



Prop.
1986/87: 37

Regeringens proposition

1986/87: 37

om ändringar i hyres- och
bostadsrättslagstiftningen

Regeringen föreslår riksdagen att anta de förslag som har tagits upp i bifogade utdrag ur regeringsprotokollet den 23 oktober 1986.

På regeringens vägnar

Ingvar Carlsson

Hans Gustafsson

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås vissa ändringar i 12 kap. jordabalken (hyreslagen) som rör tjänste- och personalbostäder. Ändringarna innebär bl. a. att de särskilda bestämmelserna om bostäder för fastighetsskötare upphävs. I stället skall de bestämmelser som gäller för personalbostäder i allmänhet tillämpas. Detta innebär i praktiken en viss förstärkning av besittningsskyddet för fastighetsskötare när hyresförhållandet varat längre än tre år. Vidare föreslås en ändring av 67 § hyreslagen som innebär att hyresvillkor i kollektivavtal som strider mot hyreslagens tvingande regler får tillämpas även när en hyresgäst inte är medlem i den avtalslutande arbetstagarorganisationen.

Giltighetstiden för den tidsbegränsade bestämmelsen i 15 § andra stycket 2 hyreslagen om hyresgästernas inflytande över reparationer i den egna lägenheten föreslås förlängd till utgången av år 1987.

Beträffande bostadsrättslagen (1971:479) görs bl. a. den ändringen att förfarandet vid försäljning av bostadsrätt på offentlig auktion lagregleras. En av tingsrätten förordnad god man skall i fortsättningen ombesörja sådana auktioner.

En annan ändring är att uttrycket folkrörelsekooperativ riksorganisation av bostadsrättsföreningar och regional sådan organisation, som i gällande lagstiftning endast åsyftar organisationer inom HSB och Riksbyggen, byts ut och ersätts med den mer neutrala beteckningen riksorganisation eller regional organisation för bostadsrättsföreningar, som är representerad i föreningarna och skall godkänna föreningarnas stadgar. Avsikten med denna ändring är att alla organisationer som byggs upp enligt detta mönster och de bostadsrättsföreningar som tillhör sådana organisationer skall be-

handlas på samma sätt i lagstiftningen. Med anledning av detta förslag ändras även lagen (1984: 81) om fastighetsmäklare och lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.

I lagen om förvärv av hyresfastighet görs också den ändringen att alla bostadsrättsföreningar som förvärvar en hyresfastighet efter beslut av hyresgästerna med två tredjedels majoritet undantas från kravet på tillstånd enligt lagen.

I syfte bl. a. att få ett enhetligt förfarande i hyresnämnden och arrendenämnden föreslås att vissa regler i lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt samordnas med motsvarande regler i lagen (1985: 658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället.

Slutligen föreslås att en försöksverksamhet med s. k. kooperativ hyresrätt inleds. Förslaget innebär i huvudsak att regeringen under tiden 1 januari 1987–31 december 1991 får lämna ekonomiska föreningar dispens för att driva verksamhet i vilken ingår upplåtelser av bostadslägenheter med hyresrätt åt medlemmarna.

De nya bestämmelserna avses träda i kraft den 1 januari 1987.

1 Förslag till Lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 12 kap. 15, 46, 67 och 71 §§ jordabalken¹ skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

15 §

Under hyrestiden skall hyresvärden hålla lägenheten i sådant skick som anges i 9 § första stycket, om ej annat har avtalats eller följer av andra stycket.

Om lägenheten helt eller delvis är uthyrd till bostad, skall hyresvärden i bostadsdelen med skäligen tidsmellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer med anledning av lägenhetens försämring genom ålder och bruk. Detta gäller dock inte, om något annat har avtalats och

1. hyresavtalet avser ett enfamiljshus, eller
2. hyresavtalet innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978: 304) och de avvikande bestämmelserna har tagits in i en förhandlingsöverenskommelse enligt nämnda lag.

Andra stycket 2 gäller endast under tiden den 1 januari 1984—den 31 december 1986. Andra stycket 2 gäller endast till utgången av år 1987.

Följer av ett hyresförhållande en rätt att använda utrymmen som är avsedda att användas gemensamt av hyresgästerna, skall hyresvärden hålla utrymmena i sådant skick som anges i 9 § första stycket, om inte annat har avtalats.

46 §

Om hyresvärden har sagt upp hyresavtalet eller, i fall som avses i 3 § första stycket 2, anmodat hyresgästen att flytta, har hyresgästen rätt till förlängning av avtalet, utom när

Om hyresvärden har sagt upp hyresavtalet eller, i fall som avses i 3 § tredje stycket 2, anmodat hyresgästen att flytta, har hyresgästen rätt till förlängning av avtalet, utom när

1. hyresrätten är förverkad utan att hyresvärden har sagt upp avtalet att upphöra i förtid,
2. hyresgästen i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen icke bör förlängas,
3. huset skall rivras och det ej är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,
4. huset skall undergå större ombyggnad och det icke är uppenbart att hyresgästen kan sitta kvar i lägenheten utan nämnvärd olägenhet för genomförandet av ombyggnaden samt det ej är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,
5. lägenheten ej vidare skall användas som bostad och det ej är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

¹ Balken omtryckt 1971: 1209. 12 kap. omtryckt 1984: 694.

6. avtalet avser en lägenhet i en- eller tvåfamiljshus och upplåtaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta,

6a. avtalet avser en lägenhet som upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten alltjämt innehas med sådan rätt samt bostadsrättshavaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta,

7. hyresförhållandet beror av sådan anställning i statlig eller kommunal verksamhet som är förenad med bostadstvång eller av anställning inom lantbruket eller av annan anställning, om den är av sådan art att det är nödvändigt för arbetsgivaren att förfoga över lägenheten för upplåtelse åt anställningens innehavare, samt anställningen har upphört,

8. hyresförhållandet i annat fall än som avses i 7 beror av anställning för skötsel och tillsyn av fastighet samt anställningen har upphört och det ej är oskäligt mot hyresgästen att även hyresförhållandet upphör.

9. hyresförhållandet beror av annan anställning än som avses i 7 eller 8 och som upphört och det ej är oskäligt mot hyresgästen att även hyresförhållandet upphör samt, om hyresförhållandet varat längre än tre år, hyresvärden har synnerliga skäl för att upplösa hyresförhållandet, eller

9. hyresförhållandet beror av annan anställning än som avses i 7 och som upphört och det ej är oskäligt mot hyresgästen att även hyresförhållandet upphör samt, om hyresförhållandet varat längre än tre år, hyresvärden har synnerliga skäl för att upplösa hyresförhållandet, eller

10. det i annat fall icke strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.

Om hyresvärdens intresse blir tillgodosett genom att hyresgästen lämnar endast en del av lägenheten och avtalet lämpligen kan förlängas såvitt avser lägenheten i övrigt, har hyresgästen utan hinder av första stycket rätt till sådan förlängning.

Lämnar en bostadshyresgäst sin lägenhet eller en del av den med anledning av att huset skall undergå större ombyggnad, skall hyresgästen om möjligt beredas tillfälle att efter ombyggnaden hyra en likvärdig lägenhet i huset.

67 §

Överenskommelse om villkor i fråga om hyresförhållande som beror av anställning gäller mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hyresgästens ställe även om överenskommelsen strider mot bestämmelse i 4, 33–35, 37, 40, 46–54, 55 a eller 66 §, såvida överenskommelsen har formen av kollektivavtal och på arbetstagsarsidan har slutits eller godkänts av organisation som enligt lagen (1976: 580) om

Överenskommelse om villkor i fråga om hyresförhållande som beror av anställning gäller mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hyresgästens ställe även om överenskommelsen strider mot bestämmelse i 4, 33–35, 40, 46–54, 55 a eller 66 §, såvida överenskommelsen har formen av kollektivavtal och på arbetstagsarsidan har slutits eller godkänts av organisation som enligt lagen (1976: 580) om

medbestämmande i arbetslivet är att anse såsom central arbetstagarorganisation.

medbestämmande i arbetslivet är att anse såsom central arbetstagarorganisation.

Sådana hyresvillkor i kollektivavtal som avses i första stycket får tillämpas även när en hyresgäst som inte är medlem av den avtalslutande arbetstagarorganisationen sysselsätts i arbete som avses med avtalet, om

1. arbetsgivaren är bunden av kollektivavtalet,

2. hyresvärden och hyresgästen är överens om att villkoren skall tillämpas eller villkoren ingår i hyresavtalet på grund av beslut om villkorsändring enligt 54 och 55 §§.

71 §

Hyrestvister som *ej* enligt 69 § skall prövas av hyresnämnden *och inte heller rör kollektivavtal skall tas upp av den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen.*

Hyrestvister som *inte* enligt 69 § skall prövas av hyresnämnden *skall tas upp av den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen. Rör tvisten kollektivavtal eller tillämpning av ett sådant avtal i fall som avses i 67 § andra stycket skall den dock tas upp av arbetsdomstolen eller en tingsrätt enligt vad som föreskrivs i lagen (1974:371) om rättegången i arbetstvister.*

Om laga domstol i tvister med anledning av tillfällig upplåtelse av hus eller del av hus för uppställning av fordon finns bestämmelse i 10 kap. 10 § rättegångsbalken. Beträffande laga domstol i hyrestvister som skall prövas enligt lagsökningslagen (1946:808) eller handräckningslagen (1981:847) finns bestämmelser i dessa lagar.

Överklagande som avses i 70 § tas upp, om den rör kollektivavtal, av arbetsdomstolen och i annat fall av bostadsdomstolen. Besvärshandlingen skall ges in till den domstol som har att ta upp besvären.

Ett överklagande som avses i 70 § tas upp av arbetsdomstolen, om saken rör kollektivavtal eller tillämpning av ett sådant avtal i fall som avses i 67 § andra stycket, och i annat fall av bostadsdomstolen. Besvärshandlingen skall ges in till hyresnämnden.

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1987.

2. Den nya lydelsen av 12 kap. 46 och 67 §§ skall tillämpas även i fråga om hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. När frågan om rätt till förlängning av ett hyresavtal prövas i anledning av en uppsägning som har skett före ikraftträdandet tillämpas dock den äldre lydelsen av 46 §.

3. Den äldre lydelsen av 71 § tredje stycket sista meningen skall tillämpas i fråga om beslut som har meddelats före ikraftträdandet.

Lag om ändring i bostadsrättslagen (1971:479)

Härigenom föreskrivs i fråga om bostadsrättslagen (1971:479)¹

dels att 10, 12, 14, 15, 37, 60 a, 77 och 79 §§ skall ha följande lydelse,

dels att det i lagen skall införas fyra nya paragrafer, 80–83 §§, samt närmast före 80 § en ny rubrik av följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

10 §

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antages till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättsinnehavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages ej tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning. Dödsboet kan i stadgarna medges vidsträcktare rätt än som sagts nu.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättsinnehavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages ej tid som angivits i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning. Dödsboet kan i stadgarna medges vidsträcktare rätt än som sagts nu.

12 §

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv icke antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader eller den längre tid som kan vara bestämd i stadgarna visa att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages ej tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv icke antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader eller den längre tid som kan vara bestämd i stadgarna visa att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages ej tid som angivits i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för innehavarens räkning.

¹ Lagen omtryckt 1982:353.

14 §²

I stadgarna kan tas in förbehåll att vid övergång av bostadsrätt till annan lägenhet än bostadslägenhet föreningen eller medlemmarna skall ha rätt att lösa bostadsrätten. 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. Sådant förbehåll får gälla till förmån för föreningen, *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.

En bostadsrättsförening som är ansluten till en *sådan riksorganisation eller regional organisation för bostadsrättsföreningar, som är representerad i föreningarna och skall godkänna föreningarnas stadgar*, får i sina stadgar ta in förbehåll enligt första stycket även för bostadslägenheter. Sådant förbehåll får gälla till förmån för föreningen, *riksorganisationen, den regionala organisationen* 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.

15 §³

För tid efter det att föreningen underrättats om att bostadsrätt övergått till medlem i föreningen svarar den från vilken rätten övergått ej för de förpliktelser som åligger innehavare av bostadsrätten.

Första stycket äger motsvarande tillämpning, om bostadsrätt genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv eller vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt 10, 12 eller 37 § övergått till någon som ej är medlem i föreningen. Har i annat fall bostadsrätt övergått till någon som ej är medlem, är den från vilken rätten övergått fri från förpliktelser enligt första stycket för tid efter det att förvärvaren antagits till medlem.

Om bostadsrätten efter uppsägning enligt 33 § kan säljas på offentlig auktion, är bostadsrättshavaren inte skyldig att svara för förpliktelser som åligger innehavare av bostadsrätten för längre tid än till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från det bostadsrättshavaren blev skild från lägenheten.

² Senaste lydelse 1985: 182.

³ Senaste lydelse 1984: 698.

Förvärvaren svarar jämte den från vilken bostadsrätten övergått för denne åvilande förpliktelser som innehavare av bostadsrätten, om ej annat överenskommit mellan föreningen och förvärvaren.

Finns 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 första och andra styckena.

Finns 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 första och andra styckena. *Har föreningen sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning enligt 33 §, skall dock det andra avtalet upphöra att gälla när bostadsrättshavaren enligt 36 § är skyldig att avflytta.*

37 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 33 §, skall *föreningen sälja* bostadsrätten på offentlig auktion så snart det kan ske, om ej föreningen och bostadsrättshavaren kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess brist för vars avhjälpande bostadsrättshavaren svarar blivit botad.

Av vad som influtit genom försäljningen får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren. *Vad som återstår tillfaller denne.*

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 förfalldagen, utan dröjsmål underrätta panthavaren därom. Försummas det, har föreningen vid försäljning enligt första stycket företräde till betalning före panthavaren endast i fråga om belopp som skulle ha betalats innan underrättelse skulle ha skett.

60 a §⁴

En bostadsrättsförenings beslut om förvärv av hyresfastighet för omvandling av hyresrätt till bostadsrätt skall fattas på föreningsstämma. Be-

⁴ Senaste lydelse 1983: 440.

slutet skall biträdas av hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheter som omfattas av förvärvet. Dessa hyresgäster skall vara medlemmar i bostadsrättsföreningen.

Vid beräkningen av antalet lägenheter bortses från garage, lager och andra lägenheter som i första hand används som förvaringsutrymmen.

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

Innan beslut om fastighetsförvärv fattas, skall sådan ekonomisk plan som avses i 4 § upprättas och hållas tillgänglig för hyresgästerna. Till planen skall fogas ett besiktningsprotokoll, som visar fastighetens skick. Planen skall även vara försedd med intyg enligt 4 §.

Beslut om förvärv i strid med första stycket är ogiltiga. Detsamma gäller beslut om förvärv som fattats utan att ekonomisk plan varit tillgänglig enligt fjärde stycket. Om likväl förvärv har skett enligt beslutet och lagfart har meddelats, skall dock vad nu sagts ej gälla.

I fråga om bostadsrättsföreningar som är anslutna till en *folkrörelsekooperativ riksorganisation* gäller denna paragraf endast om fastighetsförvärvet sker enligt lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

I fråga om bostadsrättsföreningar som är anslutna till en *sådan riksorganisation eller regional organisation för bostadsrättsföreningar, som är representerad i föreningarna och skall godkänna föreningarnas stadgar*, gäller denna paragraf endast om fastighetsförvärvet sker enligt lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

77 §

Twist med anledning av upplåtelse av nyttjanderätt enligt 1 § (bostadsrättstvist) som ej ankommer på hyresnämnds prövning skall *upptagas* av den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen. Beträffande laga domstol i bostadsrättstvist som skall prövas enligt lagsökningslagen (1946: 808) eller handräckningslagen (1981: 847) finns bestämmelser i dessa lagar.

Twist med anledning av upplåtelse av nyttjanderätt enligt 1 § (bostadsrättstvist) som ej ankommer på hyresnämnds prövning skall *tas upp* av den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen. Beträffande laga domstol i bostadsrättstvist som skall prövas enligt lagsökningslagen (1946: 808) eller handräckningslagen (1981: 847) finns bestämmelser i dessa lagar. *Ärenden om förordnande av god man enligt 80 § och mål om klander av redovisning enligt 83 § skall tas upp av tingsrätten i den ort där fastigheten finns.*

79 §

Förening eller aktiebolag får ej upplåta andelsrätt med vilken följer rätt att för begränsad tid besitta eller hyra bostadslägenhet. Vad som sagts nu äger motsvarande tillämpning i fråga om andel i handelsbolag.

Träffas i strid med första stycket vid upplåtelse av lägenhet förbehåll om förvärv av andelsrätt, gäller förbehållet ej mot den till vilken lägenheten upplåtits.

Enligt lagen (0000:00) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt kan regeringen lämna ekonomiska föreningar tillstånd att bedriva verksamhet utan hinder av bestämmelserna i första stycket.

Offentlig auktion

80 §

Offentlig auktion enligt denna lag skall hållas av en god man, som på bostadsrättsföreningens begäran förordnas av tingsrätten.

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 underättas särskilt.

Vid förrättningen skall föras protokoll.

81 §

Innan budgivningen inleds skall den gode mannen redovisa villkoren för försäljningen samt lämna övriga upplysningar som är av betydelse för denna. Inrop får inte godtas om det är uppenbart att avsevärt högre köpeskillning 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 mottagit betalningen, skall han utfärda köpebrev.

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

82 §

God man har rätt till skälig ersättning för arbete, tidspillan och utlägg som uppdraget krävt. Ersättningen får före varje annan

fordran tas ut ur den köpeskillning som inflyter vid försäljningen. I den mån köpeskillningen inte förslår, skall ersättningen i stället betalas av bostadsrättsföreningen, men bostadsrättshavaren skall slutligt svara för ersättningen.

83 §

Köpeskillningen skall fördelas och redovisas av den gode mannen så snart som möjligt. Utbetalningen av medel får dock anstå om tvist råder om vem som är betalningsberättigad och säkerhet inte ställs. Protokollet med redovisningen skall delges bostadsrättshavaren, föreningen och berörda borgenärer.

Vill någon klandra redovisningen skall talan väckas inom tre månader från den dag den klandrande fick del av protokollet. Klandras inte redovisningen inom denna tid är rätten till talan förlorad.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1987. Bestämmelsen i 79 § tredje stycket gäller till utgången av år 1991.

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

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

2 §²

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

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. om staten, kommun, landstingskommun, kommunalförbund, aktiebolag, som helt ägs av kommun eller landstingskommun, *allmännyttigt bostadsföretag eller en sådan riksorganisation eller regional organisation för bostadsrättsföreningar, som är representerad i föreningarna och skall godkänna föreningarnas stadgar*, är förvärvare.

2 a. om egendomen förvärvas av en bostadsrättsförening och föreningen är ansluten till en sådan organisation för bostadsrättsföreningar som anges under 2 eller, i annat fall, föreningen har fattat beslut om förvärvet i den ordning som föreskrivs i 60 a § bostadsrättslagen (1971: 479),

3. om egendomen enligt medgivande av regeringen förvärvas för kyrkligt ändamål eller fänget 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 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 1987. I fråga om förvärv som skett före ikraftträdandet gäller äldre bestämmelser.

¹ Lagen omtryckt 1979: 307.

² Senaste lydelse 1983: 438.

4 Förslag till Lag om ändring i lagen (1984: 81) om fastighetsmäklare

Härigenom föreskrivs att 2 § lagen (1984: 81) om fastighetsmäklare skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 §

Vad som föreskrivs om fastigheter i denna lag skall också tillämpas på de övriga förmedlingsobjekt som anges i 1 §. Vid förmedling av arrende eller hyra tillämpas dock ej 12, 15 eller 16 §. Vid förmedling av nyttjanderätt skall vad som sägs om säljare avse den som överlåter eller upplåter nyttjanderätten och vad som sägs om köpare avse motparten.

Denna lag skall inte tillämpas på den som förmedlar enbart bostadsrätter som upplåts av bostadsrättsförening ansluten till *folkrörelsekooperativ riksorganisation eller till regional sådan organisation av bostadsrättsföreningar.*

Denna lag skall inte tillämpas på den som förmedlar enbart bostadsrätter som upplåts av bostadsrättsförening ansluten till *en sådan riksorganisation eller regional organisation för bostadsrättsföreningar, som är representerad i föreningarna och skall godkänna föreningarnas stadgar.*

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1987.

5 Förslag till Lag om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt

Prop. 1986/87: 37

Härigenom föreskrivs följande.

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).

2 § Tillstånd får lämnas om den kommun i vilken föreningen skall bedriva sin verksamhet tillstyrker denna och om föreningens stadgar föreskriver att minst en av kommunen utsedd ledamot och suppleant för denne skall ingå i föreningens styrelse.

3 § Om tillstånd lämnas, får regeringen

1. medge föreningen rätt att tillämpa villkor som avviker från 12 kap. 15 § andra stycket första meningen och 19 § jordabalken,

2. medge undantag från tillämpningen av bostadssaneringslagen (1973: 531) och hyresförhandlingslagen (1978: 304) i fråga om hus som föreningen förvaltar,

3. ställa sådana villkor för föreningens verksamhet att syftet med försöksverksamheten kan uppnås.

4 § Kommunen skall fortlöpande följa försöksverksamheten och på begäran av regeringen lämna sådana uppgifter som behövs för att verksamheten skall kunna utvärderas.

Kommunen skall bistå föreningar som har lämnats tillstånd enligt denna lag med behövliga råd och upplysningar.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1987 och gäller till utgången av år 1991.

Tillstånd som har meddelats enligt denna lag skall fortfarande gälla efter utgången av lagens giltighetstid.

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

Härigenom föreskrivs att 7 och 10 §§ lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

7 §

Hembud sker hos hyresnämnden genom skriftlig anmälan av fastighetsägaren. Fastighetsägaren skall härvid ge in ett av honom under-tecknat skriftligt förslag till köpeavtal som skall innehålla uppgift om köpeskillingen för den hembjudna egendomen och övriga villkor för förvärvet.

Om det för en överlåtelse behövs makes samtycke enligt 6 kap. 4 § giftermålsbalken, skall makens samtycke ges till avtalsförslaget.

Hembud sker hos hyresnämnden genom skriftlig anmälan av fastighetsägaren. Fastighetsägaren skall härvid ge in ett av honom under-tecknat skriftligt förslag till köpeavtal som skall innehålla uppgift om köpeskillingen för den hembjudna egendomen och övriga villkor för förvärvet. *Om det för en överlåtelse behövs makes samtycke enligt 6 kap. 4 § giftermålsbalken, skall makens samtycke ges till avtalsförslaget.*

Om ett hembud inte uppfyller vad som föreskrivs i första stycket, skall hyresnämnden förelägga fastighetsägaren att avhjälpa bristen inom viss tid. Efterkommer fastighetsägaren föreläggandet, anses hembud ha skett den dag då bristen avhjälpes. Efterkommer fastighetsägaren inte föreläggandet, får hembudet avvisas.

10 §

Hembudet antas genom att bostadsrättsföreningen inom tre månader från den dag då hembudet skedde skriftligen anmäler till hyresnämnden att föreningen beslutat att förvärva den hembjudna egendomen på de villkor som anges i fastighetsägarens förslag till köpeavtal. *Fastighetsägaren skall av hyresnämnden underrättas om att hembudet har antagits.*

Hembudet antas genom att bostadsrättsföreningen inom tre månader från den dag då hembudet skedde skriftligen anmäler till hyresnämnden att föreningen beslutat att förvärva den hembjudna egendomen på de villkor som anges i fastighetsägarens förslag till köpeavtal. *När anmälan har kommit in prövar nämnden om hembudet rätteligen har antagits.*

Om bostadsrättsföreningen inom den tid som anges i första stycket skriftligen anmäler till hyresnämnden att föreningen är intresserad av att förvärva den hembjudna egendomen, förlängs tiden för att anta hembudet till sex månader från den dag då hembudet skedde. Fastighetsägaren skall av hyresnämnden underrättas härom.

Hembudet upphör att gälla, om det inte antas inom föreskriven tid och på föreskrivet sätt.

Hembudet upphör att gälla, om det inte antas inom föreskriven tid och på föreskrivet sätt *eller när bostadsrättsföreningen skriftligen underrättat hyresnämnden om att den inte antar hembudet.*

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1987.

Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 23 oktober 1986

Närvarande: statsministern Carlsson, ordförande, och statsråden Feldt, Sigurdson, Gustafsson, Leijon, Hjelm-Wallén, Peterson, Göransson, Gradin, Dahl, R. Carlsson, Holmberg, Hellström, Wickbom, Johansson, Hultström, Lindqvist, G. Andersson.

Föredragande: statsrådet Gustafsson

Proposition om ändringar i hyres- och bostadsrättslagstiftningen

1 Inledning

I 12 kap. 46 § 7–9 och 67 § jordabalken (hyreslagen) finns bestämmelser som reglerar hyresförhållanden som beror av anställning (tjänste- och personalbostäder). Med anledning av vissa motioner i fråga om sådana hyresförhållanden har riksdagen uttalat att utvecklingen under senare år inneburit att sambandet mellan anställning och bostad inte har samma betydelse som då reglerna i hyreslagen kom till och att det därför finns anledning att överväga om bestämmelserna är lämpligt utformade (BoU 1983/84: 29, LU 1983/84: 5y, rskr 378). I oktober 1984 gav jag en inom bostadsdepartementet inrättad arbetsgrupp (ordförande riksdagsledamoten Stig Gustafsson) i uppdrag att i samarbete med parterna på arbetsmarknaden se över bestämmelserna om tjänste- och personalbostäder. Resultatet av översynen har redovisats i betänkandet (Ds Bo 1985: 3) Tjänste- och personalbostäder, som innehåller förslag till ändringar i hyreslagen. Betänkandet har remissbehandlats.

Till protokollet i detta ärende bör fogas dels arbetsgruppens sammanfattning av betänkandet som *bilaga 1*, dels arbetsgruppens förslag till ändringar i hyreslagen som *bilaga 2*, dels en förteckning över remissinstanserna som *bilaga 3*.

Efter bemyndigande av regeringen tillsatte jag år 1983 en kommitté för att se över bostadsrättslagen (1971: 479, omtryckt 1982: 353) i vissa hänseenden. Kommittén (hovrättsrådet Lars-Göran Åsbring, ordförande, riksdagsledamöterna Bo Forslund och Nic Grönvall) som antog namnet 1983 års bostadsrättskommitté (Ju 1983: 06), överlämnade i mars 1985 sitt betänkande (SOU 1985: 6) Förköp av bostadsrätt m. m. Betänkandet har remissbehandlats. Jag har i annat sammanhang anmält att jag inte avser föreslå att kommitténs förslag om förköp av bostadsrätt m. m. genomförs. Betänkandet innehåller emellertid också förslag till regler i bostadsrättslagen om försäljning av bostadsrätt på offentlig auktion. Jag vill nu ta upp kommitténs förslag i denna del.

Till protokollet i detta ärende bör fogas dels ett utdrag ur 1983 års bostadsrättskommittés betänkande som *bilaga 4*, dels det lagförslag som läggs fram i betänkandet som *bilaga 5*, dels en förteckning över remissinstanserna som *bilaga 6*.

Enligt 79 § bostadsrättslagen råder f. n. ett förbud för föreningar och bolag att upplåta andelsrätt med vilken följer rätt att för begränsad tid besitta eller hyra bostadslägenhet. Denna bestämmelse jämte vissa andra bestämmelser i hyreslagstiftningen hindrar ekonomiska föreningar från att driva verksamhet med ändamål att upplåta bostadslägenheter med hyresrätt åt sina medlemmar (s. k. kooperativ hyresrätt).

I en skrivelse till regeringen den 7 november 1985 har Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO) hemställt att regeringen snarast förelägger riksdagen förslag som möjliggör etablering av kooperativ hyresrätt genom s. k. boföreningar. Stockholms kommun har i en skrivelse till regeringen den 5 februari 1986 begärt att en dispensmöjlighet införs för att möjliggöra försök med kooperativ hyresrätt.

Bostadskommittén (Bo 1982:02), som har haft i uppdrag att göra en översyn av bostadspolitiken, avlämnade sitt slutbetänkande (SOU 1986: 6) i februari 1986. Betänkandet, som har remissbehandlats, innehåller ett avsnitt i vilket kommittén förordar en försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt (slutbetänkandet, del 2, kap. 8). Kommittén har dock inte lagt fram något författningsförslag i frågan.

Till protokollet i detta ärende bör fogas en sammanfattning av bostadskommitténs överväganden beträffande den kooperativa hyresrätten som *bilaga 7* samt en förteckning över de remissinstanser som yttrat sig över bostadskommitténs överväganden i denna del som *bilaga 8*.

Jag kommer också att ta upp ytterligare några frågor. Det gäller till att börja med bostadsrättsorganisationernas och bostadsrättsföreningarnas ställning i lagstiftningen. Denna fråga berör förutom vissa bestämmelser i bostadsrättslagen också lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. (tillståndslagen) samt fastighetsmäklarlagen (1984: 81). I samband därmed behandlar jag också frågan i vilken utsträckning bostadsrättsföreningar bör vara underkastade tillståndsprövning enligt tillståndslagen vid förvärv av hyresfastighet.

Övriga frågor som jag tar upp gäller *dels* förlängning av den tidsbegränsade lagstiftningen i 15 § andra stycket hyreslagen om hyresgästernas inflytande över reparationer i den egna lägenheten (jfr prop. 1982/83: 146, BoU 1983/84: 5, rskr 26, SFS 1983: 899), *dels* en fråga som väckts av lagutskottet om samordning i visst hänseende av lagen (1982: 352) om fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt (ombildningslagen) med lagen (1985: 658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället (jfr prop. 1983/84: 136 och LU 1984/85: 35).

När det gäller frågan om hyresgästernas inflytande över reparationer beslutade jag den 6 april 1984 att inom bostadsdepartementet inrätta en arbetsgrupp för utvärdering av erfarenheter i frågan. Arbetsgruppen (ordförande justitierådet Lars K. Beckman) har i en till mig den 13 mars 1986 överlämnad promemoria redovisat resultatet av utvärderingen. Till protokollet i detta ärende bör promemorian fogas som *bilaga 9*.

Regeringen beslutade den 18 september 1986 att inhämta *lagrådets yttrande* över lagförslag rörande frågorna om tjänste- och personalbostäder, försäljning av bostadsrätt på offentlig auktion, bostadsrättsorganisationernas och bostadsrättsföreningarnas ställning i lagstiftningen samt kooperativ förvaltning av hyreshus. De lagförslag som remitterades till lagrådet bör fogas till protokollet i detta ärende som *bilaga 10*. Lagrådets yttrande, som avgavs den 3 oktober 1986, bör fogas till protokollet som *bilaga 11*.

Lagrådet har i sitt yttrande i allt väsentligt godtagit lagförslagen, men framställt erinringar i vissa hänseenden. I samband med att jag behandlar de olika sakfrågor och de enskilda paragrafer som berörs av yttrandet tar jag upp lagrådets synpunkter. I förhållande till lagrådsremissen kommer jag att föreslå några mindre redaktionella ändringar. Beträffande en av mig föreslagen ändring i 12 kap. 71 § jordabalken vill jag dock anmäla att lagrummet utformats med beaktande av vad chefen för justitiedepartementet anför i en den 16 oktober av regeringen beslutad proposition om följdlagstiftning till den nya förvaltningslagen (prop. 1986/87: 39).

Beträffande förslagen om hyresgästernas inflytande över reparationer och samordningen av ombildningslagen med annan lagstiftning, har jag bedömt att lagrådets yttrande kan undvaras. Anledningen härtill är att lagrådet tidigare yttrat sig över samma frågor eller frågor som har samband med mina nu framlagda förslag (se prop. 1982/83: 146 och 1983/84: 136 samt LU 1984/85: 35). På grund av frågornas beskaffenhet skulle ett yttrande av lagrådet därför sakna betydelse.

Jag vill som en allmän information i sammanhanget nämna att jag efter regeringens bemyndigande tillkallat en särskild utredare med uppdrag att se över bostadsrättslagen m. m. (Dir 1986: 5). De frågor om bostadsrätt som jag nu tar upp skall inte behandlas av utredaren. En av lagrådet berörd fråga om panthavares ställning vid offentlig auktion på bostadsrätt avser jag dock att låta utredaren ta upp.

2 Allmän motivering

2.1 Tjänste- och personalbostäder

2.1.1 Tjänstebostäder med bostadstvång m. m. (46 § första stycket 7 hyreslagen)

Mitt förslag: Nu gällande regler behålls.

Arbetsgruppens förslag: Det förhållandet att en anställning i statlig eller kommunal verksamhet är förenad med bostadstvång skall inte längre automatiskt innebära att den besittningsskyddsbrytande grunden i 46 § första stycket 7 hyreslagen blir tillämplig. Undantag görs dock i fråga om prästtjänster. Någon annan ändring av bestämmelserna i 46 § första stycket 7 hyreslagen föreslås inte (se betänkandet s. 50–52).

Remissinstanserna: Förslaget har i allmänhet lämnats utan erinran av remissinstanserna. Landstingsförbundet och kommunförbundet godtar

emellertid den föreslagna ändringen endast om möjligheten att i kollektivavtal reglera hyresvillkoren för hyresförhållanden som beror av anställning behålls. TCO anser att skrivningen "anställning inom lantbruket" bör utgå ur lagtexten och att avflyttningsskyldigheten för bostäder som är upplåtna i anslutning till en sådan anställning i stället bör prövas enligt de kriterier som enligt 46 § första stycket 7 sista ledet gäller för "annan anställning".

Skälen för mitt förslag: Beror hyresförhållandet av sådan anställning i statlig eller kommunal verksamhet som är förenad med bostadstvång eller av anställning inom lantbruket eller av annan anställning, som är av sådan art att det är nödvändigt för arbetsgivaren att förfoga över lägenheten för upplåtelse åt anställningens innehavare, saknar hyresgästen enligt gällande ordning (46 § första stycket 7 hyreslagen) rätt till förlängning av hyresavtalet om anställningen har upphört.

Jag behandlar först de bestämmelser som avser hyresförhållanden som är kopplade till en anställning med bostadstvång.

Det är, som arbetsgruppen anfört, den statlige eller kommunale arbetsgivaren som bestämmer vilka tjänster som skall förenas med bostadstvång. Som den aktuella bestämmelsen nu är utformad medför bostadstvånget automatiskt en absolut avflyttningsskyldighet för hyresgästen om anställningen upphör. När arbetsgivaren väl har förenat en tjänst med bostadstvång kan hyresnämnden i en förlängningstvist inte pröva om detta var eller fortfarande är befogat med hänsyn till anställningens art.

Arbetsgruppen har funnit att den angivna ordningen inte är lämplig och har därför föreslagit att enbart det förhållandet att en bostadsupplåtelse är kopplad till en tjänst med bostadstvång inte skall vara tillräckligt för att den besittningsskyddsbrytande grunden i 46 § första stycket 7 skall bli tillämplig. För att sådana bostadsupplåtelser skall omfattas av bestämmelsen bör det enligt arbetsgruppen krävas att arbetsgivaren i det enskilda fallet kan visa att det är nödvändigt att han får förfoga över lägenheten för upplåtelse åt anställningens innehavare (jfr sista ledet i 46 § första stycket 7).

Mot bakgrund av att frågan om en avveckling av tjänstebostadssystemet för präster var under övervägande inom civildepartementet och att resultatet av dessa överväganden inte borde föregripas har arbetsgruppen föreslagit att nuvarande ordning behålls för hyresförhållanden som beror av en sådan anställning som präst som är förenad med bostadstvång.

Enligt min mening utgör det förhållandet att staten eller en kommun är arbetsgivare en tillräcklig garanti för att en anställning inte förenas med bostadstvång i andra fall än då det är befogat med hänsyn till anställningens art. Detta gäller särskilt inom den statligt lönereglerade sektorn där bostadstvånget är författningsreglerat (se 9 § förordningen (1965: 729) med vissa bestämmelser om anställning som präst, 1 § förordningen om tjänstebostäder för landshövdingarna, statens arbetsgivarverks författningssamling SAVFS 1984: 9, samt förordningen om tjänstebostäder för sändebud och generalkonsuler, SAVFS 1984: 11).

Vad gäller den kommunala sektorn är bostadstvånget inte författningsreglerat utan det är den kommunale arbetsgivaren som bestämmer om en tjänst skall förenas med bostadstvång. Som jag ser på saken finns det

emellertid inte anledning att anta att den kommunale arbetsgivaren förenar en anställning med bostadstvång eller vidhåller ett sådant tvång utan sakligt skäl. Det framgår inte heller av de synpunkter som framförts till arbetsgruppen eller av remissvaren att den nuvarande ordningen skulle ha medfört några olägenheter i det avseendet.

På grund av det anförda anser jag att det inte finns tillräckliga skäl för en ändring av nuvarande ordning. Jag förordar alltså att arbetsgruppens förslag i denna del inte genomförs.

Jag övergår nu till att behandla de fall där hyresförhållandet beror av anställning inom lantbruket. För denna kategori bostäder gäller i dag att hyresgästen ovillkorligen är skyldig att flytta när anställningen upphört, oavsett om arbetsgivaren då behöver förfoga över lägenheten för en annan anställd eller inte.

Arbetsgruppen har föreslagit att nuvarande ordning behålls. Förslaget har lämnats utan erinran av alla remissinstanser utom TCO, som anser att det inte är befogat att låta anställningar inom lantbruket inta en sådan särställning i besittningsskyddshänseende som följer av lagrummets nuvarande lydelse. Enligt TCO bör avflyttningsskyldigheten i dessa fall prövas på liknande sätt som enligt 46 § första stycket 7 hyreslagen gäller för "annan anställning". TCO anser alltså att det bör ske en prövning i varje särskilt fall om det är nödvändigt för arbetsgivaren att förfoga över lägenheten.

Av arbetsgruppens betänkande framgår att företrädarna för Skogs- och lantarbetareförbundet, Skogs- och lantbrukstjänstemannaförbundet och Svenska lantarbetareförbundet vid överläggningar med arbetsgruppen var ense om att den nuvarande regleringen i 46 § första stycket 7 hyreslagen av besittningsskyddet för den som hyr sin bostad med koppling till anställning inom lantbruket borde behållas (betänkandet s. 35–36, 39–40 och 51).

Enligt vad jag under hand har inhämtat vid beredningen av detta lagstiftningsärende ansluter sig Skogs- och lantbrukstjänstemannaförbundet numera till den uppfattning TCO har gett uttryck för i sitt remissvar, medan lantarbetareförbundet vidhåller de synpunkter som framfördes till arbetsgruppen.

Av de synpunkter som framfördes till arbetsgruppen från såväl arbetsgivar- som arbetstagsarsidan framgår enligt min mening att det på grund av de särskilda förhållandena inom lantbruket som regel är befogat att arbetsgivaren får förfoga över bostaden när anställningen upphört. Skälet till detta är i första hand att det på landsbygden vanligen saknas en egentlig bostadsmarknad och att arbetsgivaren därför själv måste kunna tillhandahålla en bostad av god standard för att få arbetskraft. Särskilt på jordbruk med djurskötsel är det vidare med hänsyn till arbetsuppgifternas art av stor vikt att arbetstagaren bor i närheten av arbetsplatsen. Att det på vissa håll finns ett överskott av bostäder vid lantbruken på grund av att arbetskraftsbehovet har minskat kan visserligen åberopas som ett skäl för en uppmjukning av de nuvarande strikta avflyttningsbestämmelserna. Enligt vad som upplysts från såväl arbetsgivar- som arbetstagarrepresentanterna i den till arbetsgruppen knutna referensgruppen har dock dessa överskottsostäder oftast en dålig standard. Det har också bl. a. från lantarbetareförbundet

framhållits att ett utökad besittningsskydd för den arbetstagare som slutat sin anställning kan medföra att de bästa bostäderna i anslutning till arbetsplatserna undandras de inom lantbruket anställda, vilket enligt min mening inte kan anses lämpligt.

