och samhällets intresse av en rationell och angelägen ombyggnads- och underhållsverksamhet främjas. Några frågor kräver särskild uppmärksamhet.

Enligt 60 § 2 bostadsrättslagen krävs att bostadsrättshavaren biträder ett föreningsstämmobeslut, som innebär att bostadsrättslägenheten kommer att undergå en försämring av icke ringa betydelse. Bestämmelsen, som ger bostadsrättshavaren ett slags vetorätt, kan ibland leda till oskälga resultat. Med stöd av bestämmelsen torde en bostadsrättshavare t.ex. kunna motsätta sig att en del av hans lägenhet tas i anspråk för en hisstrunna, vilket på grund av byggnadslagstiftningens krav på hiss (42 a och 48 a §§ byggnadsstadgan) kan förhindra en ombyggnad av huset i övrigt. Bestämmelsen kan också hindra sådana sammanslagningar eller uppdelningar av lägenheter som ur såväl föreningens som samhällets synpunkt kan vara lämpliga.

Utredaren bör mot bakgrund av det nu angivna problemet överväga om den avvägning som lagstiftaren gjort mellan å ena sidan föreningens intresse av ombyggnad och å andra sidan bostadsrättshavarens av att förutsättningarna för hans boende inte rubbas kan behöva göras på ett annat sätt. Vad som nu har sagts gäller också motsvarande avvägning vid andra typer av beslut som vid ombyggnad rubbar förutsättningarna för boendet, främst beslut om förändring av den inbördes relationen mellan grundavgifterna (60 § 1) och vissa andra förändringar i lägenheterna (60 § 3).

Om regeln i 60 § 2 mildras till förmån för föreningen, torde det bli nödvändigt att överväga regler som ger bostadsrättshavaren ekonomisk kompensation för ingrepp som inte är helt obetydliga. Regler som medger större ingrepp i bostadsrätten bör inte tillskapas med mindre ett klart dokumenterat behov därav föreligger. En noggrann analys av de rättsliga aspekterna blir också nödvändig om större ingrepp skall medges.

En annan fråga som kräver särskild uppmärksamhet vid ombyggnad eller mer omfattande underhållsåtgärder är den konflikt som kan uppstå mellan bostadsrättshavaren och föreningen med hänsyn till gränsdragningen när det gäller ansvaret för inre resp. yttre underhåll. Ur föreningens synpunkt kan i

en ombyggnadssituation ekonomiska och tekniska skäl tala för att det yttre underhållet samordnas med det inre, för vilket bostadsrättshavaren annars svarar. Föreningens ansvar för reparationer av stamledningar (26 § bostadsrättslagen) kan också tala för en sådan samordning. Problem uppstår emellertid om bostadsrättshavaren själv låtit utföra underhållsåtgärder eller gjort installationer av olika slag som blir onyttiga genom föreningens åtgärder. Utredaren bör uppmärksamma denna problematik och överväga om det finns anledning att göra några förändringar.

Även en del andra frågor som rör ombyggnad och underhåll bör uppmärksammas av utredaren. En sådan fråga är att beslutsgången ofta tenderar att bli tämligen lång när en bostadsrättsförening skall bygga om. Utredaren bör därför undersöka möjligheterna att förenkla förfarandet vid ombyggnad. I det sammanhanget bör också den ekonomiska planens roll vid ombyggnad utredas.

Ekonomisk plan och förhandsavtal

Den kritik som riktats mot det nuvarande systemet med ekonomisk plan och upplåtelse av bostadsrätt bör föranleda utredaren att undersöka hur de nuvarande reglerna fungerat i praktiken och om några lagändringar är påkallade. En given utgångspunkt bör vara att de boende, oavsett vilket system som skall gälla, bör vara tillförsäkrade erforderligt konsumenträttsligt skydd. Häri ingår att de skall kunna bedöma de ekonomiska förutsättningarna för sitt boende och de utgifter de tar på sig.

Vid nyproduktion får ett system med förhandsavtal inte innebära en återgång till den äldre ordningen. De som tecknat förhandsavtal måste således redan vid inflyttningen vara tillförsäkrade en rätt att delta på föreningsstämman och kunna vara representerade i föreningens styrelse. Man måste därför räkna med att bostadsrätt skall upplåtas till förhandstecknarna innan inflyttningen äger rum och att den ekonomiska planen då skall ha registrerats. Om ett system med förhandsavtal införs bör vidare krävas att någon form av boendekostnadskalkyl finns tillgänglig när avtalet ingås. Det bör också övervägas om särskilda ekonomiska garantier bör ställas upp för lämnade förskott och om det bör finnas någon form av skyddsmekanism så att den bostadssökande har möjlighet att frånträda avtalet (jfr 23 § bostadsrättslagen).

När det gäller ombildning från hyresrätt till bostadsrätt synes det vara mer naturligt att tänka sig att de boende får teckna någon form av förhandsavtal. Avgörande för den frågan blir i första hand hur det nuvarande systemet med bundenhet på grund av röstning vid föreningsstämma fungerar i praktiken (jfr 9 a § bostadsrättslagen). Utredaren bör därför först undersöka den frågan innan några lagändringar föreslås.

8

Anpassning till hyreslagen

Utredaren bör överväga i vilken utsträckning bostadsrättslagens regler bör vara anpassade till hyreslagen. Bl. a. bör prövas om inte bestämmelserna i 44 § hyreslagen om underrättelse och meddelande vid utebliven hyresbetalning bör få sin motsvarighet i bostadsrättslagen. I det sammanhanget bör också övervägas om särskilda regler är påkallade för att förhindra att en bostadsrättshavare regelmässigt kan erlägga årsavgiften för sent utan påföljd (jfr 46 § första stycket 2 hyreslagen). En annan fråga är om bostadsrättsföreningarnas kooperativa karaktär kan motivera att reglerna om andrahandsuthyrning av bostadsrättslägenheter bör utformas på ett annat sätt än motsvarande bestämmelser i hyreslagen. Vissa problem tycks t. ex. finnas när juridiska personer förvärvar bostadsrätt i syfte att hyra ut lägenheten som personalbostad e.d.

Avgiftssystemet

Vid överlåtelse av bostadsrätt förekommer det att föreningen tar ut en s. k. överlåtelseavgift av säljaren eller köparen. Efter anmälningar till konsumentombudsmannen har lagligheten av sådana avgifter satts i fråga. Utredaren bör överväga om föreningarna i fortsättningen skall få ta ut överlåtelseavgifter eller ej och föreslå de bestämmelser som behövs. I sammanhanget bör bostadsrättslagens avgiftssystem i övrigt ses över (jfr riksrevisionsverkets rapport, dnr 1983: 601, Statligt reglerade avgifter - en kartläggning).

Antalet medlemmar

För att en bostadsrättsförening skall få registreras fordras att den har minst fem medlemmar. I praxis upprätthålls dessutom ett krav på att föreningens fastighet skall innehålla minst fem lägenheter (jfr 43 § och 65 § bostadsrättslagen). Motioner i riksdagen om att lagen skall ändras så att det blir tillräckligt att fastigheten har tre lägenheter har avstyrkts med hänvisning bl. a. till föreningarnas kooperativa karaktär (BoU 1984/85: 12, LU 1984/85: 32). Jag delar uppfattningen att föreningsfastigheter även i fortsättningen skall bestå av minst fem lägenheter och att antalet medlemmar som huvudregel skall vara minst fem. Utredaren bör emellertid överväga om inte kravet på antalet medlemmar i inledningsskedet av föreningens verksamhet bör kunna minskas från fem till tre. Ett motiv för en sådan förändring är det praktiska tillvägagångssättet med föreningsbildning genom s. k. kontorsstiftning, dvs. att föreningen bildas utan de boendes medverkan. Projekt av servicehuskaraktär med t. ex. kommunen och organisationerna som stiftare kan då genomföras på ett smidigare sätt.

Småhus som upplåts med bostadsrätt

Upplåtelse av bostadsrätt till småhus har på senare år blivit allt vanligare. Olika problem är förenade med sådana upplåtelser. Utredaren bör belysa dessa och om det erfordras lämna förslag till lagstiftning. Småhusköpsutredningen (Ju 1983: 03), som inom kort avlämnar sitt betänkande, kommer enligt uppgift inte att behandla bostadsrättsupplåtelser av småhus. Utredaren bör därför särskilt behandla de konsumenträttsliga aspekterna vid nyproduktion och upplåtelse av sådana hus. Också andra frågor är av intresse i sammanhanget, t. ex. om avgränsningen mellan ansvaret för inre och yttre underhåll bör göras på annat sätt än nuvarande lagstiftning förutsätter och om det finns behov av bestämmelser om dispositionsrätten till den mark som bostadsrättshavaren nyttjar.