Mot bakgrund av det anförda finner jag, liksom arbetsgruppen, inte skäl att föreslå några ändrade regler för de hyresförhållanden som beror av anställning inom lantbruket.

Sammanfattningsvis föreslår jag alltså att 46 § första stycket 7 hyreslagen skall behålla sin nuvarande lydelse.

2.1.2 Fastighetsskötarbostäder (46 § första stycket 8 hyreslagen)

Mitt förslag: Den särskilda regleringen av hyresförhållanden som beror av anställning för skötsel och tillsyn av fastighet upphävs. Sådana hyresförhållanden skall i stället bedömas enligt bestämmelserna i 46 § första stycket 9 hyreslagen, vilket innebär att en hyresgäst, vars hyresförhållande har varat längre än tre år, som regel har rätt till förlängning av hyresavtalet, om hyresvärden inte har synnerliga skäl att upplösa hyresförhållandet.

Arbetsgruppens förslag: Överensstämmer i huvudsak med mitt förslag (se betänkandet s. 53–55).

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser har godtagit arbetsgruppens förslag. Det avstyrks dock av Fastigheternas förhandlingsorganisation, Sveriges fastighetsägareförbund, SABO, SAF och Sveriges bostadsrättsföreningars centralorganisation (SCB). Kritiken från fastighetsägarsidan går huvudsakligen ut på att den utökade möjligheten för en fastighetsskötare att efter tre års hyrestid bo kvar i lägenheten trots att han slutat sin anställning, kommer att innebära att fastighetsägarna i ökad utsträckning måste avstå från att ha anställda fastighetsskötare och i stället anlita entreprenörer.

Skälen för mitt förslag: För hyresförhållanden som i annat fall än som avses i 46 § första stycket 7 hyreslagen beror av anställning för skötsel och tillsyn av fastighet gäller enligt punkten 8 i samma lagrum att hyresgästen inte har rätt till förlängning av hyresavtalet, om anställningen har upphört och det inte är oskäligt mot hyresgästen att även hyresförhållandet upphör. Enligt bestämmelsen finns således, till skillnad mot vad som gäller enligt punkten 7, en möjlighet att göra en avvägning mellan parternas motstående intressen. En utgångspunkt vid denna avvägning är att besittningsskyddet bör brytas om fastighetsägaren behöver disponera lägenheten för att upplåta den åt en ny fastighetsskötare. Hyresvärdens uppgift att lägenheten skall hyras ut till en fastighetsskötare och att annan lägenhet inte finns tillgänglig för detta ändamål bör godtas, om den inte ter sig osannolik. Om lägenheten inte behövs för en ny fastighetsskötare bör intresseavvägningen däremot utfalla till hyresgästens förmån (se prop. 1973: 23 s. 122–123).

Jag delar arbetsgruppens uppfattning att utvecklingen inom fastighetskötselns område, särskilt vad gäller den tekniska skötseln, har inneburit

att det inte längre är nödvändigt att den som är anställd som fastighetsskötare bor i den fastighet han svarar för. Denna uppfattning får stöd i vad som framkommit vid arbetsgruppens kartläggning (se betänkandet s. 28–30). Av kartläggningen framgår sålunda att fastighetsskötseln i det stora flertalet fall numera utförs av personal som inte hyr bostad av arbetsgivaren med ett till anställningen kopplat hyresavtal och som oftast inte heller torde bo i den fastighet de svarar för. Det är i huvudsak de mindre fastighetsförvaltningarna inom den privata sektorn som har kvar en fastighetsskötare som bor i fastigheten och därvid har ett hyresförhållande som beror av anställningen som fastighetsskötare. Fastighetsarbetet inom den privata sektorn utförs huvudsakligen som en deltidssyssla, vilket beror på att merparten av de privata arbetsgivarna endast har en liten eller medelstor fastighet som inte kan utgöra underlag för en heltidsanställning. Av remissyttrandena framgår att det är i huvudsak denna kategori fastighetsägare som i vissa fall kan ha ett starkt intresse av att kunna disponera den tidigare anställdes bostad för att de skall kunna behålla en fastighetskötsel i egen regi. Sådana speciella förhållanden bör enligt min mening, som jag närmare kommer att redogöra för i det följande, kunna beaktas vid en prövning enligt 46 § första stycket 9 hyreslagen.

Mot bakgrund av det anförda anser jag i likhet med arbetsgruppen att det inte finns skäl att behålla en särskild reglering för de hyresförhållanden som beror av anställning för skötsel och tillsyn av fastighet. Jag ansluter mig därför till arbetsgruppens förslag att bestämmelsen i 46 § första stycket 8 hyreslagen skall upphävas och att sådana hyresförhållanden i stället skall prövas enligt 46 § första stycket 9 hyreslagen.

Enligt sistnämnda lagrum har hyresgästen inte rätt att få hyresavtalet förlängt, om anställningen har upphört och det inte är oskäligt mot hyresgästen att även hyresförhållandet upphör. Om hyresförhållandet varat längre tid än tre år måste hyresvärden dock ha synnerliga skäl för att upplösa det. I förarbetena till bestämmelsen har närmare redogjorts för hur intresseavvägningen bör utfalla före och efter det att treårsgränsen har uppnåtts (se prop. 1968: 91 Bih. A s. 98–101).

Arbetsgruppen har vid angivandet av principerna för hur denna intresseavvägning bör ske beträffande hyresförhållanden som beror av anställning som fastighetsskötare utgått från dessa motivuttalanden (se betänkandet s. 54–55).

Jag kan beträffande tiden innan *treårsgränsen passerats* i huvudsak ansluta mig till arbetsgruppens överväganden. Om anställningen upphör innan hyresförhållandet varat i tre år bör således hyresförhållandet brytas, om hyresvärden kan göra antagligt att han behöver förfoga över lägenheten för att upplåta den åt en ny fastighetsskötare. Även på en balanserad hyresmarknad bör ett sådant behov kunna föreligga, om det med fog kan påstås att ett erbjudande om bostad kan ha någon betydelse ur rekryteringssynpunkt. Har hyresvärden däremot inte behov av lägenheten för en ny fastighetsskötare bör intresseavvägningen utfalla till hyresgästens förmån.

Arbetsgruppen har funnit att hyresvärden bör anses ha synnerliga skäl att upplösa hyresförhållandet efter *treårsperioden* endast om han kan

styrka att det skulle medföra allvarligt men i fastighetsskötseln om lägenheten inte kan disponeras för upplåtelse åt en ny fastighetsskötare. För att kravet på allvarligt men skall anses uppfyllt bör det enligt arbetsgruppen till en början krävas dels att fastighetsägaren styrker att han på grund av det begränsade bostadsutbudet på orten måste erbjuda en lägenhet i det egna lägenhetsbeståndet för att över huvud taget få sökande till fastighetsskötartjänsten och att han inte heller kan ställa annan än den tidigare anställdes lägenhet till förfogande. Dessutom anser arbetsgruppen att det bör krävas att det inte finns möjlighet att ordna en tillfredsställande fastighetsskötsel på annat sätt än genom en egen anställd fastighetsskötare. Eftersom fastighetsskötseln i regel kan ordnas på ett godtagbart sätt genom att en entreprenör anlitas eller genom att fastighetsägaren samordnar skötseln med andra fastighetsägare inom området, bör enligt arbetsgruppen synnerliga skäl anses föreligga endast om sådana möjligheter saknas på den ort där fastigheten är belägen.

Arbetsgruppens uttalanden i denna del är enligt min mening för långtgående. Vad jag vänder mig mot är kravet på att det inte skall finnas en möjlighet att ordna fastighetsskötseln genom en entreprenör eller genom en s. k. samordnad skötsel för att synnerliga skäl skall anses föreligga. Som framhållits i remissyttrandena från fastighetsägarsidan kan detta krav på orter med bostadsbrist och med tillgång till entreprenörer i branschen, såsom t. ex. i Stockholms och Göteborgs centrala delar, medföra att vissa fastighetsägare inte kan fortsätta med en fastighetsskötsel i egen regi. Med hänsyn till att det inte bara för fastighetsägarna utan även för de boende i huset kan ha ett värde att fastighetsskötseln kan ordnas på detta sätt, anser jag att det bör vara tillräckligt att fastighetsägaren kan visa att han inte fortsättningsvis kan bedriva fastighetsskötseln i egen regi om han inte får disponera över den tidigare anställdes fastighetsskötarens bostad. Ett sådant läge torde normalt uppstå endast för de mindre fastighetsförvaltningar som inte har en lägenhetsreserv. Som framhållits från fastighetsägarna torde nämligen svårigheterna att rekrytera personal utan ett samtidigt erbjudande om en bostad särskilt gälla de deltidstjänster, som de mindre fastighetsförvaltningarna har att erbjuda.

Jag vill avslutningsvis framhålla att vad jag nu har anfört inte avser sådana fall där lägenhetens särskilda utrustning gör det nödvändigt för arbetsgivaren att förfoga över lägenheten för upplåtelse åt anställningens innehavare. Sådana hyresförhållanden skall liksom enligt gällande rätt bedömas enligt 46 § första stycket 7 hyreslagen, (se prop. 1973: 23 s. 122).

2.1.3 Rätten att reglera hyresvillkor i kollektivavtal (67 § hyreslagen)

Mitt förslag: Nuvarande möjlighet att beträffande hyresförhållanden som beror av anställning träffa överenskommelser i kollektivavtal om hyresvillkor som strider mot vissa tvingande bestämmelser i hyreslagen behålls.

En ny bestämmelse införs som innebär att sådana överenskommelser får tillämpas även på en hyresgäst, som inte är medlem i den avtalsslutande arbetstagarorganisationen, men sysselsätts i arbete som avses med avtalet.

Arbetsgruppens förslag: Överensstämmer i huvudsak med mitt förslag (se betänkandet s. 45–49).

Remissinstanserna: Arbetsgruppens förslag har tillstyrkts eller lämnats utan erinran av flertalet remissinstanser. Konsumentverket avstyrker emellertid förslaget att hyresvillkoren i ett kollektivavtal skall få tillämpas även på arbetstagare som inte är medlemmar i den avtalslutande arbetstagarorganisationen. Även bostadsdomstolen och hyresnämnden i Stockholm har haft erinringar mot förslaget i denna del.

Skälen för mitt förslag: Flertalet av hyreslagens bestämmelser är tvingande till förmån för hyresgästen. Detta innebär att ett avtal mellan hyresvärden och hyresgästen som strider mot sådana bestämmelser är utan verkan mot hyresgästen (se 1 § fjärde stycket hyreslagen). Ett avsteg från denna princip görs emellertid i 67 § hyreslagen som föreskriver att en överenskommelse om villkor i fråga om hyresförhållanden som beror av anställning gäller mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hyresgästens ställe även om överenskommelsen strider mot vissa tvingande bestämmelser i hyreslagen. En förutsättning är att överenskommelsen har formen av kollektivavtal och på arbetstagsidan har slutits eller godkänts av en organisation som enligt lagen (1976: 580) om medbestämmande i arbetslivet är att anse som central arbetstagarorganisation. Mot undantagsregeln i 67 § hyreslagen svarar 24 § lagen om medbestämmande i arbetslivet som möjliggör att kollektivavtal träffas om arbetstages hyresförhållanden.

De tvingande bestämmelser, som kan sättas ur spel genom en överenskommelse i kollektivavtal, är bestämmelserna om uppsägningstid i 4 §, överlåtelse av hyresrätt i 33–35 och 37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand i 40 §, förlängning av hyresavtal för bostadslägenheter i 46–52 §§, prövning av hyran och andra hyresvillkor för bostadslägenheter i 53, 54 och 55 a §§ samt bestämmelserna om förbud mot vissa skiljeklausuler i 66 §.

Vid tillkomsten av 67 § hyreslagen fästes särskild vikt vid att arbetstagsidan skulle vara företrädd på ett särskilt kvalificerat sätt för att avsteg från hyreslagens tvingande bestämmelser skulle få göras genom kollektivavtal. Genom kravet på att kollektivavtalet skall slutas eller godkännas av en central arbetstagarorganisation förelåg enligt departementschefen tillräckliga garantier för att arbetstages/hyresgästens rättsskyddsintresse inte skulle eftersättas (se prop. 1968: 91 Bih. A s. 95 f).

Som framgår av betänkandet (s. 21–33) har möjligheten att genom kollektivavtal reglera hyresvillkoren för bostäder som upplåtits i anslutning till anställning utnyttjats i en betydande utsträckning. Sådana avtal berör i dag bl. a. anställda inom jordbruket, skogsbruket, landstingen och primärkommunerna samt de fastighetsanställda.

Erfarenheterna av den nuvarande ordningen förefaller i allt väsentligt vara goda och några egentliga problem för berörda hyresgäster synes inte ha förekommit. Uppkomna tvister har kunnat lösas på ett för de boende godtagbart sätt vid förhandlingar mellan de fackliga organisationerna, och endast få tvister har gått till prövning av hyresnämnd eller arbetsdomstolen.

Jag delar arbetsgruppens uppfattning att arbetstagarorganisationerna i dag har en sådan stark ställning och en sådan erfarenhet av aktuella frågor att arbetstagens rättigheter blir tillräckligt tillgodosedda när kollektivavtal träffas om hyresförhållanden. Några erinringar mot den nuvarande ordningen har heller inte framförts under remissbehandlingen. De arbetsgivar- och arbetstagarorganisationer som har yttrat sig i frågan har varit eniga om att det även fortsättningsvis bör finnas en möjlighet att kollektivavtalsregler hyresvillkoren för hyresförhållanden som beror av anställning.

På grund av det anförda förordar jag i likhet med arbetsgruppen att rätten att i kollektivavtal träffa överenskommelser om hyresvillkor som strider mot hyreslagens tvingande regler behålls.

Kollektivavtalets tillämplighet på arbetstagare som inte är medlemmar

Enligt gällande ordning kan kollektivavtalsbestämmelser som innebär en oförmånligare reglering för hyresgästen än vad som följer av bestämmelserna i hyreslagen inte göras gällande mot en arbetstagar/hyresgäst som inte är medlem i den avtalsslutande arbetstagarorganisationen och som därför inte är bunden av kollektivavtalet (se prop. 1968:91 Bih. A s. 347 och 366).

Hyreslagen avviker i detta avseende från vad som numera gäller enligt flera tvingande lagar på arbetsmarknaden. Enligt bl. a. 2 § femte stycket lagen (1982:80) om anställningsskydd, 2 § andra stycket semesterlagen (1977:480) och 3 § tredje stycket arbetstidslagen (1982:673) får en arbetsgivare som är bunden av kollektivavtal med från lagen avvikande regler tillämpa avtalsbestämmelserna även på arbetstagare som inte är medlemmar i den avtalsslutande arbetstagarorganisationen men som sysselsätts i arbete som avses med avtalet.

Bakgrunden till dessa regler är att kollektivavtalen i allmänhet anses ha den innebörden att arbetsgivaren i förhållande till den avtalsslutande arbetstagarorganisationen är förpliktad att tillämpa kollektivavtalets bestämmelser även på arbetstagare som inte är medlemmar i organisationen (jfr AD 1977 nr 49).

Arbetsgivaren är alltså gentemot motparten i kollektivavtalsförhållandet skyldig att se till att reglerna i kollektivavtalet tas in i anställningsavtal med arbetstagare som står utanför den avtalsslutande organisationen. I det sammanhanget kan emellertid uppstå problem i de fall avsteg från lagregler inte får ske i ett enskilt anställningsavtal men väl i kollektivavtal. Har sådana avvikande regler upptagits i ett kollektivavtal kan en arbetsgivare inte utan vidare få sådana regler att gälla i stället för lagreglerna i ett anställningsavtal med en arbetstagar som inte är bunden av kollektivavtalet. För att arbetsgivaren i sådana fall skall kunna tillämpa kollektivavtalets regler på samtliga anställda har det varit nödvändigt att införa lagregler som ger arbetsgivaren möjlighet att tillämpa kollektivavtalsbestämmelserna även på arbetstagare som inte är medlemmar i den avtalsslutande arbetstagarorganisationen. Att detta är syftet bakom regeln i 2 § femte stycket lagen om anställningsskydd framgår av lagens förarbeten. Där

uttalas nämligen att bestämmelsen är ett uttryck för den allmänt godtagna grundsatsen att arbetsvillkoren bör vara enhetligt reglerade på en arbetsplats (se prop. 1973: 129 s. 192).

Med de nu angivna reglerna i lagarna på arbetsmarknaden som förebild har arbetsgruppen föreslagit att 67 § hyreslagen tillförs en bestämmelse som ger en arbetsgivare som är bunden av ett kollektivavtal möjlighet att tillämpa mot hyreslagen stridande hyresbestämmelser i avtalet även på arbetstagare som inte är medlemmar i den avtalslutande arbetstagarorganisationen, om de sysselsätts i arbete som avses med avtalet.

Arbetsgruppens förslag i denna del har lämnats utan erinran av flertalet remissinstanser. Jag vill särskilt framhålla att det har varit ett allmänt önskemål från arbetsmarknadens parter att kollektivavtalsreglerna skall kunna tillämpas på samtliga arbetstagare som sysselsätts inom avtalsområdet.

Kritik mot förslaget framförs av konsumentverket, som anser att det inte skulle leda till någon förbättring för någon grupp av hyresgäster om kollektivavtalsbestämmelser skall få tillämpas även på andra anställda än dem som tillhör den avtalslutande organisationen. Verket framhåller också att en sådan ordning skulle medföra att fler hyresgäster än f. n. skulle införas under den processordning som gör arbetsdomstolen och inte bostadsdomstolen till högsta instans, något som verket inte anser vara önskvärt ur hyresgästsynpunkt.

Bostadsdomstolen påpekar att förslaget i denna del aktualiserar en viktig principfråga och erinrar – utan att ta ställning i frågan – om den diskussion som fördes vid tillkomsten av 67 § hyreslagen (se prop. 1968: 91 Bih. A s. 81 och 366). I det sammanhanget framförde arbetsdomstolens ordförande i ett remissyttrande bl. a. att det var en sak att man låtit oorganiserade arbetstagares semesterrätt i vissa avseenden vara beroende av innehållet i ett kollektivavtal men en helt annan och viktigare sak att låta organisationer disponera över utanförståendes rätt till bostad. Departementschefen uttalade bl. a. att det enligt hans mening inte kunde anses lämpligt att på hyresområdet låta kollektivavtalsbestämmelser som strider mot hyreslagens tvingande regler bli bindande för den oorganiserade arbetstagaren.

Även hyresnämnden i Stockholm hänvisar till detta departementschefsuttalande och anser att frågan om den oorganiserade arbetstagarens rättsställning bör belysas närmare innan ställning tas till förslaget.

För egen del anser jag i likhet med arbetsgruppen att de skäl som har anförts för de tidigare berörda bestämmelserna i lagarna på arbetsmarknaden har sin giltighet även när det gäller kollektivavtal som reglerar hyresförhållanden som beror av anställning. Enligt min mening talar således både praktiska och principiella skäl för att sådana hyresbestämmelser i kollektivavtal som strider mot hyreslagens tvingande regler skall få tillämpas även på arbetstagare som står utanför den avtalslutande arbetstagarorganisationen.

I likhet med arbetsgruppen anser jag att det framför allt från rättvisesynpunkt får anses otillfredsställande att arbetstagare, som hyr sin bostad av samma arbetsgivare och vars arbetsuppgifter och bostadsförhållanden är likartade, kan vara underkastade olika regler för sina hyresförhållanden

beroende på om de tillhör den avtalsslutande arbetstagarorganisationen eller ej. Som framgår av vad jag tidigare anfört är en kollektivavtalsbunden arbetsgivare i regel skyldig att inte tillämpa sämre villkor för arbetstagare som inte är medlemmar i den avtalsslutande organisationen än de som kollektivavtalet föreskriver. Den utanförstående arbetstagaren/hyresgästen kan med nuvarande ordning dra fördel av kollektivavtalets gynnsamma bestämmelser – t. ex. beträffande lön och andra arbetsvillkor – utan att samtidigt, som medlemmen i den avtalsslutande organisationen, bli berörd av avtalets inskränkningar i hyresgästers rätt enligt hyreslagen. En sådan ordning måste upplevas som orättvis bland de organiserade arbetstagarna. För arbetsgivaren innebär det dessutom stora praktiska fördelar om kollektivavtalsregleringen kan göras tillämplig på samtliga bostadsupplåtelser inom avtalsområdet.

Jag vill också framhålla att arbetsgruppens förslag endast innebär att de i kollektivavtalet överenskomna, för medlemmarna i den avtalsslutande arbetstagarorganisationen bindande hyresvillkoren, får tillämpas även på arbetstagare som står utanför organisationen. Det blir alltså inte möjligt att tillämpa andra kollektivavtalsvillkor för de utomstående än vad som gäller för medlemmarna.

Mot bakgrund av det anförda anser jag i likhet med arbetsgruppen att 67 § hyreslagen bör kompletteras med en bestämmelse som innebär att kollektivavtalsvillkor som strider mot hyreslagens tvingande regler får tillämpas även på hyresgäster/arbetstagare som inte är medlemmar i den avtalsslutande arbetstagarorganisationen men sysselsätts i arbete som avses med avtalet. Med hänsyn till att hyreslagen reglerar förhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst och då enligt min mening förutsättningarna för att kollektivavtalet skall få tillämpas bör framgå av lagtexten, förordar jag att det nya andra stycket i 67 § får en annan lydelse än den arbetsgruppen föreslagit.

Prövningen av tvister

En viktig fråga från rättssäkerhetssynpunkt är hur tvister som rör kollektivavtalets hyresbestämmelser skall prövas när det gäller arbetstagare som inte är medlemmar i den avtalsslutande organisationen. Denna fråga har inte närmare berörts i betänkandet.

Bostadsdomstolen har anfört att det av 67 § hyreslagen i den av arbetsgruppen föreslagna lydelsen följer att tvister om hyresvillkor i kollektivavtal som rör oorganiserade arbetstagare skall avgöras enligt kollektivavtalets förhandlingsordning, vilket enligt domstolen kan leda till att de i sista hand skall avgöras av en partssammansatt nämnd. Bostadsdomstolen anser att detta inte är en acceptabel ordning och förordar att tvister av detta slag skall prövas av hyresnämnden i första instans med arbetsdomstolen som fullföljdsinstans.

Hyrestvister som rör kollektivavtal skall enligt gällande ordning i första instans behandlas av hyresnämnden, om tvisten gäller en fråga om förlängning av hyresavtal eller en annan fråga som nämnden enligt hyreslagen skall pröva (jfr 69 § hyreslagen och prop. 1968: 91 Bih. A s. 350). Talan mot

hyresnämndens beslut förs i ett sådant fall hos arbetsdomstolen och inte hos bostadsdomstolen (se 70 och 71 §§ hyreslagen samt 2 kap. 3 § andra stycket lagen (1974: 371) om rättegången i arbetstvister). Om tvisten inte skall prövas av hyresnämnden enligt 69 § hyreslagen, skall den, beroende på vem som väcker talan, prövas av arbetsdomstolen som första och enda instans eller av tingsrätt som första instans med arbetsdomstolen som fullföljdsinstans (se 71 § hyreslagen och 2 kap. 1 och 2 §§ samt 4 kap. 12 § lagen om rättegången i arbetstvister).

En hyrestvist som gäller tillämpningen av ett kollektivavtals bestämmelser på en arbetstagare, som inte på grund av medlemskap i den avtalsslutande arbetstagarorganisationen är bunden av kollektivavtalet, anses inte röra kollektivavtal i den mening som avses i 71 § hyreslagen. (Jfr AD 1979 nr 37 och Rättegången i arbetstvister, lagkommentar och uppsatser utgivna av Arbetsrättsliga föreningen 1979, s. 79 och 81.)

Med den lydelse 71 § hyreslagen nu har innebär det sagda att en hyrestvist, som enligt det föreslagna tillägget till 67 § hyreslagen gäller tillämpningen av hyresvillkoren i ett kollektivavtal på en arbetstagare som inte är medlem i den avtalsslutande arbetstagarorganisationen, skulle i första instans prövas av hyresnämnden, om tvisten avser en fråga som skall prövas av hyresnämnden, och att hyresnämndens beslut skall överklagas till bostadsdomstolen och inte till arbetsdomstolen. Och ankommer tvisten inte på hyresnämndens prövning enligt 69 § hyreslagen, skulle tvisten med nuvarande regler prövas vid fastighetsdomstol och inte i den ordning som föreskrivs i lagen om rättegången i arbetstvister (se 1 kap. 2 § 1 i den lagen).

Hyrestvister, som gäller tillämpningen av ett kollektivavtals hyresvillkor, skulle alltså komma att handläggas enligt två olika ordningar beroende på om arbetstagaren/hyresgästen är formellt bunden av kollektivavtalet eller inte. En sådan uppdelning är enligt min mening inte lämplig. Jag anser att den handläggningsordning som nu gäller för hyrestvister som rör kollektivavtal bör gälla även för hyrestvister som avser tillämpningen av ett kollektivavtals hyresbestämmelser enligt det föreslagna andra stycket i 67 § hyreslagen. Jag föreslår att 71 § hyreslagen ändras i enlighet härmed.

En förutsättning för att tvister som rör tillämpningen av ett kollektivavtal enligt det föreslagna stadgandet i 67 § andra stycket hyreslagen skall kunna handläggas i samma principiella ordning som gäller för hyrestvister som rör kollektivavtal är dock att tvisten är en arbetstvist. *Lagrådet* har i sitt yttrande ställt sig något tveksamt till mitt uttalande i lagrådsremissen att tvister om tillämpning av ett kollektivavtal enligt 67 § andra stycket är arbetstvister i den mening som avses i 1 kap. 1 § lagen om rättegången i arbetstvister. Enligt *lagrådet* är det här inte fråga om en tvist som rör förhållandet mellan arbetsgivare och arbetstagare utan förhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst, och hyresvärden behöver inte, som jag har påpekat i specialmotiveringen till ändringarna i 67 § hyreslagen, vara identisk med arbetsgivaren. Till undvikande av oklarhet bör därför enligt *lagrådet* i 1 kap. 1 § lagen om rättegången i arbetstvister göras ett tillägg av innebörd att till arbetstvist hänförs också tvist om tillämpning av ett kollektivavtal i fall som avses i 67 § andra stycket hyreslagen.

Enligt min mening kan det inte råda någon tvekan om att det föreligger en arbetstvist när hyresvärden och arbetsgivaren är samma person och tvistar med sin hyresgäst/arbetstagare om något som har med hyresförhållandet att göra; en sådan tvist rör också förhållandet mellan arbetsgivare och arbetstagare. Däremot kan det vara något tveksamt om tvisten är en arbetstvist när hyresvärden inte är identisk med arbetsgivaren. I förtydligande syfte bör därför en erinran tas in i 71 § hyreslagen om att en tvist som inte enligt 69 § skall prövas av hyresnämnden men som rör kollektivavtal eller tillämpning av ett sådant avtal i fall som avses i 67 § andra stycket hyreslagen skall tas upp av arbetsdomstolen eller en tingsrätt enligt vad som föreskrivs i lagen om rättegången i arbetstvister. Med en sådan lösning behöver ingen ändring göras i den lagen.

Jag vill i detta sammanhang nämna att målutvecklingen under senare tid i arbetsdomstolen inger en viss oro. Domstolen är för närvarande mycket hårt belastad – delvis med mål i vilka man kan sätta i fråga om dess särskilda kompetens är erforderlig.

Chefen för arbetsmarknadsdepartementet, med vilken jag har samrått i denna fråga, följer utvecklingen noga. Det kan inte uteslutas att man i framtiden bör i ett brett perspektiv mera förutsättningslöst överväga frågan om vilka mål som bör prövas av arbetsdomstolen. Skulle så ske, bör övervägandena naturligtvis avse också den nu aktuella målgruppen.

Som jag nyss nämnde har bostadsdomstolen uttalat att den föreslagna lydelsen av 67 § hyreslagen kan innebära att tvister om hyresvillkor som rör oorganiserade arbetstagare skall prövas enligt kollektivavtalens förhandlingsordningar och i sista hand av en partssammansatt nämnd. Jag vill med anledning av detta uttalande anföra följande.

Redan av det skälet att en enskild arbetstagare saknar förhandlingsrätt enligt 10 § lagen om medbestämmande i arbetslivet och en arbetstagarorganisation i princip har rätt att förhandla enbart på medlemmars vägnar (se prop. 1975/76: 105 bilaga 1 s. 228 f och 349) torde partsförhandlingar enligt kollektivavtalens förhandlingsordningar inte aktualiseras när tvisten gäller en arbetstagare som inte är medlem i den avtalsslutande organisationen (jfr också Axel Adlercreutz, Svensk Arbetsrätt, sjätte upplagan 1979, s. 70).

Enligt 67 § första stycket hyreslagen kan emellertid förbudet mot skiljeavtal i 66 § hyreslagen sättas ur spel genom en överenskommelse i kollektivavtal. En sådan överenskommelse kan innebära att framtida hyrestvister inte skall prövas av hyresnämnd eller arbetsdomstolen utan av en skiljenämnd (se även 1 kap. 3 § lagen om rättegången i arbetstvister).

En skiljeklausul i ett kollektivavtal anses i princip binda inte bara den avtalsslutande organisationen utan även dess medlemmar. Om organisationen undandrar sig att föra medlemmens talan, blir frågan om medlemmens bundenhet beroende av om kollektivavtalet kan anses ge medlemmen rätt att i ett sådant fall själv föra talan vid den med skiljeklausulen avsedda skiljenämnden. Innebär kollektivavtalet att endast organisationer får uppträda inför nämnden och att en enskild medlem utan sin organisations stöd saknar rätt att själv föra talan, torde denne i stället kunna föra sin talan vid domstol. Medlemmen kan ju inte vara utesluten från rätten att få sin sak

prövad. I detta fall utgör skiljeklausulen alltså inte något hinder för medlemmen att få sin talan prövad vid domstol.

Annorlunda förhåller det sig emellertid om kollektivavtalet medger att medlemmen själv för talan inför skiljenämnden för den händelse hans organisation undandrar sig att föra hans talan. I ett sådant fall blir medlemmen bunden av skiljeklausulen, om han kan inverka på valet av skiljemän. Praxis hos arbetsdomstolen uppvisar exempel på att ett skiljeavtal enligt vilket skiljemännen skall utses av de avtalslutande parterna modifierats på så sätt att medlemmen fått överta sin organisations rätt att utse skiljemän. Om medlemmen emellertid inte ges något inflytande på valet av skiljemän, blir frågan om hans bundenhet av skiljeklausulen enligt arbetsdomstolens praxis beroende av vilka garantier som ändå finns för en opartisk prövning av medlemmens talan inför skiljenämnden (jfr prop. 1974: 77 s. 145 f och AD 1977 nr 35).

Frågan om en oorganiserad arbetstagares bundenhet av en i ett kollektivavtal intagen skiljeklausul har inte närmare belysts i lagmotiv, rättspraxis eller den juridiska litteraturen. De principer som gäller för en medlems bundenhet av en skiljeklausul i ett kollektivavtal måste dock rimligen vara tillämpliga även på en arbetstagare som står utanför den avtalslutande arbetstagarorganisationen. I praktiken torde förutsättningarna för att en sådan arbetstagare skall anses bunden av en skiljeklausul i ett kollektivavtal inte föreligga annat än i rena undantagsfall. Han kan ju inte påräkna stöd av arbetstagarorganisationen, och man får utgå från att kollektivavtalen som regel inte ger honom möjlighet att inverka på valet av skiljenämnd. Med hänsyn till att det föreligger en uppenbar risk för en motsatsställning mellan en utanförstående arbetstagare och de avtalslutande organisationerna och då en sådan arbetstagare därför ofta torde sakna förtroende för en av kollektivavtalsparterna utsedd skiljenämnd, gör sig i sådana fall speciella hänsyn gällande som talar mot att den utanförstående arbetstagaren bör anses bunden av ett skiljeavtal av det slag som här berörts (jfr AD 1977 nr 35).

Slutsatsen av det anförda blir att en arbetstagare som står utanför den avtalslutande organisationen som regel inte torde bli bunden av en klausul i kollektivavtalet, som innebär att tvister som rör kollektivavtalets hyresvillkor i sista hand skall avgöras av en skiljenämnd som utsetts av de avtalslutande parterna. Bostadsdomstolens invändningar mot arbetsgruppens förslag i denna del anser jag därför inte vara befogade.

Det kan tilläggas att de kollektivavtal som givits in till arbetsgruppen och som finns tillgängliga i detta lagstiftningsärende, antingen inte innehåller några särskilda bestämmelser om hur tvister om hyresbestämmelserna i kollektivavtalet skall prövas eller – vilket synes vara det vanligaste – föreskriver att hyresnämnden inte skall ha behörighet att pröva sådana tvister utan att dessa skall handläggas enligt avtalets förhandlingsordningar och i sista hand av domstol.

En föreskrift i ett kollektivavtal om att tvister beträffande avtalets hyresbestämmelser skall vara undantagna från hyresnämndens prövning har, såvitt gäller en kollektivavtalsbunden arbetstagare/hyresgäst, enligt gällande rätt den verkan att tvister, som enligt 69 § hyreslagen eljest ankommer

på hyresnämnden, skall prövas av arbetsdomstolen som första och enda instans, om talan väcks av en arbetsgivare som själv slutit kollektivavtalet eller av en arbetsgivar- eller arbetstagarorganisation. Väcks talan i stället av en arbetsgivare, som inte själv slutit kollektivavtalet eller av en enskild arbetstagarare, skall tvisten prövas av tingsrätten i första instans och fullföljas till arbetsdomstolen (se prop. 1968: 91 Bih. A s. 97 och 350 samt 2 kap. 1, 2 och 3 §§ lagen om rättegången i arbetstvister).

En kollektivavtalsföreskrift av detta slag kan på grund av det föreslagna stadgandet i 67 § andra stycket hyreslagen komma att ingå i hyres- och anställningsavtalet för arbetstagarare som står utanför den kollektivavtalslutande arbetstagarorganisationen. På grund av de ändringar i 71 § hyreslagen som jag föreslår och de nyss nämnda bestämmelserna i lagen om rättegången i arbetstvister skulle detta få till följd att en tvist om kollektivavtalets hyresbestämmelser även beträffande en sådan arbetstagarare skall prövas i den ordning jag nyss beskrivit. Mot bakgrund av att den utanförstående arbetstagararen således är tillförsäkrad en prövning av domstol (tingsrätt och i sista hand arbetsdomstolen) kan det enligt min mening inte riktas någon befogad invändning mot att en föreskrift i kollektivavtal, som innebär att hyresnämnden undantas från prövningen av tvisten, får verkan mot en arbetstagarare som inte är medlem i den avtalslutande organisationen.

Förutsättningarna för tillämpning av kollektivavtalsbestämmelser på arbetstagarare som inte är medlemmar

I arbetsgruppens betänkande har inte närmare belysts under vilka förutsättningar hyresvillkoren i ett kollektivavtal får tillämpas på en hyresgäst som står utanför den avtalslutande arbetstagarorganisationen. Jag tar därför nu upp denna fråga till behandling.

Som framgår av vad jag tidigare anfört har den föreslagna regeln i 67 § andra stycket hyreslagen sin förebild i motsvarande bestämmelser i arbetstidslagen, semesterlagen och lagen om anställningsskydd. För att en arbetsgivare skall få tillämpa kollektivavtalsregler, som strider mot tvingande bestämmelser i dessa lagar, på en arbetstagarare som står utanför den avtalslutande organisationen fordras inte att arbetsgivaren har träffat en särskild överenskommelse om detta med arbetstagararen eller att denne på annat sätt upplysts om kollektivavtalets existens eller innehåll. En arbetstagarare som börjar arbeta på en arbetsplats där kollektivavtal gäller, anses nämligen, om något annat inte avtalas mellan arbetsgivaren och arbetstagararen, ta anställning på de villkor som finns angivna i kollektivavtalet. I sådana fall anses kollektivavtalet ha en s. k. normativ effekt på de anställningsavtal som inte direkt omfattas av kollektivavtalet (jfr AD 1978 nr 163 och Lunning, Anställningsskydd, sjätte upplagan s. 75).

Enligt min mening är det inte lämpligt att till hyresförhållanden fullt ut överföra de principer som enligt de arbetsrättsliga lagarna gäller för tillämpningen av kollektivavtalsbestämmelser på en arbetstagarare som inte är medlem i den avtalslutande organisationen. För att en hyresvärd skall kunna göra gällande även sådana villkor i ett kollektivavtal, som strider

mot hyreslagens tvingande regler, mot en sådan hyresgäst/arbetstagare, anser jag att det i första hand bör krävas att hyresvärden och hyresgästen kommer överens om detta.

Sedan hyresavtalet har ingåtts kan hyresvärden inte ensidigt ändra dess innehåll. Om hyresvärden vill att hyresbestämmelserna i ett kollektivavtal skall bli gällande för hyresförhållandet och hyresgästen inte går med på detta, måste hyresvärden begära ändring av hyresvillkoren i den ordning som föreskrivs i 54 § hyreslagen. Enligt denna bestämmelse skall den part som vill att hyresvillkoren skall ändras, skriftligen meddela detta till motparten. Om överenskommelse inte kan träffas kan han ansöka hos hyresnämnden om ändring av hyresvillkoren. Ansökan får göras tidigast en månad efter det att meddelandet lämnats till motparten.

Ett beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt förhyrning.

Enligt 55 § tredje stycket hyreslagen skall annat villkor än hyra, som hyresvärden eller hyresgästen ställt upp, gälla i den mån det är skäligt med hänsyn till hyresavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. Med hänsyn till att syftet med den föreslagna bestämmelsen i 67 § andra stycket hyreslagen är att hyresvillkoren skall kunna vara enhetligt reglerade på en arbetsplats, får det enligt min mening som regel anses skäligt att ett hyresvillkor införs som innebär att ett kollektivavtals hyresbestämmelser får tillämpas på hyresförhållandet.

Jag skall slutligen ta upp en fråga som under remissbehandlingen aktualiserats av konsumentverket. Enligt verket måste varje hyresgäst, som berörs av den föreslagna ändringen i 67 § hyreslagen, tillförsäkras rätt till fullständiga uppgifter om samtliga villkor i hyresförhållandet, både vid hyresförhållandets början och senare vid ändringar i kollektivavtalet. Verket anser att det annars finns risk för att hyresgäster som inte tillhör kollektivavtalslutande organisation blir bundna av hyresvillkor som de inte känner till, något som skulle strida mot avtalsrättsliga principer och te sig oacceptabelt från konsumentens synpunkt. Ansvar för en sådan information bör enligt konsumentverket läggas på hyresvärden.

Som framgår av vad jag nyss anfört kan en hyresgäst, som inte är medlem av den avtalslutande arbetstagarorganisationen, bli bunden av hyresvillkoren i ett kollektivavtal endast efter överenskommelse med hyresvärden eller efter ett beslut om ändring av hyresvillkoren enligt 54 och 55 §§ hyreslagen. Vid de diskussioner mellan parterna som naturligen föregår en sådan överenskommelse eller ett sådant beslut ligger det i sakens natur att hyresgästen skaffar sig kännedom om innehållet i gällande kollektivavtal. Det finns enligt min mening inte anledning att anta att hyresvärden skulle motsätta sig att på begäran av hyresgästen lämna upplysningar om kollektivavtalets innehåll.

Man kan enligt min mening utgå från att arbetstagaren/hyresgästen håller sig underrättad om sådana ändringar i kollektivavtalet som avser hyresförhållandet på samma sätt som han skaffar sig information om ändringar beträffande anställningsvillkoren i övrigt.