Ombildningsförfarandet

Enligt ombildningslagen är en fastighetsägare under vissa förutsättningar skyldig att hembjuda fastigheten till en av hyresgästerna bildad bostadsrättsförening. Först om hyresgästerna inte antar hembudet kan fastigheten säljas till någon annan. I hyresgästernas intresse har emellertid en spärregel ställts upp som innebär att priset vid vidareförsäljningen inte får vara lägre eller villkoren avsevärt ogynnsammare för fastighetsägaren än som angavs vid hembudet (12 §). I praktiken har det emellertid visat sig att fastighetsägare inte så sällan ställer upp oskäliga villkor i hembudet som inte träffas av den angivna spärregeln. Det tycks t. ex. inte vara ovanligt att fastighetsägare kräver att hyresgästerna skall godta en viss entreprenad eller att vissa lägenheter skall förbehållas fastighetsägaren. Utredaren bör vid sin översyn av ombildningslagen uppmärksamma detta problem och föreslå sådana lagändringar som stärker hyresgästernas ställning.

En annan fråga som gäller ombildningsförfarandet är den rätt till medlemskap som hyresgästerna enligt 51 a § bostadsrättslagen har i den bildade bostadsrättsföreningen. Det framstår som otillfredsställande att denna rätt inte är kombinerad med en rätt att få förvärva bostadsrätt. Utredaren bör ta upp frågan om en sådan rätt bör införas eller om frågan kan lösas genom en möjlighet att teckna förhandsavtal.

Andelsboende

Statsmakterna har sedan lång tid tillbaka intagit ståndpunkten att bostadsrättsformen som regel bäst tillgodoser lägenhetsinnehavarnas intressen vid samägande av bostadshus och att det inte finns något verkligt behov inom bostadsmarknaden av andra upplåtelseformer än hyra och bostadsrätt (se t. ex. prop. 1971: 12 s. 92).

10

Det förekomer emellertid andra former av nyttjanderätt eller dispositionsrätt till bostadslägenheter. Alltjämt torde det finnas ett betydande antal äldre bostadsföreningar. Det är i storstadsregionerna inte ovanligt att en fastighet delas upp i ideella andelar med rätt för andelshavarna att nyttja viss lägenhet. Vidare förekommer olika former av bostadsaktiebolag och handelsbolag med en liknande uppdelning.

Olika förslag har lagts fram som rör andelsboendet. Jag vill härvisa till 1983 års bostadsrättskommittés förslag om begränsningar i möjligheteterna att förvärva ideella andelar m. m. (SOU 1985: 6 s. 181-196), förslaget från kooperationsutredningen om ett förenklat förfarande vid ombildning av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar (SOU 1984: 9 s. 53, 155 och 307), 1978 års bostadsrättskommittés förslag i motsvarande fråga (SOU 1981: 74 s. 144) samt fritidsboendekommitténs förslag till en speciellform av bostadsrätt för andelshus som upplåts för fritidsändamål (SOU 1982: 23 s. 117). I riksdagen har också motioner nyligen väckts i dessa frågor (se mot. 1985/86: 409 och 426).

Jag anser det lämpligt att utredningsmannen nu tar upp frågorna om andelsboende till ett samlat övervägande. Med beaktande av det underlag som finns i de olika betänkanden som jag har redovisat, bör följande riktlinjer gälla för utredningsmannens arbete.

Utredningsmannen bör lägga fram konkreta lagförslag som syftar till en förenkling av procedurerna när ombildning skall ske av en bostadsförening till en bostadsrättsförening. Förslagen bör omfatta alla typer av bostadsföreningar men även olika former av bolag. Utredningsmannen bör i sammanhanget också överväga om det behövs särskilda stimulanser eller andra åtgärder för att främja en övergång till bostadsrätt i dessa fall.

Vad som sagts om bostadsföreningar m. m. bör också gälla bostadshus som är uppdelade i ideella andelar. Utredningsmannen bör emellertid också undersöka vilka möjligheter som finns att motverka en ogynnsam utveckling mot att bostadsfastigheter delas upp i ideella andelar samt föreslå åtgärder som främjar bostadsrättsformen framför andelsformen. I sammanhanget bör utredningsmannen även se över bestämmelserna i 79 § bostadsrättslagen om förbud för föreningar och bolag att upplåta andelsrätt tillsammans med nyttjanderätt.

Fritidsboendekommitténs förslag om en särskild typ av fritidsbostadsrätt har mottagits övervägande positivt av remissinstanserna. Jag anser att kommitténs förslag efter viss överarbetning bör kunna läggas till grund för lagstiftning. Utredningsmannens uppgift bör vara att efter de ytterligare undersökningar som kan krävas göra en sådan överarbetning och framlägga de förslag som föranleds härav.

Tidplan

Utredningsarbetet bör vara avslutat före utgången av år 1987.

Hemställan

Med hänvisning till vad jag nu har anfört hemställer jag att regeringen bemyndigar chefen för bostadsdepartementet

att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att se över bostadsrättslagen m. m.

att besluta om sakkunniga, experter, sekreterare och annat biträde åt utredaren.

Vidare hemställer jag att regeringen beslutar

att kostnaderna skall belasta elfte huvudtitelns kommittéanslag.

Beslut

Regeringen ansluter sig till föredragandens överväganden och bifaller hans hemställan.

(Bostadsdepartementet)

Kommittédirektiv

Dir. 1988:

Tilläggsdirektiv till utredningen (Bo 1986:01) som skall göra en översyn av bostadsrättslagen (1971:479) m. m.

Dir. 1988:58

Beslut vid regeringssammanträde 1988-10-27

Chefen för bostadsdepartementet, statsrådet Lönnqvist, anför.

Mitt förslag

Jag föreslår att utredningen (Bo 1986:01), som skall göra en översyn av bostadsrättslagen (1971:479) m. m., får i uppdrag att utreda hur man inom ramen för bostadsrättslagstiftningen kan främja att bostadslägenheter utnyttjas i första hand som permanentbostäder. Utredaren bör särskilt pröva sådana ändringar som syftar till att bostadslägenheter förbehålls fysiska personer.

Bakgrund

Med stöd av regeringens bemyndigande den 27 februari 1986 tillkallade min företrädare, statsrådet Gustafsson, en särskild utredare för att se över bostadsrättslagen m. m. Enligt sina direktiv (dir. 1986:5) skall utredaren bl. a. undersöka hur lagstiftningen har fungerat i praktiken och föreslå de ändringar som kan behövas.

2

Överväganden

Den nuvarande situationen på bostadsmarknaden är ansträngd, särskilt i storstadsområdena. Mot den bakgrunden har jag som en av flera åtgärder nyligen gett en arbetsgrupp inom bostadsdepartementet i uppdrag att utreda och lämna förslag till åtgärder för att göra fler bostadslägenheter i bostadsbeståndet tillgängliga för dem som behöver en permanent bostad. De åtgärder som i det sammanhanget kan komma i fråga gäller dock huvudsakligen beståndet av hyreslägenheter. Att åstadkomma motsvarande åtgärder inom bostadsrättsbeståndet är svårare med tanke på bostadsrättshavarens ägarliknande ställning i förhållande till lägenheten.

Enligt min mening är det viktigt att man undersöker alla möjligheter för att tillgodose behovet av bostäder. Jag föreslår därför att bostadsrättsutredningen ges i uppdrag att utreda hur man inom ramen för bostadsrättslagstiftningen kan främja att bostadslägenheter utnyttjas i första hand som permanentbostäder. Utredaren bör särskilt pröva sådana ändringar som syftar till att bostadslägenheter förbehålls fysiska personer.

Hemställan

Jag hemställer att regeringen utvidgar utredarens uppdrag i enlighet med vad jag nu har anfört.

Beslut

Regeringen ansluter sig till föredragandens överväganden och bifaller hans hemställan.

(Bostadsdepartementet)

Vissa praktiska problemfrågor i samband med ombyggnader och underhåll

I det följande skall vi behandla vissa frågor som ansluter till vad vi har berört i huvudtexten avsnitt 2.8.2. Underlaget för vår redovisning bygger främst på material och synpunkter vi fått från HSB, Riksbyggen och SBC. I sammanhanget bör särskilt omnämnas ett kompendium som vi tagit del av benämnt *Ombyggnader inom HSB*, vilket år 1984 sammanställts inom HSB-rörelsen. Vår redogörelse har inriktats på att dels ge en allmän orientering om ombyggnadsfrågorna, dels belysa vissa väsentliga och för bostadsrätten speciella problemställningar i det aktuella avseendet. I första hand behandlas praktiska handläggningsfrågor. Vår avsikt har varit att begränsa den följande redovisningen till sådana spörsmål som kan ha ett mera allmängiltigt intresse. Utgångspunkten är inte att de frågeställningar som berörs i alla delar behöver föranleda lagstiftning.

1 Samordning av inre och yttre underhåll

Fastighetsunderhållet inom en bostadsrättsförening är speciellt så till vida att ansvaret för lägenheternas inre underhåll åvilar respektive bostadsrättshavare. Detta förhållande får särskild betydelse i äldre bostadsrättsföreningar, då större moderniseringsarbeten och ombyggnader med tiden blir aktuella. Frågan har särskild betydelse ur finansieringssynpunkt och med hänsyn till den tekniska planeringen.

Starka ekonomiska och tekniska skäl talar för att en samordning av inre och yttre åtgärer bör prövas, då större upprustnings- och ombyggnadsarbeten inom bostadsrättsföreningen aktualiseras, bl. a. eftersom dessa arbeten kan utföras med statliga lån och räntegarantier till fördelaktiga finansieringsvillkor. Dessa villkor kan även gälla lägenheterna. En förutsättning är dock att ombyggnaden utförs i ett sammanhang genom bostadsrättsföreningen och att bostadsrättsföreningen står som låntagare. Genom en samordning via bostadsrätts-

föreningen kan således väsentligt gynnsammare ekonomiska villkor uppnås, än om bostadsrättshavarna själva skall bekosta moderniseringsåtgärder i lägenheterna.

Även utifrån byggnadstekniska förutsättningar innebär en samordnad ombyggnad av lägenheterna mycket påtagliga fördelar. Arbetet kan av naturliga skäl bedrivas effektivare om åtgärderna organiseras på ett enhetligt och byggnadstekniskt planmässigt sätt. Detta låter sig lättare göras med bostadsrättsföreningen som byggherre, än om varje enskild bostadsrättshavare skall svara för uppgiften. Ett sådant förfarande behöver heller inte minska möjligheterna till individuell utformning av lägenheterna. Detta kan ske efter samma mönster som tillämpas i nyproduktionen genom individuella tillval ifråga om standard och utförande.

Den grundläggande förutsättningen för att en samordning av inre och yttre underhåll skall kunna komma till stånd är självfallet att bostadsrättsföreningen har en tillräckligt långsiktig underhållsplanering, som ger föreningen kunskaper om förestående ombyggnadsbehov. Av avgörande betydelse är även att alla bostadsrättshavare i god tid får tillräcklig information i frågan så att de bereds möjlighet att anpassa sina åtgärder i lägenheterna till bostadsrättsföreningens planer. Kostsamma enskilda investeringar kan annars till stor del gå till spillo och föranleda en onödig kapitalförstöring (se vidare avsnitt 6).

2 Beslutsordning vid ombyggnad

Bostadsrättsföreningens styrelse har inte rätt att bygga om föreningens egendom, utan beslut om detta skall fattas av föreningsstämman. Förberedande undersökningar och utredningar som behövs för att analysera behoven och förutsättningarna för en ombyggnad får däremot anses ligga inom styrelsens kompetensområde, speciellt som ombyggnader enligt sedvanliga definitioner även till stor del avser periodiskt fastighetsunderhåll. Sådana förberedande utredningar kan ofta utgöra nödvändigt underlag för att frågan skall kunna få en tillfredsställande belysning på föreningsstämman och där skapa förutsättningar för en allsidig bedömning. Med hänsyn till bl. a. den ekonomiska betydelse som större ombyggnader har är det dock nödvän-

digt att styrelsen på ett tidigt stadium för upp frågan till föreningsstämman och inhämtar dennas bemyndigande att genomföra erforderliga utredningsarbeten.

Beslut om ombyggnader som omfattar lägenheterna bör om möjligt ske genom att samtliga medlemmar i bostadsrättsföreningen fattar enhälligt beslut på föreningsstämman. Av protokollet skall då framgå att alla medlemmar deltagit och att beslutet är enhälligt. Ett sådant stämmobeslut gäller även de åtgärder i lägenheterna som ingår i ombyggnaden antingen dessa har karaktären av inre eller yttre underhåll.

I större föreningar kan emellertid svårigheter föreligga att samla alla medlemmar till föreningsstämma. Stämmobeslutet täcker i sådana fall inte åtgärderna i alla lägenheter. Frågan uppstår då om ett stämmobeslut kan kompletteras i efterhand genom att de medlemmar som inte deltagit i stämman uttalar sin anslutning till beslutet och att detta dokumenteras på lämpligt sätt. BRL behandlar inte denna situation utan förutsätter att beslutsprocessen i sin helhet försiggår i styrelsen eller på föreningsstämman. För att uppnå en praktiskt möjlig handläggning synes det emellanåt förekomma att stämmobeslut som varit enhälligt kompletteras i efterhand genom att de medlemmar som inte deltog i stämman lämnar skriftligt godkännande av beslutet genom att teckna godkännande på utdrag ur stämmoprotokollet. Till protokollet har då regelmässigt fogats en förteckning över stämmodeltagarna, så att det av handlingarna klart framgår att alla biträder ombyggnadsbeslutet.

Om enighet inte föreligger om en ombyggnad kan denna ändå genomföras, om en majoritet av medlemmarna beslutar detta. Stämmobeslutet måste i sådana fall kompletteras med handling där respektive bostadsrättshavare godkänner åtgärderna beträffande den egna lägenheten. Den som inte lämnar sådant godkännande ställs utanför ombyggnaden ifråga om inre åtgärder som faller under den enskilde bostadsrättshavarens beslutanderätt.

Om någon lägenhet undantas från ombyggnad kommer ändrade avgiftsrelationer att uppstå, eftersom de ombyggda lägenheterna rimligen skall bära en högre kostnad än de som inte åtgärdas. Detta innebär att två tredjedels majoritet måste föreligga för beslutet. I annat fall kan ombyggnaden hindras av minoriteten med stöd av bestämmelser i BRL beträffande ändring av det inbördes förhållandet

mellan grundavgifterna. Detta majoritetskrav har dock närmast ett teoretiskt intresse. I praktiken torde en ombyggnad som berör lägenheterna fordra betydligt större anslutning för att kunna genomföras utan alltför besvärande störningar i förhållandet mellan bostadsrättsföreningen och dess medlemmar.

Sammanfattningsvis kan beslutsordningen vid ombyggnad, som även inkluderar modernisering av lägenheterna, exemplifieras med följande förlopp.

Åtgärd	*Beslutsinstans*
1. Förberedande utredningar	Styrelsen
2. Större utredningar och principbeslut om ombyggnad	Föreningsstämman
3. Riktlinjer för ombyggnaden	Föreningsstämman
4. Upprättande av entreprenadhandlingar	Styrelsen
5. Godkännande av ombyggnadsförslag och beslut om genomförande	Föreningsstämman
6. Godkännande av ombyggnad av lägenheter	Bostadsrättshavaren (kan ske genom enhälligt stämmobeslut av alla medlemmar)
7. Beslut om ändrade grundavgifter och ändrad ekonomisk plan	Föreningsstämman (minst två tredjedels majoritet vid ändrade avgiftsrelationer)
8. Upphandling och genomförande	Styrelsen

I de fall ombyggnadsåtgärderna begränsar sig till bostadsrättsföreningens beslutsområde, dvs. inte berör lägenheterna mer än ifråga om anordningar för vatten och avlopp o. d., fordras inte de enskilda bostadsrättshavarnas medgivanden. Beslut på föreningsstämma är i dessa fall tillräckligt. I sådana fall berörs inte heller de inbördes avgiftsrelationerna, och stämmobeslut kan därför ske med enkel majoritet.

3 Olikheter i lägenheternas ingångsstandard

En särskild fråga vid större ombyggnader är hur olikheter i lägenheternas ingångsstandard skall kompenseras. Synpunkter på denna problematik lämnas bl. a. i det inledningsvis omnämnda kompendiet – Ombyggnader inom HSB. Självfallet kan många svårlösta situationer uppstå i denna del. Som en allmän belysning av de frågor som föreningarna kan bli tvungna att ta ställning till kan vi emellertid i det väsentligaste ansluta oss till den redovisning som lämnas i kompendiet i detta sammanhang. Följande anges (s. 64 f.).