Det bör också anmärkas att hyresvärden enligt gällande ordning inte har

någon skyldighet att informera hyresgäster, som är medlemmar i den avtalslutande arbetstagarorganisationen, om kollektivavtalets innehåll.

Mot bakgrund av det anförda anser jag att det inte finns skäl att i lag ålägga hyresvärderna en informationsplikt beträffande kollektivavtalets innehåll.

2.2 Försäljning av bostadsrätt på offentlig auktion

Mitt förslag: Försäljning av bostadsrätt på offentlig auktion skall ombesörjas av en god man som förordnas av tingsrätten. Den gode mannens huvudsakliga uppgifter skall vara att offentliggöra och genomföra auktionen samt att fördela köpeskillingen. Om auktionen inte leder till försäljning skall en ny auktion hållas. Leder inte heller den auktionen till försäljning, övergår bostadsrätten till föreningen.

Bostadsrättskommitténs förslag: Kommitténs förslag överensstämmer i huvudsak med mitt (se bifogade utdrag ur betänkandet SOU 1985: 6, bilaga 4 och 5).

Remissinstanserna: Förslaget tillstyrks av de instanser som yttrat sig i frågan. Endast en remissinstans, Stockholms tingsrätt, har synpunkter på detaljer i lagförslaget.

Skälen för mitt förslag: Om en bostadsrättshavare på grund av dröjsmål med betalning av årsavgiften har förverkat sin nyttjanderätt till lägenheten, kan föreningen säga upp honom till avflyttning. Sedan bostadsrättshavaren på denna grund blivit skild från lägenheten, skall föreningen enligt 37 § första stycket bostadsrättslagen, så snart det kan ske, sälja bostadsrätten på offentlig auktion, såvida inte bostadsrättshavaren och föreningen kommer överens om annat. Även i andra situationer kan föreningen ha rätt att sälja en bostadsrätt på offentlig auktion (se 10 och 12 §§ bostadsrättslagen). En närmare beskrivning av gällande rätt m. m. lämnas i bostadsrättskommitténs betänkande.

Bostadsrättslagen saknar bestämmelser om hur en auktion skall offentliggöras och genomföras. Detta är enligt min mening otillfredsställande bl. a. av det skälet att innehavaren i efterhand kan komma att göra gällande att ett annorlunda auktionsförfarande hade kunnat leda till ett högre pris. Jag delar därför kommitténs uppfattning att redan risken för misstankar hos bostadsrättshavaren om att allt inte gått rätt till vid auktionen är en tillräcklig anledning att formalisera förfarandet. Ytterligare en anledning som kommittén tar upp och som även jag anser bör framhållas, är att de föreningar som inte är anslutna till HSB eller Riksbyggen, oftast saknar rutiner för hur en offentlig auktion skall genomföras. I syfte att stärka rättssäkerheten för den enskilde bostadsrättshavaren, förordar jag alltså att en lagreglering av förfarandet vid försäljning av bostadsrätt på offentlig auktion nu kommer till stånd.

Bostadsrättskommittén har föreslagit att auktionsförfarandet i huvudsak utformas efter mönster från det exekutiva förfarandet, dvs. den ordning som gäller för försäljning av utmätt lös egendom. Enligt kommittéförslaget

skall dock bostadsrätten inte säljas genom kronofogdemyndighetens försorg. Den uppgiften skall i stället anförtros en *god man*, som på föreningens begäran skall förordnas av tingsrätten. I huvudsak skall det ankomma på den gode mannen att offentliggöra och genomföra auktionen samt att fördela köpeskillingen.

Förslaget om att en god man skall ombesörja auktionen har inte mötts av några crinringar från remissinstanserna. Även om vissa skäl talar för att kronofogdemyndigheten bör få ta hand om auktioner enligt bostadsrättslagen – främst att exekutiva försäljningar av bostadsrätter handhas av denna myndighet – kan även jag ansluta mig till kommitténs förslag. En ordning med försäljning av en god man gäller sedan lång tid tillbaka vid försäljning av egendom enligt lagen (1904: 48 s. 1) om samäganderätt. Systemet bör bli enkelt att tillämpa och torde normalt inte innebära någon större tidsomgång för försäljningen. Med hänsyn till att antalet auktioner enligt bostadsrättslagen hittills har varit begränsat behöver man inte heller räkna med någon nämnvärd arbetsbelastning för tingsrätterna. Att syftena med en försäljning av bostadsrätt på auktion enligt bostadsrättslagen respektive utsökningsbalken åtminstone delvis är olika samt att rättsverkningarna då en försäljning inte kommer till stånd enligt de olika lagarna skiljer sig från varandra, talar också för den lösning som kommittén valt. Jag skall återkomma till detta.

Även kommitténs förslag om förfarandets närmare utformning och de förslag som kommittén lagt fram i anslutning därtill har godtagits av remissinstanserna. Endast en remissinstans, Stockholms tingsrätt, har haft synpunkter på detaljer i lagförslaget. För egen del kan jag med vissa justeringar ansluta mig till kommitténs förslag. Detta innebär följande.

Det skall åligga den gode mannen att i god tid och på lämpligt sätt kungöra tid och plats för auktionen. Bostadsrättshavaren och föreningen skall underrättas särskilt. Det gäller även kända borgenärer vars rätt beror av försäljningen, dvs. i praktiken sådana panthavare som finns antecknade i den lägenhetsförteckning som föreningen är skyldig att föra.

Innan budgivningen inleds skall den gode mannen redovisa villkoren för försäljningen samt lämna de övriga uppgifter som är av betydelse. Ett inrop får inte godtas om det är uppenbart att avsevärt högre köpeskillning kan uppnås. Godtas inte ett inrop betyder detta, som jag strax skall återkomma till, att en ny auktion måste hållas. Köpeskillingen skall som huvudregel betalas genast vid auktionen, men det skall finnas en möjlighet för den gode mannen att fastställa andra villkor, t. ex. att viss handpenning skall betalas vid auktionstillfället och resterande del vid en senare tidpunkt. Tillträde får inte ske förrän full betalning har erlagts.

Det skall också åligga den gode mannen att fördela köpeskillingen. En nyhet som följer av kommittéförslaget är att den gode mannen först skall få täcka sina egna kostnader för förfarandet ur köpeskillingen. Därefter får föreningen – i enlighet med vad som f. n. gäller enligt 37 § bostadsrättslagen – uppbära så mycket som behövs för att täcka dess fordran hos bostadsrättshavaren. Det kan gälla fordran på löpande avgifter, reparationskostnader m. m. Vad som därefter återstår skall tillfalla bostadsrätts-

havaren, dock med beaktande av eventuella panthavares rätt (jfr betänkandet s. 200).

Kommittén har i sitt lagförslag inte tagit upp någon regel om att den gode mannen skall föra protokoll vid förrättningen. Det får väl visserligen anses ligga i sakens natur att auktionsförrättningen på något sätt dokumenteras skriftligt. Med hänsyn till den vikt frågan har anser jag emellertid att det i lagtexten uttryckligen bör anges att den gode mannen skall ha skyldighet att föra protokoll. Som jag strax skall återkomma till bör protokollet med redovisningen av köpeskillingen delges berörda sakägare.

Enligt kommitténs lagförslag (80 § fjärde stycket) skall en ny auktion hållas om det inte sker något inrop, om ett inrop inte godtas eller om köpeskillingen inte betalas enligt fastställda villkor. Leder inte heller den nya auktionen till försäljning skall bostadsrätten enligt förslaget genast övergå till föreningen.

Jag delar kommitténs slutsats att bostadsrätten bör få övergå till föreningen om förfarandet inte leder till försäljning. En sådan ordning är ofrånkomlig, eftersom auktionen syftar till en avveckling av förhållandet mellan föreningen och bostadsrättshavaren. Lagförslaget bör dock förtydligas på en punkt, vilket också Stockholms tingsrätt påpekat i sitt remissyttrande. Reglerna bör sålunda utformas på det sättet, att bostadsrätten skall övergå till föreningen endast om något inrop inte sker vid den nya auktionen. I de fall där ett inrop inte godtas eller köpeskillingen inte betalas bör det däremot inte föreligga något hinder mot att anordna ytterligare en auktion. En annan sak är att det sällan bör bli aktuellt att inte godta ett inrop vid en ny auktion. Likaså måste betalningsförsummelse vid auktionen höra till ovanligheterna. Skulle likväl en tredje auktion någon gång bli aktuell, bör motsvarande förutsättningar gälla för en övergång av bostadsrätten till föreningen som jag nu har redovisat.

Som kommittén har föreslagit bör den gode mannen självfallet ha rätt till skäligt arvode för sitt uppdrag samt ersättning för de utgifter, t. ex. kungörelsekostnader, som har varit påkallade för att utföra uppdraget. Lämpligen bör det föreskrivas att ersättning skall utgå för arbete, tidsspilla och de utlägg som uppdraget krävt. Jag delar kommitténs mening att ersättningen bör få lyftas ur köpeskillingen. Om denna inte förslår, bör den gode mannen i stället kunna utkräva ersättningen hos föreningen, men det bör ändå vara bostadsrättshavaren som slutligt skall stå för denna.

Kommittén har föreslagit att bostadsrättshavaren och föreningen skall kunna väcka talan hos tingsrätten om ersättningen till den gode mannen. Däremot saknas det i kommittéförslaget regler om skyldighet för den gode mannen att avge redovisning för köpeskillingen och möjlighet att föra talan med anledning av redovisningen.

Kommitténs förslag torde i och för sig inte innebära att talerätt saknas vad gäller den gode mannens förrättning. Enligt min mening är det emellertid nödvändigt att möjligheterna härtill anges i lagtext och att talerätten begränsas till viss tid. En lösning kan därvid vara att hänvisa till vad som är stadgat om syssломäns ansvarighet och redovisning i 18 § handelsbalken (jfr 14 § samäganderättslagen). Stockholms tingsrätt synes förordna en sådan lösning. Enligt min mening är det emellertid inte lämpligt med en så

lång klanderfrist som ett år efter uppdragets slutförande som gäller enligt nämnda lagrum. Jag föreslår i stället en särskild regel av innebörd att den gode mannen skall vara skyldig att fördela och redovisa köpeskillingen så snart som möjligt och att bostadsrättshavaren, föreningen och berörda borgenärer skall ha rätt att klandra redovisningen senast inom tre månader från delgivning av protokollet med redovisningen.

Mitt förslag innebär att klander kan föras inom den angivna tiden såväl mot fördelningen av köpeskillingen och skäligheten av den gode mannens arvode som mot brister i den gode mannens handläggning. I specialmotiveringen återkommer jag ytterligare till innebörden av förslaget i denna del.

Stockholms tingsrätt har i sitt remissyttrande föreslagit att frågan om förordnande av god man skall tas upp vid den domstol inom vars område bostadsrättsfastigheten är belägen. Även jag anser att det är nödvändigt med en sådan regel. Detta bör få till följd att också klandertalan mot den gode mannens redovisning skall väckas vid samma domstol. Lagförslaget bör alltså kompletteras med regler om rätt domstol i ärenden om förordnande av god man och mål om klander av redovisning.

Kommittén har slutligen tagit upp en särskild fråga som rör skyddet för bostadsrättshavare vid offentlig auktion då nyttjanderätten förverkats (se betänkandet s. 205). Förslaget i denna del innebär att föreningen ur den köpeskillning som skall fördelas av den gode mannen enligt 37 § bostadsrättslagen inte skall få uppbära årsavgifter som skulle ha förfallit till betalning senare än tre månader från det närmaste månadsskifte efter vilket bostadsrättshavaren blev skild från lägenheten. Det huvudsakliga syftet med förslaget är uppenbarligen att bostadsrättshavaren, som inte kan påverka tidpunkten för auktionen, skall behöva svara för löpande avgifter till föreningen endast under skälig tid efter det att det blivit klarlagt att bostadsrättshavaren måste flytta.

För egen del har jag funnit att det angivna syftet inte kan uppnås fullt ut med kommitténs förslag, som innebär att 37 § bostadsrättslagen ändras. Av 15 § första och andra styckena i lagen följer nämligen att bostadsrättshavarens förpliktelser mot föreningen inte bortfaller förrän föreningen under rättats om förvärvet vid auktionen. Med kommitténs förslag skulle detta innebära att en personlig fordran på årsavgiften mot bostadsrättshavaren skulle kunna komma att kvarstå även efter köpeskillingsfördelningen. Detta torde inte ha varit kommitténs avsikt.

För att det angivna syftet skall uppnås måste regeln om begränsat ansvar för årsavgifter i stället tas upp i 15 §. Jag anser att en sådan begränsningsregel är påkallad, även om redan nuvarande regler i 37 § ger uttryck för att en försäljning skall ske så snart som möjligt. Det kan annars finnas risk för att en begäran om försäljning försenas om föreningen har möjlighet att ta ut de succesivt förfallande årsavgifterna ur den kommande köpeskillingen. Det kan också många gånger vara svårt för en enskild bostadsrättshavare att i den föreliggande situationen hävda att föreningen försummat sin skyldighet att låta sälja bostadsrätten så snart som möjligt. Innehavarens ansvar bör begränsas till det månadsskifte som inträffar närmast tre månader efter den dag då bostadsrättshavaren blev skild från lägenheten. Det bör under-

strykas att den föreslagna regeln inte befriar föreningen från skyldigheten att låta sälja bostadsrätten så snart som möjligt. Prop. 1986/87: 37

I anslutning till mitt förslag om begränsat ansvar för årsavgifter kommer jag att i specialmotiveringen ta upp ett förslag till ändring i 15 § sista stycket bostadsrättslagen som innebär att även förpliktelserna vid s. k. kopplade avtal, t. ex. beträffande garageupplåtelser, begränsas när nyttjanderätten har förverkats.

2.3 Bostadsrättsorganisationernas och bostadsrättsföreningarnas ställning i lagstiftningen

Mitt förslag: Uttrycket folkrörelsekooperativ riksorganisation för bostadsrättsföreningar och regional sådan organisation, som i gällande lagstiftning endast åsyftar organisationer inom HSB och Riksbyggen, byts ut och ersätts med den mer neutrala beteckningen riksorganisation eller regional organisation för bostadsrättsföreningar, som är representerad i föreningarna och skall godkänna föreningarnas stadgar. I lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet görs vidare den ändringen att alla bostadsrättsföreningar, som förvärvar en hyresfastighet efter beslut av hyresgästerna med två tredjedels majoritet, undantas från kravet på tillstånd enligt lagen.

Skälen för mitt förslag: Det finns i Sverige f. n. tre större organisationer i vilka bostadsrättsföreningar är organiserade, nämligen HSB, Riksbyggen och Sveriges bostadsrättsföreningars centralorganisation (SBC). Dessa organisationer och föreningarna inom dem behandlas på något olika sätt i lagstiftningen. Det finns lokalt också vissa mindre organisationer för bostadsrättsföreningar.

Enligt lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. (tillståndslagen) föreligger ingen tillståndsplikt för folkrörelsekooperativ riksorganisation eller regional folkrörelsekooperativ organisation av bostadsrättsföreningar eller bostadsrättsföreningar anslutna till sådan organisation. Med folkrörelsekooperativa organisationer åsyftas endast HSB och Riksbyggen (se prop. 1982/83: 153 s. 19). Motsvarande uttryck förekommer i bostadsrättslagen (1971: 479) och fastighetsmäklarlagen (1984: 81). Även enligt dessa lagar behandlas organisationerna på bostadsrättsmarknaden olika i vissa avseenden. Jag skall strax återkomma till detta.

Den särställning i lagstiftningen som HSB och Riksbyggen intar i förhållande till SBC har kritiserats. Riksdagen har också behandlat motioner i denna fråga (se bl. a. BoU 1984/85: 12). För egen del är jag dock inte främmande för att vissa faktiska skillnader mellan organisationerna också kan motivera vissa skilljaktigheter i lagstiftningen, om detta betingas av lagstiftningens ändamål. Jag är emellertid nu beredd att i viss utsträckning ompröva de ställningstaganden som tidigare gjorts när det gäller behandlingen av bostadsrättsorganisationerna och till dem anslutna bostadsrättsföreningar. Innan jag redovisar mina förslag skall jag i korthet beskriva några fakta om organisationerna.

HSB är organiserat i tre led: de lokala bostadsrättsföreningarna, de regionala HSB-föreningarna och riksförbundet. Samtliga är ekonomiska föreningar. Den regionala HSB-föreningen är medlem i riksförbundet och i bostadsrättsföreningarna inom regionen. Denna förening är också representerad i bostadsrättsföreningarnas styrelser. Bostadsrättsföreningarna skall enligt sina stadgar bedriva verksamheten i nära och fortlöpande samverkan med HSB-föreningen. Vidare skall HSB-föreningen handha bostadsrättsföreningarnas räkenskaper och medelsförvaltning. Den skall även i övrigt biträda bostadsrättsföreningarna i förvaltningen av deras angelägenheter.

Inom HSB är det HSB-föreningen som bildar bostadsrättsföreningarna. Till en början består dessa därför av styrelse och medlemmar som utgörs av förtroendemän i organisationen. De boende antas som medlemmar först när byggprocessen har fortskridit ganska långt eller, vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt, när fastigheten har förvärvats av bostadsrättsföreningen. Förfaringsättet medger bl. a. att bostadsrättsföreningarnas stadgar kan utformas i överensstämmelse med de normalstadgar som godkänts inom organisationen och därmed i enlighet med hela organisationens målsättning. En bostadsrättsförening kan inte heller ändra sina stadgar utan att HSB-föreningen och HSB:s riksförbund godkänner ändringen.

Även Riksbyggen är en ekonomisk förening. Ändelsägare är de flesta bostadsrättsföreningar som förvaltas av Riksbyggen samt byggnadsarbetareförbundet, riksorganisationer inom fackföreningsrörelsen och kooperationen samt Riksbyggens lokalföreningar. De sistnämnda är ideella föreningar. Inom organisationen finns en liknande samverkan mellan Riksbyggen och bostadsrättsföreningarna som inom HSB. Bostadsrättsföreningarna bildas också på motsvarande sätt. Riksbyggen är medlem i bostadsrättsföreningarna och representerat i deras styrelser. Bostadsrättsföreningarnas stadgar utformas innan bostadsrättshavarna ansluter sig till föreningen och de får inte ändras utan godkännande av Riksbyggen.

SBC, som också är en ekonomisk förening, organiserar mer än en fjärdedel av de bostadsrättsföreningar som inte är anslutna till HSB eller Riksbyggen. Av dessa ca 1 500 föreningar finns ca 900 stycken i Stockholm och ca 200 stycken i Göteborg. I övrigt finns medlemsföreningar i så gott som samtliga län. SBC har lokalkontor i Stockholm, Göteborg, Malmö samt lokala ombud i Helsingborg, Jönköping, Kalmar, Luleå och Sundsvall.

Enligt stadgarna skall SBC främja medlemmarnas ekonomiska intressen främst genom att verka för att bostadsrättsföreningarnas ställning och verksamhet i samhället stärks och tryggas. SBC skall också medverka till en rationell förvaltning av medlemmarnas fastigheter. Organisationen är inte medlem i bostadsrättsföreningarna och har heller ingen styrelserepresentation i dessa. Det innebär att organisationen inte har något direkt inflytande över bostadsrättsföreningarnas ekonomi eller de beslut som fattas. SBC tillhandahåller mönsterstadgar, men har inget direkt inflytande över medlemsföreningarnas stadgar. Förvaltningsavtal har slutits med fler än 400 föreningar.

Som framgår av redovisningen skiljer sig HSB och Riksbyggen från SBC

bl. a. vad gäller organisatorisk uppbyggnad och samverkan mellan olika organisationsled. Kännetecknande för HSB och Riksbyggen är härvid att bostadsrättsföreningarna bildas av och knyts till en moderförening innan medlemsantagningen sker. På detta sätt kan moderföreningen tillförsäkras medlemskap i bostadsrättsföreningarna, representation i deras styrelser och ett inflytande över stadgarnas utformning. Redan från början kan alltså bostadsrättsföreningarnas stadgar utformas i överensstämmelse med hela organisationens målsättning och bostadsrättsföreningarna införlivas i organisationen.

Till de redovisade olikheterna mellan organisationerna bör fogas att HSB:s och Riksbyggens verksamhet till stor del består i produktion av bostäder. Till skillnad mot SBC uppträder organisationerna som byggherrar. Karakteristiskt för framför allt HSB men numera också i viss utsträckning för Riksbyggen är vidare den sparverksamhet som bedrivs och som ger resurser till den kontinuitet i produktion och förvaltning av bostäder som organisationerna eftersträvar. Mellan organisationerna finns också andra skillnader vad gäller verksamheternas uppbyggnad, inriktning och allmänna målsättning. Det bör t. ex. nämnas att SBC i relativt stor utsträckning rekryterar nya medlemsföreningar i samband med ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Ombildningar förekommer också inom HSB och Riksbyggen, men denna verksamhet har – även om den omfattat flera mycket stora projekt – inte varit av samma betydelse för dessa organisationer.

Organisationerna företer givetvis också stora likheter. Framför allt bör framhållas att SBC liksom HSB:s riksförbund, HSB-föreningarna och Riksbyggen är en ekonomisk förening som uppfyller de kooperativa krav som gäller för sådana föreningar enligt föreningslagen. Samtliga organisationer biträder bostadsrättsföreningar i förvaltningen av deras angelägenheter. Vidare tillhandagår alla på ett eller annat sätt sina medlemmar med information, rådgivning, utbildning, olika typer av tjänster m. m. De fungerar också alla som intresseorganisationer, vilket bl. a. innebär att de regelmässigt får besvara remisser i olika bostadspolitiska frågor m. m. samt delta i offentliga utredningar av olika slag. Med hänsyn till det sagda och till organisationernas storlek och utbredning i riket, bör såväl HSB och Riksbyggen som SBC kunna betecknas som riksorganisationer för bostadsrättsföreningar.

Jag anser att det är en stor fördel för en bostadsrättsförening att vara medlem i någon organisation som tillvaratar bostadsrättsföreningens intressen. Detta ger möjlighet till hjälp med förvaltningen, information och annat bistånd. Det ger också möjligheter till påverkan i olika bostadspolitiska frågor och främjar på det sättet demokratin. Samhället bör självfallet förhålla sig neutralt vid valet av organisation. Som jag tidigare har anfört och som jag skall utveckla vid den följande genomgången av lagstiftningen, finns det dock sakliga skäl för att alltjämt upprätthålla en skillnad mellan den organisationstyp som HSB och Riksbyggen representerar och andra organisationstyper. För att markera att det bör stå varje organisation fritt att organisera en sådan samverkan med bostadsrättsföreningarna som finns inom HSB och Riksbyggen och som – såvitt nu är i fråga – bör vara

en förutsättning för särbehandling, anser jag att uttrycket folkrörelsekooperativ organisation bör utgå ur lagstiftningen. I stället bör en i förhållande till organisationerna neutral beteckning väljas.

Den typ av organisation som HSB och Riksbyggen representerar och som möjliggör bostadskooperation i en mycket vid bemärkelse är inte ovanlig inom andra kooperativa sammanslutningar. I olika sammanhang har också särskild lagstiftning övervägts för denna grupp av ekonomiska föreningar (jfr prop. 1979/80: 144 med förslag till nya redovisningsregler för ekonomiska föreningar m. m. samt betänkandet, SOU 1984:9, Kooperativa föreningar s. 142). Det förslag till ny lag om ekonomiska föreningar som nyligen har förelagts riksdagen (prop. 1986/87: 7) innehåller dock inte någon särreglering såvitt nu är i fråga. Någon enhetlig beteckning för den aktuella form av samverkan som sker inom HSB och Riksbyggen finns inte. Ett uttryck som brukar användas är s. k. federativ samverkan, men detta uttryck omfattar även vissa andra grupperingar av ekonomiska föreningar. Moderföreningen jämte bostadsrättsföreningarna faller inte heller under den legala definitionen på koncern enligt 1 a § lagen (1951: 308) om ekonomiska föreningar (föreningslagen).

Jag kan inte se någon möjlighet att ersätta beteckningen folkrörelsekooperativ riksorganisation eller regional sådan organisation med någon annan liknande särskiljande beteckning. För att särskilja organisationstypen torde man därför vara hänvisad till att på ett mer utförligt sätt formulera de kriterier som utmärker den. Med hänvisning till vad jag tidigare har anfört om detta, anser jag att uttrycket *riksorganisation eller regional organisation för bostadsrättsföreningar, som är representerad i föreningarna och skall godkänna föreningarnas stadgar* bör kunna användas. F. n. är det endast HSB och Riksbyggen som rymms under denna definition. Min avsikt är emellertid att alla organisationer som byggs upp enligt ett motsvarande mönster och de bostadsrättsföreningar som tillhör sådana organisationer i fortsättningen bör behandlas på samma sätt i lagstiftningen.

Jag skall nu övergå till att redovisa mina förslag till ändringar i de olika lagar som är aktuella. Jag vill förutskicka att jag i annat sammanhang kommer att överväga om det finns anledning att göra ändringar också i de statliga bostadslåneförfattningarna vad gäller frågan om hur bostadsrättsorganisationerna skall betecknas.

Tillståndslagen

Tillståndslagen syftar till att förebygga spekulation i hyresfastigheter och att hindra att sådana fastigheter förvärvas av personer som är olämpliga att förvalta dessa (prop. 1975/76: 33, CU 5, rskr 102). Enligt lagen är giltigheten av ett sådant fastighetsförvärv i princip beroende av hyresnämndens tillstånd. Förfarandereglerna är emellertid så utformade att ett förvärv skall anmälas till kommunen och att tillståndsprövning behövs endast om kommunen begär det.

Från lagens tillämpningsområde görs flera undantag. Bl. a. fordras inte något förvärvstillstånd för staten, kommuner eller allmännyttiga bostadsföretag. Som jag tidigare anfört fordras inte heller något förvärvstillstånd

för organisationer och bostadsrättsföreningar inom HSB och Riksbyggen, dvs. sådana organisationer som i undantagsregeln i 2 § punkt 2 tillståndslagen betecknas som folkrörelsekooperativa.

Syftet med att föra in uttrycket folkrörelsekooperativ riksorganisation vid de ändringar i tillståndslagen som gjordes år 1983, var att den angivna undantagsregeln skulle utformas så att den endast blev tillämplig på sådana riksorganisationer som ursprungligen avsågs med regeln, dvs. HSB och Riksbyggen (prop. 1982/83: 153 s. 19; jfr prop. 1975/76: 33 s. 67). Jag uttalade då att de till dessa organisationer anslutna föreningarna hade enhetligt utformade stadgar som vilade på en gemensam bostadssocial grundsyn, vilket inte var fallet med den mera heterogena grupp av föreningar som var anslutna till SBC.

Det sistnämnda uttalandet äger alltså sin riktighet. Jag anser emellertid att det över huvud taget inte finns någon anledning att underkasta bostadsrättsföreningar tillståndsplikt i de fall en fast anknytning finns mellan föreningen och en riksorganisation eller regional organisation som föreningen tillhör. I dessa fall blir det ju hela organisationen som tar på sig ett ansvar för förvärvet och förvaltningen av fastigheten. Jag föreslår därför att tillämpningsområdet för undantagsregeln i 2 § punkt 2 tillståndslagen utvidgas till att gälla alla riksorganisationer eller regionala organisationer för bostadsrättsföreningar, som är representerade i föreningarna och skall godkänna föreningarnas stadgar. I följd härav bör uttrycket folkrörelsekooperativ riksorganisation och regional folkrörelsekooperativ organisation i lagtexten utgå och ersättas med det uttryck som jag tidigare föreslagit.

Jag vill i detta sammanhang emellertid också ta upp frågan om inte även bostadsrättsföreningar som står utanför den organisationstyp som HSB och Riksbyggen representerar bör undantas från tillståndskravet. Det bör härvid till en början framhållas att det över huvud taget är mycket sällsynt att bostadsrättsföreningar vägras förvärvstillstånd. Detta torde ha att göra med att de kriterier som lagen uppställer för sådan vägran inte passar riktigt på dessa förvärv (jfr t. ex. rättsfall från bostadsdomstolen RBD 21: 80).

En bedömning av om kravet på tillstånd i fortsättningen skall upprätthållas bör göras utifrån de kriterier för att vägra tillstånd som anges i tillståndslagen och de syften som uppbär dessa. Enligt 4 § första stycket tillståndslagen skall förvärvstillstånd vägras

- om förvärvaren inte visar att han är i stånd att förvalta fastigheten,
- om förvärvaren inte gör sannolikt att syftet med förvärvet är att han skall förvalta fastigheten och därvid hålla den i ett sådant skick att den motsvarar de anspråk de boende enligt lag har rätt att ställa,
- om det kan antas att förvärvaren i något annat avseende inte kommer att iaktta god sed i hyresförhållanden eller
- om det kan antas att förvärvaren eljest med hänsyn till brottslig gärning eller visad brist vid fullgörande av åligganden enligt lag är från allmän synpunkt olämplig att inneha fastigheten.

En anmälan till kommunen för att möjliggöra tillståndsprovning blir aktuell för sådana bostadsrättsföreningar som inte är medlemmar i HSB

eller Riksbyggen i första hand vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt. Vid en sådan ombildning fordras enligt 60 a § bostadsrättslagen att föreningen med två tredjedels majoritet av hyresgästerna i de uthyrda lägenheterna fattar beslut om förvärvet på föreningsstämma. Enligt samma lagrum fordras det också att en sådan ekonomisk plan över föreningens verksamhet som avses i 4 § bostadsrättslagen hålls tillgänglig för hyresgästerna innan beslutet fattas. Planen skall då vara försedd med intyg av två personer om att den enligt deras omdöme vilar på tillförlitliga grunder. Behörighet som intyggivare meddelas av bostadsstyrelsen.

En tillståndsprövning kan också bli aktuell för bostadsrättsföreningar som bildas utan medverkan av hyresgästerna och alltså utan att något majoritetsbeslut enligt 60 a § bostadsrättslagen har fattats. Det kan vara fastighetsägaren som vid ombyggnad sagt upp hyresgästerna för avflyttning och därefter bildat en förening tillsammans med andra personer för att förvärva fastigheten och upplåta den med bostadsrätt. Det kan också vara någon utomstående, byggmästare eller annan, som bildat en bostadsrättsförening som förvärvat fastigheten.

Generellt sett måste anses att sådana bostadsrättsföreningar, som bildas under medverkan av hyresgästerna och fattat beslut om förvärvet enligt bestämmelsen i 60 a § bostadsrättslagen, inte kan anses ha annat syfte med förvärvet än att förvalta fastigheten. Tillståndslagens krav på att syftet med förvärvet skall vara att förvärvaren skall behålla fastigheten som förvaltningsobjekt är alltså uppfyllt för de hyresgästbildade föreningarna. Vidare får majoritetsregeln jämte bestämmelserna om ekonomisk plan m. m. i bostadsrättslagen anses utgöra en tillräcklig garanti för att dessa föreningars verksamhet vilar på stabil ekonomisk grund och att varje förening, som förutsätts för förvärvstillstånd, är i stånd att förvalta fastigheten.

Vad gäller rekvisitet i tillståndslagen att förvärvaren skall göra sannolikt att fastigheten skall hållas i sådant skick att den motsvarar de anspråk som de boende enligt lag har rätt att ställa, torde det sällan vara möjligt att i ett tillståndsärende — dvs. innan föreningen har påbörjat sin verksamhet — med framgång hävda att en hyresgästbildad bostadsrättsförening skulle komma att åsidosätta de kvarboende hyresgästernas rätt såvitt nu är ifråga. Det kan generellt sett knappast heller antas att hyresgästbildade bostadsrättsföreningar i något annat avseende inte skulle komma att iakttä god sed i hyresförhållanden mot sådana hyresgäster som bor kvar med hyresrätt. Även i övrigt torde det vara mycket svårt att finna några avslagsgrundande omständigheter mot en hyresgästbildad bostadsrättsförening.

Mot bakgrund av vad jag nu har tagit upp, anser jag att hyresgästbildade bostadsrättsföreningar, som fattat beslut om fastighetsförvärv enligt de regler som anges i 60 a § bostadsrättslagen, i fortsättningen bör kunna undantas från tillståndsplikten enligt tillståndslagen. Detta bör gälla oavsett om föreningen tillhör någon riksorganisation för bostadsrättsföreningar eller ej.

Vad däremot gäller sådana bostadsrättsföreningar utanför HSB och Riksbyggen som tillkommit helt utan medverkan av hyresgästerna, anser

jag att tillståndskravet alltså bör upprätthållas. Visserligen kan det med nuvarande lagstiftning inte antas annat än att denna typ av föreningsbildningar i allmänhet sker på ett seriöst sätt och att det sällan förekommer någon anledning för kommunerna att begära förvärvstillstånd hos hyresnämnden. Skulle sådana föreningar helt undantas från tillståndsplikten, föreligger enligt min bedömning emellertid en risk för att föreningsbildningar sker enbart i syfte att kringgå tillståndslagen. Det är också rimligt att sådana bostadsrättsföreningar som domineras av en eller några få personer bör vara underkastade tillståndsplikt på samma sätt som juridiska personer i allmänhet. Om förvärvaren är en juridisk person får nämligen bestämmelserna i tillståndslagen om förutsättningarna för tillstånd tillämpas på den som har ett väsentligt inflytande över den juridiska personen (jfr prop. 1982/83: 153 s. 25).

Sammanfattningsvis föreslår jag att sådana riksorganisationer eller regionala organisationer för bostadsrättsföreningar som är representerade i föreningarna och skall godkänna föreningarnas stadgar undantas från tillståndsplikten. Vidare bör alla bostadsrättsföreningar, som har fattat beslut om fastighetsförvärvet med den majoritet och i den ordning som anges i 60 a § bostadsrättslagen undantas. Vad gäller andra typer av organisationer och bostadsrättsföreningar än som nu har sagts, saknas det däremot anledning att göra några undantag.

Bostadsrättslagen

I bostadsrättslagen finns två lagrum – 14 och 60 a §§ – i vilka bostadsrättsföreningar anslutna till HSB och Riksbyggen särregleras. Enligt 14 § får endast sådana bostadsrättsföreningar som är anslutna till en folkrörelsekooperativ riksorganisation ta in förbehåll i stadgarna om rätt att återköpa eller lösa bostadsrätter till bostadslägenheter. Av 60 a § sista stycket framgår att sådana bostadsrättsföreningar som är anslutna till en folkrörelsekooperativ riksorganisation är undantagna från det krav på två tredjedels majoritet hos hyresgästerna och de övriga krav som enligt paragrafen annars gäller vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt. Endast om förvärvet sker enligt lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt (ombildningslagen) gäller majoritetsregeln för dessa föreningar.

Jag tar först upp undantaget i 60 a §.

Vid regelns tillkomst rådde delade meningar om undantag borde göras för bostadsrättsföreningarna inom HSB och Riksbyggen (jfr SOU 1981: 74 s. 108, prop. 1981/82: 169 s. 29 samt CU 1981/82: 46 s. 6). Utskottet, som med avvikelse från propositionen anslöt sig till 1978 års bostadsrättskommittés förslag, uttalade bl. a. att det knappast fanns anledning till annat än att ifrågavarande föreningar skulle kunna bevaka att det fanns ett betryggande och manifesterat intresse för ombildningen hos de boende. Riksdagen följde utskottets förslag.

Jag har ingen annan uppfattning än den som utskottet gav uttryck för i lagstiftningsärendet år 1982. I anslutning till min tidigare redovisning om skillnaden mellan organisationernas uppbyggnad vill jag därtill framhålla,

att ombildningsförfarandet gestaltar sig olika i de fall initiativet kommer från HSB eller Riksbyggen och i de fall hyresgästerna själva tar initiativ till en ombildning. I det förra fallet får den fasta sammankoppling som finns mellan moderföreningen och bostadsrättsföreningen anses innebära att organisationen som sådan tar på sig ett ansvar för ombildningen och för förvaltningen av fastigheten. I det senare fallet får hyresgästerna på ett helt annat sätt själva bära ansvaret för ombildningen och för att fastigheten kommer att förvaltas tillfredsställande. Bl. a. av dessa skäl är det enligt min mening motiverat att det i det sistnämnda fallet finns en stark majoritet för ombildningen hos hyresgästerna innan fastighetsförvärvet sker.

Det sist sagda gäller även om bostadsrättsföreningen anlitar någon organisation för hjälp med ombildningen. Finns det däremot en sådan anknytning mellan bostadsrättsföreningen och organisationen som finns inom HSB och Riksbyggen, bör emellertid undantag kunna ske från reglerna i 60 a § bostadsrättslagen om majoritet och ekonomisk plan m. m. På grund av vad jag nu har anfört anser jag att det i fortsättningen bör göras undantag i 60 a § sista stycket bostadsrättslagen för bostadsrättsföreningar som tillhör denna typ av organisationer. Uttrycket folkrörelsekooperativ riksorganisation bör därför utgå och, enligt vad jag tidigare förordat, ersättas med riksorganisation eller regional organisation för bostadsrättsföreningar, som är representerad i föreningarna och skall godkänna föreningarnas stadgar. Det nuvarande kravet att huvudregeln i 60 a § generellt skall gälla vid förvärv enligt ombildningslagen bör dock kvarstå.

Bestämmelsen i 14 § andra stycket bostadsrättslagen infördes så sent som den 1 maj 1985 efter ett initiativ i riksdagen om en snar reform för att kunna bekämpa spekulation i bostadsrätter (se BoU 1984/85: 12). Innebörden av bestämmelsen är att en bostadsrättsförening som är ansluten till en folkrörelsekooperativ riksorganisation i sina stadgar får ha bestämmelser om rätt att inom tre år från upplåtelsen återköpa bostadsrätten från bostadsrättshavaren eller att lösa den från någon som har förvärvat bostadsrätten. Förbehållet får gälla endast till förmån för organisationen, bostadsrättsföreningen eller dess medlemmar. Stadgarna skall ange bl. a. inom vilken tid rätten skall göras gällande, efter vilka grunder ersättningen skall bestämmas och inom vilken tid den skall betalas.

1983 års bostadsrättskommitté föreslog i sitt betänkande (SOU 1985: 6) Förköp av bostadsrätt m. m. att bl. a. kommuner skulle få rätt att för nybildade bostadsrättsföreningar föreskriva villkor om förköp till bostadsrätter jämte prisföreskrifter. Jag har mot bakgrund av remisskritiken tidigare klargjort att jag inte avser föreslå att kommitténs förslag i denna del genomförs. Jag vill dock framhålla att jag inte är helt främmande för tanken att den rätt som föreningar inom HSB och Riksbyggen har, skulle kunna utvidgas så att alla bostadsrättsföreningar, oberoende av organisationstillhörighet, skulle kunna få en rätt att frivilligt ta in treårsförbehåll av aktuellt slag i sina stadgar.

Jag har emellertid funnit att en sådan utvidgning av bestämmelsen i 14 § bostadsrättslagen kräver åtskilliga överväganden som jag inte är beredd att göra förrän tillräcklig erfarenhet vunnits av den lagändring som genomfördes förra året. Jag föreslår därför inte några andra ändringar i 14 § bostads-

rättslagen än att uttrycket folkrörelsekooperativ riksorganisation ersätts med det uttryck som jag nyss angav vid mitt förslag till ändring av 60 a § bostadsrättslagen. Denna ändring innebär dock en utvidgning av tillämpningsområdet för bestämmelsen så att även bostadsrättsföreningar som i fortsättningen kommer att tillhöra organisationer med motsvarande uppbyggnad som HSB och Riksbyggen, får ta in förbehåll om återköp och lösen i sina stadgar.