Ekonomisk kompensation för olikheter i lägenhetsstandard

Lägenheterna förslits och underhålls olika. Efter en tid uppstår automatiskt tidsmässiga förskjutningar i lägenheternas standard p g a detta förhållande. Så småningom kommer lägenheternas underhåll att vara spritt på alla nivåer från nyligen helrenoverade lägenheter till lägenheter som är starkt slitna och i behov av omfattande reparationer. Utöver ett normalt underhåll vidtar en del bostadsrättshavare även standardhöjande åtgärder i större eller mindre omfattning. Dessa kan innebära investeringar av betydande ekonomiskt värde.

En väsentlig problemställning vid ombyggnader utgör de olikheter i standard som i övrigt lika lägenheter har. Detta medför att lägenheterna representerar olika värden före ombyggnaden. Ombyggnadskostnaderna kan även påverkas av lägenheternas skick. En hårt sliten lägenhet kan föranleda större kostnader än en väl underhållen. Genom ombyggnaden får alla lägenheter i princip samma standard – frånsett eventuella tillval. Detta sker på bostadsrättsföreningens bekostnad och får alltså betalas av alla bostadsrättshavare enligt normala fördelningsgrunder.

Olikheter i ingångsförutsättningarna föreligger vanligen även beträffande de inre underhållsfonderna. Dessa har ofta ett samband med lägenhetsunderhållet. En nyreparerad lägenhet har normalt förbrukat sina fondmedel, medan en lägenhet som står inför reparation har fondmedel kvar. Förhållandena kan dock variera inom vida gränser beroende på hur fondmedlen har utnyttjats och i vilken omfattning avsättningar till inre underhållsfonder har skett inom föreningen.

Det är uppenbart att olikheterna i lägenheternas skick före en ombyggnad måste beaktas. Eftersom ombyggnaden leder till lägenheter med lika standard, är det naturligt att även ingångsförutsättningarna i möjligaste mån görs ekonomiskt likvärdiga. Detta kan ske genom

någon form av ekonomisk kompensation med utgångspunkt från lägenheternas skick. Några lagenliga eller stadgemässiga villkor med denna innebörd finns inte, men det torde utifrån allmänna rättviseskäl framstå som nödvändigt att en utjämning kommer till stånd. I regel torde detta även vara nödvändigt för att tillräcklig enighet om en ombyggnad skall kunna uppnås.

Med denna principiella utgångspunkt uppstår frågan hur ett system för ekonomisk kompensation mellan lägenheterna bör konstrueras. Frågan gäller dels hur utjämningsbeloppen bör beräknas, dels vilken form kompensationen bör ha.

Vad beträffar utjämningsbeloppens storlek skulle detaljberäkningar kräva omfattande och kostsamma analyser. Det är heller knappast möjligt att uppnå en exakt värdering av förslitningsgraden i olika lägenheter. Med hänsyn till de praktiska förutsättningarna är det därför nödvändigt att använda förenklade schabloner vid framräkning av utjämningsbeloppen. På detta sätt torde i normalfallet fullt godtagbara resultat kunna uppnås.

Den principiella grunden för standardutjämningen bör vara att ersättningen skall stå i proportion till lägenheternas skick. Ju högre standard en lägenhet har, dess högre ersättning bör utgå. Med hänsyn till behovet av enkelhet i handläggningen synes det dock lämpligt att begränsa utjämningsbeloppen till lägenheter som ligger över föreningens genomsnitt. Regleringen bör således i normalfallet kunna utformas så att utjämningsbeloppet sätts till 0 kronor för normalt underhållna lägenheter och därunder. Övriga lägenheter placeras in efter en stiganade skala så att den bäst underhållna lägenheten får den högsta ersättningen.

Utjämningsbelopen skall utgå oberoende av i vilken omfattning lägenheten behöver åtgärdas vid ombyggnaden. I vissa fall kan naturligtvis en lägenhet som befinner sig i ett gott skick minska ombyggnadskostnaden. Men även om tidigare underhållsinsatser helt går till spillo vid ombyggnaden, skall bostadsrättshavaren kompenseras enligt framräknade ersättningsgrunder. Detta gäller också oberoende av hur underhållet finansierats; med fondmedel, kontant tillskjutna belopp eller eget arbete. Principen bör vara att den bostadsrättshavare som har en väl underhållen lägenhet inte skall komma i ett sämre läge vid en ombyggnad än den som har en hårt eller normalt sliten lägenhet.

I de fall lägenheternas standard väsentligt avviker från grundstandarden i bostadsrättsföreningen, är det även nödvändigt att ta hänsyn

till dessa förhållanden. I vissa fall kan stora kostnader ha lagts ned på t ex badrum, kökssnickerier, köksutrustningar etc. I den mån dessa investeringar går till spillo vid ombyggnaden, bör de rimligtvis ersättas. En värdering måste härvid ske från fall till fall med beaktande av investeringens kostnader och skäliga avskrivningstider. En sammanvägning måste också ske med schablonberäkningarna så att inte dubbla ersättningar utgår.

I de fall förekommande "överstandard" kan bevaras oskadad vid ombyggnaden finns normalt inte skäl till annan ersättning än som erhålls genom det schablonmässigt framräknade utjämningsbeloppet. Ägaren kan ju i detta fall tillgodogöra sig "överstandarden" även efter ombyggnaden.

Ersättningsfrågorna måste även bedömas mot bakgrund av den information om planerade ombyggnader som föreningen lämnat sina medlemmar. Situationer kan uppstå, då ersättning inte bör utgå på grund av att underhålls- och andra förbättringsåtgärder utförts i strid mot föreningens önskemål. Denna fråga belyses närmare i ---(avsnitt 6)---, medlemsinformation.

Ersättningsformer

Tidigare noterades att behållningen på inre underhållsfonden kan variera väsentligt mellan lägenheterna liksom mellan olika bostadsrättsföreningar. Det konstaterades vidare att olikheterna ofta står i omvänd proportion till lägenheternas skick. Ju bättre underhållet är, dess mindre är behållningen på underhållsfonden.

Fonderna får endast disponeras av bostadsrättshavarna, och någon möjlighet att utnyttja dessa i utjämningssyfte finns inte. Efter ombyggnaden kommer således den situationen att föreligga att nyupprustade lägenheter med lika standard har olika inre underhållsfonder med i huvudsak den tendensen att lägenheter med de sämsta ingångsvärdena har de högsta fonderna.

Med ett utjämningsförfarande enligt ovan angivna riktlinjer kommer de bäst underhållna lägenheterna att uppbära de högsta ersättningarna. Utjämningsmodellen kan således medverka till att summan av disponibla fondmedel och utgående utjämningsbelopp blir tämligen likartad i en stor del av lägenheterna. Betydande variationer i de olika ombyggnadsfallen kan dock förväntas.

En central frågeställning i sammanhanget är på vilket sätt utjämningsbeloppen bör tillgodogöras berörda bostadsrättshavare och om dispositionen av inre fondmedel bör ha någon koppling till handläggningen av utjämningsmedlen.

Utjämningsbeloppen kan tänkas utgå enligt tre alternativ:
- kontant utbetalning
- överföring av medlen till inre underhållsfond
- reglering via lägenhetens andelsvärde.

Alternativet med kontant utbetalning har för den enskilde bostadsrättshavaren fördelen att medel frigörs som kan underlätta betalningen av eventuellt höjda grundavgifter.

I vissa fall kan även lån ha tagits för finansieringen av lägenhetsunderhållet och förekommande standardförbättringar. Det kan i sådana situationer ur bostadsrättshavarens synpunkt vara otillfredsställande om medlen låses i en eller annan form.

För bostadsrättsföreningen innebär alternativet en kapitalbelastning som vid ombyggnaden antingen måste finansieras med lån eller grundavgifter.

En kontantutbetalning leder även till frågan om medel på inre underhållsfonden bör behandlas på likartat sätt. Beloppen är i princip av samma karaktär. De emanerar både ur sättet att underhålla lägenheten och att finansiera detta underhåll. Behovet av underhållsfonder är även i utgångsläget lika, eftersom alla lägenheter – frånsett tillval – är upprustade till samma standard. Vid ett val av kontantalternativet vore det således logiskt att behandla fondmedlen på samma sätt. Formellt sett kan den invändningen göras att stadgarna förutsätter att fonderna skall användas för underhåll och att en utbetalning strider mot detta villkor. Reellt sett utgör emellertid ombyggnaden i sig en omfattande underhållsåtgärd och ett utnyttjande av fondmedlen kan således ses som ett bidrag till underhållsfinansieringen. Speciellt gäller detta synsätt i de fall ombyggnaden till någon del måste finansieras genom ökade grundavgiftsuttag.