Fastighetsmäklarlagen

Fastighetsmäklarlagen trädde i kraft den 1 juli 1984 (prop. 1983/84: 16, LU 1983/84: 10). Lagen är tillämplig på personer som yrkesmässigt förmedlar fastigheter, tomträtter, bostadsrätter, hyres- och arrenderätter m. m. En fastighetsmäklare får inte vara en juridisk person. Varje fastighetsmäklare skall vara registrerad hos länsstyrelsen. För registrering krävs bl. a. att mäklaren har en ansvarsförsäkring och en tillfredsställande utbildning samt i övrigt bedöms lämplig som fastighetsmäklare. I lagen finns också bestämmelser om hur fastighetsmäklare skall utföra sitt uppdrag, om ersättning för uppdraget och om skadeståndsskyldighet.

Enligt 2 § andra stycket skall lagen inte tillämpas på den som förmedlar enbart bostadsrätter som upplåts av bostadsrättsförening ansluten till folkrörelsekooperativ riksorganisation eller regional sådan organisation av bostadsrättsföreningar. Bestämmelsen, som tillkom under behandlingen i riksdagens lagutskott (LU 1983/84: 10 s. 8), avser endast *upplåtelser* och inte överlåtelse av bostadsrätter. Lagutskottet pekade på att HSB:s och Riksbyggens förmedlingsverksamhet av upplåtelser ingår som ett led i organisationernas handhavande av bostadsrättsföreningarnas angelägenheter. Enligt av utskottet inhämtade uppgifter skulle emellertid personalen vid SBC till skillnad från de anställda vid HSB-föreningarna och Riksbyggens lokalkontor inte bara förmedla bostadsrättsupplåtelser utan även överlåtelser av bostadsrätter. Någon anledning att undanta också SBC från lagens tillämpningsområde fanns därför inte enligt utskottet.

Jag har inhämtat att även HSB i särskild mäklarverksamhet förmedlar överlåtelser av bostadsrätter. De personer som sysslar med denna verksamhet är registrerade som mäklare hos länsstyrelsen. Riksbyggen har däremot ingen motsvarande verksamhet.

Jag kan ansluta mig till de skäl som lagutskottet anfört för att undanta anställda inom HSB och Riksbyggen som förmedlar enbart bostadsrätter för upplåtelse från lagens tillämpningsområde. Denna förmedlingsverksamhet hänger självfallet samman med att dessa organisationer producerar bostäder för upplåtelse med bostadsrätt, vilket inte har någon motsvarighet inom SBC. Eftersom SBC:s mäklarverksamhet helt torde domineras av att förmedla överlåtelser, synes det praktiska behovet av ett undantag för SBC inte vara så stort. Jag föreslår därför endast den ändringen i 2 § andra stycket i lagen att uttrycket folkrörelsekooperativ riksorganisation eller regional sådan organisation ersätts med uttrycket riksorganisation eller regional organisation för bostadsrättsföreningar, som är representerad i föreningarna och skall godkänna föreningarnas stadgar. I denna fråga har jag samrått med chefen för justitiedepartementet.

Mitt förslag: En försöksverksamhet med s. k. kooperativ hyresrätt inleds. Regeringen får under tiden den 1 januari 1987–31 december 1991 lämna ekonomiska föreningar tillstånd att bedriva verksamhet i vilken det med andelsrätt i föreningen följer en rätt att hyra bostadslägenhet. Sedvanliga hyresavtal skall träffas, men föreningarna får tillämpa klausuler som bl. a. innebär att hyresgästerna får inflytande över underhållet i den egna lägenheten. Tillstånd får meddelas under förutsättning att kommunen har tillstyrkt det och att kommunen har inflytande i föreningen. Kommunen ansvarar för försöksverksamheten.

Bostadskommitténs förslag: En försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt bör inledas (bostadskommitténs slutbetänkande (SOU 1986: 6) del 2 s. 47, se sammanfattning bilaga 7).

Remissinstanserna: Det övervägande antalet remissinstanser som yttrat sig i frågan, bl. a. Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO) och Riksborgen, tillstyrker att en försöksverksamhet inleds. Stockholms kommun, konsumentverket och Stockholms kooperativa bostadsförening (SKB) vill gå längre och införa en permanent lagstiftning. Bland de remissinstanser som avstyrker förslaget finns HSB:s riksförbund, som bl. a. anser att nuvarande upplåtelseformer är tillräckliga och att det inte har förmärkts något nämnvärt intresse bland hyresgästerna för kooperativ hyresrätt. Hyresgästernas riksförbund framför liknande synpunkter, men anser att kommitténs förslag om försöksverksamhet bör kunna genomföras om ett starkt intresse skulle uppstå.

Skälen för mitt förslag: Om hyresgäster gemensamt vill åta sig ett förvaltningsansvar för sina bostäder, kan detta ske genom att de bildar en bostadsrättsförening som förvärvar fastigheten och upplåter lägenheterna med bostadsrätt. På grund av gällande lagstiftning har det däremot inte ansetts möjligt att i stället bilda en ekonomisk förening för upplåtelse av bostadslägenheterna med hyresrätt, om rätten att hyra lägenheten grundar sig på andelsrätt i föreningen.

Frågan om att genom lagändringar tillåta denna form för upplåtelse av lägenheterna, s. k. kooperativ hyresrätt, har aktualiserats vid flera tillfällen under senare år. Syftet med den kooperativa hyresrätten skulle framför allt vara att tillskapa en självförvaltningsform för de boende inom hyresrättens ram. Man skulle härigenom kunna uppnå ett med bostadsrätten jämförbart boendeinflytande. Samtidigt skulle de boende inte såsom bostadsrättshavarna ges någon möjlighet till förmögenhetsvinster vid överlåtelse av sina lägenheter.

Gällande rätt

Enligt 79 § bostadsrättslagen får föreningar, aktiebolag och handelsbolag inte "upplåta andelsrätt med vilken följer rätt att för begränsad tid besitta

eller hyra bostadslägenhet". Sådana upplåtelser gäller inte mot den till vilken lägenheten upplåtits. De är vidare straffbara enligt 71 § 4 bostadsrättslagen. Bakgrunden till bestämmelserna, som i sin nuvarande utformning trädde i kraft samtidigt med bostadsrättslagen den 1 april 1972, är att statsmakterna inte ansett att det föreligger något behov av andra upplåtelseformer på bostadsmarknaden än hyresrätt och bostadsrätt (se prop. 1971: 12 s. 92; jfr prop. 1968: 161 s. 49). /Beträffande motsvarande bestämmelser i äldre rätt m. m. se betänkandena (SOU 1969: 4) Bostadsrätt, s. 90 och (SOU 1981: 74) Från hyresrätt till bostadsrätt, s. 144.

Av punkt 16 övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen framgår att det fortfarande är möjligt för äldre bostadsföreningar och bolag att fortsätta med att upplåta sådan andelsrätt som anges i 79 § bostadsrättslagen i hus som tillhörde föreningen eller bolaget vid lagens ikraftträdande. Härutöver kan bostadsföreningar och aktiebolag ges dispens av länsstyrelsen för fortsatt verksamhet med andelsupplåtelser även i hus som förvärvats efter lagens ikraftträdande. Dispensregeln är avsedd att öppna möjlighet för välkända kooperativa företag som har annan form för sin verksamhet än bostadsrättsformen att fortsätta denna verksamhet (se prop. 1968: 161 s. 50 samt Ds Ju 1967: 13 s. 119). Uppenbarligen är det Stockholms kooperativa bostadsförening ek. för. (SKB) som åsyftas.

Innebörden av 79 § bostadsrättslagen är inte helt klar. Uttalandena i förarbetena till bestämmelsen synes nämligen stå i strid med den samtidigt införda dispensregeln för SKB. I förarbetena till den provisoriska lagen (1968:702) om förskott vid upplåtelse av bostadsrätt, m. m. (förskottslagen) i vilken en motsvarande bestämmelse fanns införd (prop. 1968: 161 s. 52) uttalar departementschefen sålunda att en förutsättning för bestämmelsens tillämplighet är att rätten till lägenheten skall vara sammankopplad med själva andelsrätten. Överläts andelsrätt och hyresrätt var för sig, skulle bestämmelsen inte vara tillämplig (se även SOU 1969: 4 s. 91 och 95 samt Knutsson-Lindqvist, Bostadsrättslagen s. 185 samt SOU 1985: 6 s. 196). Som framgår av den redogörelse för SKB:s verksamhet som jag kommer att lämna synes förbudet såsom det beskrivs i förarbetena till förskottslagen inte omfatta SKB. Ändå har det ansetts att SKB behöver ha dispens från förbudet i 79 §.

Gränsdragningen för vad som är tillåtet och inte tillåtet kan mot bakgrund av det sagda bli föremål för tvekan. Jag har därför uppdragit åt den särskilda utredare som skall se över bostadsrättslagen m. m. (Dir 1986: 5) att i samband med vissa frågor som rör andelsboendet också se över denna bestämmelse. Jag vill tillägga att det självfallet inte finns något förbud för ekonomiska föreningar i allmänhet att äga hyresfastigheter och att hyra ut lägenheter även om detta sker till någon som är medlem i föreningen. Det är närmast de fall då föreningens huvudsakliga ändamål skall vara att upplåta bostadslägenheter med hyresrätt till medlemmarna som tvekan kan uppstå. För att en sådan verksamhet skall kunna bedrivas måste nämligen förutsättas att det övervägande antalet hyresgäster också skall inneha andelsrätt i föreningen och att hyresrätten på ett eller annat sätt är beroende av innehavet av en andelsrätt. Det sagda gäller också bolag med motsvarande ändamål.

Sådana föreningar och aktiebolag som avses i punkt 16 i övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen kan av länsstyrelsen också medges dispens från vissa bestämmelser i hyreslagstiftningen om särskilda skäl föreligger. /Se punkt 7 i övergångsbestämmelserna till lagen (1984: 694) om ändring i jordabalken, 33 § hyresförhandlingslagen (1978: 304) samt 25 § bostadssaneringslagen (1973: 531.)/ Det gäller

- hyresvärdens skyldighet enligt 15 § andra stycket hyreslagen att med skäligena tidsmellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer i bostadslägenheter
- föreskriften i 19 § hyreslagen att hyran skall vara till beloppet bestämd i avtalet
- tillämpningen av hyresförhandlingslagen (1978: 304)
- tillämpningen av bostadssaneringslagen (1973: 531).

Såvitt känt är det endast SKB som innehar de angivna formerna av dispens.

SKB:s verksamhet

SKB, som är en ekonomisk förening, bildades redan 1916. Till skillnad från HSB, som upplät sina lägenheter med ständig besittningsrätt (numera bostadsrätt), upplät SKB sina lägenheter med hyresrätt, dvs. på begränsad tid.

Karakteristiskt för SKB är den turordningsrätt för tilldelning av bostäder som gäller samt den skyldighet som medlemmarna har att svara för det inre underhållet av lägenheterna. Att bygga och förvalta bostäder utan vinstintressen tillhör också de grundprinciper som tillämpas inom SKB. De ca 5 000 lägenheter som förvaltas av SKB är uppdelade på ett fyrtiotal förvaltningsenheter. SKB:s styrelse har kommunal representation.

Den som vill hyra bostad i SKB måste vara medlem i föreningen. För att erhålla turordningsrätt skall medlemmar, förutom en mindre insats i föreningen, betala årsavgift samt lämna föreningen en kredit vars storlek bestäms av styrelsen. När en lägenhet upplåts tecknar SKB och medlemmen ett sedvanligt hyresavtal. Det åligger då medlemmen att lämna föreningen ytterligare en kredit som är relaterad till lägenhetens storlek. Räntan på den kredit som medlemmen sammanlagt har lämnat, överförs till ett för medlemmen särskilt upplagt reparationskonto. Krediten skall inestå hos föreningen så länge medlemmen är hyresgäst. Insatsen återbetalas när medlemmen lämnar föreningen.

SKB har som tidigare sagts dispens enligt punkt 16 i övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen att fortsätta sin verksamhet. Föreningen kan därför bebygga nya fastigheter och upplåta hyresrätt i dessa till sina medlemmar. SKB har också dispens från de tidigare nämnda reglerna i hyreslagstiftningen. Härigenom möjliggörs att föreningen kan överlåta ansvaret för lägenhetsunderhållet på hyresgästerna samt att hyran kan bestämmas av styrelsen enligt de särskilda principer som tillämpas i föreningen. Det finns inte någon rätt för en hyresgästorganisation att sluta avtal om förhandlingsordning med föreningen. Hyreslagens bestämmelser om bruksvärdehyra är däremot tillämpliga även om dessa bestämmelser inte

får samma betydelse som i andra fall. De tvingande bestämmelserna om besittningsskydd, rätt till överlåtelse av hyresrätten genom byte och rätt till andrahandsuthyrning är också tillämpliga.

Det framgår av det anförda att det med den andelsrätt i föreningen som en medlem i SKB förvärvar också följer en rätt att enligt turordningssystemet hyra bostad av föreningen under förutsättning att erforderlig kredit också betalas. Den hyresrätt som förvärvas är däremot inte knuten till andelsrätten på ett sådant sätt att en överlåtelse av andelsrätten också medför att hyresrätten övergår på förvärvaren. Den som överlåter sin nyttjanderätt, t. ex. vid ett byte, kan inte ta ut någon ersättning för nyttjanderätten. Vidare måste den som då förvärvar nyttjanderätten själv bli medlem i föreningen och genom egen insats förvärva andelsrätt i denna samt betala krediten. En hyresgäst kan slutligen säga upp sin hyresrätt enligt bestämmelserna i hyreslagen samt därefter utträda ur föreningen som medlem och återfå sin insats och kredit.

Önskemål om reformer m. m.

Efter förslag av ett enigt lagutskott begärde riksdagen år 1980 en utredning om vidgad hyresrättskooperation (LU 1980/81: 8, rskr 138). Bostadskommittén (Bo 1982: 02) fick senare i uppdrag att i anslutning till översynen av förutsättningarna för boinflytandet också beakta vad riksdagen anført om kooperativ förvaltning av hyreshus. I kommittédirektiven uttalade jag bl. a. att utgångspunkten för boinflytandet skulle vara att hyresmarknadens parter genom avtal borde styra utvecklingen.

Bostadskommittén har nu avslutat sitt uppdrag och i ett avsnitt i slutbetänkandet förordat en försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt (SOU 1986: 6 del 2 s. 47). Kommittén beskriver olika modeller för kooperativ hyresrätt, behovet av nya upplåtelse- och förvaltningsformer samt de legala förutsättningarna för en kooperativ hyresrätt. Av betänkandet framgår bl. a. att kommittén ansett att den s. k. arrendemodellen, som innebär att en av hyresgästerna bildad förening hyr en eller flera fastigheter av ett bostadsföretag för förvaltning och upplåtelse av lägenheterna med hyresrätt, kräver ny lagstiftning. Detsamma gäller enligt kommittén den modell som jag tidigare beskrivit, SKB-modellen. Kommittén har inte presenterat något lagförslag för den dispensmöjlighet som förordas för försöksverksamheten.

Stockholms kommun har i en särskild skrivelse till regeringen den 5 februari 1986 begärt att en dispensmöjlighet införs för att möjliggöra försök med kooperativ hyresrätt. Det framgår att kommunens fastighetsnämnd i samarbete med Riksbyggen utarbetat ett förslag till experiment med kooperativ hyresrätt och att planering härför vidtagits beträffande vissa fastigheter.

Den modell för kooperativ hyresrätt som kommunen presenterat innebär i korthet att de boende via medlemskap i en ekonomisk förening äger och förvaltar det hus de bor i. Medlemmarna ansvarar för sina lägenheter och beslutar själva om inre underhåll och reparationer. Boendekostnaden baseras på föreningens självkostnader. Lägenheterna upplåts med hyresrätt

och skall återgå till föreningen när medlemmen flyttar. Föreningen bör inte omfatta mer än 75–100 lägenheter.

Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO) har i skrivelse till regeringen den 7 november 1985 hemställt att regeringen snarast förelägger riksdagen förslag som möjliggör för allmännyttiga bostadsföretag att genom dispensbeslut starta vad som i skrivelsen kallas boföreningar. Därmed menas föreningar som har rätt att besluta om viktiga förvaltningsfrågor inom hyresrättens ram och i vilken alla boende är medlemmar. Syftet med föreningarna skall bl. a. vara att hålla boendekostnaderna nere. SABO anger också att företagen behöver kunna erbjuda sina hyresgäster flexibel service för att tillgodose efterfrågan av olika art samt att nya former för samverkan och inflytande kan vara av särskilt intresse för kollektivt boende, boende för handikappade m. fl.

I skriften Att bo i gemenskap (Boföreningar i SABO-företagen, diskussionsmaterial från SABO utarbetat av Tomas Victorin) utvecklas tankarna på boföreningarna närmare. Det framgår bl. a. att en boförening bör vara en ekonomisk förening och att äganderätten till fastigheten skall kvarstå hos företaget. Boföreningarna kan tänkas driva sin verksamhet efter uppdrag från företaget eller genom att föreningen hyr fastigheten eller lägenheter i denna (s. k. blockuthyrning, se 1 § hyreslagen).

Det bör också nämnas att frågan om kooperativ hyresrätt varit föremål för motioner i riksdagen under senare år (se BoU 1985/86: 2).

Överväganden och förslag

Inflytandet över bostäderna är olika fördelat. Den som bor i ett eget hus har alltid haft stort inflytande över både kostnader och kvalitetsnivå. Bostadsrättshavarna har gemensamt i sin förening möjlighet att ta det fulla ansvaret för sitt boende. Inte minst mot bakgrund av att kostnaderna för drift och underhåll under senare år ökat kraftigt anser jag att det är nödvändigt att också hyresgästerna får ett större inflytande över såväl bostädernas ekonomi som deras förvaltning. Jag ser därför mycket positivt på den utveckling som under medverkan av hyresmarknadens parter pågår i landet i syfte att förbättra de boendes inflytande.

Det finns enligt min mening ingen anledning att reglera boendeinflytandet. Detta bör i stället utvecklas på de boendes egna villkor och utifrån deras behov och förutsättningar. I den mån gällande lagstiftning förhindrar en positiv utveckling är jag dock beredd att medverka till att ta bort sådana hinder som hyresmarknadens parter kan peka på. Ett exempel på detta är den reform som infördes för några år sedan och som innebär att hyresgästernas inflytande över reparationer i den egna lägenheten ökar.

Jag anser att tiden nu är mogen att pröva möjligheterna att öka inflytandet för hyresgäster genom s. k. kooperativ hyresrätt. Syftet är framför allt att till skapa en självförvaltningsform inom hyresrättens ram.

Som bostadskommitten föreslagit bör det till en början bli fråga om en försöksverksamhet. På detta sätt uppnås att formerna för verksamheten kan prövas och utvecklas i det praktiska livet innan ställning tas till frågan om en permanent lagstiftning. Förutom andra erfarenheter får man då

också underlag för hur just denna form för boende bör anpassas till hyres- och föreningslagstiftningen och om en permanent lagstiftning bör innefatta en mer generell möjlighet att starta hyreskooperativ eller om verksamheten i fortsättningen bör vara beroende av tillståndsprövning. En försöksverksamhet bör också kunna ge underlag för vilket intresse som finns hos hyresgäster för just denna form av boende och om boendeformen lämpar sig särskilt väl för vissa kategorier hyresgäster, t. ex. dem som vill bo i s. k. kollektivhus.

Givetvis får försöksverksamheten inte innebära att de föreningar som etableras skall behöva upphöra. Föreningarna måste kunna fortsätta med sin verksamhet även efter försöksperiodens slut. Jag anser det emellertid viktigt att kommunerna, som har ett ansvar för bostadsförsörjningen, också tar ansvar för de projekt som bedrivs. Visar det sig att ett projekt av någon anledning inte går att genomföra, bör det härigenom kunna finnas garantier för att de boende inte drabbas.

En förutsättning för försöksverksamheten bör vara att den – med vissa undantag – sker inom ramen för gällande hyreslag. I egentlig mening blir det alltså inte fråga om någon ny upplåtelseform. En återgång till den särskilda form för upplåtelse i bostadsförening som innebär att andelsrätt och nyttjanderätt är fast knutna till varandra, är således inte aktuell. Jag vill i sammanhanget f. ö. nämna att den särskilda utredare som skall se över bostadsrättslagen m. m. (Dir 1986: 5) har till uppgift bl. a. att lägga fram konkreta förslag som syftar till att stimulera dessa äldre bostadsföreningar för ombildning till bostadsrättsföreningar.

Den form för självförvaltning som bör prövas innebär att en ekonomisk förening upplåter bostadslägenheter med hyresrätt till sina medlemmar. Hyresrätten bör upplåtas enligt särskilda avtal och separat från andelsrätten. Detta hindrar inte att innehavet av andelsrätt skall kunna vara en förutsättning för hyresrättsupplåtelsen. Centrala moment i upplåtelsen bör vara att föreningen ges rätt att tillämpa hyresvillkor som innebär att hyresgästerna själva skall svara för underhållet i sina lägenheter och att föreningen självständigt kan fatta beslut om den hyra som skall tas ut utan att samma form för förhandlingar skall behöva föras som mellan fastighetsägare och hyresgäster. Huruvida föreningen själv skall äga fastigheten eller endast hyra denna eller lägenheter i den av t. ex. ett allmännyttigt bostadsföretag, bör i och för sig inte ha någon betydelse för att verksamheten skall kunna omfattas av försöken. Jag anser det angeläget att alla former kan prövas.

Den försöksverksamhet som jag nu förordar bör kunna åstadkommas genom en dispenslagstiftning efter mönster från vad som f. n. gäller enligt övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen m. m. För ändamålet föreslår jag en särskild lag om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt.

Enligt min mening bör dispensprövningen i dessa fall vara förbehållen regeringen och inte länsstyrelsen. Vidare anser jag att möjligheten att meddela dispens bör begränsas i tiden. Jag föreslår därför att giltighetstiden för den särskilda lagen begränsas till fem år räknat från den 1 januari 1987 då lagstiftningen bör träda i kraft. Om det visar sig behövtligt får övervägas om giltighetstiden bör förlängas.

Som jag tidigare sagt bör kommunen ha det övergripande ansvaret för försöksprojekten, hur många projekt som bör sättas igång, var inom kommunen dessa skall bedrivas, vilka villkor som skall gälla för verksamheten etc. Jag föreslår därför att dispens inte skall få meddelas utan att den kommun i vilken verksamheten skall bedrivas har tillstyrkt verksamheten. Vidare föreslår jag att föreningarnas stadgar skall innehålla en föreskrift om att minst en av kommunen utsedd ledamot skall ingå i föreningens styrelse. På kommunen bör också ankomma att följa försöksverksamheten och på begäran av regeringen lämna sådana uppgifter som behövs för att verksamheten skall kunna utvärderas.

När det sedan gäller i vilken utsträckning regeringens dispens bör fordras uppstår två frågor. Den ena är om dispens fordras från förbudet om andelsupplåtelse i 79 § bostadsrättslagen. Den andra är i vilken utsträckning dispens bör kunna lämnas från hyreslagstiftningen.

Vad först gäller frågan om dispens från förbudet i 79 § bostadsrättslagen, är det mot bakgrund av min redovisning för gällande rätt inte självklart att dispens alltid erfordras om en ekonomisk förening vill driva verksamhet som innebär att bostadslägenheter hyrs ut till medlemmarna. Som jag tidigare har anfört kommer lagrummet att bli föremål för översyn i särskild ordning. Jag anser därför att det inte nu är lämpligt att göra några genomgripande förändringar i lagtexten. I stället bör den av mig föreslagna särskilda lagen kunna utformas så att regeringen ges möjlighet att försöksvis lämna ekonomiska föreningar tillstånd att utan hinder av 79 § bostadsrättslagen bedriva verksamhet i vilken det med andelsrätt i föreningen följer en rätt att hyra bostadslägenhet. Som villkor för tillståndet bör regeringen kunna föreskriva att föreningen upplåter hyresrätt enligt särskilda avtal och separat från andelsrätten samt att 12 kap. jordabalken skall tillämpas på hyresförhållandena med de undantag som anges i beslutet. Regeringen bör också kunna ställa upp andra sådana villkor för föreningens verksamhet att syftet med försöksverksamheten kan uppnås. Jag återkommer till exempel härpå i specialmotiveringen.

Beträffande frågan i vilken utsträckning dispens bör kunna lämnas från hyreslagstiftningen anser jag att bestämmelserna bör kunna utformas på i sak samma sätt som gäller för SKB. Det innebär att den ekonomiska föreningen bör ges rätt att tillämpa avtalsklausuler vid upplåtelse av hyresrätt som strider mot hyresvärdens skyldighet att underhålla och reparera lägenheten enligt 15 § andra stycket hyreslagen. Det innebär också att föreningen bör kunna undantas från förbudet mot obestämd hyra i 19 § hyreslagen. Undantag från tillämpningen av hyresförhandlingslagen och bostadssaneringslagen bör också kunna medges. Att inom ramen för försöksverksamheten öppna ytterligare möjligheter till undantag för föreningarna anser jag inte behövligt. Detta innebär t. ex. att hyreslagens bestämmelser om besittningsskydd, bruksvärdehyra och överlåtelse av lägenhet genom byte blir tillämpliga. Givet är emellertid att t. ex. ett byte måste bedömas utifrån hyresförhållandets speciella karaktär. Ett villkor för att byte skall komma till stånd bör alltså kunna vara att den nya hyresgästen blir medlem i den ekonomiska föreningen och gör de insatser som där krävs.

Man torde knappast behöva räkna med att ekonomiska föreningar vill bedriva uthyrningsverksamhet till medlemmarna utan den särskilda dispens som jag föreslagit. Om detta ändå inträffar, får länsstyrelsen liksom nu vid ansökan om registrering av föreningen bedöma om verksamheten står i strid med lag eller ej.

Jag vill avslutningsvis anföra att frågan om kooperativ hyresrätt också kräver ett ställningstagande till frågan om statliga lån till de ekonomiska föreningarna. Jag skall ta upp denna fråga i ett annat sammanhang.

2.5 Hyresgästernas inflytande över reparationer i den egna lägenheten

Mitt förslag: Giltighetstiden för den tidsbegränsade bestämmelsen i 15 § andra stycket 2 hyreslagen om hyresgästernas inflytande över reparationer i den egna lägenheten förlängs till utgången av år 1987.

Skälen för mitt förslag: Enligt 15 § andra stycket hyreslagen skall hyresvärden, om lägenheten helt eller delvis är uthyrd till bostad, i bostadsdelen med skäligen tidsmellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer med anledning av lägenhetens försämring genom ålder och bruk. Enligt en lagändring, som trädde i kraft den 1 januari 1984, gäller detta dock inte om något annat avtalats i en förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen. På förslag av bostadsutskottet beslöt riksdagen att tidsbegränsa lagändringen till utgången av år 1986 (BoU 1983/84: 5, rskr 26, SFS 1983: 899). Bostadsutskottet anförde härom att det fanns skäl att göra en utvärdering av erfarenheterna av ett ökat hyresgästinflytande och att det i en sådan utvärdering även fanns möjligheter att överväga olika alternativ och att pröva dessa mot det aktuella förslaget. Enligt utskottet borde utvärderingen anförtros en särskild arbetsgrupp.

Jag beslutade den 6 april 1984 att inom bostadsdepartementet inrätta en arbetsgrupp för utvärdering av erfarenheterna av hyresgästernas inflytande över reparationer i den egna lägenheten. Arbetsgruppen har i en till mig den 13 mars 1986 överlämnad promemoria redovisat resultatet av utvärderingen (se bilaga 9).

Som framgår av arbetsgruppens promemoria är de hittillsvarande erfarenheterna av 1983 års lagändring positiva. När arbetsgruppen slutförde sin utvärdering hade emellertid de förhandlingsöverenskommelser som träffats om s. k. hyresgäststyrtd underhåll tillämpats endast ca två år eller kortare tid. Detta är enligt min mening för kort tid för att effekterna av reformen skall kunna bedömas med någon säkerhet. Arbetsgruppen konstaterar således bl. a. att den utveckling av det hyresgäststyrda underhållet som hittills skett inte ger underlag för några bestämda bedömningar av långsiktiga effekter i fråga om bostadsföretagens ekonomi eller underhållsnivån i stort. Arbetsgruppen har inte heller haft möjlighet att få fram något underlag för en konkret bedömning av reformens effekt på sysselsättning-

en inom måleribranschen eller på den s. k. "svarta sektorn" (se promemorian s. 16 och 17).

Enligt vad jag har erfarit har ett forskningsprojekt påbörjats, som syftar till att ytterligare kartlägga och belysa effekterna av 1983 års lagändring. Projektet, som har initierats av bl. a. Svenska Målareförbundet och som finansieras med bl. a. anslag från Statens råd för byggnadsforskning, beräknas vara slutfört under 1987. Jag anser att resultatet av detta forskningsprojekt bör avvaktas, innan slutlig ställning tas till om 1983 års lagändring skall permanentas.

Med hänsyn till det anförda förordar jag att giltighetstiden för bestämmelserna i 15 § andra stycket 2 hyreslagen förlängs till utgången av år 1987.

2.6 Förfarandet enligt lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt

Mitt förslag: Vissa handläggningsregler i lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt samordnas med motsvarande regler i lagen (1985: 658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället.

Skälen för mitt förslag: 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). Om hyresgästerna i en fastighet har bildat en bostadsrättsförening och gjort en s. k. intresseanmälan hos inskrivningsmyndigheten, är fastighetsägaren, när han vill sälja sin fastighet, enligt den lagen skyldig att först erbjuda hyresgästerna att köpa fastigheten.

Ett erbjudande om förvärv kallas hembud och sker hos hyresnämnden genom skriftlig anmälan av fastighetsägaren. Denne skall därvid ge in ett skriftligt förslag till köpeavtal, som skall innehålla uppgift om köpeskillingen samt övriga villkor för förvärvet. Ett hembud antas genom att bostadsrättsföreningen inom tre månader från den dag då hembudet skedde, skriftligen anmäler till hyresnämnden att föreningen beslutat att förvärva den hembjudna egendomen på de villkor som anges i fastighetsägarens förslag till köpeavtal. Efter framställning från bostadsrättsföreningen inom tremånadersfristen kan hyresnämnden förlänga fristen till sex månader.

Lagen (1985: 658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället, som trädde i kraft den 1 januari 1986, har utformats efter mönster av ombildningslagen (prop. 1983/84: 136, LU 1984/85: 35, rskr 309). Även denna lag bygger alltså på ett system med intresseanmälan och hembud. Sålunda skall hembud ske hos arrendenämnden genom skriftlig anmälan av jordägaren och det antas genom att arrendatorn inom tre månader från det hembudet skedde, skriftligen anmäler detta till arrendenämnden. På grund av de särskilda förhållandena vid arrende finns dock olikheter mellan de båda lagarna.

Under behandlingen i lagutskottet av propositionen om den nya lagstiftningen på arrenderättens område (LU 1984/85: 35) inhämtade utskottet

yttranden från bl. a. arrendenämnden i Stockholm, Göteborg och Malmö. Nämnderna framförde därvid vissa synpunkter rörande handläggningen av ärenden om hembud m. m. Med anledning av detta föreslog lagutskottet vissa ändringar av regeringsförslaget, vilka senare godtogs av riksdagen, men som inte kom att få någon motsvarighet i 1982 års ombildningslag. Till dessa ändringar gjorde utskottet även vissa motivuttalanden.

I lagstiftningsärendet uttalade lagutskottet (s. 42) bl. a. följande.

Enligt utskottets mening framstår det som angeläget att regeringen prövar frågan om dessa ändringar och uttalanden – i den mån de inte är föranledda av de särskilda förhållandena vid arrende – bör leda till ändringar i 1982 års ombildningslag. Utskottet vill i sammanhanget också erinra om vad arrendenämnden i Malmö uttalat, nämligen att lagen om arrendenämnder och hyresnämnder bör tillföras regler beträffande nämndernas förfarande med hembud enligt de båda lagarna syftande till ett enhetligt handlägningsförfarande. Utskottet utgår från att regeringen med uppmärksamhet följer tillämpningen av såväl 1982 års ombildningslag som den nya lagen om arrendators företrädesrätt och tar de initiativ till samordning som kan visa sig behövliga.

Jag ämnar nu ta upp vissa frågor om samordningen mellan 1982 års ombildningslag och lagen om arrendators rätt att förvärva arrendestället. Jag vill nämna att den särskilda utredare som tillkallats för att se över bostadsrättslagen (Dir. 1986: 5) också har till uppgift att se över ombildningslagen. Mina förslag till ändringar begränsar sig därför till sådana ändringar i ombildningslagen som är direkt föranledda av den nya lagen om arrendators rätt att förvärva arrendestället. Det torde finnas anledning att återkomma beträffande samordningsfrågorna när översynen av ombildningslagen är klar.

De ändringar i ombildningslagen som jag nu föreslår innebär i huvudsak *dels* att en hembjudande fastighetsägare ges möjlighet att efter föreläggande av hyresnämnden komplettera brister i hembudet, *dels* att hyresnämnden uttryckligen ges befogenhet att pröva om ett hembud rätteligen har antagits. Förslaget föranleder ändringar i 7 och 10 §§ ombildningslagen. Jag återkommer närmare till förslaget i specialmotiveringen.

I de frågor som jag nu tar upp har jag under hand haft kontakt med företrädare för hyresnämnderna i Stockholm, Göteborg och Malmö. Jag har även samrått med chefen för justitiedepartementet.

3 Upprättade lagförslag

I enlighet med vad jag nu har anfört har inom bostadsdepartementet upprättats förslag till

1. lag om ändring i jordabalken
2. lag om ändring i bostadsrättslagen (1971: 479)
3. lag om ändring i lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.
4. lag om ändring i lagen (1984: 81) om fastighetsmäklare
5. lag om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt

6. lag om ändring i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

Jag har tidigare (avsnitt 1) redovisat vilka ändringsförslag som har granskats av lagrådet och varför jag anser att en lagrådsgranskning av övriga förslag skulle sakna betydelse. Beträffande förslaget till lag om ändring i jordabalken anmälde jag samtidigt att 12 kap. 71 § utformats med beaktande av vad chefen för justitiedepartementet anfört i prop. 1986/87: 39 om följdlagstiftning till den nya förvaltningslagen.

4 Specialmotivering

4.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

12 kap. 15 §

Under hyrestiden skall hyresvärden hålla lägenheten i sådant skick som anges i 9 § första stycket, om ej annat har avtalats eller följer av andra stycket.

Om lägenheten helt eller delvis är uthyrd till bostad, skall hyresvärden i bostadsdelen med skäligen tidsmellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer med anledning av lägenhetens försämring genom ålder och bruk. Detta gäller dock inte, om något annat har avtalats och

1. hyresavtalet avser ett enfamiljshus, eller
2. hyresavtalet innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) och de avvikande bestämmelserna har tagits in i en förhandlingsöverenskommelse enligt nämnda lag.

Andra stycket 2 gäller endast till utgången av år 1987.

Följer av ett hyresförhållande en rätt att använda utrymmen som är avsedda att användas gemensamt av hyresgästerna, skall hyresvärden hålla utrymmena i sådant skick som anges i 9 § första stycket, om inte annat har avtalats.

Ändringen, som har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.5), innebär att giltighetstiden för bestämmelserna i *andra stycket 2* förlängs till utgången av år 1987.

12 kap. 46 §

Om hyresvärden har sagt upp hyresavtalet eller, i fall som avses i 3 § tredje stycket 2, anmodat hyresgästen att flytta, har hyresgästen rätt till förlängning av avtalet, utom när

1. hyresrätten är förverkad utan att hyresvärden har sagt upp avtalet att upphöra i förtid,
2. hyresgästen i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen icke bör förlängas,
3. huset skall rivas och det ej är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,
4. huset skall undergå större ombyggnad och det icke är uppenbart att hyresgästen kan sitta kvar i lägenheten utan nämnvärd olägenhet för genomförandet av ombyggnaden samt det ej är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

5. lägenheten ej vidare skall användas som bostad och det ej är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

6. avtalet avser en lägenhet i en- eller tvåfamiljshus och upplåtaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta,

6a. avtalet avser en lägenhet som upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten alljämt innehas med sådan rätt samt bostadsrättshavaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta,

7. hyresförhållandet beror av sådan anställning i statlig eller kommunal verksamhet som är förenad med bostadstvång eller av anställning inom lantbruket eller av annan anställning, om den är av sådan art att det är nödvändigt för arbetsgivaren att förfoga över lägenheten för upplåtelse åt anställningens innehavare, samt anställningen har upphört,

9. hyresförhållandet beror av annan anställning än som avses i 7 och som upphört och det ej är oskäligt mot hyresgästen att även hyresförhållandet upphör samt, om hyresförhållandet varat längre än tre år, hyresvärdens har synnerliga skäl för att upplösa hyresförhållandet, eller,

10. det i annat fall icke strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.

Om hyresvärdens intresse blir tillgodosett genom att hyresgästen lämnar endast en del av lägenheten och avtalet lämpligen kan förlängas såvitt avser lägenheten i övrigt, har hyresgästen utan hinder av första stycket rätt till sådan förlängning.

Lämnar en bostadshyresgäst sin lägenhet eller en del av den med anledning av att huset skall undergå större ombyggnad, skall hyresgästen om möjligt beredas tillfälle att efter ombyggnaden hyra en likvärdig lägenhet i huset.

Ändringen i *första stycket första meningen* är föranledd av att den nuvarande lydelsen felaktigt hänvisar till 3 § första stycket 2 i stället för till 3 § tredje stycket 2.

Första stycket i förevarande paragraf ändras också på det sättet att nuvarande punkt 8, som reglerar hyresförhållanden som beror av anställning för skötsel och tillsyn av fastighet, upphävs. Denna ändring har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.1.2).

Enligt arbetsgruppens förslag har upphävandet av punkten 8 fått medföra en omnumrering av de efterföljande punkterna 9 och 10. Vid remissbehandlingen har från bostadsdomstolen och hyresnämnden i Stockholm uttryckts önskemål om att dessa punkter skall få behålla sina ordningsnummer, eftersom en omnumrering skulle leda till praktiska problem vid hänvisningar i befintliga register och rättsfallsöversikter. Jag anser att dessa önskemål är befogade och föreslår därför att punkten 8 upphävs och att punktindelningen i övrigt lämnas oförändrad.

Ändringen i *punkten 9* är föranledd av att punkt 8 upphävs.

12 kap. 67 §

Överenskommelse om villkor i fråga om hyresförhållande som beror av anställning gäller mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hyresgästens ställe även om överenskommelsen strider mot bestämmelse i 4, 33–35, 40, 46–54, 55 a eller 66 §, såvida överenskommelsen har formen av

kollektivavtal och på arbetstagar sidan har slutits eller godkänts av organisation som enligt lagen (1976: 580) om medbestämmande i arbetslivet är att anse såsom central arbetstagarorganisation.

Sådana hyresvillkor i kollektivavtal som avses i första stycket får tillämpas även när en hyresgäst som inte är medlem av den avtalsslutande arbetstagarorganisationen sysselsätts i arbete som avses med avtalet, om

- 1. arbetsgivaren är bunden av kollektivavtalet,*
- 2. hyresvärden och hyresgästen är överens om att villkoren skall tillämpas eller villkoren ingår i hyresavtalet på grund av beslut om villkorsändring enligt 54 och 55 §§.*

De nuvarande bestämmelserna i första stycket, som reglerar rätten att i kollektivavtal träffa överenskommelser om hyresvillkor som strider mot vissa tvingande bestämmelser i hyreslagen, behålls (se avsnitt 2.1.3).

I första stycket har dock gjorts den ändringen att hänvisningen till 37 § har slopats. Skälet till detta är följande.

Enligt bestämmelsen i 37 § får en kommun, som har fått en bostadslägenhet upplåten till sig, överlåta hyresrätten till lägenheten, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. En förutsättning för att 37 § skall vara tillämplig är alltså att en kommun är hyresgäst. Bestämmelserna i 67 § gäller endast sådana hyresförhållanden som beror av anställning. En sådan situation kan uppenbarligen inte föreligga i de fall som avses i 37 §. Hänvisningen till 37 §, som torde ha tillkommit av misstag, bör därför utmönstras ur 67 §.

Fastigheternas förhandlingsorganisation har under remissbehandlingen hemställt att 67 § ändras så att även bestämmelsen i 39 § andra stycket hyreslagen skall kunna sättas ur spel genom kollektivavtal. Bestämmelsen reglerar kommuners rätt att upplåta bostadslägenheter i andra hand. Av samma skäl som jag anfört beträffande 37 § kan jag inte biträda organisationens hemställan.

Andra stycket är nytt och innebär att sådana villkor i ett kollektivavtal, som strider mot hyreslagens tvingande bestämmelser, får tillämpas även på en hyresgäst som inte är medlem i den avtalsslutande arbetstagarorganisationen men sysselsätts i arbete som avses med avtalet. Ändringen har behandlats i den allmänna motiveringen (se avsnitt 2.1.3).

Bestämmelserna i denna paragraf gäller också i det fallet att hyresvärden och arbetsgivaren är skilda personer och hyresvärden har gjort hyresförhållandet beroende av anställning hos arbetsgivaren (jfr AD 1980 nr 26).

12 kap. 71 §

Hyrestvister som inte enligt 69 § skall prövas av hyresnämnden skall tas upp av den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen. Rör tvisten kollektivavtal eller tillämpning av ett sådant avtal i fall som avses i 67 § andra stycket skall den dock tas upp av arbetsdomstolen eller en tingsrätt enligt vad som föreskrivs i lagen (1974: 371) om rättegången i arbetstvister.

Om laga domstol i tvister med anledning av tillfällig upplåtelse av hus eller del av hus för uppställning av fordon finns bestämmelse i 10 kap. 10 § rättegångsbalken. Beträffande laga domstol i hyrestvister som skall prövas enligt lagsökningslagen (1946: 808) eller handräckningslagen (1981: 847) finns bestämmelser i dessa lagar.

Ett överklagande som avses i 70 § tas upp av arbetsdomstolen, om saken rör kollektivavtal eller tillämpning av ett sådant avtal i fall som avses i 67 § andra stycket, och i annat fall av bostadsdomstolen. Besvärshandlingen skall ges in till hyresnämnden.

Ändringarna i första stycket och tredje stycket första meningen, som har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.1.3), innebär att tvister som gäller tillämpningen av kollektivavtalsbestämmelser på arbetstagare som inte är medlemmar i den avtalsslutande organisationen skall handläggas i samma principiella ordning som gäller för tvister som rör medlemmar. Om tvisten gäller en fråga som avses i 69 § hyreslagen skall den prövas av hyresnämnden. Talan mot hyresnämndens beslut förs hos arbetsdomstolen. Tvister om hyresvillkor i kollektivavtal som inte enligt 69 § hyreslagen ankommer på hyresnämnd skall, beroende på vem som väcker talan, prövas av arbetsdomstolen som första och enda instans eller av tingsrätt som första instans med arbetsdomstolen som fullföljdsinstans (jfr även 2 kap. 1 och 2 §§ samt 4 kap. 2 § lagen om rättegången i arbetstvister).

I tredje stycket sista meningen föreslås den ändringen i förhållande till gällande ordning att en besvärshandling skall ges in till hyresnämnden i stället för till den domstol som skall pröva besvären. Ändringen är en följdändring till den nya förvaltningslagen som träder i kraft den 1 januari 1987. De närmare skälen till den nu föreslagna ändringen framgår av prop. 1986/87: 39 om följdagstiftning till den nya förvaltningslagen (se avsnitt 1).

Övergångsbestämmelserna

Punkt 1

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1987.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 1987.

Punkt 2

Den nya lydelsen av 12 kap. 46 och 67 §§ skall tillämpas även i fråga om hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. När frågan om rätt till förlängning av ett hyresavtal prövas i anledning av en uppsägning som har skett före ikraftträdandet tillämpas dock den äldre lydelsen av 46 §.

Enligt allmänna regler skall ny civilrättslig lagstiftning inte tillämpas på avtal som har ingåtts före ikraftträdandet om inte starka skäl talar härför. Avvikelser från denna huvudregel har dock i åtskilliga fall gjorts vid tidigare reformer på hyresrättens område. Nya bestämmelser om bl. a. besittningsskydd har sålunda vid 1968, 1973 och 1984 års lagändringar fått slå igenom även beträffande äldre avtal (jfr bl. a. prop. 1983/84: 137 s. 140 och 142). I överensstämmelse med de överväganden som då gjordes har arbetsgruppen föreslagit att ändringarna i 46 § skall gälla även hyresavtal som ingåtts före ikraftträdandet. Jag ansluter mig till arbetsgruppens förslag i denna del.

Om hyresavtalet har sagts upp före ikraftträdandet bör dock 46 § i sin äldre lydelse fortfarande tillämpas (jfr prop. 1973:23 s. 194 och prop. 1983/84: 137 s. 142).

Arbetsgruppen har funnit att den nya bestämmelsen i 67 § endast bör kunna tillämpas i fråga om hyresavtal som ingåtts efter ikraftträdandet. Enligt arbetsgruppen kan det inte anses lämpligt att en hyresgäst, som inte är medlem i den avtalsslutande arbetstagarorganisationen och som har ingått ett hyresavtal med den utgångspunkten att endast hyreslagens tvingande bestämmelser kan bli tillämpliga på hyresförhållandet, i efterhand skall bli underkastad kollektivavtalsbestämmelser, som inskränker hans rättigheter enligt hyreslagen.

Jag ser på denna fråga på följande sätt. Den övergångsregel arbetsgruppen föreslagit beträffande den nya bestämmelsen i 67 § skulle innebära att arbetstagarna på en arbetsplats ännu en lång tid efter denna lags ikraftträdande skulle kunna vara underkastade olika regler för sina hyresförhållanden beroende på om de är medlemmar i den avtalsslutande arbetstagarorganisationen eller inte. En sådan ordning skulle motverka syftet med den föreslagna bestämmelsen, nämligen att hyresvillkoren skall kunna vara enhetligt reglerade på en arbetsplats.

Som jag framhållit i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.1.3) kan en hyresvärd inte ensidigt ändra innehållet i ett ingånget hyresavtal. Om hyresvärderna efter lagens ikraftträdande vill att hyresbestämmelserna i ett kollektivavtal skall bli gällande för ett hyresförhållande som uppstått före ikraftträdandet och hyresgästen inte går med på detta, får hyresvärderna begära villkorsändring enligt reglerna i 54 och 55 §§ hyreslagen. Vid den skälighetsprövning som skall göras i en sådan villkorstvist kan beaktas att hyresavtalet är ingånget före ikraftträdandet, men riktpunkten bör ändå vara att kollektivavtalets bestämmelser skall gälla om inte några speciella skäl föranleder annat.

Mot bakgrund av det anförda förordar jag att även den nya bestämmelsen i 67 § skall få tillämpas i fråga om äldre hyresavtal.

Punkt 3

Den äldre lydelsen av 71 § tredje stycket sista meningen skall tillämpas i fråga om beslut som har meddelats före ikraftträdandet.

Eftersom det är en allmän grundsats att processuella regler blir omedelbart tillämpliga vid ikraftträdandet, om något annat inte föreskrivs, behövs inte någon särskild övergångsbestämmelse med anledning av den nya lydelsen av 71 § första stycket och tredje stycket första meningen (jfr prop. 1983/84: 137 s. 140 och 145).

Den nya ordningen att en besvärshandling skall ges in till hyresnämnden och inte till överinstansen bör dock inte gälla beslut som har meddelats före ikraftträdandet. Punkt 3 har utformats i enlighet härmed.

10 §

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antages till medlem i föreningen.

Utän hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages ej tid som angivits i anmaningen, får bostadsrätten *säljas* på offentlig auktion för dödsboets räkning. Dödsboet kan i stadgarna medges vidsträcktare rätt än som sagts nu.

12 §

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv icke antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader eller den längre tid som kan vara bestämd i stadgarna visa att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages ej tid som angivits i anmaningen, får bostadsrätten *säljas* på offentlig auktion för innehavarens räkning.

I 10, 12 och 37 §§ bostadsrättslagen föreskrivs att föreningen får resp. skall sälja bostadsrätten på offentlig auktion. De föreslagna nya reglerna i 80–83 §§ innebär att försäljningen skall ombesörjas av en av tingsrätten utsedd god man. Föreningens försäljningsrätt ersätts sålunda av en rätt att begära förordnande av god man för att sälja bostadsrätten. Med hänsyn härtill blir uttryckssättet i de nämnda paragraferna något missvisande. Såsom *lagrådet* yttrat (se bilaga 11) bör i stället lämpligen föreskrivas att bostadsrätten får resp. skall säljas på offentlig auktion. I 10 och 12 §§ har gjorts ändringar i enlighet med *lagrådets* förslag.

14 §

I stadgarna kan tas in förbehåll att vid övergång av bostadsrätt till annan lägenhet än bostadslägenhet föreningen eller medlemmarna skall ha rätt att lösa bostadsrätten. 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 *sådan riksorganisation eller regional organisation för bostadsrättsföreningar, som är representerad i föreningarna och skall godkänna föreningarnas stadgar*, får i sina stadgar ta in förbehåll enligt första stycket även för bostadslägenheter. Sådant förbehåll får gälla till förmån för föreningen, *riksorganisationen, den regionala organisationen* 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.

Ändringarna i *andra stycket* har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.3).

Uttrycket folkrörelsekooperativ riksorganisation har bytts ut mot riksorganisation eller regional organisation för bostadsrättsföreningar, som är representerad i föreningarna och skall godkänna föreningarnas stadgar. Det räcker inte med att den överordnade organisationen i det enskilda fallet har ett sådant inflytande som anges. Organisationen måste tillämpa denna ordning som en princip även för andra anslutna bostadsrättsföreningar. F. n. är det endast HSB och Riksbyggen som uppfyller detta krav. I uttrycket "skall godkänna" inryms även att organisationen – på det sätt som närmare beskrivits i den allmänna motiveringen – redan från början formulerar stadgarna för föreningen i enlighet med de normalstadgar och riktlinjer som godkänts inom organisationen.

15 §

För tid efter det att föreningen underrättats om att bostadsrätt övergått till medlem i föreningen svarar den från vilken rätten övergått ej för de förpliktelser som åligger innehavare av bostadsrätten.

Första stycket äger motsvarande tillämpning, om bostadsrätt genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv eller vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt 10, 12 eller 37 § övergått till någon som ej är medlem i föreningen. Har i annat fall bostadsrätt övergått till någon som ej är medlem, är den från vilken rätten övergått fri från förpliktelser enligt första stycket för tid efter det att förvärvaren antagits till medlem.

Om bostadsrätten efter uppsägning enligt 33 § kan säljas på offentlig auktion, är bostadsrättshavaren inte skyldig att svara för förpliktelser som åligger innehavare av bostadsrätten för längre tid än till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från det bostadsrättshavaren blev skild från lägenheten.

Förvärvaren svarar jämte den från vilken bostadsrätten övergått för denne åvilande förpliktelser som innehavare av bostadsrätten, om ej annat överenskommits mellan föreningen och förvärvaren.

Finns 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 första och andra styckena. *Har föreningen sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning enligt 33 §, skall dock det andra avtalet upphöra att gälla när bostadsrättshavaren enligt 36 § är skyldig att avflytta.*

Tredje stycket är nytt och har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.2). Bestämmelsen är tillämplig när bostadsrätten kan säljas på offentlig auktion efter förverkande, dvs. sedan bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten (jfr 37 §). Bostadsrätten förutsätts alltså ännu inte ha övergått till någon ny innehavare, vilket gäller som förutsättning för tillämpningen av bestämmelserna i paragrafens första och andra stycke.

Den nya bestämmelsen innebär att bostadsrättshavarens ansvar för förpliktelserna mot föreningen upphör vid det månadsskifte som inträffar

närmast efter tre månader från det bostadsrättshavaren blev skild från lägenheten. Efter denna tidpunkt får föreningen alltså själv bära kostnaderna för bostadsrätten fram till dess att bostadsrätten övergår på annan. För kostnader som uppkommit före tremånadersfristens utgång, t. ex. förfallna årsavgifter eller kostnader för sådana skador i lägenheten som bostadsrättshavaren skall stå för, skall bostadsrättshavaren alltjämt svara. Om bostadsrätten övergår på annan innehavare innan tremånadersfristen löpt ut, upphör bostadsrättshavarens ansvar för de kommande förpliktelserna enligt paragrafens första eller andra stycke.

Uttrycket skild från lägenheten i det nya stycket har sin motsvarighet i den nuvarande 37 § och innebär att det skall vara slutligt avgjort att nyttjanderätten har förverkats (se Knutsson-Lindqvist, Bostadsrättslagen s. 98).

Ändringen i *femte stycket* har tagits upp i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.2) och är delvis en följd av de motiv som anförs för det nya tredje stycket. Den nya andra meningen är tillämplig på s. k. kopplade avtal när den i bostadsrätten ingående nyttjanderätten har förverkats enligt 33 §. Ett kopplat avtal innebär ett avtal om någon särskild nyttighet som förenas med bostadsrättsavtalet, t. ex. rätt att nyttja garageplats. Det är fråga om en nyttighet som har ett omedelbart samband med användningen av lägenheten, men som vanligtvis saknar värde för bostadsrättshavaren om han flyttar från lägenheten.

Den nuvarande bestämmelsen trädde i kraft den 1 januari 1984 i samband med de ändringar som då gjordes i hyreslagen (se prop. 1983/84: 137 s. 117 och 148). I sin nuvarande utformning innebär den att ett kopplat avtal av aktuellt slag skall upphöra vid den tidpunkt då bostadsrättshavarens förpliktelser mot föreningen upphör enligt första eller andra stycket, dvs. då föreningen har underrättats om att bostadsrätten övergått på annan eller då förvärvaren antagits som medlem. Vid förverkande kan detta komma att innebära att bostadsrättshavaren blir skyldig att svara för förpliktelserna för det kopplade avtalet under lång tid efter avflyttningen från lägenheten. Detta strider mot den princip som tillämpas på de andra fall vid vilka bestämmelsen är tillämplig och mot den princip som gäller enligt hyreslagen för motsvarande fall (jfr 12 kap. 6 § tredje stycket jordabalken).

Enligt min mening bör ett till bostadsrätten kopplat avtal upphöra att gälla när bostadsrättshavaren efter förverkande är skyldig att avflytta från lägenheten. Avflyttningstidpunkten anges i 36 §. Beroende på grunden för avflyttningsskyldigheten skall bostadsrättshavaren flytta genast efter uppsägning eller vid det månadskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen. Jag anser alltså inte att den relevanta tidpunkten för avtalets upphörande bör inträffa så sent som då bostadsrätten övergår till ny innehavare eller förpliktelserna för bostadsrättshavaren upphör enligt det föreslagna nya tredje stycket. Ändringen i femte stycket har utformats i enlighet med vad jag nu har anfört.

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 33 §, skall bostadsrätten *säljas* på offentlig auktion så snart det kan ske, om ej föreningen och bostadsrättshavaren kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess brist för vars avhjälpande bostadsrättshavaren svarar blivit botad.

Av vad som influtit genom försäljningen får föreningen, *sedan ersättning enligt 82 § tagits ut*, uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren.

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 därom. Försummas det, har föreningen vid försäljning enligt första stycket företräde till betalning före panthavaren endast i fråga om belopp som skulle ha betalats innan underrättelse skulle ha skett.

Beträffande ändringen i *första stycket* hänvisas till vad jag anfört i motiveringen till ändringarna i 10 och 12 §§.

Ändringen i *andra stycket* innebär att ersättning till god man enligt den nya 82 § skall täckas innan fördelningen av köpeskillingen sker.

Vidare föreslås att sista meningen i andra stycket tas bort. Det har sedan länge stått klart att en bostadsrätt kan utnyttjas som pantsäkerhet (se bl. a. SOU 1981: 74 s. 253 och prop. 1981/82: 169 s. 87). En offentlig auktion kan givetvis inte få medföra att en panthavare går miste om rätten att få betalt ur säkerheten. Det kan därför föranleda missförstånd när det i andra styckets sista mening f. n. anges att bostadsrättshavaren efter föreningen har rätt till återstoden av köpeskillingen.

60 a §

En bostadsrättsförenings beslut om förvärv av hyresfastighet för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt skall fattas på föreningsstämma. Beslutet skall biträdas av hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheter som omfattas av förvärvet. Dessa hyresgäster skall vara medlemmar i bostadsrättsföreningen.

Vid beräkningen av antalet lägenheter bortses från garage, lager och andra lägenheter som i första hand används som förvaringsutrymmen.

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

Innan beslut om fastighetsförvärv fattas, skall sådan ekonomisk plan som avses i 4 § upprättas och hållas tillgänglig för hyresgästerna. Till planen skall fogas ett besiktningssprotokoll, som visar fastighetens skick. Planen skall även vara försedd med intyg enligt 4 §.

Beslut om förvärv i strid med första stycket är ogiltiga. Detsamma gäller beslut om förvärv som fattats utan att ekonomisk plan varit tillgänglig enligt fjärde stycket. Om likväl förvärv har skett enligt beslutet och lagfart har meddelats, skall dock vad nu sagts ej gälla.

I fråga om bostadsrättsföreningar som är anslutna till en *sådan riksorganisation eller regional organisation för bostadsrättsföreningar, som är representerad i föreningarna och skall godkänna föreningarnas stadgar,*

gäller denna paragraf endast om fastighetsförvärvet sker enligt lagen Prop. 1986/87: 37 (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

Ändringen i *sjätte stycket* har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.3). Jag hänvisar också till vad som anförts vid 14 §.

77 §

Tvist med anledning av upplåtelse av nyttjanderätt enligt 1 § (bostadsrätts-tvist) som ej ankommer på hyresnämnds prövning skall *tas upp* av den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen. Beträffande laga domstol i bostadsrättsvist som skall prövas enligt lagsökningslagen (1946: 808) eller handräckningslagen (1981: 847) finns bestämmelser i dessa lagar. *Ärenden om förordnande av god man enligt 80 § och mål om klander av redovisning enligt 83 § skall tas upp av tingsrätten i den ort där fastigheten finns.*

Den nya *tredje meningen* i paragrafen innebär att laga domstol i ärende om förordnande av god man enligt 80 § eller mål om klander av redovisning enligt 83 § är tingsrätten i den ort där fastigheten finns. Vid förordnande av god man blir lagen (1946: 807) om handläggning av domstolsärenden tillämplig. Talan i mål om klander av redovisning väcks däremot genom stämning.

79 §

Förening eller aktiebolag får ej upplåta andelsrätt med vilken följer rätt att för begränsad tid besitta eller hyra bostadslägenhet. Vad som sagts nu äger motsvarande tillämpning i fråga om andel i handelsbolag.

Träffas i strid med första stycket vid upplåtelse av lägenhet förbehåll om förvärv av andelsrätt, gäller förbehållet ej mot den till vilken lägenheten upplåtits.

Enligt lagen (0000:00) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt kan regeringen lämna ekonomiska föreningar tillstånd att bedriva verksamhet utan hinder av bestämmelserna i första stycket.

I *tredje stycket* hänvisas till lagen om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt. För ekonomiska föreningar med tillstånd enligt den särskilda lagen blir givetvis ogiltighetsbestämmelserna och straffbestämmelserna i 71 § 4 bostadsrättslagen inte tillämpliga.

Offentlig auktion

80 §

Offentlig auktion enligt denna lag skall hållas av en god man, som på bostadsrättsföreningens begäran förordnas av tingsrätten.

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.

Paragrafen är ny och har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.2). En ny rubrik *Offentlig auktion* föreslås införd närmast före paragrafen.

Tillsammans ger de nya bestämmelserna om offentlig auktion i 80–83 §§ en ram med de nödvändigaste reglerna för förfarandet. I den mån regler saknas bör den gode mannen kunna hämta ledning i främst 9 kap. utsökningsbalken och 9 kap. utsökningsförordningen (1981:981). Det bör emellertid observeras att parallellen med de exekutiva reglerna inte alltid är möjlig. Se t. ex. den föreslagna bestämmelsen i 81 § tredje stycket om övergång av bostadsrätten till föreningen samt vad jag anför i anslutning till 83 § angående prövningen efter klander av den gode mannens redovisning.

Av *första stycket* framgår att offentlig auktion enligt bostadsrättslagen obligatoriskt skall hållas av en god man som förordnas av tingsrätten i den ort där fastigheten finns (se 77 §). Offentlig auktion kan ske enligt 10, 12 och 37 §§. Det ankommer inte på rätten att göra någon prövning av om förutsättningarna för den offentliga auktionen är uppfyllda. Rättens uppgift är att på begäran av föreningen pröva om den som föreslås som god man är lämplig för uppdraget samt att tillse att god man förordnas. Frågan tas upp efter ansökan enligt lagen (1946:807) om handläggning av domstolsärenden.

Det har inte ansetts erforderligt att ta upp några bestämmelser i lag om vilka kvalifikationer den gode mannen skall ha. Inte heller har några jävsbestämmelser tagits upp. Det ligger dock i sakens natur att endast den som är skickad att hålla auktionen bör förordnas och att denne inte bör stå i något beroendeförhållande till föreningen eller bostadsrättshavaren. Juridiska personer bör inte förordnas. I allmänhet kan det vara lämpligt att förordna någon advokat, revisor eller fastighetsmäklare. Man kan också tänka sig att någon anställd vid bank eller auktionsfirma förordnas.

I *andra stycket* anges vilka förberedelser den gode mannen skall vidta före auktionen. Auktionen skall kungöras i god tid och på lämpligt sätt. Några detaljerade regler om tidsfrister eller sättet för kungörelse har inte ansetts påkallade. Den gode mannen bör här liksom i andra fall kunna hämta ledning i vad som gäller för motsvarande exekutiva förfarande. I utsökningsförordningen (1981:989) anges t. ex. i 9 kap. 9 § att kungörelse om en auktion skall föras in i en eller flera ortstidningar samt att införandet som huvudregel skall ske minst en vecka före auktionen. Utan att särskild föreskrift härom finns bör den gode mannen också se till att lägenheten visas (jfr 29 § bostadsrättslagen). I kungörelsen kan det vara lämpligt att ange när visning äger rum samt ett ungefärligt marknadsvärde för bostadsrätten. Vid behov bör den gode mannen kunna anlita en värderingsman. En särskild underrättelse om auktionen skall enligt lagrummet i god tid skickas till bostadsrättshavaren och föreningen samt till kända borgenärer.

Tredje stycket tar upp en bestämmelse om protokoll. I protokollet bör antecknas allt som har betydelse vid en auktion, såsom det sätt på vilket kungörelse skett, tid och plats för förrättningen, den aktuella föreningen och bostadsrättshavaren, vilken lägenhet som försäljs, villkoren för försäljningen, inopare, köpeskilling och fördelningen av denna, ersättningen till den gode mannen m. m. Protokollet bör skrivas under av den gode

mannen. Av 83 § framgår att protokollet med redovisningen skall delges berörda sakägare.

81 §

Innan budgivningen inleds skall den gode mannen redovisa villkoren för försäljningen samt lämna övriga upplysningar som är av betydelse för denna. Inrop får inte godtas om det är uppenbart att avsevärt högre köpeskillning kan uppnås.

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

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

Paragrafen är ny och har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.2).

Av första stycket framgår att den gode mannen vid auktionen bl. a. skall lämna sådana upplysningar som är av betydelse för försäljningen. Det kan t. ex. gälla kända fel som finns i lägenheten. Eftersom en förvärvare enligt 15 § fjärde stycket jämte bostadsrättshavaren som huvudregel svarar för de förpliktelser som åvilar en innehavare av bostadsrätten bör upplysningar även lämnas om dessa förpliktelser. Om anstånd lämnats med betalning av köpeskillingen skall även detta anges före auktionen, liksom krav på eventuell handpenning.

Enligt bostadsrättskommittén torde man kunna utgå från att bostadsrätten alltid skall utropas utan förbehåll om att panträtt i bostadsrätten skall bestå och att en panthavare är skyldig att ta emot betalning efter auktionen. Denna princip tillämpas också i det praktiska livet (se betänkandet s. 200). Mot bakgrund av vad kommittén anfört och att motsvarande princip dessutom gäller enligt 8 kap. 11 § utsökningsbalken, om inte utmätningen sker för en fordran med sämre rätt, uttalade jag i lagrådsremissen att det riktiga torde vara att utropa bostadsrätten utan förbehåll om panträttens bestånd. Lagrådet har emellertid ifrågasatt om den av mig hävdade tolkningen är riktig samt anfört att min ståndpunkt strider mot den grundläggande sakrättsliga regeln att en panträtt består även sedan egendomen övergått till en ny ägare. Beträffande den närmare innebörden av lagrådets inställning till denna fråga hänvisar jag till yttrandet, bilaga 11. Sammanfattningsvis anför lagrådet att mitt uttalande om panträtt väcker åtskilliga frågor som inte har blivit tillräckligt belysta i remissen utan bör klargöras ytterligare.

För egen del vill jag framhålla att avsikten med mitt uttalande inte har varit att framlägga något förslag i frågan utan endast att ge uttryck för vad som enligt min bedömning kan anses vara gällande rätt. Bedömningen har bl. a. skett utifrån bostadsrättslagens nu gällande system med offentlig auktion, som alltid syftar till en avveckling av förhållandet mellan bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren och i vilket föreningen vid förverkande av nyttjanderätten givits en rätt att ur köpeskillingen vid auktionen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos

bostadsrättshavaren. Jag kan emellertid ansluta mig till vad lagrådet har anfört och förordar därför att panthavares ställning vid offentlig auktion enligt bostadsrättslagen ytterligare klarläggs. Detta bör lämpligen ske genom att den särskilda utredare som skall se över bostadsrättslagen (se härom i avsnitt 1) också får ta upp denna fråga. Mot bakgrund av det förslag som utredaren lägger fram får ställning tas till om tillräckligt starka skäl föreligger för ett brott mot den av lagrådet angivna principen att en panträtt består även sedan egendomen övergått till en ny ägare.

Att frågan om panthavares ställning nu inte kan regleras, bör enligt min mening dock inte utgöra hinder mot att den nya ordningen med offentlig auktion genomförs. Lagrådet har inte heller framfört någon erinran mot detta. Några större problem torde inte behöva uppkomma i praktiken.

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 föreningen som panthavaren full täckning för deras fordringar, ligger det nämligen – som även lagrådet påpekat – normalt i alla parterers 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.

Regeln om tillträde i *andra stycket* utgör ingen garanti för att köparen skall få tillträda lägenheten. Denne måste nämligen också beviljas medlemsskap i föreningen. Av 13 § framgår att föreningen skall lösa bostadsrätten om medlemsskap inte beviljas.

Enligt 12 a § gäller att avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall ske skriftligen. En överlåtelse av bostadsrätt på offentlig auktion utgör också ett köp. Enligt min mening är det därför lämpligt att den gode mannen utfärdar ett köpebrev, när full betalning erlagts. Av 49 § andra stycket får anses följa att ett sådant köpebrev skall fogas till föreningens lägenhetsförteckning.

Tredje stycket innebär bl. a. att bostadsrätten skall övergå till föreningen, om det inte sker något inrop vid en ny auktion. Övergången sker utan lösen (jfr 16 och 24 §§ bostadsrättslagen). *Lagrådet* har i sitt yttrande (bilaga 11) anfört att detta lämpligen bör utsägas i lagtexten. Jag har därför tagit hänsyn till detta vid lagtextens utformning. I övrigt vill jag hänvisa till den allmänna motiveringen (avsnitt 2.2) om innebörden av detta stycke.

Även om en god man har förordnats hindrar inte det att bostadsrätten säljs under hand om föreningen och bostadsrättshavaren är överens om detta (jfr bostadsrättskommitténs betänkande s. 204).

82 §

God man har rätt till skäligen ersättning för arbete, tidsspilla och utlägg som uppdraget krävt. Ersättningen får före varje annan fordran tas ut ur den

köpeskillning som inflyter vid försäljningen. I den mån köpeskillningen inte förslår, skall ersättningen i stället betalas av bostadsrättsföreningen, men bostadsrättshavaren skall slutligt svara för ersättningen.

Paragrafen är ny och har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.2).

Första meningen har utformats med 22 § rättshjälpslagen (1972: 479) som förebild. Den gode mannen får ur köpeskillningen före föreningen och eventuella panthavare tillgodogöra sig skäligt arvode, ersättning för tids-spillan samt utlägg, t. ex. för kungörelsekostnader och kostnader för värdering. I andra hand får den gode mannen vända sig till bostadsrättsföreningen med sitt ersättningsanspråk. Föreningen får då i sin tur vända sig till bostadsrättshavaren för att få ut sin fordran. Ersättningen kan angripas genom klander av redovisningen enligt 83 § andra stycket.

83 §

Köpeskillningen skall fördelas och redovisas av den gode mannen så snart som möjligt. Utbetalningen av medel får dock anstå om tvist råder om vem som är betalningsberättigad och säkerhet inte ställs. Protokollet med redovisningen skall delges bostadsrättshavaren, föreningen och berörda borgenärer.

Vill någon klandra redovisningen skall talan väckas senast inom tre månader från den dag den klandrande fick del av protokollet. Klandras inte redovisningen inom denna tid är rätten till talan förlorad.

Paragrafen är ny och har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.2).

Första stycket. Fördelningen av köpeskillningen innebär att den gode mannen först får ta ut ersättning för sitt arbete m. m. Om auktionen hålls enligt 37 § bostadsrättslagen har därefter föreningen rätt till betalning för sin fordran. Sedan eventuella borgenärer fått betalt skall återstoden tillfalla bostadsrättshavaren. Fördelningen och redovisningen skall antecknas i protokollet som skall delges sakägarna. Vid tvist måste den gode mannen ta ställning till hur fördelningen bör ske.

Utbetalningen bör normalt kunna ske tämligen omedelbart efter auktionen. Om det framgår att parterna tvistar om fördelningen, bör dock den gode mannen kunna hålla inne det omtvistade beloppet i avvaktan på tvistens lösning. Även vid tvist bör dock utbetalning kunna ske om säkerhet ställs eller om man kan räkna med att de utbetalade medlen kommer att betalas till den som domstolen finner vara betalningsberättigad.

Andra stycket. Klanderfristen, som saknar motsvarighet i kommittéförslaget, har bestämts till tre månader. I motsats till vad jag anförde i lagrådsremissen om att fristen självmant skall iakttas av tingsrätten, anser lagrådet för sin del att det ligger närmast till hands att frågan om talan skall avvisas såsom för sent väckt får bli beroende av invändning från part. På de skäl lagrådet anført (se bilaga 11) kan även jag kunna ansluta mig till denna ståndpunkt.

En klandertalan kan innebära att fördelningen av köpeskillningen angrips. I dessa fall blir de som berörs av en ändrad fördelning motparter i målet.

Utan särskild bestämmelse bör en klandertalan gälla till förmån även för den som inte anfört klander.

Klandret kan också innebära att skäligheten av den gode mannens ersättning angrips. Om ersättningen sätts ned av rätten kan detta påverka fördelningen i övrigt.

Även själva förrättningen och redovisningen i övrigt kan angripas genom klander. I dessa fall torde det dock inte, såsom vid besvär över en exekutiv auktion, vara möjligt för rätten att undanröja själva försäljningen av bostadsrätten och föranstalta om en ny auktion (jfr Gregow, Utsökningsrätt s. 283). Köpet måste ses som en civilrättsligt bindande rättshandling som endast kan angripas med köprättsliga regler. Vad som kan bli aktuellt är därför endast en skadeståndstalan mot den gode mannen. Skadestånd bör enligt allmänna regler kunna utdömas om den gode mannen varit försumlig och detta inverkat på resultatet av auktionen.

Ikraftträdande

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1987. Bestämmelsen i 79 § tredje stycket gäller till utgången av år 1991.

Den begränsade giltigheten av 79 § tredje stycket anknyter till förslaget till lag om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt (se avsnitt 2.4 och 4.5).

Jag har övervägt om särskilda övergångsbestämmelser behövs när förutsättningarna för att sälja en bostadsrätt på offentlig auktion är uppfyllda redan före lagens ikraftträdande. Enligt min bedömning kan det dock inte innebära några påtagliga nackdelar om de nya reglerna får tillämpas även i dessa fall. Detsamma gäller de föreslagna nya reglerna i 15 § tredje och femte styckena om begränsad ansvarighet för de förpliktelser som åligger innehavare av bostadsrätt och om att s. k. kopplade avtal skall upphöra när bostadsrättshavaren är skyldig att avflytta.

Vad jag nu har sagt innebär alltså att de nya bestämmelserna om offentlig auktion m. m. skall tillämpas omedelbart vid lagens ikraftträdande.

4.3 Förslaget till lag om ändring i lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.

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 eller en sådan riksorganisation eller regional organisation för bostadsrättsföreningar, som är representerad i föreningarna och skall godkänna föreningarnas stadgar, är förvärvare,

2 a. om egendomen förvärvas av en bostadsrättsförening och föreningen är ansluten till en sådan organisation för bostadsrättsföreningar som anges under 2 eller, i annat fall, föreningen har fattat beslut om förvärvet i den ordning som föreskrivs i 60 a § bostadsrättslagen (1971: 479),

3. om egendomen enligt medgivande av regeringen förvärfvas för kyrkligt ändamål eller fånet provats enligt lagen (1970:939) om förvaltning av kyrklig jord,

4. om egendomen förvärfvas 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 förvärfvar gemensamt, någon av dem är överlåtarens avkomling, allt under förutsättning att överlåtaren inte är 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.

Ändringarna har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.3).

Ändringen i *punkt 2* innebär att uttrycket folkrörelsekooperativ riksorganisation eller regional folkrörelsekooperativ organisation av bostadsrättsföreningar byts ut och ersätts med uttrycket riksorganisation eller regional organisation för bostadsrättsföreningar, som är representerad i föreningarna och skall godkänna föreningarnas stadgar. F. n. är det endast organisationer inom HSB och Riksbyggen som faller under denna definition. Motsvarande ändring har behandlats i anslutning till 14 §.

Punkt 2 a är ny. Undantaget för bostadsrättsföreningar inom HSB och Riksbyggen som f. n. finns i punkt 2, har flyttats till denna punkt och utvidgats till att avse *dels* bostadsrättsföreningar som är anslutna till den typ av organisation som HSB och Riksbyggen representerar, *dels* bostadsrättsföreningar som har fattat beslut om förvärvet i den ordning som anges i 60 a § bostadsrättslagen. Det sist sagda innebär att beslut om förvärvet skall ha fattats på föreningsstämma med två tredjedels majoritet av hyresgästerna i de uthyrda lägenheterna. Det innebär också att en ekonomisk plan med intyg enligt 4 § bostadsrättslagen skall ha funnits tillgänglig vid beslutets fattande.

Att ett förvärv beslutats i den ordning som anges i 60 a § bostadsrättslagen torde framgå av protokollet från föreningsstämman. Protokollet bör därför företes när föreningen söker lagfart så att inskrivningsmyndigheten kan konstatera att förvärvet inte är beroende av tillstånd från myndighet (jfr 20 kap. 6 § 6 och 7 § 11 jordabalken). Genom ändringen påverkas ordningen för hur kommunen skall kunna utöva förköp; se 3 § förköpslagen (1967:868) och 5 § förköpskungörelsen (1967:873).

Föreningar som inte omfattas av undantaget i punkt 2 a måste även i fortsättningen göra en anmälan till kommunen om fastighetsförvärvet för att möjliggöra tillståndsprovning hos hyresnämnden.

Ikraftträdande

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1987. I fråga om förvärv som skett före ikraftträdandet gäller äldre bestämmelser.

4.4 Förslaget till lag om ändring i lagen (1984: 81) om fastighetsmäklare

2 §

Vad som föreskrivs om fastigheter i denna lag skall också tillämpas på de övriga förmedlingsobjekt som anges i 1 §. Vid förmedling av arrende eller hyra tillämpas dock ej 12, 15 eller 16 §. Vid förmedling av nyttjanderätt skall vad som sägs om säljare avse den som överlåter eller upplåter nyttjanderätten och vad som sägs om köpare avse motparten.

Denna lag skall inte tillämpas på den som förmedlar enbart bostadsrätter som upplåts av bostadsrättsförening ansluten till *en sådan riksorganisation eller regional organisation för bostadsrättsföreningar, som är representerad i föreningarna och skall godkänna föreningarnas stadgar.*

Ändringen har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.2). Jag hänvisar till vad som anförts under 14 § bostadsrättslagen.

Ändringen föreslås träda i kraft den 1 januari 1987. Några övergångsbestämmelser behövs inte.

4.5 Förslaget till lag om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt

Lagförslaget har behandlats i avsnitt 2.4.

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).

Paragrafen förutsätter att regeringens tillstånd måste inhämtas innan föreningen registreras hos länsstyrelsen.

Stadgarna bör formuleras så att det entydigt framgår att fråga är om upplåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. jordabalken. Som anförts i den allmänna motiveringen bör regeringen med stöd av 3 § 3 som ett villkor för tillståndet också föreskriva att hyresavtal skall tecknas separat och skilt från andelsrätt i föreningen. För att det skall vara fråga om kooperativ hyresrätt bör stadgarna däremot kunna innehålla en föreskrift om att innehavet av andelsrätt får utgöra en förutsättning för hyresrättsupplåtelse.

De äldre bostadsföreningar som omfattas av punkt 16 i övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen berörs inte av den nya lagen.

2 §

Tillstånd får lämnas om den kommun i vilken föreningen skall bedriva sin verksamhet tillstyrker denna och om föreningens stadgar föreskriver att minst en av kommunen utsedd ledamot och suppleant för denne skall ingå i föreningens styrelse.

Som förutsättning för att kommunen skall tillstyrka verksamheten är det lämpligt att kommunen ser till att stadgarna utformas på det sätt som har angetts i kommentaren till 1 § samt att stadgarna inte får ändras utan kommunens godkännande. Att ett godkännande bör krävas för stadgeändring utgör en garanti för att föreningens verksamhet med kooperativ hyresrätt vidmakthålls.

3 §

Om tillstånd lämnas, får regeringen

1. medge föreningen rätt att tillämpa villkor som avviker från 12 kap. 15 § andra stycket första meningen och 19 § jordabalken,
2. medge undantag från tillämpningen av bostadssaneringslagen (1973: 531) och hyresförhandlingslagen (1978: 304) i fråga om hus som föreningen förvaltar,
3. ställa sådana villkor för föreningens verksamhet att syftet med försöksverksamheten kan uppnås.

Sådana avsteg från hyreslagstiftningen som anges i punkterna 1 och 2 torde regelmässigt bli aktuella vid tillståndsgivningen.

Vad gäller punkt 3 bör regeringen ha frihet att uppställa sådana villkor för föreningens verksamhet att syftet med försöksverksamheten uppnås. Det bör efter hand visa sig vilka villkor som härvid kan bli aktuella. Som exempel kan nämnas att det kan vara lämpligt att kommunen ställer garantier för att de insatser som de boende gör i föreningen skall kunna återfås när de flyttar. Sådana garantier kan vara särskilt värdefulla på orter med överskott på lägenheter. Om inte någon ny hyresgäst kan överta lägenheten i fråga torde det nämligen vara svårt för föreningen att återbetala insatsen, som är bunden i fastigheten.

4 §

Kommunen skall fortlöpande följa försöksverksamheten och på begäran av regeringen lämna sådana uppgifter som behövs för att verksamheten skall kunna utvärderas.

Kommunen skall bistå föreningar som har lämnats tillstånd enligt denna lag med behövliga råd och upplysningar.

Första stycket berör utvärderingen av verksamheten.