Den vanligaste metoden har hittills varit att utjämningsmedlen förts till den inre underhållsfonden. Genom detta förfarande skapas ett bra utgångsläge för bostadsrättshavarna ifråga om det framtida lägenhetsunderhållet. För bostadsrättsföreningen innebär alternativet att medlen inte kräver omedelbar utbetalning och att således föreningens kapitalkostnad initialt blir mindre än om kontantutbetalning sker. Fondmedlen kan förutsättas ligga kvar relativt länge i bostadsrättsföreningen, eftersom lägenheterna är nyrenoverade. Föreningen behöver därför inte finansiera produktionskostnaden fullt ut till den del denna hänför sig till utjämningsmedlen.

Skäl mot fonderingsalternativet är närmast att lägenheterna genom ombyggnaden i princip befinner sig på samma nivå som en nyproducerad lägenhet och att därför behovet av initiala fonder är relativt litet. Fondbildningen kan ske på vanligt sätt genom årliga fondavsättningar.

Det tredje av ovannämnda alternativ innebär att utjämningsbeloppen tillgodoräknas berörda bostadsrätter vid fördelningen av andelsvärdena i föreningen. Produktionskostnaden kommer härvid inte att beröras utan enbart lägenheternas relationstal. Alternativet är emellertid tekniskt komplicerat såtillvida att fördelningsgrunderna måste beakta såväl kapitalkostnader som driftskostnader. Utjämningsbeloppen kan således inte direkt tillgodoräknas berörda lägenheter genom en motsvarande omfördelning av andelsvärdena. En omräkning måste ske med hänsyn till att även driftskostnaderna i huvudsak fördelas efter samma grunder som kapitalkostnaderna. Förutom de beräkningsmässiga komplikationerna har alternativet svagheten att framtida förskjutningar i relationen mellan drift- och kapitalkostnader kan ge oönskade fördelningseffekter. Alternativet bör mot denna bakgrund inte föranleda närmare överväganden.

Beträffande de två förstnämnda alternativen synes övervägande skäl tala för fondlösningen. Alternativet ger de önskade utjämningseffekterna samtidigt som bostadsrättsföreningens ekonomiska förutsättningar gynnas. Skäl kan dock finnas att begränsa fondavsättningen till viss procent av lägenhetens andelsvärde (anpart i produktionskostnaden). Utan en sådan begränsning skulle i vissa fall avsättningen på den inre underhållsfonden kunna framstå som omotiverat stor med hänsyn till jämförbara förhållanden inom HSB. Maximiavsättningen kan lämpligen sättas till 2 % av andelsvärdet. Förekommande utjämningsbelopp över denna nivå bör således utbetalas kontant. Därutöver bör samtliga medel som utgör kompensation för överstandard betalas kontant. Det kan förutsättas att sådana investeringar ofta är lånefinansierade och att kompensationen därför bör ge möjlighet till förtidsamortering av lånen. Detta kan ibland även gälla normalt underhåll.

Finansiering av utjämningsbelopp

Oberoende av formerna för utbetalningen av beslutade utjämningsmedel måste dessa inräknas i produktionskostnaden. De kommer härvid att ingå i de allmänna finansieringsförutsättningarna för ombyggnaden. I vad mån kostnadsposten kan komma att täckas av låneunderlaget för statliga lån och räntegarantier kan f n inte bedömas med

någon större säkerhet. Vissa förutsättningar härför torde dock finnas, om kostnaden hålls på en måttlig nivå.

Om utjämningsmedlen inte får medräknas i låneunderlaget, måste kostnaderna finansieras med grundavgifter eller fyllnadslån. Bedömningen måste härvid naturligtvis ske med utgångspunkt från den totala finansieringsbilden för ombyggnaden.

4 Lägenhetsinköp

Möjligheterna att slå samman och i övrigt omforma lägenheterna i äldre hus begränsas av tekniska och ekonomiska restriktioner, som kan vara svåra att bemästra. En fråga av stor betydelse i detta sammanhang är det starka besittningsskydd som bostadsrätten innebär. Som tidigare konstaterats kan en ombyggnad av lägenheterna endast ske med bostadsrättshavarnas godkännande (med vissa undantag). Härav följer även att en sammanslagning av lägenheter endast kan genomföras med berörda bostadsrättshavares medverkan. Någon uppsägning på grund av ombyggnad som kan ske inom hyresrätten är inte möjlig ifråga om lägenheter som upplåtits med bostadsrätt.

Förhållandet fäster uppmärksamheten på behovet av en långsiktig planering. Sammanslagning av lägenheter får till följd att antalet lägenheter minskar och en del av bostadsrättshavarna måste således lämna föreningen. Ingen kan tvingas till detta. En förutsättning för att sammanslagningar skall kunna genomföras är således att föreningen kan förvärva bostadsrätten till de berörda lägenheterna eller organisera erforderliga köp direkt mellan berörda bostadsrättshavare. Sådana lösningar kan knappast åstadkommas i någon större omfattning, om inte åtgärderna förbereds i god tid före ombyggnaden.

Beslut om upprättande av översiktliga lägenhetsplaner till grund för den långsiktiga ombyggnadsplaneringen liksom beslut beträffande själva inköpsstrategin är av karaktären att besluten bör fattas av föreningsstämman. Det ankommer också på föreningsstämman att fastställa de lägenhetsplaner som skall ligga till grund för lägenhetsköpen liksom de riktlinjer i övrigt som skall gälla för förvärven. Det rör sig här om förberedelser för ombyggnad som kan beslutas med enkel majoritet.

En förutsättning för lägenhetsinköp måste vara att utbjudna lägenheter kan förvärvas till godtagbart pris. Kostnaderna för inköpen belastar bostadsrättsföreningen, och ju högre de är desto större blir föreningens produktionskostnad vid ombyggnad. Detta sätter naturligtvis gränser för de lägenhetssammanslagningar som i praktiken är möjliga.

Några generella riktlinjer beträffande godtagbara överlåtelsepriser kan inte uppställas. Förutsättningarna varierar från förening till förening, och en prövning måste ske i de enskilda fallen. Normalt får förutsättas att bostadsrättsföreningen måste betala ett marknadsmässigt pris för att köpen skall komma till stånd. Den prövning bostadsrättsföreningen måste göra är således, huruvida ett marknadsmässigt pris kan betalas och om en ändrad lägenhetssammansättning har sådant värde att en ombyggnad bör belastas med denna kostnadspost.

Vid bedömningen av godtagbara inköpspriser bör i första hand en jämförelse ske mellan inköpspriset för berörda lägenheter och det beräknade marknadsvärdet för lägenheten efter ombyggnad. Om det senare bedöms motsvara summan av inköpspriserna, bör priset kunna anses godtagbart. Föreningen kan i sådana fall få full täckning för de nedlagda kostnaderna genom grundavgifter och upplåtelseavgifter.

Lägenhetssammanslagningar kan var motiverade, även om inköpspriserna inte helt kan täckas vid upplåtelsen av den ombyggda lägenheten. Det långsiktiga värdet för bostadsrättsföreningen av en ändrad lägenhetsstruktur kan ofta motivera sådana merkostnader. Vilken belastning som bör godtas är beroende av sammanslagningens angelägenhetsgrad och de byggnadstekniska förutsättningarna för ändringen.

Inköpta lägenheter bör upplåtas med hyresrätt under tiden fram till ombyggnaden. Kontraktsvillkoren bör härvid utformas så att hyresgästen avstår från sitt besittningsskydd, så att lägenheten kan disponeras då ombyggnaden blir aktuell.

Hyra för de inköpta lägenheterna bör givetvis utgå enligt de på hyresmarknaden gällande bruksvärdeprinciperna. Dessa leder vanligen till högre hyra än årsavgiften för motsvarande lägenhet som upplåtits med bostadsrätt. Mellanskillnaden är det utrymme som disponeras för förräntning av inköpspriset.

Vid lägenhetsförändringar som kräver ny bostadsrättsupplåtelse inträffar den beskattningsmässiga förändringen att ingångsvärdet beräknas med utgångspunkt från den nya grundavgiften (plus eventuell upplåtelseavgift), och att tiden för reavinstbeskattning räknas från upplåtelsetillfället. Det förhållandet att en bostadsrätt tidigare innehafts i föreningen påverkar inte frågan. Det saknar härvid betydelse om den tidigare lägenheten helt eller delvis ingår i den nya.