Av intresse för verksamhetens utvärdering är bl. a. de ekonomiska villkor som blir förknippade med denna form av boende, dvs. vilka kapitalinsatser som måste göras av de boende och hur hyrorna kan påverkas av de egna arbetsinsatser som hyresgästerna förutsätts göra. Av intresse är också i vilken utsträckning de boende deltar i besluten i föreningen och i dess verksamhet i övrigt, dvs. hur boendeflytandet gestaltar sig i praktiken. En annan fråga som kan behöva belysas är hur föreningens storlek inverkar på verksamheten.

Utvärderingen bör också innefatta ställningstaganden till hur en permanent lagstiftning om kooperativ hyresrätt bör kunna utformas. Frågan om vilka avvikelser som kan göras från hyreslagens tvingande regler blir här

av intresse liksom frågan om den föreningsrättsliga utformningen av lagstiftningen. Ytterligare en fråga av särskilt intresse är om en permanent lagstiftning bör inriktas på vissa boendeformer, t. ex. kollektivhusboende.

Kommunen bör fortlöpande följa försöksverksamheten och ha beredskap för att lämna uppgifter bl. a. i de hänseenden som jag nu har angett. Även andra frågor kan givetvis bli aktuella.

Ikraftträdande m. m.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1987 och gäller till utgången av år 1991.

Tillstånd som har meddelats enligt denna lag skall fortfarande gälla efter utgången av lagens giltighetstid.

Lagen bör till en början gälla under fem år. Om det visar sig behövt får övervägas om försöksperioden bör förlängas.

De föreningar som meddelats tillstånd enligt lagen bör självfallet få fortsätta sin verksamhet även sedan giltighetstiden för försöksverksamheten gått ut.

4.6 Förslaget till lag om ändring i lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt

Lagförslaget har tagits upp i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.6).

7 §

Hembud sker hos hyresnämnden genom skriftlig anmälan av fastighetsägaren. Fastighetsägaren skall härvid ge in ett av honom undertecknat skriftligt förslag till köpeavtal som skall innehålla uppgift om köpeskillingen för den hembjudna egendomen och övriga villkor för förvärvet. *Om det för en överlåtelse behövs makes samtycke enligt 6 kap. 4 § giftermålsbalken, skall makens samtycke ges till avtalsförslaget.*

Om ett hembud inte uppfyller vad som föreskrivs i första stycket, skall hyresnämnden förelägga fastighetsägaren att avhjälpa bristen inom viss tid. Efterkommer fastighetsägaren föreläggandet, anses hembud ha skett den dag då bristen avhjälpes. Efterkommer fastighetsägaren inte föreläggandet, får hembudet avvisas.

Lagrummet innehåller bestämmelser om hur ett hembud sker, hur hembudet skall vara beskaffat och om hyresnämndens handläggning vid brist i hembudet. Beträffande den närmare innebörden hänvisas till prop. 1981/82: 169 s. 44 och s. 80.

Bestämmelsen om makes samtycke i första stycket sista meningen utgör f. n. ett andra stycke i paragrafen. För att åstadkomma likformighet med 8 § lagen (1985: 658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället, har bestämmelsen tagits in i första stycket.

Andra stycket är nytt och skall ses mot bakgrund av vad lagutskottet uttalade om handläggningen av ärenden rörande hembud enligt lagen om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället (LU 1984/85: 35 s. 33–34).

Genom den nya bestämmelsen ges hyresnämnden en möjlighet att förelägga fastighetsägaren att avhjälpa brist i hembudet inom viss tid. Vid brist skall hembudet alltså inte avvisas omedelbart (jfr bostadsdomstolens beslut 1984-09-03, 255/84).

Den dag då hembudet sker, bildar utgångspunkt för den frist om tre månader som gäller för antagande av hembud. För att inte bostadsrättsföreningens tidsfrist skall kortas av genom det föreslagna kompletteringsförfarandet har i andra meningen föreskrivits att utgångspunkten för tidsfristen skall vara den dag då anmälningshandlingarna blev kompletta.

I anslutning till vad lagutskottet anförde såvitt avser motsvarande bestämmelse i lagstiftningsärendet om arrendatorers företrädesrätt, anser jag att ett av fastighetsägaren till hyresnämnden ingivet förslag till köpeavtal, som innehåller namnet på annan köpare än bostadsrättsföreningen, inte bör godtas som ett hembud. Givetvis bör inte heller godtas att namnet på köparen lämnas öppet. Någon särskild föreskrift med anledning av det sagda är inte erforderlig. Ges ett förslag till köpeavtal in som är felaktigt i de hänseenden som jag nu angivit, bör dock fastighetsägaren föreläggas att avhjälpa bristen i enlighet med det kompletteringsförfarande som anges i tredje stycket.

10 §

Hembudet antas genom att bostadsrättsföreningen inom tre månader från den dag då hembudet skedde skriftligen anmäler till hyresnämnden att föreningen beslutat att förvärva den hembjudna egendomen på de villkor som anges i fastighetsägarens förslag till köpeavtal. *När anmälan har kommit in prövar nämnden om hembudet rätteligen har antagits.*

Om bostadsrättsföreningen inom den tid som anges i första stycket skriftligen anmäler till hyresnämnden att föreningen är intresserad av att förvärva den hembjudna egendomen, förlängs tiden för att anta hembudet till sex månader från den dag då hembudet skedde. Fastighetsägaren skall av hyresnämnden underrättas härom.

Hembudet upphör att gälla, om det inte antas inom föreskriven tid och på föreskrivet sätt *eller när bostadsrättsföreningen skriftligen underrättat hyresnämnden om att den inte antar hembudet.*

I paragrafen anges hur ett hembud antas av bostadsrättsföreningen och inom vilken tid detta skall ske. Beträffande den närmare innebörden av paragrafen hänvisas till prop. 1981/82: 169 s. 46 och 81.

Den nya bestämmelsen i *första stycket* skall ses mot bakgrund av lagutskottets förslag beträffande motsvarande bestämmelse i lagen om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället (LU 1984/85: 35 s. 36). Den bestämmelsen tillkom efter förslag av lagrådet och med beaktande av vad arrendenämnderna i Stockholm, Göteborg och Malmö anförde i yttranden till lagutskottet.

Hyresnämndens beslut i frågan om hembudet har antagits eller ej är konstitutivt för frågan om ett förvärv enligt lagens regler har kommit till stånd. Nämndens beslut kan överklagas till bostadsdomstolen. För att undanröja tveksamhet bör det därför framgå av lagtexten att nämnden skall pröva om hembudet rätteligen har antagits.

Ett antagande av ett hembud kan endast innebära att bostadsrättsföreningen godtar de villkor som finns i avtalsförslaget. Om antagandet är förenat med tillägg, inskränkningar eller förbehåll är det inte giltigt (jfr prop. 1981/82: 169 s. 81). Skulle ett antagande ske på detta sätt kan det dock framstå som stötande om hyresnämnden utan föregående kontakt med bostadsrättsföreningen meddelar ett avvisningsbeslut innan tidsfristen löpt ut. Nämnden bör därför ha möjlighet att ge föreningen tillfälle att komma in med ett "rent" antagande inom tidsfristen. I likhet med vad lagutskottet uttalat beträffande motsvarande fråga på arrenderättens område (se betänkandet s. 35) anser jag dock att någon uttrycklig föreskrift härom inte är nödvändig.

I anslutning till det sist sagda vill jag framhålla att det givetvis står öppet för hyresnämnden att inom ramen för prövningen av antagandet av hembudet också infordra ett yttrande från fastighetsägaren.

I 21 § lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder finns en bestämmelse om att parterna skall tillställas nämndens beslut. Den nuvarande bestämmelsen härom i 10 § första stycket andra meningen ombildningslagen har därför slopats och ersatts med den nyss behandlade regeln om hyresnämndens prövning av antagandet.

Om bostadsrättsföreningen ger ett otvetydigt besked till hyresnämnden om att föreningen inte vill anta hembudet, ter det sig naturligt att hembudet upphör att gälla. I *tredje stycket* föreslås ett tillägg med en erinran att hembudet förfaller när bostadsrättsföreningen skriftligen underrättat nämnden om att den inte antar hembudet (jfr 10 § andra stycket lagen om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället). Utan särskild föreskrift, bör hyresnämnden underrätta fastighetsägaren om föreningens underrättelse.

Ikraftträdande m. m.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1987.

Några övergångsbestämmelser anser jag inte påkallade.

5 Hemställan

Med hänvisning till vad jag nu har anfört hemställer jag att regeringen föreslår riksdagen att anta förslagen till

1. lag om ändring i jordabalken
2. lag om ändring i bostadsrättslagen (1971: 479)
3. lag om ändring i lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.
4. lag om ändring i lagen (1984: 81) om fastighetsmäklare
5. lag om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt
6. lag om ändring i lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

6 Beslut

Prop. 1986/87: 37

Regeringen ansluter sig till föredragandens överväganden och beslutar att genom proposition föreslå riksdagen att anta de förslag som föredraganden har lagt fram.

Sammanfattning av arbetsgruppens förslag i betänkandet Tjänste- och personalbostäder (Ds Bo 1985: 3)

Arbetsgruppen har i samarbete med arbetsmarknadens parter kartlagt i vilken omfattning bostadslägenheter upplåts i samband med anställning samt i vilken utsträckning och på vilket sätt kollektivavtal reglerar arbetstagarnas hyresförhållanden. Kartläggningen visar att antalet bostadsupplåtelser, som är kopplade till anställning, har minskat kraftigt. Detta gäller särskilt inom industrin och den statliga sektorn. Det är dock fortfarande ganska vanligt att anställda inom jordbruket och att fastighetsskötare hyr sin bostad av arbetsgivaren på villkor att hyresförhållandet skall upplösas om anställningen upphör. Landsingen disponerar också ett relativt stort antal personalbostäder som företrädesvis upplåts åt anställda inom sjukvården.

Av kartläggningen framgår vidare att det inom flera branscher finns kollektivavtal som reglerar hyresvillkoren för bostäder som upplåtits i anslutning till anställningen. Sådana avtal berör idag bl.a. anställda inom jordbruket, skogsbruket, landstingen, primärkommunerna samt de fastighetsanställda. Avtalen innebär bl.a. inskränkningar i hyresgästens besittningsskydd.

I ett särskilt avsnitt i promemorian redovisas de synpunkter parterna på arbetsmarknaden och andra berörda organisationer har haft på de nuvarande regler i 12 kap. jordabalken (hyreslagen) som gäller tjänste- och personalbostäder. Det är framförallt Fastighetsanställdas förbund som har framfört kritik mot den nuvarande ordningen. Förbundet vill att bestämmelserna i 46 § 8, som reglerar hyresförhållanden som beror av anställning för skötsel och tillsyn av fastighet, och 67 §, som tillåter att hyreslagens tvingande bestämmelser åsidosätts genom kollektivavtal, skall upphävas. Enligt Fastighetsanställdas förbund finns det inte längre några sakliga skäl för en så långt gående inskränkning i besittningsskyddet som 46 § 8 och gällande kollektivavtal föreskriver för den som är anställd för skötsel och tillsyn av fastighet. Det har vidare varit ett allmänt önskemål från arbetsgivar- och arbetstagarorganisationerna att 67 §, om paragrafen behålls, skall tillföras en bestämmelse som ger arbetsgivaren rätt att tillämpa hyresvillkoren i ett kollektivavtal även på arbetstagare som inte är medlemmar i den avtalsslutande arbetstagarorganisationen.

Arbetsgruppen föreslår en ändring i 46 § 7 hyreslagen, som innebär att den omständigheten att en tjänst i statlig eller kommunal verksamhet är förenad med bostadstvång inte som enligt gällande lag automatiskt medför en absolut avflyttningsskyldighet då anställningen upphör. För att 46 § 7 skall bli tillämplig i sådana fall krävs enligt förslaget att arbetsgivaren kan visa att det på grund av anställningens art är nödvändigt att anställningens innehavare bor i lägenheten. För att inte en inom civildepartementet pågående översyn av tjänstebostadssystemet för prästerna skall föregripas, föreslås dock inte någon ändring beträffande de prästtjänster som är förenade med bostadstvång.

Eftersom utvecklingen inom fastighetsskötselns område har inneburit att en fastighetsskötares arbetsuppgifter som regel kan utföras på ett behörigt sätt utan att denne bor i den fastighet som skall skötas, anser arbetsgruppen att det inte längre är motiverat att den som är anställd för skötsel och tillsyn av fastighet har ett sämre besittningsskydd än andra personalbostadshyresgäster. Det föreslås därför att bestämmelserna i 46 § 8 hyreslagen upphävs. Hyresförhållanden som beror av anställning för skötsel och tillsyn av fastighet skall därför i fortsättningen bedömas enligt de principer som gäller för personalbostäder i allmänhet. Detta innebär bl.a. att hyresgästen efter tre års hyrestid i princip har rätt till förlängning av hyresavtalet även om anställningen upphört. I undantagsfall - om hyresvärden har synnerliga skäl för att upplösa hyresförhållandet - är dock hyresgästen skyldig att flytta trots att hyresförhållandet varat mer än tre år.

Arbetsgruppen har funnit att den i 67 § hyreslagen stadgade rätten att kollektivavtalsreglera hyresvillkoren för hyresförhållanden som beror av anställning bör behållas. Skälet till detta är bl.a. att inte bara arbetsgivarna utan även flertalet av de arbetstagarförbund, som berörs av sådana avtal, vill behålla kollektivavtalsrätten samt att det inte har framkommit att gällande kollektivavtalsregleringar har medfört några påtagliga olägenheter för hyresgästerna.

I överensstämmelse med vad som gäller i flera tvingande lagar inom arbetsrättens område (t.ex. lagen (1982:80) om anställningsskydd och arbetstidslagen (1982:673) och i enlighet med önskemålen från

arbetsgivar- och arbetstagarorganisationerna, föreslås att 67 § tillförs en bestämmelse som ger en arbetsgivare, som är bunden av kollektivavtal vari avvikelser från hyreslagens tvingande bestämmelser har överenskommit, rätt att tillämpa avtalet även på arbetstagare som inte är medlemmar i den avtalslutande arbetstagarorganisationen. En förutsättning är att arbetstagaren sysselsätts i arbete som avses med avtalet.

Arbetsgruppens förslag till ändringar i 12 kap. jordabalken

Förslag till
Lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om Jordabalken att 12 kap. 46 och 67 §§ skall ha följande lydelse

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

46 §1)

Om hyresvärden har sagt upp hyresavtalet eller, i fall som avses i 3 § första stycket 2, anmodat hyresgästen att flytta, har hyresgästen rätt till förlängning av avtalet, utom när

1. hyresrätten är förverkad utan att hyresvärden har sagt upp avtalet att upphöra i förtid,

2. hyresgästen i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen icke bör förlängas,

3. huset skall rivras och det ej är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.

4. huset skall undergå större ombyggnad och det icke är uppenbart att hyresgästen kan sitta kvar i lägenheten utan nämnvärd olägenhet för genomförandet av ombyggnaden samt det ej är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

5. lägenheten ej vidare skall användas som bostad och det ej är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

6. avtalet avser en lägenhet i en- eller tvåfamiljshus och upplåtaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta,

6 a. avtalet avser en lägenhet som upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten alltjämt innehåses med sådan rätt samt bostadsrättshavaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta,

7. hyresförhållandet beror av sådan anställning i statlig eller kommunal verksamhet som är förenad med bostadstvång eller av anställning inom lantbruket eller av annan anställning, om den är av sådan art att det är nödvändigt för arbetsgivaren att förfoga över lägenheten för upplåtelse åt anställningens innehavare, samt anställningen har upphört,

7. hyresförhållandet beror av sådan anställning som präst som är förenad med bostadstvång eller av anställning inom lantbruket eller av annan anställning, om den är av sådan art att det är nödvändigt för arbetsgivaren att förfoga över lägenheten för upplåtelse åt anställningens innehavare, samt anställningen har upphört,

8. hyresförhållandet i annat fall än som avses i 7 beror av anställning för skötsel och tillsyn av fastighet samt anställningen har upphört och det ej är oskäligt mot hyresgästen att även hyresförhållandet upphör,

9. hyresförhållandet beror av annan anställning än som avses i 7 eller 8 och som upphört och det ej är oskäligt mot hyresgästen att även hyresförhållandet upphör samt, om hyresförhållandet varat längre än tre år, hyresvärdens har synnerliga skäl för att upplösa hyresförhållandet, eller

10. det i annat fall icke strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.

8. hyresförhållandet beror av annan anställning än som avses i 7 och som upphört och det ej är oskäligt mot hyresgästen att även hyresförhållandet upphör samt, om hyresförhållandet varat längre än tre år, hyresvärdens har synnerliga skäl för att upplösa hyresförhållandet, eller

9. det i annat fall icke strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.

Om hyresvärdens intresse blir tillgodosett genom att hyresgästen lämnar endast en del av lägenheten och avtalet lämpligen kan förlängas såvitt avser lägenheten i övrigt, har hyresgästen utan hinder av första stycket rätt till sådan förlängning.

Lämnar en bostadshyresgäst sin lägenhet eller en del av den med anledning av att huset skall undergå större ombyggnad, skall hyresgästen om möjligt beredas tillfälle att efter ombyggnaden hyra en likvärdig lägenhet i huset.

67 §2)

Överenskommelse om villkor i fråga om hyresförhållande som beror av anställning gäller mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hyresgästens ställe även om överenskommelsen strider mot bestämmelse i 4, 33-35, 37, 40, 46-54, 55 a eller 66 §, såvida överenskommelsen har formen av kollektivavtal och på arbetstagar sidan har slutits eller godkänts av organisation som enligt lagen (1976: 580) om medbestämmande i arbetslivet är att anse såsom central arbetstagarorganisation.

En arbetsgivare som är bunden av ett kollektivavtal enligt första stycket får tillämpa avtalet även på arbetstagare som inte är medlemmar av den avtalsslutande arbetstagarorganisationen men sysselsätts i arbete som avses med avtalet.

-
1. Denna lag träder i kraft den
 2. Den nya lydelsen av 12 kap. 46 § tillämpas, med nedan angivet undantag, även i fråga om hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet.
 3. Den nya lydelsen av 12 kap. 67 § jordabalken tillämpas endast i fråga om hyresavtal som har ingåtts efter ikraftträdandet.
 4. Hyrestvister som har anhängiggjorts vid domstol eller hyresnämnd före ikraftträdandet prövas enligt äldre bestämmelser.

Förteckning över de remissinstanser som har yttrat sig över arbetsgruppens betänkande Tjänste- och personalbostäder (Ds Bo 1985: 3)

Efter remiss har yttranden över betänkandet avgetts av arbetsdomstolen, bostadsdomstolen, hyresnämnderna i Stockholm och Göteborg, konsumentverket, statens arbetsgivarverk, landstingsförbundet, Svenska kommunförbundet, Svenska arbetsgivareföreningen (SAF), Centralorganisationen SACO/SR, Tjänstemännens centralorganisation (TCO), Landsorganisationen i Sverige (LO), Fastigheternas förhandlingsorganisation, Sveriges kooperativa och allmännyttiga bostadsföretags förhandlingsorganisation (K.A.B), Sveriges fastighetsägareförbund, Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO) samt Hyresgästernas riksförbund.

LO har bifogat yttranden av Svenska kommunalarbetareförbundet och Statsanställdas förbund.

Yttranden har dessutom avgetts av Sveriges bostadsrättsföreningars centralorganisation (SBC).

Utdrag ur 1983 års bostadsrättskommittés betänkande SOU 1985: 6 Förförköp av bostadsrätt m.m. (kap. 7)

7 FÖRSÄLJNING AV BOSTADSRÄTT PÅ OFFENTLIG AUKTION

Enligt direktiven (s. 11) bör rättssäkerheten för den enskilde förbättras vid offentlig auktion på bostadsrätt. Kommittén har fått i uppdrag att överväga förfaranderegler för auktionen. Sådana saknas i dag.

Bakgrunden är några uppmärksammade s. k. 1-kronorsauktioner inom HSB. När några spekulanter inte infunnit sig till auktionen har bostadsrättsföreningen eller HSB-föreningen ropat in bostadsrätten för ett symboliskt belopp om en krona. Det har påståtts att bostadsrättshavaren därvid gått miste om det ekonomiska värde som bostadsrätten representerade. Från HSB:s sida har emellertid anförts att det med hänsyn till bostadsrättshavarens skulder och föreliggande reparationsbehov inte funnits något övervärde i aktuella bostadsrätter.

Vi saknar anledning att närmare gå in på de fall som har uppmärksammats i den allmänna debatten. Vi nöjer oss här med att konstatera att HSB i sina anvisningar och rekommendationer har sträckt sig längre än som lagstiftningen bjuder och att avsaknaden av lagbestämmelser om hur en tvångsförsäljning skall ske lätt kan bibringa bostadsrättshavaren uppfattningen att allt inte har gått rätt till och att bostadsrätten skulle ha inbringat mera pengar, om den sålts i annan ordning. Vi menar att redan risken för att det kan uppstå sådana misstankar är en tillräcklig anledning att lagreglera förfarandet vid offentlig auktion. Härtill kommer att de s. k. privata bostadsrättsföreningarna ofta inte har några utarbetade rutiner för hur en offentlig auktion bör gå till. Med den ökade ombildningen från hyresrätt till bostadsrätt som sker vid sidan av de bostadskooperativa organisationerna bör förfarandet därför inte lämnas oreglerat.

Det bör redan här understrykas att gällande lagstiftning förutsätter att den offentliga auktionen skall syfta till en avveckling av förhål-

landet mellan föreningen och bostadsrättshavaren. Någon måste alltså förvärva bostadsrätten och det föreligger inte något förbud för föreningen att ropa in bostadsrätten för en summa som kan vara mycket låg om inga andra spekulanter finns. Detta förhållande har fått bilda utgångspunkt för våra överväganden i denna del.

Innan vi närmare redovisar gällande rätt vill vi framhålla att de offentliga auktionerna är mycket få. Vi har sålunda kunnat konstatera att inom HSB-föreningarna i Stockholms län så förekom under åren 1983-84 endast nitton offentliga auktioner, dvs. ca 10 auktioner om året.

7.1 Gällande rätt m. m.

Offentlig auktion enligt bostadsrättslagen kan förekomma i tre huvudfall, nämligen

- o om ett dödsbo som innehaft bostadsrätten i minst tre år inte efter anmaning av föreningen visar att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte eller överlåtit till någon som ej får vägras medlemskap (10 §)
- o om arvtagare m. fl. som inte beviljats medlemskap inte efter anmaning av föreningen visar att bostadsrätten övergått till någon som ej får vägras medlemskap (12 §)
- o om nyttjanderätten till bostadsrätten förverkats och bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten (37 §)

Beträffande de två förstnämnda situationerna finns det överhuvud taget inga regler för auktionen i BRL. Beträffande förverkandefallet - det vanligaste fallet - upptar 37 § vissa regler som skall iakttas, men regler om hur auktionen skall gå till saknas helt.

Typsituationen för en offentlig auktion är att nyttjanderätten förverkats på grund av bristande betalning från bostadsrättshavaren. Oav-

sett grunden för förverkandet skall bostadsrättshavaren enligt 37 § först "ha blivit skild från lägenheten" för att auktionen skall få äga rum. Med uttrycket avses att det slutligen blivit bestämt att nyttjanderätten förverkats. Däremot saknar det betydelse om bostadsrättshavaren faktiskt flyttat från lägenheten. Auktion behöver inte ske om föreningen och bostadsrättshavaren kommer överens om att bostadsrätten får säljas under hand.

I förverkandefallet kan lägenheten behöva repareras på grund av skador som bostadsrättshavaren svarar för. Av 37 § följer att föreningen har rätt att utföra dessa reparationer och göra sig betald för sin fordran av vad som inflyter genom försäljningen på offentlig auktion. Motsvarande gäller andra fordringar som föreningen har på bostadsrättshavaren, bl. a. löpande årsavgifter till dess bostadsrätten övergår på annan (15 § BRL). Försäljningen på auktion får anstå till de angivna bristerna i lägenheten avhjälpes.

Vid offentlig auktion efter ett förverkande av nyttjanderätten har bostadsrättsföreningen rätt att få betalt för sin fordran mot bostadsrättshavaren ur de pengar som flyter in genom auktionen. När det finns flera spekulanter på bostadsrätten, har föreningen därför intresse av att åstadkomma ett så högt bud som möjligt utan att själv behöva ropa in bostadsrätten. Finns det däremot ingen annan spekulant på bostadsrätten än föreningen blir föreningens intresse det motsatta, nämligen att ropa in bostadsrätten för ett så lågt pris som möjligt. Föreningen är inte skyldig att redovisa överskottet vid en vidareförsäljning till bostadsrättsinnehavaren.

Beträffande själva förfarandet hör framhållas att det är föreningen som säljer bostadsrätten för innehavarens räkning. Föreningen får härvid själv anlita en lämplig auktionsförvärdare. BRL uppställer inga krav ifråga om en sådan förvärdare. I övrigt bör anföras att auktionen skall vara "offentlig". Häri bör ligga att auktionen annonseras ut i pressen på lämpligt sätt. Av 29 § BRL framgår vidare att bostadsrättshavaren är skyldig att inför en auktion låta lägenheten visas på lämplig tid. Ytterligare en regel finns, nämligen att bostadsrättsföre-

ningen enligt 37 § tredje stycket i viss ordning skall underrätta pant-havare om årsavgifter som ej betalats. Slutligen framgår det av 13 § att bostadsrättsföreningen är skyldig att lösa bostadsrätten mot skälig ersättning om en förvärvare efter auktion inte beviljas medlemskap.

Beträffande panträtt i bostadsrätt så är föreningens fordran enligt 37 § alltid prioriterad framför en pantfordran (se NJA 1961 s. 246). Av bl. a. den diskussion som i olika sammanhang förts i denna fråga, torde man kunna utgå från att en bostadsrätt alltid skall utropas utan förbe-håll om panträttens bestånd och att en panthavare inte kan motsätta sig en auktion. Härav anses också följa att panthavaren är skyldig att ta emot betalning efter auktionen (jfr om exekutiv auktion nedan).

Enligt HSB:s rutiner bör auktionen annonseras ut i ortens största tidning. Annonserna, som bl. a. bör innehålla olika uppgifter om lägenhe-ten, bör sättas in cirka en vecka före auktionen. Visning bör ske två till tre dagar före auktionsdagen.

Vid auktionstillfället skall det enligt angivna rutiner föras proto-koll. Lägenheten ropas ut fri från tidigare pantsättning hos HSB eller annan kreditgivare. Föreningen skall underrätta panthavaren om att offentlig auktion förestår, så att denne får tillfälle att på auktio-nen, eventuellt genom inrop för egen räkning, bevaka sin fordran. Före-ningen skall även begära uppgift från panthavaren hur stor fordran inklusive eventuell upplupen ränta är.

Fördelning av den summa som erläggs vid auktionen tillgår enligt rutinerna på så sätt att föreningen först gör sig betald för sina fordringar i form av förfallna avgifter och kostnader. Därefter skall eventuella panthavare få betalt ur köpeskillingen. Uppstår överskott redo-visas detta till den tidigare bostadsrättshavaren. Den inropande skall heller inte behöva erlägga den förre bostadsrättshavarens skuld till bostadsrättsföreningen.

Enligt HSB:s rutiner gäller vidare att till auktionsförrättare lämp-ligen kan utses en tjänsteman på HSB-kontoret. Auktionsförrättaren kan,

om det befinns lämpligt, medge inroparen visst kortare anstånd med betalning av del av köpeskillingen. Det belopp som erläggs vid klubbslaget bör emellertid vara så högt, att det täcker föreningens kostnader för den händelse inroparen inte skulle erlægga resterande belopp utan det skulle bli nödvändigt med ny auktion.

En exekutiv auktion syftar till att ge en borgenär betalt för sin fordran. Bostadsrätt kan utmätas endast i begränsad omfattning. Enligt 5 kap. 1 § 5 UB får sålunda från utmätning undantas "bostadsrätt till lägenhet som tjänar gäldenären till stadigvarande bostad, såvida gäldenären ej vid förvärv av bostadsrätten har åsidosatt tillbörlig hänsyn mot sina borgenärer eller det med hänsyn till gäldenärens behov och bostadsrättens värde är oskäligt att bostadsrätten undantas från utmätning".

Den angivna regeln utgör emellertid ej hinder mot utmätning för fordran som är förenad med panträtt i bostadsrätten (5 kap. 13 §) eller när bostadsrättshavaren anvisar bostadsrätten till utmätning (5 kap. 15 §).

Som bekant är det kronofogdemyndigheten som handhar det exekutiva förfarandet, vilket regleras ingående i UB. Av 8 och 9 kap. följer bl. a. att

- o försäljning skall ske utan dröjsmål
- o egendomen bör säljas under hand om man härigenom kan uppnå högre köpeskillning än vid en auktion
- o en auktion skall kungöras i god tid och på lämpligt sätt
- o sakägare skall underrättas särskilt om auktionen
- o inrop får ej godtas om det är sannolikt att avsevärt högre köpeskillning kan uppnås

o sker inrop som ej kan godtas skall nytt försäljningsförsök göras.

Enligt 8 kap. 11 § UB är en borgenär som innehar panträtt i egendomen skyldig att ta emot betalning vid auktionen. Han är dock inte skyldig att avstå från sin panträtt om utmätningen sker för fordran med sämre rätt. Om sökanden har bättre rätt än panthavaren, innebär den angivna regeln alltså att panthavaren är skyldig att hålla sig till vad han erhåller ur köpeskillingen.

En väsentlig skillnad i förhållande till offentlig auktion är att en exekutiv auktion alltid kan avbrytas om bostadsrättshavaren betalar sin skuld eller försäljning inte kan ske. Den offentliga auktionen syftar emellertid alltid som sagt till en avveckling, varför bostadsrätten på något sätt måste övergå till ny innehavare.

7.2 Kommitténs överväganden och förslag

Vårt förslag: Vid offentlig auktion enligt BRL skall i huvudsak samma förfarande tillämpas som vid exekutiv auktion, dock att den offentliga auktionen skall ombesörjas av en särskild förordnad god man. Om auktionen inte leder till försäljning, övergår bostadsrätten till föreningen. Den gode mannen skall ha rätt till skälig ersättning.

En möjlighet att förbättra bostadsrättshavarens rättsställning i aktuellt hänseende skulle kunna vara att denne, om föreningen ropade in bostadsrätten, garanterades ersättning ur den ersättning som föreningen i sin tur uppbär vid vidareförsäljningen. Emellertid torde regler härom lätt kunna kringgå. Vidare kan fall förekomma då föreningen inte vill sälja bostadsrätten vidare utan i stället vill upplåta lägenheten med hyresrätt eller använda den på annat sätt.

Den riktiga vägen torde därför vara att i enlighet med direktivens utgångspunkter formalisera förfarandet. En särskild förrättningsman bör ha hand om auktionen men i övrigt bör reglerna utformas efter mönster

av vad som gäller vid exekutiv auktion. Härigenom uppnås att auktionens offentlighet tryggas samt att man i ett marknadsläge där bostadsrätter efterfrågas också får flera spekulanter på bostadsrätten.

Vissa skäl talar för att uppgiften som förrättningsman bör anförtros kronofogdemyndigheten, främst att de exekutiva auktionerna handhas av denna myndighet. Mot bakgrund av den offentliga auktionens annorlunda syfte samt risken för att förfarandet, med hänsyn till kronofogdemyndigheternas arbetsbelastning, kan dra ut på tiden har vi emellertid stannat för en annan lösning som innebär att en god man på föreningens begäran skall förordas av tingsrätten för att handha auktionen. En sådan ordning gäller enligt samäganderättslagen om delägarna inte kan enas och någon av dem begär att egendomen skall säljas på offentlig auktion och bör passa även här.

Visserligen kan även ett förordnande av god man dra ut på tiden om bostadsrättshavaren motsätter sig föreningens val av god man eller om denne är svår att delge efter föreningens begäran. Risken för detta synes dock inte vara så stor. Som vi inledningsvis nämnde är de offentliga auktionerna också ganska få, vilket talar för den av oss föreslagna, ganska enkla ordningen. Vi har sålunda inte funnit skäl att, t. ex. på sätt gäller beträffande s. k. intygsgivare enligt 4 § BRL, föreslå en ordning som innebär att ett antal bestämda förrättningsmän utses på förhand.

Utformas förfarandet vid offentlig auktion efter mönster av bestämmelserna om exekutiv auktion tryggas bostadsrättshavarens rätt inte bara genom kungörelse- och underrättelseförfarandet utan också genom att inrop inte får godtas om det är sannolikt att avsevärt högre köpeskilling kan uppnås vid en underhandsförsäljning eller vid ny auktion (jfr 9 kap. 4 § UB) och genom att en ny auktion skall hållas, om inte inropet godtas (jfr 9 kap. 6 § UB).

Den komplikationen föreligger dock som nämnts att den offentliga auktionen inte som en exekutiv auktion kan avbrytas utan alltid måste fullföljas. Om det inte finns någon annan spekulant, torde det vara

ofrånkomligt att föreningen till slut måste förvärva bostadsrätten. Att på motsvarande sätt som enligt 13 § BRL föreskriva att föreningen skall lösa bostadsrätten mot skälig ersättning är olämpligt. Någon återköpsgaranti finns som bekant inte (enligt 13 § löses bostadsrätten hos förvärvaren) och en lösningsskyldighet i nu avsedda fall skulle innebära att man s. a. s. bakvägen inför en sådan garanti. Härtill kommer att det kan vara svårt att fastställa ersättningen för bostadsrätten.

Med hänsyn till det anförda bör i bostadsrättshavarens/gäldenärens intresse gälla att bostadsrätten får säljas under hand, om det är sannolikt att högre köpeskillning då kan uppnås (jfr 9 kap. 8 § UB).

Normalt får man räkna med att föreningen försökt att nå en uppgörelse med bostadsrättshavaren om att bostadsrätten skall säljas i vanlig ordning och att auktionen begärts först då detta misslyckats. Vi anser därför att en försäljning under hand bör kräva föreningens och bostadsrättshavarens samtycke. Då 37 § BRL redan ger uttryck för att bostadsrättshavaren och föreningen kan komma överens om en försäljning av bostadsrätten på annat sätt än vid auktion krävs ingen särskild lagregel om detta.

Med utgångspunkt i vad som har anförts bör man kunna räkna med att om det endast är föreningen som slutligen infinner sig som spekulant så har bostadsrätten inte högre värde än som svarar mot föreningens bud. Slutsatsen av detta blir att bostadsrätten bör få övergå till föreningen, om förfarandet inte leder till försäljning (jfr avsägelse enligt 16 § BRL).

Den gode mannen bör självfallet ha rätt till skäligt arvode för sitt uppdrag och för de utgifter som varit påkallade i anledning av uppdraget. Några särskilda bestämmelser med normer för ersättningen anser vi inte påkallade. Ersättningen bör få lyftas ur det belopp som influtit genom försäljningen. Räcker inte ersättningen till för kostnaderna, bör bristen utges av föreningen men bostadsrättshavaren bör slutligen svara för kostnaden.

Är bostadsrättshavaren eller föreningen inte nöjd med gode mannens beslut om arvode och ersättning bör envar av dem kunna hänskjuta ersättningsfrågan till rätten inom en månad från de fick del av beslutet.

Enligt vår mening är det inte påkallat att uppställa särskilda regler om rätt till klander av förfarandet hos rätten. I stället får bostadsrättshavaren vid fel begära skadestånd av den gode mannen eller instämma förvärvaren till domstol med yrkande om att förvärvet förklaras ogiltigt.

Vi skall till sist ta upp en särskild fråga som också rör skyddet för en bostadsrättshavare vid offentlig auktion. Enligt 15 § BRL svarar en bostadsrättshavare för de förpliktelser som åvilar innehavare av bostadsrätten till dess föreningen underrättas om att bostadsrätten övergått till annan. Om en offentlig auktion kommer till stånd först på ett ganska sent stadium - något som bostadsrättshavaren knappast kan påverka - kommer bostadsrättshavaren alltså att få svara för förfallna avgifter trots att han inte bor kvar i lägenheten. I och för sig kan det väl inte anses oskäligt att föreningen i viss utsträckning tillgodogör sig avgifter ur köpeskillingen vid en auktion eftersom hela situationen uppstått på grund av bostadsrättshavarens vållande. Även om en auktion enligt 37 § skall ske så snart som möjligt finns det ingen tidsgräns. De nuvarande bestämmelserna kan, låt vara i undantagsfall, leda till en orimlig ökning av bostadsrättshavarens skuld och till att pantavarnas rätt försämras. Å andra sidan går det alltid åt en viss tid, innan en försäljning kan ske. Inte sällan behöver i förverkandefallen lägenheten repareras och snyggas upp.

Med hänvisning till vad som ha anförts föreslås att föreningen ur ersättningen vid auktionen inte får uppbära årsavgifter som skulle ha förfallit till betalning senare än tre månader räknat från det närmaste månadsskiftet efter vilket bostadsrättshavaren blev skild från lägenheten. Bestämmelsen är inte avsedd att hindra föreningen att begära skadestånd enligt 33 § sista stycket BRL, om lägenheten inte kan tas i bruk efter tidsfristen och bostadsrättshavaren har vållat uppskovet.

Bostadsrättskommitténs förslag till ändringar i bostadsrättslagen (1971: 479) om offentlig auktion

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

37 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 33 § skall föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion så snart det kan ske, om ej föreningen och bostadsrättshavaren kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess brist för vars avhjälpande bostadsrättshavaren svarar blivit botad.

Av vad som influtit genom försäljningen får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren. Vad som återstår tillfaller denne.

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 33 § skall föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion så snart det kan ske, om ej (annat följer av 17 d § eller)¹ föreningen och bostadsrättshavaren kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess brist för vars avhjälpande bostadsrättshavaren svarar blivit botad.

Av vad som influtit genom försäljningen får föreningen, sedan kostnaden för förfarandet täckts, uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren. Det sagda gäller dock inte årsavgifter som förfaller till betalning senare än tre månader från det närmaste månadsskifte efter vilket bostadsrättshavaren blev skild från lägenheten. Vad som återstår tillfaller bostadsrättshavaren.

Har föreningen underrättats om pantsättning av en bostadsrätt, skall föreningen, om bostadsrättshavarens obetalda avgifter till föreningen överstiger en månadsavgift och bostadsrättshavaren dröjer med betal-

¹ Hänför sig till annan del av kommittéförslaget.

Nuvarande lydelse

ningen mer än två veckor från förfallodagen, utan dröjsmål underätta panthavaren därom. Försummas det, har föreningen vid försäljning enligt första stycket företräde till betalning före panthavaren endast i fråga om belopp som skulle ha betalats innan underrättelse skulle ha skett.

Föreslagen lydelseOffentlig auktion80 §

Kan en bostadsrätt enligt denna lag säljas på offentlig auktion skall på föreningens begäran rätten förordna en god man med uppgift att hålla auktionen.

Det åligger den som förordnas till god man att i god tid och på lämpligt sätt kungöra auktionen. Bostadsrättshavaren, föreningen och kända borgenärer vars rätt beror av försäljningen skall i god tid underrättas särskilt.

Innan budgivningen inleds skall den gode mannen redovisa villkoren för försäljningen samt lämna övriga upplysningar som är av betydelse för försäljningen. Inrop får inte godtas om det är uppenbart att avsevärt högre köpeskillning kan uppnås. Köpeskillningen skall betalas genast, om inte andra villkor fastställts före försäljningen. Det åligger den gode mannen att

Nuvarande lydelseFöreslagen lydelse

fördela köpeskillingen på det sätt som sägs i 37 § andra stycket. Tillträde får inte ske förrän full betalning erlagts.

Sker inte inrop eller godtas inte detta eller betalas inte köpeskillingen enligt fastställda villkor, skall ny auktion hållas. Leder inte heller den auktionen till försäljning, övergår bostadsrätten genast till föreningen.