5 Upplåtelseavgifter

De avgifter som normalt uttas av en bostadsrättshavare är grundavgift och årsavgift. Den förstnämnda avgiften har till uppgift att medverka till produktionskostnadens finansiering, den sistnämnda att finansiera de årliga, löpande kostnaderna.

Enligt 44 § BRL kan utöver grundavgift och årsavgift även uttas upplåtelseavgift, om bostadsrättsföreningens stadgar medger detta. Upplåtelseavgiften är liksom grundavgiften en engångsavgift som erläggs vid upplåtelsen, dvs. första gången bostadsrätten försäljs av bostadsrättsföreningen. Upplåtelseavgiften kan i princip beslutas förutsättningslöst av bostadsrättsföreningens styrelse. Genom bestämmelserna om upplåtelseavgift finns således en möjlighet för bostadsrättsföreningen att differentiera villkoren för olika bostadsrättshavare, utan att detta berör fördelningsgrunderna för grundavgifterna och årsavgifterna.

Bostadsrättsupplåtelser har tidigare till den helt dominerande delen skett inom nyproduktionen. Beträffande sådana upplåtelser har några skäl för differentierade villkor normalt inte förelegat utöver de skillnader som föranleds av olika lägenhetsstorlekar o. d. Frågan får heller ingen aktualitet vid ombyggnader av äldre fastighetsbestånd i de fall lägenheterna redan är upplåtna med bostadsrätt och några nya upplåtelser inte kommer till stånd.

En principiellt annorlunda situation föreligger emellertid vid ombyggnader där nya medlemmar intas i en tidigare befintlig bostadsrättsförening. Frågan uppkommer då om de nya bostadsrättshavarna bör ha samma villkor som de bostadsrättshavare som tillhörde föreningen redan före ombyggnaden. Frågan får aktualitet dels då om-

byggnaden leder till ändrad lägenhetssammansättning som förutsätter ny ekonomisk plan och ny bostadsrättsupplåtelse för de ändrade lägenheterna, dels även i de fall bostadsrätter inköps av bostadsrättsföreningen före ombyggnaden och sedan efter upprustningen överlåts till nya medlemmar. En avvägning erfordras här mellan de gamla och de nya medlemmarnas intressen.

Normalt har bostadsrätterna före ombyggnaden ett betydande kapitalvärde. Detta kan t. ex. mätas som andel i bostadsrättsföreningens behållna förmögenhet, dvs. tillgångar minus skulder. Det faktiska värdet, representerat av det pris som kan erhållas vid en försäljning, är ofta betydligt högre. Detta förhållande gäller även fastigheternas marknadsvärde, som ofta ligger betydligt högre än de bokförda värdena. Bostadsrättshavarna har varit med om att skapa dessa värden. Detta kan ha skett genom ett långt medlemskap i bostadsrättsföreningen eller genom ett lägenhetsförvärv där värdet övertagits från en tidigare medlem.

Vid ombyggnader utgör fastigheten den tillgång som de befintliga bostadsrättshavarna initialt bidrar med. Om denna tillgång vid en marknadsmässig värdering är större än de skulder som belastar fastigheten, har ett kapitaltillskott skett från de tidigare bostadsrättshavarnas sida. Om en ny medlem får förvärva bostadsrätten till en ombyggd lägenhet på samma villkor som tidigare bostadsrättshavare, skulle han således komma i ett bättre läge än dessa. Han skulle i så fall få vara med och tillgodogöra sig det kapitaltillskott som tidigare bostadsrättshavare bidragit med i form av fastighetens ingångsvärde utan att själv ha bidragit till detta. Han skulle också på grund härav tillföras en lägenhet med sannolikt högre marknadsvärde än det pris han betalar. Såväl med hänsyn till tidigare bostadsrättshavares intressen som allmänna rättsvisesynpunkter är ett sådant förhållande knappast godtagbart. En differentiering av villkoren mellan gamla och nya medlemmar kan därför vara motiverad.

En differentiering av villkoren kan teoretiskt ske via grundavgifter och årsavgifter. Ett enklare sätt att uppnå önskad differentiering av villkoren är emellertid att använda upplåtelseavgifter. De övriga avgifterna berörs då inte.

Beträffande upplåtelseavgiftens storlek synes denna i princip böra bestämmas med utgångspunkt från lägenhetens marknadsvärde vid

upplåtelsetillfället. Summan av grundavgift och upplåtelseavgift bör således högst motsvara vad som normalt betalas vid överlåtelse av en likvärdig bostadsrätt. Genom ett sådant förfarande kommer tidigare och nya bostadsrättshavare i huvudsak att tillföra bostadsrättsföreningen ett likvärdigt kapital; de tidigare bostadsrättshavarna i form av fastighetens ingångsvärde plus eventuell ökning av grundavgifterna, de nya genom en marknadsmässig betalning för bostadsrätterna via grundavgift och upplåtelseavgift.

Frågan uppkommer i detta sammanhang om upplåtelseavgift även bör utgå för tidigare bostadsrättshavare, som efter ombyggnaden förvärvar en större och ur marknadssynpunkt värdefullare lägenhet än han hade före ombyggnaden. Detta förhållande kan uppstå vid lägenhetssammanslagningar. Bostadsrättsföreningen har för att göra sammanslagningen möjlig förvärvat bostadsrätten till en annan lägenhet och kostnaden för detta förvärv kan ha varit betydligt större än bostadsrättens andel i föreningens förmögenhet. Förvärvet har således föranlett bostadsrättsföreningen kostnader. Det är under sådana omständigheter befogat att även av en tidigare medlem utta upplåtelseavgift för den tillkommande ytan.

I princip skall en befintlig och en ny medlem i berört hänseende behandlas lika. När en ombyggd lägenhet fått en större yta och härigenom ökat påtagligt i värde, bör således upplåtelseavgift utgå efter samma kriterier som gäller för nya medlemmar. Frågan måste dock behandlas med varsamhet och under hänsynstagande till förutsättningarna i de enskilda fallen. Situationer kan t. ex. uppstå då en utökning i och för sig inte varit önskad av medlemmen, men där denne ändå accepterat ökningen för att möjliggöra en motiverad lägenhetssammanslagning.

Inför en ombyggnad kan en bostadsrättsförening även ha förvärvat bostadsrätter som inte leder till ändrad lägenhetssammansättning. I sådana fall rör det sig inte om en ny lägenhet som skall upplåtas av bostadsrättsföreningen, utan om en normal överlåtelse. Bostadsrättsföreningen är härvid inte bunden till grundavgiften utan kan försälja bostadsrätten till ett marknadsmässigt pris.

6 Medlemsinformation

Vi har tidigare (i slutet på avsnitt 1) framhållit att det är av stor betydelse för bostadsrättshavarna att så tidigt som möjligt få information om föreningens ombyggnadsplaner, så att medlemmarna ges möjlighet att anpassa sina åtgärder i lägenheterna till hur föreningen tänkt sig projektet. Även denna fråga behandlas i det inledningsvis omnämnda kompendiet – Ombyggnader inom HSB. De allmänna och i och för sig naturliga synpunkter som där förekommer, kan vi ansluta oss till. Följande anges (s. 80 f.).

Det har tidigare framhållits att en rationell hantering av ombyggnadsfrågorna kräver en relativt långsiktig planering. Denna planering förutsätter i vissa avseenden inte endast aktiviteter från styrelsens och föreningsstämmans sida utan även från de enskilda bostadsrättshavarna. En grundläggande förutsättning för att en sådan bred planmässighet skall kunna komma till stånd är naturligtvis att medlemmarna har tillräcklig information om ombyggnadsplanerna och att de är medvetna om den medverkan som krävs från deras sida. I viss mån berörs även presumtiva medlemmar, dvs. de personer som genom lägenhetsförvärv före ombyggnaden kommer att bli delaktiga i de åtgärder som föreningen vidtar.

Behovet av medlemsinformation föranleds i första hand av det tekniska sambandet mellan inre och yttre underhåll, som uppkommer vid en genomgripande ombyggnad. Frågan har närmare belysts i kapitel 3. Det har här konstaterats att behovet av samordning mellan inre och yttre åtgärder inträffar redan *före* ombyggnaden. Denna samordning är väsentlig dels för att undvika att kostsamma investeringar utförs i lägenheterna, som kan komma att skadas vid ombyggnaden, dels med hänsyn till de finanasiellt fördelaktiga villkor som kan erhållas vid en ombyggnad genom bostadsrättsföreningen.

Förhållandet fäster uppmärksamheten på behovet av att ombyggnadsfrågorna på ett tidigt stadium blir föremål för överläggningar och principbeslut i bostadsrättsföreningen. Ombyggnader tillhör de frågor som skall avgöras av föreningsstämman, och beslutsprocessen inom föreningen kan därmed även bli ett naturligt och viktigt led i medlemsinformationen. Genom att i god tid föra upp frågan till behandling på föreningsstämma skapas således grundförutsättningen för medlemmarnas kunskap om frågan och om den medverkan som krävs från deras sida.

Erfarenhetsmässigt deltar inte alla medlemmar i föreningsstämmorna. Diskussioner och beslut på dessa kan därför inte generellt förutsättas vara kända av medlemmarna. Frågor som rör större ombyggnader och som med hänsyn till frågornas vikt bör vara kända av alla medlemmar måste därför delges dessa genom skriftlig information. Denna kan t ex ske genom sammandrag av utredningar, utdrag ur stämmoprotokoll, särskilt broschyrmaterial etc.

En viktig informationskälla är årsredovisningshandlingarna. I föreningar där genomgripande ombyggnader har aktualitet är det av stor betydelse att detta framgår av verksamhetsberättelsen. En sådan information i föreningens officiella redovisning behövs dels som ett led i medlemmarnas upplysning om väsentliga förhållanden inom föreningen, dels även för den externa informationen. I det sistnämnda fallet är det speciellt väsentligt att presumtiva nya medlemmar får en korrekt information om föreningens ombyggnadsplaner. Dessa omständigheter kan påverka en köpares intresse för en bostadsrättslägenhet och det pris som betalas för denna. Antingen upplysningen inverkar positivt eller negativt på bostadsrättens marknadsvärde, är det angeläget att informationen ges i föreningens årsredovisning. En blivande medlem måste kunna förlita sig på att verksamhetsberättelsen ger en korrekt bild av föreningens ekonomiska situation och till denna hör naturligtvis i hög grad eventuella behov av och beslut om större ombyggnader.

Informationen till föreningens medlemmar har även ett nära samband med ersättningsfrågorna, som behandlas i ---(avsnitt 3)---, olikheter i lägenheternas ingångsstandard. I avsnittet utvecklas synpunkter på de principer som bör gälla vid beräkning av s k utjämningsbelopp. En förutsättning för att ersättning av detta slag skall utgå bör vara, att bostadsrättshavaren respekterar föreningens anvisningar beträffande det inre underhållet den närmaste tiden före ombyggnaden. Investeringar som lagts ned i lägenheten sedan föreningen fattat principbeslut om ombyggnad bör således inte ersättas, om inte tvingande skäl för åtgärderna förelegat. Det är vid sådana villkor av särskilt stor betydelse att medlemmarna fått en helt klarläggande information om den medverkan som förväntas från deras sida.

Översikt över lagrummen i bostadsrättslagen (1971: 479) och utredningens förslag till ny bostadsrättslag (1989: 0000)

1. Sammanställning med hänvisningar mellan lagrummen i bostadsrättslagen (1971: 479) och utredningens förslag till bostadsrättslag (1989: 0000).

1971 års lag (BRL)		Lagförslaget (Lf)			
1 §	1 st	1 kap.	6 §	1 st	
	2 st	-			
2 §	1 st	1 kap.	5 §		
	2 st	8 kap.	9 §	3 st	
	3 st	3 kap.	3 §		
	4 st	1 kap.	7 §		1 m
3 §	1 st	2 kap.	1 §		
	2 st	2 kap.	2 §	1 st	1 m
	3 st	2 kap.	6 §		
4 §	1 st	2 kap.	2 §	2 st	
	2 st 1-2 m	2 kap.	3 §		
	3 m	2 kap.	4 §	1 st	
	4-5 m	2 kap.	4 §	2 st	
	3 st	2 kap.	2 §	3 st	
	4 st	2 kap.	7 §		1 m
5 §		3 kap.	2 §		
6 §		3 kap.	5 §		
7 §	1 st	3 kap.	7 §	1 st	
	2 st	3 kap.	8 §	1 st	
	3-4 st	3 kap.	8 §	2-3 st	
	5 st	3 kap.	9 §		
8 §	1-2 st	3 kap.	10 §		
	3 st	3 kap.	7 §	2 st	
9,9a §§		- (jfr 4 kap. 1-8 §§)			
10 §		5 kap.	1 §		

1971 års lag (BRL)			Lagförslaget (Lf)		
11 §	1 st	1 m	8 kap. 10 §	1 st	1 m
		2-3 m	8 kap. 10 §	2 st	
	2-3 st		8 kap. 10 §	3-4 st	
11a §	1 st		8 kap. 11 §	1 st	2 p
	2 st		8 kap. 11 §	2 st	
12 §			5 kap. 2 §		
12a §	1 st		5 kap. 3 §		
	2 st		5 kap. 4 §	1 st	
13 §	1 st		5 kap. 4 §	2 st	
	2 st		5 kap. 4 §	3 st	
14 §			5 kap. 8 §		
15 §	1-2 st		5 kap. 5 §		
	3 st		5 kap. 6 §		
	4 st		5 kap. 7 §		1 m
	5 st		5 kap. 9 §		
16 §			3 kap. 11 §		
17 §			6 kap. 32 §		
18 §			6 kap. 1 §		
19 §			6 kap. 3 §		
20 §			6 kap. 2 §		
21 §			6 kap. 4 §		
22 §			6 kap. 5 §		
23 §			6 kap. 16 §		
24 §			6 kap. 28 §		
25 §			6 kap. 6 §		
26 §	1 st		6 kap. 11 §	1 st	1 m
	2-3 st		6 kap. 11 §	2-3 st	
27 §			6 kap. 7 §		
28 §			6 kap. 9 §		
29 §			6 kap. 12 §		
30 §			6 kap. 10 §		
31 §			6 kap. 8 §		
32 §			6 kap. 15 §	1-2 st	
33 §	1 st		6 kap. 17 §		
	2 st		6 kap. 18 §		
	3 st		6 kap. 19 §		1 m
	4 st		6 kap. 24 §		
34 §	1 st		6 kap. 20 §		
	2 st		6 kap. 21 §		
35 §			- (jfr 6 kap. 22 §)		

1971 års lag (BRL)			Lagförslaget (Lf)		
36 §			6 kap. 23 §		
37 §	1-2 st		6 kap. 29 §		
	3 st		6 kap. 30 §		
38 §			6 kap. 33 §		
39 §	1-2 st		6 kap. 25 §		
	3-4 st		6 kap. 26 §		
	5 st		6 kap. 27 §		
40 §			1 kap. 2 §	1 st	
41 §			8 kap. 4 §		
42 §	upphävd g. Lag 1987:669				
43 §			1 kap. 3 §		
44 §			8 kap. 5 §		
45 §	1-4 st		8 kap. 7 §		
	5 st		8 kap. 8 §		
46 §			8 kap. 2-3 §§		
47 §			8 kap. 15 §		
48 §			8 kap. 16 §		
49 §			8 kap. 17 §		
50 §			8 kap. 18 §		
51 §			8 kap. 9 §	1-2 st	
51a §		1 m	8 kap. 12 §		1 m
		2 m	8 kap. 12 §		2 m 1 p
52 §			8 kap. 13 §		
53 §	1-2 st		8 kap. 14 §	1-2 st	
	3 st		8 kap. 14 §	4 st	
54 §			8 kap. 32 §		
55 §			8 kap. 33 §		
56 §			8 kap. 19 §		
57 §			8 kap. 20 §		
58 §			8 kap. 31 §		
59 §			8 kap. 21 §		
60 §	1 st	1 p	8 kap. 22 §	1 st	1 p
		2 p	- (jfr 8 kap. 22 § 1 st 2 p)		
		3 p	- (-"-)		
		4 p	8 kap. 22 §	1 st	3 p
		5 p	8 kap. 22 §	1 st	4 p
	2 st		8 kap. 22 §	1 st	5 p

1971 års lag (BRL)	Lagförslaget (Lf)
60 a § 1 st	8 kap. 25 § 1 st
2 st	- (jfr 1 kap. 4 § 1 st 2 m)
3 st	8 kap. 25 § 3 st
4 st	8 kap. 26 §
5 st	8 kap. 27 §
6 st	8 kap. 28 §
61 § upphävd g. Lag 1987:669	
62 § 1 st	8 kap. 29 § 1 st
2 st	8 kap. 29 § 2 st 1 m
3-4 st	8 kap. 29 § 3-4 st
63 §	8 kap. 30 §
64 § upphävd g. Lag 1987:669	
65 §	8 kap. 34 §
66 §	8 kap. 35 §
67 §	8 kap. 36 §
68 §	10 kap. 4 §
69 §	9 kap. 1 §
70 §	9 kap. 2 §
71 §	9 kap. 3 §
72 § upphävd g. Lag 1987:669	
73 §	10 kap. 5 §
74 §	6 kap. 31 §
75 § upphävd g. Lag 1974:1087	
76 §	10 kap. 2 §
77 §	10 kap. 1 §
78 §	10 kap. 3 §
79 §	1 kap. 9 §
80 §	7 kap. 1 §
81 §	7 kap. 2 §
82 §	7 kap. 3 §
83 §	7 kap. 4 §

2. Sammanställning med hänvisningar mellan lagrummen i bostadsrättslagen (1971: 479) och utredningens förslag till bostadsrättslag (1989: 0000).