81 §

God man har rätt till skäligt arvode för sitt uppdrag samt ersättning för de utgifter som varit påkallade för att utföra uppdraget. Ersättningen skall, i den mån köpeskillingen inte täcker kostnaderna, utges av bostadsrättsföreningen men bostadsrättshavaren skall slutligen svara för kostnaderna.

Är bostadsrättshavaren eller föreningen inte nöjd med den gode mannens beslut om arvode och ersättning kan envar av dem hänskjuta frågan till rätten inom en månad från det de fick del av beslutet.

Denna lag träder i kraft

**Förteckning över de remissinstanser som har
yttrat sig över bostadsrättskommitténs
betänkande Förköp av bostadsrätt m.m.
(SOU 1985: 6)**

Efter remiss har yttranden över betänkandet avgetts av Göta Hovrätt, kammar-rätten i Stockholm, bostadsdomstolen, domstolsverket, Stockholms tings-rätt, hyresnämnden i Stockholm, hyresnämnden i Göteborg, hyresnämnden i Malmö, bostadsstyrelsen, riksskatteverket, socialstyrelsen, konsumentver-
ket, länsstyrelsen i Stockholms län, länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län, länsstyrelsen i Malmöhus län, riksrevisionsverket, statskontoret, juridiska fakulteten vid Stockholms universitet, Sveriges advokatsamfund, Svenska kommunförbundet, Stockholms kommun, Göteborgs kommun, Malmö kommun, Uppsala kommun, Norrköpings kommun, Västerås kom-mun, Örebro kommun, Jönköpings kommun, Helsingborgs kommun, Sundsvalls kommun, Eskilstuna kommun, Gävle kommun, Umeå kommun, Södertälje kommun, Lunds kommun, Karlstads kommun, Luleå kommun, Växjö kommun, Karlskrona kommun, Haninge kommun, Östersunds kom-mun, Falu kommun, Solna kommun, Sollentuna kommun, Oskarshamns kommun, Fagersta kommun, Danderyds kommun, HSB:s riksförbund, Riksbyggen, Sveriges bostadsrättsföreningars centralorganisation (SBC), Aktiebolaget Bostadsgaranti, BR Fastighetsgaranti Aktiebolag, Hyresgäster-nas riksförbund, Sveriges Fastighetsägareförbund, Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO), Näringslivets byggnadsdelegation, Svenska bygg-nadsentreprenörföreningen, Stockholms kooperativa bostadsförening (SKB), Sveriges fastighetsmäklarsamfund, Svenska bankföreningen, Svenska spar-banksföreningen, Sveriges föreningsbankers förbund, Konungarikets Sveriges stadshypotekskassa, Uppsala bostadsföreningars centralorganisa-tion (UBC) samt Sveriges villaägareförbund.

Sammanfattning av bostadskommitténs förslag om hyresgästinflytande och kooperativ hyresrätt i betänkandet SOU 1986: 6 (kap. 8)

8 HYRESGÄSTINFLYTANDE OCH KOOPERATIV HYRESRÄTT

Det avtalsgrundade hyresgästinflytandet har utvecklats positivt under de senaste åren och ytterligare statliga insatser krävs inte på detta område.

Vi anser att 1983 års "försökslagstiftning" (15 § 2 stycket hyreslagen) som ger hyresgästerna ett större individuellt inflytande över den egna lägenheten, bör permanentas eller i vart fall få förlängd giltighetstid.

Vi har övervägt tre olika former av kooperativ hyresrätt:

SKB-modellen - namngiven efter Stockholms Kooperativa Bostadsförening - som innebär att hyresgästkooperativet äger det självförvaltade huset/bostadsområdet,

arendemodellen som innebär att en av de boende bildad förvaltarförening hyr en eller flera hyresfastigheter och därmed övertar en rad av de besluts- och ansvarsfunktioner som annars vilar på fastighetsägaren samt

uppdagsmodellen som innebär att de boende - genom en förvaltarförening - i ett avtal med fastighetsägaren reglerar hur ansvaret i förvaltningen skall fördelas mellan parterna.

Enligt vår bedömning är tiden ännu inte mogen för någon fri etablering av hyreskooperativa förvaltningsformer på bostadsmarknaden. Utvecklingsarbetet måste få fortgå och ytterligare erfarenheter vinnas innan "legaliseringsförfarandet" inleds. För att möjliggöra en kontrollerad försöksverksamhet på området, förordar vi därför en dispenslagstiftning.

8.1 Hyresgästinflytande

Vi anser inte att det är påkallat att nu föreslå några lagstiftningsåtgärder i de frågor där inflytandet är under utveckling med stöd av partsorganisationernas centrala rekommendationer och de lokala boinflytandeavtalen. Utvecklingen inom den privata hyressektorn bör dock följas med noggrannhet.

Genom 1983 års "försökslagstiftning" kan de enskilda hyresgästerna få lägre hyra genom att avstå från visst lägenhetsunderhåll eller genom att själva utföra det. Mycket tyder på att man här har funnit en bra metod för ett fördjupat individuellt hyresgästinflytande. Vi anser därför att lagstiftningen bör permanentas eller i vart fall få förlängd giltighetstid. Hyresgästernas inflytande över vissa ombyggnads- och underhållsåtgärder är föremål för överväganden inom bostadsdepartementet. Vi anser oss därför sakna anledning att ägna dessa inflytandefrågor ytterligare uppmärksamhet.

8.2 Kooperativ hyresrätt

8.2.1 Bakgrund m.m.

En kooperativ hyresrätt har funnits i Sverige sedan år 1916 då Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB) bildades. Statsmakterna har emellertid sedan lång tid tillbaka försökt att styra utvecklingen mot att upplåtelse av bostadslägenhet skall ske antingen genom hyresavtal mellan fastighetsägaren och hyresgästen eller i form av bostadsrätt. Något verkligt behov av andra upplåtelseformer har inte ansetts föreligga. SKB:s verksamhet vilar nu på olika övergångsbestämmelser och dispenser. Någon nyetablering av hyresrättskooperativ av SKB-modell är inte möjlig utan ny lagstiftning.

Under de senaste åren har den kooperativa hyresrätten ånyo kommit att bli mycket uppmärksammas och detta av framför allt två skäl. För det första anses den vara den konventionella hyresrätten överlägsen i fråga om hyresgästernas möjligheter att utöva inflytande över sitt boende. För det andra skulle den - till skillnad från dagens bostadsrätt - inte medge några värdestegringsvinster.

8.2.2 Kooperativ hyresrätt i praktik och teori

Vi anser att med uttrycket "kooperativ hyresrätt" skall egentligen förstås förvaltningsarrangemang där de rättigheter och skyldigheter som i ett traditionellt hyresförhållande åvilar hyresvärden/fastighetsägaren, övertas av ett av hyresgästerna bildat förvaltningsorgan. Gränsen mellan en sådan kooperativ hyresrätt och olika former av kollektiv hyresrätt är dock i praktiken svårbestämbar. En kooperativ förvaltning av hyreshus kan således utövas på olika nivåer och i mångahanda former. Vi har valt att arbeta med tre huvudmodeller; *SKB-modell*, *arrendemodell* och *uppdragsmodell*.

SKB-modellen - namngiven efter Stockholms Kooperativa Bostadsförening - innebär att hyresgästkooperativet äger det självförvaltade huset/bostadsområdet. Den kooperativa föreningen är en demokratiskt kontrollerad organisation. Föreningens lägenheter upplåts med hyresrätt. Den som vill hyra bostad måste vara medlem i föreningen.

Arrendemodellen innebär att en förvaltarförening - i princip bestående av de boende - hyr en eller flera fastigheter och därmed övertar delar av de besluts- och ansvarsfunktioner som annars vilar på fastighetsägaren. I ett upplåtelseavtal mellan fastighetsägaren och föreningen regleras vilka delar av förvaltningen som föreningen skall svara för. Föreningen är hyresvärd i förhållande till de enskilda hyresgästerna och rättsligt sett blir dessa således andrahandshyresgäster.

Uppdragsmodellen innebär att de boende - genom en förvaltarförening - träffar avtal med fastighetsägaren om hur ansvaret i förvaltningen skall fördelas mellan parterna; i princip kan det ske på samma sätt som då ett fastighetsförvaltningsbolag övertar vissa förvaltningsuppgifter.

SKB-modellen utgör närmast en ny upplåtelseform medan såväl arrende- som uppdragsmodellen endast utgör "nya" hyresrättsliga förvaltningsformer.

8.2.3 Behov och konsekvenser av nya upplåtelse- och förvaltningsformer

De olika modellerna för en kooperativ förvaltning av hyreshus måste relateras till såväl de befintliga upplåtelse- och förvaltningsformerna som till olika bostadspolitiska syften och önskemål.

Vi anser att den kooperativa hyresrätten i alla dess verksamhetsformer möjliggör ett större *inflytande* för de boende än vad den traditionella förvaltningen av hyreshus tillåter. SKB-modellen gör det möjligt för hyresgästerna att utöva ett inflytande som i allt väsentligt är jämförbart med bostadsrätten. Det skall emellertid också framhållas att om stora delar av det nuvarande hyreshusbeståndet skulle omvandlas till förvaltningskooperativ, då kan detta inverka negativt på förutsättningarna för det mer övergripande arbete i fråga om boinflytande som nu utförs i hyresgäströrelsens regi.

Den kooperativa hyresrätten medger i princip inga *värdestegringsvinster*. I detta avseende är den således likvärdig med den konventionella hyresrätten.

En kooperativ hyresrätt av SKB-modell kan etableras med samma *finansiella förutsättningar* som nu gäller för bostadsrättsföreningar.

Det kommunala inflytandet över bostadspolitiken - i första hand är det här fråga om det inflytande kommunen har över de allmännyttiga förvaltningarna - förändras inte nämnvärt med en kooperativ förvaltning enligt uppdragsmodellen. Redan vid en övergång till arrendemodellen försvagas emellertid detta inflytande något. SKB-modellen är i detta hänseende likvärdig med bostadsrätten. Oavsett vilken av dessa två upplåtelseformer som kommer i fråga, blir det kommunala inflytandet avgjort mindre än det är i dag, främst genom "förlusten" av äganderätten till berörda fastigheter.

En annan fråga som berör det kommunala inflytandet är hur ombildningar av detta slag kan återverka på *bostadsförmedlingarnas verksamhet*. Förvaltningar enligt arrende- och uppdragsmodellerna skulle inte nämnvärt inverka på förutsättningarna för den kommunala bostadsförmedlingen medan detta blir fallet med ombildningar till SKB-kooperativ och bostadsrättsföreningar.

För SKB-modellen och bostadsrättsalternativet gäller att de inte låter sig inordnas i det system med *solidarisk hyressättning* som nu gäller inom de allmännyttiga förvaltningarna medan det omvända kan gälla kooperativa förvaltningar enligt uppdrags- och arrendemodellerna. Av betydelse är här om det blir den lokala hyresgästföreningen eller den enskilda förvaltarföreningen som kommer att teckna förhandlingsordning för det självförvaltade objektet.

8.2.4 Överväganden

Enligt vår bedömning är det inte sannolikt att man kan komma till rätta med prisbildningen på bostadsrättsmarknaden genom en satsning på kooperativ hyresrätt. Som vi tidigare anført är det endast en förvaltning av SKB-modell som ger de boende ett inflytande som är jämförligt med bostadsrättens. En nyetablering av SKB-kooperativ hyresrätt kan emellertid först på sikt och då bara under gynnsamma omständigheter inverka prisdämpande på bostadsrättsmarknaden.

Förhållandena på bostadsrättsmarknaden motiverar därför i sig knappast någon utveckling mot kooperativ hyresrätt. Däremot anser vi att den kooperativa hyresrätten *kan* bidra till en utveckling av dagens hyresrätt.

De modeller för kooperativ hyresrätt som vi har valt att arbeta med, har dock ingen given plats eller funktion i ett färdigt system. De utgör alla led i en pågående utveckling av hyresrätten som rymmer många komplikationer. Enligt vår bedömning är tiden därför ännu inte mogen för att lagstifta kring den kooperativa hyresrätten. Utvecklingsarbetet måste få fortgå och ytterligare erfarenheter vinnas innan "legaliseringsförfarandet" inleds. Att nu gå in med lagstiftning kan inverka hämmande på de krafter som driver utvecklingen framåt och därför rent av göra mer skada än nytta.

För att möjliggöra en fortsatt försöksverksamhet, föreslår vi en dispenslagstiftning på området. Regeringen bör ges rätt att medge erforderliga undantag från hyreslagstiftningen för projekt som gäller kooperativ förvaltning av hyreshus.

Förteckning över de remissinstanser som har yttrat sig över förslaget om hyresgästinflytande och kooperativ hyresrätt i bostadskommitténs betänkande (SOU 1986: 6)

Efter remiss av bostadskommitténs slutbetänkande, har sammanlagt 349 remissinstanser anmodats eller beretts tillfälle till att avge yttrande, däribland samtliga kommuner. Följande instanser har yttrat sig över kapitel 8, Hyresgästinflytande och kooperativ hyresrätt: socialstyrelsen, konsumentverket, bostadsstyrelsen, statens råd för byggnadsforskning, statens institut för byggnadsforskning, länsstyrelsen i Stockholms län, länsstyrelsen i Östergötlands län, länsstyrelsen i Malmöhus län, länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län, kommunalförbundet för Stor-stockholms bostadsförmedling (KSB), Landsorganisationen i Sverige (LO), Tjänstemännens centralorganisation (TCO), Fastighetsanställdas förbund, Hyresgästernas riksförbund, Riksbyggen, HSB:s riksförbund, Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO), Stockholms kooperativa bostadsförening (SKB), Målarmästarnas riksförbund, Svenska målärförbundet, Stiftelsen Stockholms Studentbostäder (SSSB), Sveriges folkpensionärers riksförbund (SFRF), Sollentuna kommun, Östhammars kommun, Linköpings kommun, Åkersbergas kommun, Tingsryds kommun, Växjö kommun, Helsingborgs kommun, Malmö kommun, Svalövs kommun, Ale kommun, Falköpings kommun, Karlstads kommun, Karlskoga kommun, Malungs kommun, Sundsvalls kommun, Krokums kommun samt Jokkmokks kommun.

Promemoria av arbetsgruppen för utvärdering av erfarenheterna av hyresgästernas inflytande över reparationer i den egna lägenheten

Till statsrådet och chefen för bostadsdepartementet

Med ikraftträdande den 1 januari 1984 ändrades den tvingande bestämmelsen i 12 kap. 15 § andra stycket jordabalken om hyresvärdens underhållsskyldighet i fråga om uthyrda bostadslägenheter så att hyresgästerna kan få inflytande över underhållet av den egna lägenheten genom förhandlingsöverenskommelser enligt hyresförhandlingslagen (1978: 304). Enligt tredje stycket i nämnda paragraf har lagändringen tidsbegränsats så att den endast gäller under tiden den 1 januari 1984 - den 31 december 1986 (prop. 1982/83: 146, BoU 1983/84: 5, rskr 26, SFS 1983: 899).

Chefen för bostadsdepartementet, statsrådet Gustafsson, beslutade den 6 april 1984 att inom departementet inrätta en arbetsgrupp för utvärdering av erfarenheterna av hyresgästernas inflytande över reparationer i den egna lägenheten. I arbetsgruppen har enligt uppdrag av departementschefen medverkat justitierådet Lars K. Beckman, ordförande, förbundsombudsmannen Lennart Olsson, Fastighetsanställdas Förbund, ombudsmannen Anders Konradsson, Hyresgästernas Riksförbund, civilekonomen Bengt Holmqvist, Målaremästarnas Riksförening, ombudsmannen Ulrik Wallström, Svenska Målareförbundet, regionchefen Torsten Landgren, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABÜ), direktören Per Tornée, Sveriges Fastighetsägareförbund, och direktören Tore Söder, Sveriges Kooperativa och Allmännyttiga Bostadsföretags Förhandlingsorganisation (KAB). I arbetsgruppen har dessutom medverkat ombudsmannen Hans Karlsson, Svenska Målareförbundet, som ersättare för Wallström och förhandlingschefen Gunnar Fredin, KAB, som ersättare för Söder. Sekreterare har varit kammarrättsassessorn Staffan Rydholm, bostadsdepartementet.

Arbetsgruppen, som har haft tio sammanträden, får härmed överlämna en promemoria, i vilken den av arbetsgruppen gjorda utvärderingen redovisas.

Arbetsgruppen har därmed fullgjort sitt uppdrag.

Stockholm den 7 mars 1986

Lars K. Beckman

Staffan Rydholm

Promemoria av arbetsgruppen för utvärdering av erfarenheterna av hyresgästernas inflytande över reparationer i den egna lägenheten

1 Inledning

Chefen för bostadsdepartementet, statsrådet Gustafsson, beslutade den 6 april 1984 att inom departementet inrätta en arbetsgrupp för utvärdering av erfarenheterna av hyresgästernas inflytande över reparationer i den egna lägenheten. I arbetsgruppen har enligt uppdrag av departementschefen medverkat företrädare för Fastighetsanställdas Förbund, Hyresgästernas Riksförbund, Målaremästarnas Riksförening, Svenska Målareförbundet, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO), Sveriges Fastighetsägareförbund och Sveriges Kooperativa och Allmännyttiga Bostadsföretags Förhandlingsorganisation (KAB).

Arbetsgruppen har haft tio sammanträden, varvid diskuterats olika former av hyresgästinflytande samt praktiska frågor och problem i samband därmed. Information och synpunkter har lämnats av olika företrädare för de organisationer som medverkar i arbetsgruppen samt av företrädare för AB Nackahem, Einar Mattsson Byggnads AB, AB Göteborgshem, Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag, AB Alebyggen, BPA Byggproduktion AB, Kalmar, Målerifirman Gilbert Jönsson, Växjö, och Göranssons Måleri & Färg, Växjö.

2 Gällande rätt

Bestämmelser om hyra finns i 12 kap. jordabalken, som därför brukar benämnas hyreslagen. Den grundläggande bestämmelsen om lägenhetens skick finns i 9 § första stycket hyreslagen, där det föreskrivs att hyresvärden på tillträdesdagen, om inte bättre skick har avtalats, skall tillhandahålla lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar

för det avsedda ändamålet. Som en huvudregel är alltså kravet på viss minimistandard tvingande. Enligt 9 § andra stycket får dock avtal träffas om att lägenheten skall vara i sämre skick, om 1. upplåtelsen avser en bostadslägenhet för fritidsändamål eller en lokal, eller 2. hyresavtalet innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978: 304) och bestämmelserna om lägenhetens skick har tagits in i en förhandlingsöverenskommelse enligt nämnda lag. Undantaget enligt andra stycket 1 avser inte bostadslägenheter som är avsedda för permanentboende (se prop. 1983/84: 137 s. 121).

Enligt 15 § första stycket hyreslagen skall hyresvärden hålla lägenheten i sådant skick som anges i 9 § första stycket, om ej annat har avtalats eller följer av andra stycket.

Enligt 15 § andra stycket skall hyresvärden, om lägenheten helt eller delvis är uthyrd till bostad, i bostadsdelen med skäliga tidsmellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer med anledning av lägenhetens försämring genom ålder eller bruk (se om denna regel prop. 1968: 91 bilaga A s. 210, 322 och 359). Detta gäller dock inte om något annat har avtalats och 1. hyresavtalet avser ett enfamiljshus, eller 2. hyresavtalet innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen och de avvikande bestämmelserna har tagits in i en förhandlingsöverenskommelse enligt nämnda lag. Enligt 15 § tredje stycket gäller andra stycket 2 endast under tiden den 1 januari 1984 - den 31 december 1986 (se vidare nästa avsnitt).

Följer av ett hyresförhållande en rätt att använda utrymmen som är avsedda att användas gemensamt av hyresgästerna, skall hyresvärden enligt 15 § fjärde stycket hålla utrymmena i sådant skick som anges i 9 § första stycket, om inte annat har avtalats (se prop. 1983/84: 137 s. 122).

Enligt 24a § hyreslagen har bostadshyresgäster rätt att på egen bekostnad utföra målning, tapetsering och därmed jämförliga åtgärder i lägenheten (se prop. 1974: 150 s. 454 och CU 1974: 36 s. 51).

SABO och Hyresgästernas Riksförbund hemställde i en skrivelse den 2 december 1982 till regeringen om en sådan ändring av 15 § hyreslagen att hyresgästerna kunde få inflytande över underhållet av den egna lägenheten genom förhandlingsöverenskommelser enligt hyresförhandlingslagen.

I prop. 1982/83: 146 anförde departementschefen att han liksom organisationerna fann det angeläget att snabbt få fram ett system som gjorde det möjligt för hyresgästerna att få ett större inflytande över reparationer i lägenheten, främst målning och tapetsering. Enligt departementschefens mening kunde det på anförda skäl - främst hyresvärdens förhandlingsöverläge vid hyresavtalets ingående - inte komma i fråga att göra den tvingande regeln om hyresvärdens underhållsplikt dispositiv på det sättet att hyresvärderna och enskilda hyresgäster kunde avtala bort den (se även BoU 1983/84: 5 s. 5f). I propositionen föreslogs i stället att 15 § andra stycket såtillvida skulle göras dispositiv att vad som föreskrevs där inte skulle gälla om något annat avtalats i en förhandlingsöverenskommelse. Departementschefen berörde i propositionen även frågan om den föreslagna lagändringens konsekvenser för hyressättningen enligt det s.k. bruksvärdesystemet.

Lagförslaget antogs av riksdagen men på förslag av bostadsutskottet tidsbegränsades lagändringen att gälla under en treårsperiod eller till utgången av år 1986 (BoU 1983/84: 5, rskr 26, SFS 1983: 899). Bostadsutskottet anförde härom att det fanns skäl att göra en utvärdering av erfarenheterna av ett ökat hyresgästinflytande och att det i en sådan utvärdering även fanns möjligheter att överväga olika alternativ och att pröva dessa mot det aktuella förslaget.

4 Överenskommelser om hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll

SABO och Hyresgästernas Riksförbund har den 25 oktober 1983 kommit överens om vissa allmänna riktlinjer när det gäller

bostadshyresgästens inflytande över den egna lägenheten (se Bilaga). Som utgångspunkter för förhandlingsöverenskommelser mellan allmännyttiga bostadsföretag och respektive hyresgästförening anges följande. Hyresvärdens underhållsskyldighet rubbas inte. Hyresgästen skall ha största möjliga bestämmanderätt över åtgärder i den egna lägenheten. Hyresgäst som är aktsam, avstår från eller som själv utför underhållsarbeten (målning och tapetsering) skall ha ekonomisk nytta av detta. Detta innebär att hyresgäst som önskar få sitt lägenhetsunderhåll utfört på samma sätt som i dag har kvar sina nuvarande rättigheter, medan hyresgäst som är intresserad av att utvidga rättigheterna ges möjlighet till det.

SABO har i november 1985 lämnat vissa uppgifter om förhandlingsöverenskommelser om hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll. Av totalt 285 SABO-företag har 80 med respektive hyresgästförening träffat överenskommelser som träder i kraft senast den 1 januari 1986. Av det totala antalet SABO-bostäder, 740.000, förvaltar dessa 80 företag 567.525 eller 77 procent. Omfattningen av det antal lägenheter inom respektive företag som f.n. är med i systemet varierar dock kraftigt - från en liten försöksverksamhet till samtliga lägenheter i systemet. Omfattningen av det underhåll som överenskommelserna omfattar skiftar mellan företagen och kan uppskattningsvis anges enligt följande. Målning och tapetsering (100 %), golvbeläggning (75 %), spis, kyl och frys (50 %) och sanitetsutrustning (20 %).

HSB:s Riksförbund och Hyresgästernas Riksförbund har i juni 1985 rekommenderat allmännyttiga bostadsföretag förvaltade av HSB och respektive hyresgästförening att träffa avtal om hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll i enlighet med vissa angivna riktlinjer.

Inom det enskilt ägda bostadsbeståndet har fram till november 1985 endast träffats överenskommelse om ett större projekt (se vidare avsnitt 7).

5 Olika modeller för hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll

Den vanligaste modellen för hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll är den s.k. rabattmodellen. Denna innebär att bostadsföretaget liksom tidigare planerar och finansierar lägenhetsunderhållet. I botten ligger en överenskommelse om intervall för när underhållsåtgärder av olika slag skall utföras och kostnaderna för dessa. I princip varje år tillfrågas hyresgästen om han vill ha underhåll utfört eller inte. Väntar han med det planerliga underhållet eller utför han underhållet själv får han viss rabatt på hyran. Rabatten beräknas motsvara den årliga avskrivningen för respektive underhållsåtgärd.

En annan modell är den s.k. fondmodellen. Till varje lägenhet knyts en fond (lägenhetsfond). Till fonden avsätts en summa pengar som varierar beroende på lägenhetens skick i utgångsläget. Därefter sker årliga avsättningar med viss del av inbetald hyra. Hyresgästen bestämmer när, av vem och i vilken omfattning underhållsåtgärder skall utföras. Kostnaderna betalas från lägenhetsfonden. Om det när en hyresgäst flyttar finns mer pengar i fonden än som behövs för normal underhållsstandard betalas överskottet till den avflyttande hyresgästen. Om det finns för lite pengar får den avflyttande hyresgästen däremot betala mellanskillnanden.

En tredje modell är den s.k. kontomodellen. Till varje lägenhet knyts ett konto. Tillgängliga underhållsmedel redovisas på kontot och hyresgästen kan från detta fritt disponera pengar för lägenhetsunderhållet under förutsättning att han anlitar bostadsföretagets tjänster. Väljer hyresgästen att sköta underhållet själv eller att skjuta upp det utgår rabatt. Storleken på rabatten beror på hur mycket pengar som finns på kontot. Kontot "följer" lägenheten och inte hyresgästen.

AB Nackahem har 4.600 lägenheter och cirka 9.000 hyresgäster. Nackahem är det företag som arbetat fram rabattmodellen. Redan våren 1983 träffades avtal med Hyresgästföreningen i Stor-Stockholm om hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll.

Nackahems hyresgäster får i mitten av november månad varje år två blanketter, en "underhållsstatus" och ett "underhållserbjudande". De visar underhållsläget för lägenheten och vilket arbete som är aktuellt enligt Nackahems underhållsplan. De visar också vad det aktuella underhållet kostar och vilken rabatt som utgår om hyresgästen avstår från att få underhållet utfört av företaget. Hyresgästen kan givetvis själv utföra arbetet eller låta en hantverkare eller någon annan som han har förtroende för utföra det.

Det planerade underhållet innebär att hyresgästerna varje år betalar för den beräknade förslitningen. Livslängden för målning och tapetsering har för Nackahems del beräknats vara 12 år, för kyl, frys och spis 15 år och för golvmattor 20 år. Efter det att hyresgästen har svarat på underhållserbjudandet tar Nackahem kontakt med hyresgästen och beräknar tid för underhållet. För de underhållsåtgärder som enligt Nackahems planer skall utföras under det kommande året och som hyresgästen avstår från att låta företaget utföra kommer han att få en rabatt i slutet av året. Samtidigt med hyresavin för januari månad år 2 får hyresgästen besked om den totala rabatten år 1, som dras av från januarihyran. Besiktning av lägenheten sker vid hyresgästbyte.

En aktsam hyresgäst kan självfallet behålla exempelvis kylskåpet 20 år och får då rabatt på hyran under 5 år, eftersom livslängden för ett kylskåp bedömts vara 15 år. Vill en hyresgäst byta kylskåpet redan efter 10 år får han i stället betala vad som fattas innan kylskåpet är avskrivet, dvs. kostnader motsvarande 5 års rabatt.

Hyresgästen har också möjlighet att begära tillval. Med tillval Prop. 1986/87:37 menas att hyresgästen väljer högre standard på t.ex. tapeter, material eller inventarier än vad som ligger till grund för företagets kostnadsberäkningar och som ryms inom hyran. Kostnaderna för tillval påverkar inte hyran utan betalas kontant av hyresgästen.

AB Göteborgshem och Hyresgästföreningen i Västra Sverige har träffat avtal om hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll enligt rabattmodellen. Avtalet gäller fr.o.m. den 1 januari 1985 och omfattar företagets samtliga lägenheter (38.000). Underhållet avser målning och tapetsering med tolv års intervall. Förutom vid hyresgästbyte sker besiktning av lägenheten vid tiden för underhållsarbetena. I avtalet finns dessutom en bestämmelse om besiktning vart femte eller sjätte år.

Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag tillämpar rabattmodellen. Avsikten är att bostadsbolagets hela lägenhetsbestånd (27.000 lägenheter) skall omfattas av systemet. Underhållet avser målning, tapetsering, mattläggning och parkettslipning. Intervallet är normalt tolv år med undantag för köksmattor och golvslipning (20 år) och övriga mattbyten (30 år). Hyresgästen kan göra tillval mot kontant betalning. I ett bostadsområde (Gårdsten i Angered) startades i mars 1984 en försöksverksamhet som innebär att hyresgästen har möjlighet att få fördelaktiga lån (femtonårigt annuitetslån med f.n. 11,5 % ränta) för relativt exklusiva tillval. Detta s.k. VIP-system (=välja inredning personligt) har sedan permanentats och införts i ytterligare ett bostadsområde.

AB Alebyggen förvaltar 1.400 lägenheter i Ale kommun. Administrativa och tekniska förvaltningstjänster köps av Riksbyggen. Det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet sker efter fondmodellen och har trätt i kraft den 1 juli 1984. Underhållet omfattar i dag målning, tapetsering, golvbeläggning samt kyl, frys och spis.

Till varje lägenhet knyts en lägenhetsfond med konto. I och med att en fond införs för en lägenhet avsätts en viss summa pengar av företaget till fonden. De medel som avsätts motsvarar kostnaderna för att iordningställa lägenheten i normalskick ("nollställning"). En opartisk besiktningsman kontrollerar och bedömer lägenhetens skick. För att kontinuerligt tillföra fonden medel sker en årlig avsättning. Avsättningen möjliggörs genom att hyran höjs med visst belopp per kvadratmeter för samtliga lägenheter. Beloppet sätts in på respektive lägenhets fondkonto. Vid avflyttning besiktas lägenheten och de pengar som behövs för att återställa lägenheten i normalskick tas från lägenhetsfonden. Blir det pengar över tillfaller dessa avträdande hyresgäst. Är lägenheten hårt sliten och räcker inte fondmedlen till, får avträdande hyresgäst betala mellanskillnaden.

Hyresgästen förbinder sig att om han önskar få underhållsarbetet utfört av Alebyggen anlita den entreprenör som anvisas honom. Om hyresgästen själv vill utföra arbetet kan han för täckande av materialkostnaderna erhålla rekvisition till vissa angivna materialföretag i Ale kommun. I normalfallet motsvarar fondavsättningen underhåll med 12 års intervall när det gäller målning och tapetsering. Ca 80 % av hyresgästerna har tecknat avtal om inre underhåll av lägenheten och således accepterat fondmodellen. Detta tilläggsavtal tecknas tillsammans med hyreskontraktet och är knutet till hyresgästen.

7 Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll inom det enskilt ägda bostadsbeståndet

Inom det enskilt ägda bostadsbeståndet har endast träffats överenskommelse om ett större projekt (se avsnitt 4). Einar Mattsson Byggnads AB har med Hyresgästföreningen i Stor-Stockholm träffat avtal om hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll i en fastighet i Vårberg utanför Stockholm med drygt 200 lägenheter. Det är fråga om en försöksverksamhet som startade den 1 januari 1985 men det finns ingenting som tyder på att verksamheten inte kommer att permanentas. Den modell som används är rabattmodellen och underhållet omfattar tills vidare endast målning och tapetsering. Underhållsintervallet är tolv år och besiktning av lägenheten sker - förutom vid hyresgästbyte - vart tredje år.

Några av de företrädare för berörda organisationer som medverkar i arbetsgruppen har sammanfattat sin principiella inställning enligt följande.

Hyresgästernas Riksförbund. Det skall inte krävas äganderätt till bostaden för inflytande över lägenheten och bostadsområdet. Avtalen om hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll ger varje hyresgäst ett inflytande över och ansvar för den egna lägenheten. Sedan reformen trädde i kraft den 1 januari 1984 har enbart positiva omdömen hörts och utan överdrift är reformen mycket populär.

Före lagändringen uttrycktes en del farhågor inför reformen. Det påstods från vissa håll att arbetstillfällena för målarna skulle minska. Tvärtom råder det i dag på vissa orter och inom vissa bostadsföretag brist på målare. "Svart" arbetskraft skulle komma att anlitas i större omfattning. Ingenting i dag tyder på detta. Det framfördes synpunkter på att bruksvärdeprövningen skulle försvåras. Ingenting tyder än så länge på att det skulle vara något problem med att fastställa bruksvärdet för ifrågavarande lägenheter. Somliga påstod att underhållet av lägenheterna skulle bli sämre. Inte heller detta kan påvisas. En förklaring till att det har varit få problem i samband med införandet av det ökade hyresgästinflytandet står att finna i kopplingen till det kollektiva förhandlingssystemet. Bostadsmarknadens parter har till följd av sina praktiska erfarenheter funnit acceptabla former för ett ökat hyresgästinflytande.

Sammanfattningsvis föreslås att bestämmelsen om ett ökat hyresgästinflytande i 15 § hyreslagen blir permanent.

Målaremästarnas Riksförening. Reformen har inte - som föreningen befarade - försämrat sysselsättningen i måleribranschen i någon nämnvärd utsträckning. Anledningen till detta är emellertid i första hand att antalet hyresgäster som hittills erbjudits möjlighet att avstå från eller senarelägga målningsarbeten är tämligen begränsat. Ett faktum är att de allmännyttiga bostadsföretagen under senare tid inte ökat utan snarare minskat

antalet egna anställda målare. Detta förhållande kan kanske tjäna som en fingervisning om vad de allmännyttiga företagen har för uppfattning om det framtida målningsunderhållet. Riksföreningen är av den uppfattningen att någon ökning av den "svarta" sektorn inte är sannolik om rabattmodellen används. Däremot kan en ökning av denna sektor befaras om fondmodellen får en större spridning. Riksföreningen kan mot bakgrund av hittillsvarande erfarenheter inte göra någon bedömning av reformens effekter för måleriföretagen.

Svenska Målareförbundet. Reformen om det hyresgäststyrda underhållet kommer att dramatiskt förändra målerimarknaden. Det ligger i sakens natur att målningsobjekten blir färre med minskad sysselsättning för målarna som följd. Förändrade upphandlingsrutiner kommer att fördyra underhållet samt utvidga marknaden för kvittolösa arbeten. Eftersatt eller amatörmässigt utfört målningsarbete kan försämra kvalitén och på sikt medföra ytterligare ökade underhållskostnader.

Det är dock befogat att hyresgästen har inflytande över färg- och tapetval samt tidpunkt för det periodiska underhållet i former som inte får de negativa konsekvenser som är behäftade med den nuvarande modellen för hyresgäststyrt underhåll.

SABO. Det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet har fått ett mycket stort och snabbt genomslag i de allmännyttiga bostadsföretagen. Resultaten och erfarenheterna är mycket goda, varför en mer detaljerad utvärdering knappast kan tillföra något ytterligare. Det är dock för tidigt att med säkerhet uttala sig om de ekonomiska och värdemässiga konsekvenserna. De farhågor som framfördes från vissa håll om minskad sysselsättning för målarna har visat sig vara utan grund. De farhågor för missförhållanden som framförts har beaktats i de "allmänna riktlinjer för bostadshyresgästernas inflytande över den egna lägenheten" som utfärdats av SABO och Hyresgästernas riksförbund (se bilagan).

Sveriges Fastighetsägareförbund. En allsidig utvärdering bör innefatta intervjuer med de fastighetsägare som har valt att inte träffa avtal om hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll.

Dagens skattesystem är det största hindret för ett mer omfattande hyresgäststyrt underhåll hos de privata fastighetsägarna. En privat fastighetsägare har nämligen endast begränsade möjligheter att förskjuta underhållet i tiden. Reformen kräver att fastighetsägaren har möjlighet att fondera medel för framtida underhåll. Schablonbeskattningen hos de allmännyttiga bostadsföretagen medger detta. Den konventionella beskattningen ger inte denna möjlighet. Erforderliga ändringar av skattereglerna för de privata fastighetsägarna bör därför genomföras samtidigt som en eventuell permanentning av de här aktuella reglerna i hyreslagen.

Utvärderingen borde också ha omfattat ett studium av dels de effekter som uppkommer för fastighetsägaren när det gäller de administrativa kostnaderna, dels förekomsten av "svarta pengar" i samband med lägenhetsöverlåtelser.

Av utvärderingen framgår att ett betydande antal privatägda hyresfastigheter - framförallt mindre sådana - inte omfattas av systemet med förhandlingsordningar. Förändringar i hyresvillkoren överenskommes i stället direkt mellan hyresvärd och hyresgäst. En sådan ordning är ofta naturlig i mindre privatägda fastigheter där ofta fastighetsägaren själv bor i huset.

För att möjliggöra inflytande över lägenhetsunderhållet för alla hyresgäster bör 15 § hyreslagen ges en sådan utformning att hyresvärden och den enskilde hyresgästen ges möjlighet att avtala bort underhållsplikten. Det finns ingen anledning att befara att hyresgästerna skulle få en sämre ställning genom en sådan ordning. Hyresgäst har redan enligt nuvarande regler i hyreslagen möjlighet att få villkoren i hyresavtalet prövade av hyresnämnden.

Även om hyresvärd och hyresgäst ges möjlighet att direkt avtala om lägenhetsunderhållet kommer frågorna även i framtiden vanligtvis att regleras vid de kollektiva förhandlingarna. Möjligheten till individuella avtal innebär emellertid att alla hyresgäster kan få inflytande över lägenhetsunderhållet.

Om en lägenhet helt eller delvis är uthyrd till bostad skall hyresvärden enligt 15 § andra stycket hyreslagen i bostadsdelen med skäligen tidsmellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer med anledning av lägenhetens försämring genom ålder och bruk. 1983 års lagändring, som arbetsgruppen har gjort en utvärdering av, innebär att bestämmelsen om hyresvärdens underhållsplikt, som är tvingande till förmån för hyresgästen, såtillvida har gjorts dispositiv att avvikande bestämmelser gäller om de har tagits in i en förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen.

Utgångspunkten är alltså fortfarande att hyresvärden är skyldig att underhålla lägenheten men det har överlämnats åt parterna i det kollektiva förhandlingssystemet - där hyresgästerna företräds av sin organisation - att ge hyresgästerna ett ökat inflytande över underhållet i den egna lägenheten. Förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen finns för hela det allmännyttiga bostadsbeståndet. Enligt uppgift omfattas cirka 80 procent av lägenheterna i det enskilt ägda bostadsbeståndet (se prop. 1983/84:137 s. 68). Det bör dock nämnas att det på mindre orter och i delar av Norrland finns ett betydande antal privatägda hyreshus som inte omfattas av det kollektiva förhandlingssystemet.

Erfarenheterna av ett hyresgäststyrt underhåll är positiva. Det har inte framkommit några negativa synpunkter beträffande 1983 års lagändring. Däremot kvarstår vissa farhågor när det gäller sysselsättningen inom den organiserade måleribranschen och härtill återkommer arbetsgruppen senare i detta avsnitt.

I 1983 års lagstiftningsärendet antogs att den föreslagna lagändringen skulle kunna medföra vissa praktiska svårigheter när det gäller att bestämma hyran enligt bruksvärdesystemet (se prop. 1982/83: 146 s. 6f). Det kan nu konstateras att dessa farhågor inte har besannats. Det har dock uppgivits från den privata sektorn att man haft svårt att avgöra om hyresuppgifter från

allmännyttiga bostadsföretag innefattat rabatt eller inte. De modeller som tillämpas innebär emellertid att hyran inkluderar ett underhållsansvar för fastighetsägaren och några problem bör alltså inte kunna uppkomma. Att erfarenheterna i detta och andra avseenden är så positiva kan antas bero på styrkan och smidigheten i det kollektiva förhandlingssystemet, där parterna representerar en stor samlad erfarenhet av hyresfrågor.