Lagförslaget (Lf)				1971 års lag (BRL)		
1 kap.	1 §			-		
	2 §	1 st		40 §		
		2 st		-		
	3 §			43 §		
	4 §	1 st		- (jfr 60a § 2 st)		
		2 st		-		
	5 §			2 §	1 st	
	6 §	1 st		1 §	1 st	
		2 st		-		
	7 §		1 m	2 §	4 st	
			2 m	-		
	8 §			-		
	9 §			79 §		
2 kap.	1 §			3 §	1 st	
	2 §	1 st	1 m	3 §	2 st	
		1 st	2 m	-		
		2 st		4 §	1 st	
		3 st		4 §	3 st	
	3 §			4 §	2 st	1-2 m
	4 §	1 st		4 §	2 st	3 m
		2 st		4 §	2 st	4-5 m
	5 §			-		
	6 §			3 §	3 st	
	7 §		1 m	4 §	4 st	
			2 m	-		
3 kap.	1 §			-		
	2 §			5 §		
	3 §			2 §	3 st	
	4 §			-		
	5 §			6 §		
	6 §			-		
	7 §	1 st		7 §	1 st	
		2 st		8 §	3 st	

Lagförslaget (Lf)				1971 års lag (BRL)	
	8 §	1 st		7 §	2 st
		2-3 st		7 §	3-4 st
	9 §			7 §	5 st
	10 §			8 §	1-2 st
	11 §			16 §	
4 kap.	1-8 §§			- (jfr 9, 9a §§)	
5 kap.	1 §			10 §	
	2 §			12 §	
	3 §			12a §	1 st
	4 §	1 st		12a §	2 st
		2 st		13 §	1 st
		3 st		13 §	2 st
	5 §			15 §	1-2 st
	6 §			15 §	3 st
	7 §		1 m	15 §	4 st
			2 m	-	
	8 §			14 §	
	9 §			15 §	5 st
6 kap.	1 §			18 §	
	2 §			20 §	
	3 §			19 §	
	4 §			21 §	
	5 §			22 §	
	6 §			25 §	
	7 §			27 §	
	8 §			31 §	
	9 §			28 §	
	10 §			30 §	
	11 §	1 st	1 m	26 §	1 st
	11 §	1 st	2-3 m	-	
	11 §	2-3 st		26 §	2-3 st
	12 §			29 §	
	13 §			-	
	14 §			-	
	15 §	1-2 st		32 §	
		3 st		-	
	16 §			23 §	
	17 §			33 §	1 st
	18 §			33 §	2 st

Lagförslaget (Lf)				1971 års lag (BRL)			
	19 §		1 m	33 §	3 st		
			2 m	-			
	20 §			34 §	1 st		
	21 §			34 §	2 st		
	22 §			- (jfr 35 §)			
	23 §			36 §			
	24 §			33 §	4 st		
	25 §			39 §	1-2 st		
	26 §			39 §	3-4 st		
	27 §			39 §	5 st		
	28 §			24 §			
	29 §			37 §	1-2 st		
	30 §			37 §	3 st		
	31 §			74 §			
	32 §			17 §			
	33 §			38 §			
7 kap.	1 §			80 §			
	2 §			81 §			
	3 §			82 §			
	4 §			83 §			
8 kap.	1 §			-			
	2-3 §§			46 §			
	4 §			41 §			
	5 §			44 §			
	6 §			-			
	7 §			45 §	1-4 st		
	8 §			45 §	5 st		
	9 §	1-2 st		51 §			
		3 st		2 §	2 st		
	10 §	1 st	1 m	11 §	1 st	1 m	
			2 m	-			
		2 st		11 §	1 st	2-3 m	
		3-4 st		11 §	2-3 st		
	11 §	1 st	1 p	-			
			2 p	11a §	1 st		
			3 p	-			
		2 st		11a §	2 st		

Lagförslaget (Lf)			1971 års lag (BRL)		
12 §		1 m	51a §		1 m
		2 m 1 p	51a §		2 m
		2 m 2-3 p	-		
13 §			52 §		
14 §	1-2 st		53 §	1-2 st	
	3 st		-		
	4 st		53 §	3 st	
15 §			47 §		
16 §			48 §		
17 §			49 §		
18 §			50 §		
19 §			56 §		
20 §			57 §		
21 §			59 §		
22 §	1 st	1 p	60 §	1 st	1 p
		2 p	- (jfr 60 § 1 st 2-3 p)		
		3 p	60 § 1 st 4 p		
		4 p	60 § 1 st 5 p		
		5 p	60 §	2 st	
	2 st		-		
23 §			-		
24 §			-		
25 §	1 st		60a §	1 st	
	2 st		-		
	3 st		60a §	3 st	
26 §			60a §	4 st	
27 §			60a §	5 st	
28 §			60a §	6 st	
29 §	1 st		62 §	1 st	
	2 st	1 m	62 §	2 st	
		2 m	-		
	3-4 st		62 §	3-4 st	
30 §			63 §		
31 §			58 §		
32 §			54 §		
33 §			55 §		
34 §			65 §		
35 §			66 §		
36 §			67 §		

Lagförslaget (Lf)		1971 års lag (BRL)
9 kap.	1 §	69 §
	2 §	70 §
	3 §	71 §
10 kap.	1 §	77 §
	2 §	76 §
	3 §	78 §
	4 §	68 §
	5 §	73 §
	6 §	-

Statens offentliga utredningar 1988

Kronologisk förteckning

1. Översyn av utlänningslagsstiftningen. A.
2. Kortare väntan.A.
3. Arbetsolycka - "olycka" eller arbetsmiljöbrott? A
4. Kunskapsöverföring genom företagsutveckling. UD.
5. Utgått.
6. Provning och kontroll i internationell samverkan. I.
7. Frihet från ansvar. Ju.
8. En ny skyddslag. Fö.
9. Sverigeinformation och kultursamarbete. UD.
10. Rätt adress. Fi.
11. Öppenhet och minne. U.
12. Civil personal i försvaret. Fö.
13. Handel med optioner och terminer. Fi.
14. Översyn av bostadsrättslagen m. m. Bo.

KUNGL BIBL
1989-02-24
STOCKHOLM

Statens offentliga utredningar 1988

Systematisk förteckning

Justitiedepartementet

Samerätt och sameting. (5)
Frihet från ansvar. (7)

Utrikesdepartementet

Kunskapsöverföring genom företagsutveckling. (4)
Sverigeinformation och kultursamarbete. (9)

Försvarsdepartementet

En ny skyddslag. (8)
Civil personal i försvaret. (12)

Finansdepartementet

Rätt adress. (10)
Handel med optioner och terminer. (13)

Utbildningsdepartementet

Öppenhet och minne. (11)

Arbetsmarknadsdepartementet

Översyn av utlänningslagstiftningen. (1)
Kortare väntan. (2)
Arbetsolycka - "olycka" eller arbetsmiljöbrott? (3)

Bostadsdepartementet

Översyn av bostadsrättslagen m. m. [14]

Industridepartementet

Provning och kontroll i internationell samverkan. (6)

KUNGL. BIBL.
1989-02-24
STOCKHOLM

KUNGL. BIBL.
1989-02-24
STOCKHOLM

ALLMÄNNA FÖRLAGET

ISBN 91-38-10147-5
ISSN 0375-250X