I 1983 års lagstiftningsärende framfördes vissa synpunkter beträffande behovet av skydd för den enskilde hyresgästen (se lagrådet i prop. 1982/83: 146 s. 16f samt reservation i BoU 1983/84: 5 s. 7). Erfarenheterna ger inte stöd för att det uppkommit några problem för enskilda hyresgäster. De förhandlingsöverenskommelser som har träffats innebär att de enskilda hyresgästerna har full valfrihet att gå med i eller att stå utanför den nya ordningen med hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll. För den hyresgäst som väljer att stå utanför kvarstår hyresvärdens underhållsplikt som en tvingande bestämmelse till hyresgästens förmån. Ett sådant ställningstagande hindrar inte hyresgästen från att ett senare år välja att helt eller till viss del utnyttja de möjligheter som den nya ordningen ger honom.

Inom allmännyttan har f.n. 80 företag (som representerar 77 % av det allmännyttiga lägenhetsbeståndet) träffat förhandlingsöverenskommelser om hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll för samtliga lägenheter eller viss del av företagets lägenheter. Med hänsyn till den hittillsvarande utvecklingen och de positiva erfarenheter som redovisats av SABO och Hyresgästernas Riksförbund kan det antas att i fortsättningen förhandlingsöverenskommelser kommer att träffas av ytterligare allmännyttiga företag och, när det gäller de företag som redan har förhandlingsöverenskommelse, för ytterligare delar av företagets lägenhetsbestånd.

När det gäller det enskilt ägda bostadsbeståndet har däremot endast träffats en överenskommelse om ett större projekt. Vid en av Sveriges Fastighetsägareförbund företagen snabbenkät har inte framkommit några principiella invändningar mot ett hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll. Som förbundets företrädare i arbetsgruppen

anför (se avsnitt 8) torde skattesystemet vara det största hindret för ett mera omfattande hyresgäststyrt underhåll hos de privata fastighetsägarna. Reformen kräver att fastighetsägaren har möjlighet att fondera medel för framtida underhåll, vilket den konventionella beskattningen inte ger möjlighet till (i motsats till schablonbeskattningen hos de allmännyttiga bostadsföretagen).

Det bör också nämnas att cirka 20 procent av lägenheterna i det enskilt ägda bostadsbeståndet inte omfattas av förhandlingsordning och att det redan därför är uteslutet med någon förhandlingsöverenskommelse om hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll beträffande dessa lägenheter.

I och för sig är det beklagligt att vissa hyresgäster inte ges någon möjlighet till hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll. Enligt arbetsgruppens mening bör det dock inte komma i fråga att tillgripa någon form av tvångslagstiftning för att ge reformen en hundraprocentig omfattning. Som fastslagits redan i 1983 års lagstiftningsärende bör det inte heller komma i fråga att göra regeln om hyresvärdens underhållsplikt dispositiv på det sättet att hyresvärderna och enskilda hyresgäster kan avtala bort den. På denna punkt har fastighetsägareförbundets företrädare i arbetsgruppen anmält en avvikande mening (se avsnitt 8).

Den utveckling i fråga om hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll som hittills har skett och som alltså i huvudsak avser det allmännyttiga bostadsbeståndet ger inte underlag för några bestämda bedömningar av långsiktiga effekter i fråga om bostadsföretagens ekonomi eller underhållsnivån i stort. Det är emellertid fråga om ett frivilligt system och det bör därför enligt arbetsgruppens mening utan olägenhet kunna överlämnas åt bostadsföretagen själva att göra dessa bedömningar.

1983 års lagändring innebär att bostadsföretagen och hyresgästföreningarna har fått en betydande frihet att i sina förhandlingsöverenskommelser bestämma om formerna för och omfattningen av det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet. Detta är

enligt arbetsgruppens mening en lämplig ordning. Den s.k. rabattmodellen förefaller att vara mycket ändamålsenlig medan den s.k. fondmodellen möjligen kan medföra vissa problem framför allt vid byte av hyresgäst. När det gäller den s.k. kontomodellen har arbetsgruppen inte fått del av några praktiska erfarenheter och saknar därför underlag för ett uttalande.

Arbetsgruppen tar därefter upp de farhågor som måleribranschen givit uttryck för när det gäller minskad sysselsättning och en utvidgning av "den svarta sektorn". Det finns enligt arbetsgruppen anledning att se allvarligt på dessa frågor. Den hittillsvarande utvecklingen ger dock inte något belägg för att det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet skulle ha medfört någon minskning av sysselsättningen för målarna. Sysselsättningen är f.n. mycket god inom måleribranschen. Detta torde dock i väsentlig mån bero på genomförandet av det s.k. ROT-programmet. Det har inte varit möjligt för arbetsgruppen att få fram något underlag för en konkret bedömning av reformens effekt på sysselsättningen. SABO har dock gjort den översiktliga bedömningen att cirka 60 procent av erbjudet underhåll kommer att beställas av bostadsföretaget vid normenligt underhåll. Detta motsvarar ungefär samma eller en något större volym underhåll än tidigare. Enligt SABO blir dock träffsäkerheten i relation till faktiskt underhållsbehov betydligt större. Enligt SABO:s bedömning ger det nya systemet generellt sett bättre underlag för underhållsarbeten.

När det gäller den svarta sektorn är det givetvis ännu svårare att få fram några konkreta siffror. Det kan dock inte uteslutas att några hyresgäster, som valt att själva svara för vissa underhållsarbeten, låter sig frestas att anlita "svart" arbetskraft.

Enligt arbetsgruppens mening är det angeläget att riksorganisationerna på bostadsmarknaden samt bostadsföretag och hyresgästförening har ett fortlöpande samarbete centralt respektive lokalt med berörda fackliga organisationer. Det bör överlämnas åt organisationerna att finna lämpliga former för dessa kontakter.

Bilaga

Hyreslagens 15 § har ändrats. Från 1 januari 1984 lyder 12 kap 15 § jordabalken sålunda:

15 § Under hyrestiden skall hyresvärden hålla lägenheten i sådant skick som anges i 9 §, om ej annat avtalats eller följer av andra stycket.

Om lägenheten helt eller delvis är uthyrd till bostad, skall hyresvärden i bostadsdelen med skäliga tidsmellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer med anledning av lägenhetens försämring genom ålder och bruk. Detta gäller dock inte, om något annat har avtalats och

1. hyresavtalet avser ett enfamiljshus, eller
2. hyresavtalet innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) och de avvikande bestämmelserna har tagits in i en förhandlingsöverenskommelse enligt nämnda lag.

Andra stycket 2 gäller endast under tiden den 1 januari 1984–den 31 december 1986.

BOSTADSHYRESGÄSTENS INFLYTANDE ÖVER DEN EGNA LÄGENHETEN.

Allmänna riktlinjer från SABO och Hyresgästernas Riksförbund.

Med anledning av den aktuella ändringen av 15 § hyreslagen och utgående från sin gemensamma skrivelse till bostadsdepartementet av den 2 december 1982 anger SABO och Hyresgästernas Riksförbund följande riktlinjer:

1. Förutsättningarna och formerna för den enskilde hyresgästens inflytande över den egna lägenheten skall regleras i förhandlingsöverenskommelse mellan bostadsföretaget och hyresgästföreningen.

Sådan förhandlingsöverenskommelse kan omfatta hela bostadsföretagets bestånd eller delar av det. Förhandlingsöverenskommelse kan också ges tillämpning vid olika tidpunkter för olika bostäder eller bostadsområden.

Det är också möjligt att inom ett och samma bostadsföretag tillämpa olika lösningar i olika bostadsområden. Sådana olika lösningar kan vara motiverade av skillnader när det gäller lägenheternas och fastigheternas skick och utformning, hyresgästernas inställning etc.

2. Utgångspunkter för förhandlingsöverenskommelser bör vara följande:

- Hyresvärdens underhållsskyldighet rubbas inte.

Hyresgästen skall ha största möjliga bestämmanderätt över åtgärder i den egna lägenheten.

- Hyresgäst som är aktsam, avstår från eller som själv utför underhållsarbeten (målning och tapetsering) skall ha ekonomisk nytta av detta.

- Detta innebär att hyresgäst som önskar få sitt lägenhetsunderhåll utfört på samma sätt som i dag har kvar sina nuvarande rättigheter, medan hyresgäst som är intresserad av att utvidga rättigheterna ges möjlighet till det.

3. Som komplettering till och förtydligande av punkt 2 anger SABO och Hyresgästernas Riksförbund följande:

a. Förhandlingsöverenskommelse om lägenhetsunderhåll bör utformas så, att den möjliggör för hyresgästen att besluta om när och hur (omfattning, kvalitet o d) underhåll skall utföras. Den skall också möjliggöra en rationell hantering inom bostadsföretaget. Hänsyn måste därvid tagas till de olika förutsättningar som gäller för olika företag i fråga om egen anställd personal, upphandlingsmöjligheter, administrativ hantering m.m. Som redan nämnts i punkt 1 kan också olika lösningar tillämpas i olika delar av ett bostadsföretags bestånd.

b. Hyresgästens bestämmande och bostadsföretagets åtagande skall rymmas inom hyressättningen och de förutsättningar och villkor som följer av förhandlingsöverenskommelsen mellan bostadsföretaget och hyresgästföreningen.

c. Bostadsföretaget ansvarar för att underhåll i lägenheten utföres i den omfattning och vid de tillfällen som hyresgästen begär, i enlighet med de villkor som följer av den särskilda förhandlingsöverenskommelsen mellan bostadsföretaget och hyresgästföreningen.

d. Hyresgäst ges rätt att av bostadsföretaget begära avvikelser från överenskommen underhållsstandard (på sätt som rymms inom bostadsföretagets erbjudande eller åtagande).

Högre underhållsstandard kan exempelvis innebära högre materialkvaliteter eller tidigare lagt underhåll. Hyresgäst kan även välja att avstå från delar av planlagt lägenhetsunderhåll eller begära senareläggning.

e. Hyresgäst ges ekonomisk kompensation för den underhållsservice som hyresgästen ej utnyttjar.

Begär hyresgäst av bostadsföretaget högre underhållsstandard ersätter han/hon bostadsföretaget. Ersättningen kan erläggas genom engångsbelopp alternativt fördelas betalningen över viss tid.

f. Hyresgästen har inte rätt att vid avflyttning från lägenheten erhålla ersättning för av honom bekostade underhållsåtgärder i lägenheten, varken av bostadsföretaget eller efterkommande hyresgäst.

g. Bostadsföretaget skall vinnlägga sig om att ge hyresgästerna god information om de möjligheter och alternativ som står öppna för den enskilde hyresgästen inom ramen för träffad förhandlingsöverenskommelse.

h. Om hyresgäst enligt särskilda regler inom ramen för träffad förhandlingsöverenskommelse medges rätt att själv disponera hyresmedel för att låta annan utföra underhåll, bör bostadsföretaget ställa krav på att arbetet skall utföras av företag som fullgör sina skyldigheter enligt lag och avtal (spärr mot sk svartjobb).

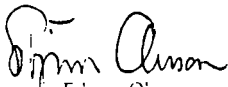
Upplysningsvis.

Utgående från de angivna riktlinjerna avser SABO och Hyresgästernas Riksförbund att återkomma med redovisning av olika möjligheter och alternativ m.m.

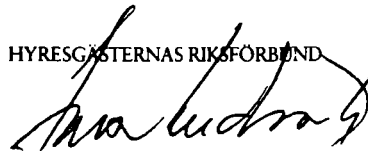
De båda riksorganisationerna avser också att tillsammans med berörda fackliga organisationer följa och utvärdera vunna erfarenheter.

Stockholm den 25 oktober 1983.

SVERIGES ALLMÄNNYTTIGA BOSTADSFÖRETAG



HYRESGÄSTERNAS RIKSFÖRBUND



Det remitterade lagförslaget

1 Förslag till

Lag om ändring i jordabalken

Häri genom föreskrivs att 12 kap. 46, 67 och 71 §§ jordabalken¹ skall ha följande lydelse

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

46 §

Om hyresvärden har sagt upp hyresavtalet eller, i fall som avses i 3 § första stycket 2, anmodat hyresgästen att flytta, har hyresgästen rätt till förlängning av avtalet, utom när

Om hyresvärden har sagt upp hyresavtalet eller, i fall som avses i 3 § tredje stycket 2, anmodat hyresgästen att flytta, har hyresgästen rätt till förlängning av avtalet, utom när

1. hyresrätten är förverkad utan att hyresvärden har sagt upp avtalet att upphöra i förtid,

2. hyresgästen i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen icke bör förlängas,

3. huset skall rivas och det ej är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

4. huset skall undergå större ombyggnad och det icke är uppenbart att hyresgästen kan sitta kvar i lägenheten utan nämnvärd olägenhet för genomförandet av ombyggnaden samt det ej är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

5. lägenheten ej vidare skall användas som bostad och det ej är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

6. avtalet avser en lägenhet i en- eller tvåfamiljshus och upplåtaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta,

6 a. avtalet avser en lägenhet som upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten alltså innehålls med sådan rätt samt bostadsrättshavaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta,

7. hyresförhållandet beror av sådan anställning i statlig eller kommunal verksamhet som är förenad med bostadstvång eller av anställning inom lantbruket eller av annan anställning, om den är av sådan art att det är nödvändigt för arbetsgivaren att förfoga över lägenheten för upplåtelse åt anställningens innehavare, samt anställningen har upphört,

8. hyresförhållandet i annat fall än som avses i 7 beror av anställning för skötsel och tillsyn av fastighet samt anställningen har upphört och det ej är oskäligt mot hyresgästen att även hyresförhållandet upphör.

9. hyresförhållandet beror av annan anställning än som avses i 7

9. hyresförhållandet beror av annan anställning än som avses i 7 och

¹ Balken omtryckt 1971: 1209, 12 kap. omtryckt 1984: 694.

eller 8 och som upphört och det ej är oskäligt mot hyresgästen att även hyresförhållandet upphör samt, om hyresförhållandet varat längre än tre år, hyresvärden har synnerliga skäl för att upplösa hyresförhållandet, eller

som upphört och det ej är oskäligt mot hyresgästen att även hyresförhållandet upphör samt, om hyresförhållandet varat längre än tre år, hyresvärden har synnerliga skäl för att upplösa hyresförhållandet, eller

10. det i annat fall icke strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.

Om hyresvärdens intresse blir tillgodosett genom att hyresgästen lämnar endast en del av lägenheten och avtalet lämpligen kan förlängas såvitt avser lägenheten i övrigt, har hyresgästen utan hinder av första stycket rätt till sådan förlängning.

Lämnar en bostadshyresgäst sin lägenhet eller en del av den med anledning av att huset skall undergå större ombyggnad, skall hyresgästen om möjligt beredas tillfälle att efter ombyggnaden hyra en likvärdig lägenhet i huset.

67 §

Överenskommelse om villkor i fråga om hyresförhållande som beror av anställning gäller mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hyresgästens ställe även om överenskommelsen strider mot bestämmelse i 4, 33–35, 37, 40, 46–54, 55 a eller 66 §, såvida överenskommelsen har formen av kollektivavtal och på arbetstagersidan har slutits eller godkänts av organisation som enligt lagen (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet är att anse såsom central arbetstagarorganisation.

Överenskommelse om villkor i fråga om hyresförhållande som beror av anställning gäller mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hyresgästens ställe även om överenskommelsen strider mot bestämmelse i 4, 33–35, 40, 46–54, 55 a eller 66 §, såvida överenskommelsen har formen av kollektivavtal och på arbetstagersidan har slutits eller godkänts av organisation som enligt lagen (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet är att anse såsom central arbetstagarorganisation.

Sådana hyresvillkor i kollektivavtal som avses i första stycket får tillämpas även på en hyresgäst som inte är medlem av den avtalsslutande arbetstagarorganisationen men sysselsätts i arbete som avses med avtalet, om

1. arbetsgivaren är bunden av kollektivavtalet,
2. hyresvärden och hyresgästen är överens om att villkoren skall tillämpas eller villkoren ingår i hyresavtalet på grund av beslut om villkorsändring enligt 54 och 55 §§.

71 §

Hyrestvister som ej enligt 69 § skall prövas av hyresnämnden och

Hyrestvister som ej enligt 69 § skall prövas av hyresnämnden och

inte heller rör kollektivavtal skall tas upp av den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen.

inte heller rör kollektivavtal *eller tillämpning av ett sådant avtal i fall som avses i 67 § andra stycket* skall tas upp av den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen.

Om laga domstol i tvister med anledning av tillfällig upplåtelse av hus eller del av hus för uppställning av fordon finns bestämmelse i 10 kap. 10 § rättegångsbalken. Beträffande laga domstol i hyrestvister som skall prövas enligt lagsökningslagen (1946:808) eller handräckningslagen (1981:847) finns bestämmelser i dessa lagar.

Överklagande som avses i 70 § tas upp, om den rör kollektivavtal, av arbetsdomstolen och i annat fall av bostadsdomstolen. Besvärshandlingen skall ges in till den domstol som har att ta upp besvären.

Överklagande som avses i 70 § tas upp, om *det* rör kollektivavtal *eller tillämpning av ett sådant avtal i fall som avses i 67 § andra stycket*, av arbetsdomstolen och i annat fall av bostadsdomstolen. Besvärshandlingen skall ges in till den domstol som har att ta upp besvären.

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1987.

2. Den nya lydelsen av 12 kap. 46 och 67 §§ skall tillämpas även i fråga om hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. Om hyresavtalet har sagts upp före ikraftträdandet, skall dock 46 § i sin äldre lydelse fortfarande tillämpas.

3. Bestämmelsen i punkt 2 om verkan av att hyresavtalet har sagts upp före ikraftträdandet gäller inte om avtalet efter uppsägningen har förlängts för tid efter ikraftträdandet.

Lag om ändring i bostadsrättslagen (1971: 479)

Härigenom föreskrivs i fråga om bostadsrättslagen (1971: 479)¹ dels att 14, 15, 37, 60 a, 77 och 79 §§ skall ha följande lydelse, dels att det i lagen skall införas fyra nya paragrafer, 80–83 §§, samt närmast före 80 § en ny rubrik av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

14 §²

I stadgarna kan tas in förbehåll att vid övergång av bostadsrätt till annan lägenhet än bostadslägenhet föreningen eller medlemmarna skall ha rätt att lösa bostadsrätten. 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. Sådant förbehåll får gälla till förmån för föreningen, *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.

En bostadsrättsförening som är ansluten till en *sådan riksorganisation eller regional organisation för bostadsrättsföreningar, som är representerad i föreningarna och skall godkänna föreningarnas stadgar*, får i sina stadgar ta in förbehåll enligt första stycket även för bostadslägenheter. Sådant förbehåll får gälla till förmån för föreningen, *riksorganisationen, den regionala organisationen* 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.

15 §³

För tid efter det att föreningen underrättats om att bostadsrätt övergått till medlem i föreningen svarar den från vilken rätten övergått ej för de förpliktelser som åligger innehavare av bostadsrätten.

Första stycket äger motsvarande tillämpning, om bostadsrätt genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv eller vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt 10, 12 eller 37 § övergått till någon som ej är medlem i föreningen. Har i annat fall bostadsrätt övergått till någon som ej är medlem, är den från vilken rätten övergått fri från förpliktelser enligt första stycket för tid efter det att förvärvaren antagits till medlem.

¹ Lagen omtryckt 1982: 353.

² Senaste lydelse 1985: 182.

³ Senaste lydelse 1984: 698.

Om bostadsrätten efter uppsägning enligt 33 § kan säljas på offentlig auktion, är bostadsrättshavaren inte skyldig att svara för förpliktelser som åligger innehavare av bostadsrätten för längre tid än till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från det bostadsrättshavaren blev skild från lägenheten.

Förvärvaren svarar jämte den från vilken bostadsrätten övergått för denne åvilande förpliktelser som innehavare av bostadsrätten, om ej annat överenskommit mellan föreningen och förvärvaren.

Finns 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 första och andra styckena.

Finns 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 första och andra styckena. *Har föreningen sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning enligt 33 §, skall dock det andra avtalet upphöra att gälla när bostadsrättshavaren enligt 36 § är skyldig att avflytta.*

37 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 33 §, skall föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion så snart det kan ske, om ej föreningen och bostadsrättshavaren kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess brist för vars avhjälpande bostadsrättshavaren svarar blivit botad.

Av vad som influtit genom försäljningen får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren. *Vad som återstår tillfaller denne.*

Av vad som influtit genom försäljningen får föreningen, *sedan ersättning enligt 82 § tagits ut*, uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren.

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 förfalldagen, utan dröjsmål underrätta panthavaren därom. Försummas det, har föreningen vid försäljning enligt första stycket företräde till betalning före panthavaren endast i fråga om belopp som skulle ha betalats innan underrättelse skulle ha skett.

60 a §⁴

En bostadsrättsförenings beslut om förvärv av hyresfastighet för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt skall fattas på föreningsstämma. Beslutet skall biträdas av hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheter som omfattas av förvärvet. Dessa hyresgäster skall vara medlemmar i bostadsrättsföreningen.

Vid beräkningen av antalet lägenheter bortses från garage, lager och andra lägenheter som i första hand används som förvaringsutrymmen.

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

Innan beslut om fastighetsförvärv fattas, skall sådan ekonomisk plan som avses i 4 § upprättas och hållas tillgänglig för hyresgästerna. Till planen skall fogas ett besiktningsprotokoll, som visar fastighetens skick. Planen skall även vara försedd med intyg enligt 4 §.

Beslut om förvärv i strid med första stycket är ogiltiga. Detsamma gäller beslut om förvärv som fattats utan att ekonomisk plan varit tillgänglig enligt fjärde stycket. Om likväl förvärv har skett enligt beslutet och lagfart har meddelats, skall dock vad nu sagts ej gälla.

I fråga om bostadsrättsföreningar som är anslutna till en *folkrörelsekooperativ riksorganisation* gäller denna paragraf endast om fastighetsförvärvet sker enligt lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

I fråga om bostadsrättsföreningar som är anslutna till en *sådan riksorganisation eller regional organisation för bostadsrättsföreningar, som är representerad i föreningarna och skall godkänna föreningarnas stadgar*, gäller denna paragraf endast om fastighetsförvärvet sker enligt lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

77 §

Twist med anledning av upplåtelse av nyttjanderätt enligt 1 § (bostadsrättstvist) som ej ankommer på hyresnämnds prövning skall *upptagas* av den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen. Beträffande laga domstol i bostadsrättstvist som skall prövas enligt lagsökningslagen (1946: 808) eller handräckningslagen (1981: 847) finns bestämmelser i dessa lagar.

Twist med anledning av upplåtelse av nyttjanderätt enligt 1 § (bostadsrättstvist) som ej ankommer på hyresnämnds prövning skall *tas upp* av den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen. Beträffande laga domstol i bostadsrättstvist som skall prövas enligt lagsökningslagen (1946: 808) eller handräckningslagen (1981: 847) finns bestämmelser i dessa lagar. *Ärenden om förordnande av god man enligt 80 § och mål om klander av redovisning enligt 83 § skall tas upp av tingsrätten i den ort där fastigheten finns.*

⁴ Senaste lydelse 1983: 440.

79 §

Förening eller aktiebolag får ej upplåta andelsrätt med vilken följer rätt att för begränsad tid besitta eller hyra bostadslägenhet. Vad som sagts nu äger motsvarande tillämpning i fråga om andel i handelsbolag.

Träffas i strid med första stycket vid upplåtelse av lägenhet förbehåll om förvärv av andelsrätt, gäller förbehållet ej mot den till vilken lägenheten upplåtits.

Enligt lagen (0000:00) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt kan regeringen lämna ekonomiska föreningar tillstånd att bedriva verksamhet utan hinder av bestämmelserna i första stycket.

Offentlig auktion

80 §

Offentlig auktion enligt denna lag skall hållas av en god man, som på bostadsrättsföreningens begäran förordnas av tingsrätten.

Den som förordnas till god man skall i god tid och på lämpligt sätt kungöra tid och plats för auktionen. Bostadsrätthavaren, föreningen och kända borgenärer vilkas rätt beror av försäljningen skall i god tid underrättas särskilt.

Vid förrättningen skall föras protokoll.

81 §

Innan budgivningen inleds skall den gode mannen redovisa villkoren för försäljningen samt lämna övriga upplysningar som är av betydelse för denna. Inrop får inte godtas om det är uppenbart att avsevärt högre köpeskillning kan uppnås.

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

Sker inte inrop eller godtas inte detta eller betalas inte köpeskillningen enligt fastställda villkor, skall ny auktion hållas. Sker det inte något inrop vid en ny auktion, övergår bostadsrätten genast till föreningen.

82 §

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 köpeskillning som inflyter vid försäljningen. I den mån köpeskillningen inte förslår, skall ersättningen i stället betalas av bostadsrättsföreningen, men bostadsrättshavaren skall slutligt svara för ersättningen.

83 §

Köpeskillningen skall fördelas och redovisas av den gode mannen så snart som möjligt. Utbetalningen av medel får dock anstå om tvist råder om vem som är betalningsberättigad och säkerhet inte ställs. Protokollet med redovisningen skall delges bostadsrättshavaren, föreningen och berörda borgenärer.

Vill någon klandra redovisningen skall talan väckas genom stämning hos tingsrätten senast inom tre månader från den dag den klandrande fick del av protokollet. Klandras inte redovisningen inom denna tid är rätten till talan förlorad.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1987. Bestämmelsen i 79 § tredje stycket gäller till utgången av år 1991.

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

Häri genom föreskrivs att 2 § lagen (1975: 1132)¹ om förvärv av hyresfastighet m. m. 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. om staten, kommun, landstingskommun, kommunalförbund, aktiebolag, som helt ägs av kommun eller landstingskommun, allmännyttigt bostadsföretag *eller en sådan riksorganisation eller regional organisation för bostadsrättsföreningar, som är representerad i föreningarna och skall godkänna föreningarnas stadgar*, är förvärvare,

2 a. om egendomen förvärvas av en bostadsrättsförening och föreningen är ansluten till en sådan organisation för bostadsrättsföreningar som anges under 2 eller, i annat fall, föreningen har fattat beslut om förvärvet i den ordning som föreskrivs i 60 a § bostadsrättslagen (1971:479).

3. om egendomen enligt medgivande av regeringen förvärvas för kyrkligt ändamål eller fånet 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 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 1987. I fråga om förvärv som skett före ikraftträdandet gäller äldre bestämmelser.

¹ Lagen omtryckt 1979:307.

² Senaste lydelse 1983:438.

Lag om ändring i lagen (1984: 81) om fastighetsmäklare

Härigenom föreskrivs att 2 § lagen (1984: 81) om fastighetsmäklare skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

2 §

Vad som föreskrivs om fastigheter i denna lag skall också tillämpas på de övriga förmedlingsobjekt som anges i 1 §. Vid förmedling av arrende eller hyra tillämpas dock ej 12, 15 eller 16 §. Vid förmedling av nyttjanderätt skall vad som sägs om säljare avse den som överlåter eller upplåter nyttjanderätten och vad som sägs om köpare avse motparten.

Denna lag skall inte tillämpas på den som förmedlar enbart bostadsrätter som upplåts av bostadsrättsförening ansluten till *folkrörelsekooperativ riksorganisation eller till regional sådan organisation av bostadsrättsföreningar.*

Denna lag skall inte tillämpas på den som förmedlar enbart bostadsrätter som upplåts av bostadsrättsförening ansluten till *en sådan riksorganisation eller regional organisation för bostadsrättsföreningar, som är representerad i föreningarna och skall godkänna föreningarnas stadgar.*

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1987.

Lag om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt

Härigenom föreskrivs följande.

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).

2 § Tillstånd får lämnas om den kommun i vilken föreningen skall bedriva sin verksamhet tillstyrker denna och om föreningens stadgar föreskriver att minst en av kommunen utsedd ledamot och suppleant för denne skall ingå i föreningens styrelse.

3 § Om tillstånd lämnas, får regeringen

1. medge föreningen rätt att tillämpa villkor som avviker från 12 kap. 15 § andra stycket första meningen och 19 § jordabalken,

2. medge undantag från tillämpningen av bostadssaneringslagen (1973: 531) och hyresförhandlingslagen (1978: 304) i fråga om hus som föreningen förvaltar,

3. ställa sådana villkor för föreningens verksamhet att syftet med försöksverksamheten kan uppnås.

4 § Kommunen skall fortlöpande följa försöksverksamheten och på begäran av regeringen lämna sådana uppgifter som behövs för att verksamheten skall kunna utvärderas.

Kommunen skall bistå föreningar som har lämnats tillstånd enligt denna lag med behövliga råd och upplysningar.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1987 och gäller till utgången av år 1991.

Tillstånd som har meddelats enligt denna lag skall fortfarande gälla efter utgången av lagens giltighetstid.

Lagrådets yttrande

LAGRÅDET

Utdrag
PROTOKOLL
vid sammanträde
1986-10-03

Närvarande: justitierådet Knutsson, f. d. justitierådet Sterzel, regeringsrådet Tottie.

Enligt protokoll vid regeringssammanträde den 18 september 1986 har regeringen på hemställan av statsrådet Gustafsson beslutat inhämta lagrådets yttrande över förslag till

1. lag om ändring i jordbalken,
2. lag om ändring i bostadsrättslagen (1971: 479),
3. lag om ändring i lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet,
4. lag om ändring i lagen (1984: 81) om fastighetsmäklare,
5. lag om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt.

Förslagen har inför lagrådet föredragits av hovrättsassessorerna Håkan Julius och Sverker Tell.

Förslagen föranleder följande yttrande av *lagrådet*:

Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen

I 10, 12 och 37 §§ bostadsrättslagen föreskrivs att föreningen får resp. skall sälja bostadsrätten på offentlig auktion. De föreslagna nya reglerna i 80–83 §§ innebär att försäljningen skall ombesörjas av en av tingsrätten utsedd god man. Föreningens försäljningsrätt ersätts sålunda av en rätt att begära förordnande av god man för att sälja bostadsrätten. Med hänsyn härtill blir uttryckssättet i de nämnda paragraferna något missvisande. Lämpligen bör i stället föreskrivas att bostadsrätten får resp. skall säljas på offentlig auktion.

I specialmotiveringen till 81 § berörs förfarandet då en bostadsrätt som är pantsatt skall säljas på offentlig auktion. Enligt departementschefen torde det riktiga vara att utropa bostadsrätten utan förbehåll om panträtten. Samma ståndpunkt intas av kommittén, som därvid hänvisar till den diskussion som i olika sammanhang har förts i frågan (SOU 1985: 6 s. 200).

Om bostadsrätten kan säljas till ett pris som ger såväl föreningen som panthavaren full täckning för deras fordringar ligger det normalt i alla parterers intresse att panträtten avvecklas i samband med auktionen. Departementschefens ståndpunkt innebär emellertid att panthavaren alltid är skyldig att ta emot betalning efter auktionen och att han går miste om sin pantsäkerhet i den mån köpeskillingen inte förslår till full betalning av hans fordran. Detta strider mot den grundläggande sakrättsliga regeln att en panträtt i viss egendom består även sedan egendomen har övergått till en

ny ägare. Lagrådet ifrågasätter om den av departementschefen hävdade tolkningen är riktig. Här kan hänvisas till Rodhe, Handbok i sakrätt, s. 374, där det sägs att en bostadsrätt som säljs med tillämpning av 37 § bostadsrättslagen övergår till köparen belastad med pantgälden.

Reglerna i bostadsrättslagen innebär i princip att föreningens fordran har en starkare ställning än panthavarens. Den som förvärvar en bostadsrätt blir nämligen ansvarig för den tidigare innehavarens förpliktelser mot föreningen (15 § tredje stycket bostadsrättslagen). Detta gäller även vid en exekutiv försäljning (jfr NJA 1961 s. 246). Föreningens fordran utgör alltså i realiteten en belastning på bostadsrätten som minskar pantens värde och inverkar på det pris som kan påräknas vid en exekutiv försäljning.

Om summan av föreningens och panthavarens fordringar överstiger det pris en köpare är villig att betala för bostadsrätten blir det i praktiken inte möjligt att sälja denna genom en offentlig auktion enligt bostadsrättslagen, såvida inte panträtten kan bringas att upphöra i samband därmed. Kommer ingen försäljning till stånd skall bostadsrätten enligt den föreslagna regeln i 81 § tredje stycket övergå till föreningen. Panträtten kvarstår emellertid och det kan bli svårt för föreningen att få sitt krav tillgodosett.

Mot bakgrunden av det sagda finns det onekligen – ur bostadsrättsföreningens synpunkt – goda skäl för en sådan ordning som departementschefen förordar. Föreningen garanteras ju därigenom att få ut vad som tillkommer den, oavsett om bostadsrätten är pantsatt eller ej. För panthavarens del blir emellertid konsekvensen att han nödgas ta emot betalning i förtid. Förfarandet skulle såtillvida få samma verkan som en exekutiv försäljning som sker till betalning för en fordran som har bättre rätt än panthavarens.

Det föreslagna förfarandet kan emellertid inte sägas erbjuda panthavaren samma garantier som en exekutiv försäljning. Det uppställs sålunda inte några krav på särskilda kvalifikationer hos den gode mannen, trots att han kan komma att få ta ställning till besvärliga rättsliga frågor. Inte heller skulle några jävsbestämmelser gälla och vad avser själva förrättningen föreskrivs inte några tidsfrister eller regler om kungörande av auktionen. I sistnämnda hänseende sägs endast i remissprotokollet att den gode mannen bör kunna hämta ledning i vad som gäller för exekutiva auktioner.

En annan effekt blir att förrättningen ej kan göras om, även om panthavaren kan visa exempelvis att den varit behäftad med allvarliga brister. I motiven anförs att överlåtelsen genom den gode mannen får angripas endast med köprättsliga regler, varför bara en skadeståndstalan mot den gode mannen står panthavaren till buds. Skadestånd bör, framhålls det i remissen, kunna utdömas om den gode mannen varit försumlig och detta inverkat på resultatet av auktionen. Hur denna inverkan skall kunna mätas och värderas berörs dock inte närmare.

Det är inte uteslutet att den ordning som remissen anvisar med de osäkerhetsmoment som den innehåller kan komma att göra kreditgivare mindre benägna än nu att lämna bostadsrättshavare lån mot säkerhet i bostadsrätten. Det skulle då kunna uppkomma en effekt rakt motsatt den som eftersträvades, när föreningen nyligen ålades en skyldighet att under-

rätta panthavaren i fall bostadsrättshavarens skuld till föreningen skulle komma att ökas (NJA II 1982 s. 274 f).

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.

I specialmotiveringen till 81 § tredje stycket sägs att bostadsrätten vid utebliven försäljning övergår till föreningen utan lösen. Detta bör lämpligen utsägas i lagtexten.

Enligt specialmotiveringen till 83 § andra stycket skall den där föreskrivna klanderfristen iaktas självmant av tingsrätten. Någon motivering för denna ståndpunkt ges inte. Möjligt är att departementschefen har tagit intryck av rättsfallet NJA 1978 s. 132. Högsta domstolen fann där att fristen för klander av en av skiftesman förrättad bodelning skulle beaktas av rätten ex officio. De skäl som anfördes för denna bedömning, särskilt bodelningens karaktär av judiciell förrättning som mynnar i ett för parterna bindande beslut, har emellertid inte samma bärkraft i de fall det nu är fråga om, där huvudsyftet är att få till stånd en försäljning av bostadsrätten. Lagrådet anser för sin del att det ligger närmast till hands att frågan om talan skall avvisas såsom för sent väckt får bli beroende av invändning från part.

Övriga lagförslag

Förslagen föranleder ingen erinran.

I 71 § första stycket hyreslagen föreslås en ändring som innebär att en hyrestvist inte skall tas upp av fastighetsdomstol, om tvisten rör tillämpning av ett kollektivavtal på en oorganiserad arbetstagarare. Avsikten är uppenbarligen att tvisten i stället skall handläggas enligt lagen om rättegången i arbetstvister. Enligt departementschefen är en sådan tvist en arbetstvist i den mening som avses i 1 kap. 1 § nämnda lag. Lagrådet ställer sig något tveksamt till detta uttalande. Det är ju här inte fråga om en tvist som rör förhållandet mellan arbetsgivare och arbetstagarare utan förhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst, och hyresvärden behöver, såsom påpekas i specialmotiveringen till 67 §, inte vara identisk med arbetsgivaren. Till undvikande av oklarhet bör lämpligen i 1 kap. 1 § lagen om rättegången i arbetstvister göras ett tillägg av innebörd att till arbetstvist hänförs också tvist om tillämpning av ett kollektivavtal i fall som avses i 12 kap. 67 § andra stycket jordabalken.

| | Sid. |
|--|------|
| Propositionens huvudsakliga innehåll | 1 |
| Propositionens lagförslag | 3 |
| Utdrag av protokoll vid regeringssammanträde den 23 oktober 1986 | 17 |
| 1 Inledning | 17 |
| 2 Allmän motivering | 19 |
| 2.1 Tjänste- och personalbostäder | 19 |
| 2.1.1 Tjänstebostäder med bostadstvång m. m. (46 § första stycket 7 hyreslagen) | 19 |
| 2.1.2 Fastighetsskötarbostäder (46 § första stycket 8 hyreslagen) | 22 |
| 2.1.3 Rätten att reglera hyresvillkor i kollektivavtal (67 § hyreslagen) | 24 |
| 2.2 Försäljning av bostadsrätt på offentlig auktion | 34 |
| 2.3 Bostadsrättsorganisationernas och bostadsrättsföreningarnas ställning i lagstiftningen | 38 |
| 2.4 Kooperativ förvaltning av hyreshus | 47 |
| 2.5 Hyresgästers inflytande över reparationer i den egna lägenheten | 54 |
| 2.6 Förfarandet enligt lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt | 55 |
| 3 Upprättade lagförslag | 56 |
| 4 Specialmotivering | 57 |
| 4.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken | 57 |
| 4.2 Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1971: 479) .. | 62 |
| 4.3 Förslaget till lag om ändring i lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. | 71 |
| 4.4 Förslaget till lag om ändring i lagen (1984: 81) om fastighetsmäklare | 73 |
| 4.5 Förslaget till lag om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt | 73 |
| 4.6 Förslaget till lag om ändring i lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt | 75 |
| 5 Hemställan | 77 |
| 6 Beslut | 78 |
| | |
| Bilaga 1 Sammanfattning av arbetsgruppens förslag i betänkandet Tjänste- och personalbostäder (Ds Bo 1985: 3) | 79 |
| Bilaga 2 Arbetsgruppens förslag till ändringar i 12 kap. jordabalken | 82 |
| Bilaga 3 Förteckning över de remissinstanser som har yttrat sig över arbetsgruppens betänkande Tjänste- och personalbostäder (Ds Bo 1985: 3) | 85 |
| Bilaga 4 Utdrag ur 1983 års bostadsrättskommittés betänkande Förköp av bostadsrätt m. m. (SOU 1985: 6) | 86 |
| Bilaga 5 Bostadsrättskommitténs förslag till ändringar i bostadsrättslagen (1971: 479) om offentlig auktion | 95 |
| Bilaga 6 Förteckning över de remissinstanser som har yttrat sig över bostadsrättskommitténs betänkande Förköp av bostadsrätt m. m. (SOU 1985: 6) | 98 |
| Bilaga 7 Sammanfattning av bostadskommitténs förslag om hyresgästinflytande och kooperativ hyresrätt i betänkandet SOU 1986: 6 (kap. 8) | 99 |

| | | |
|-----------|---|-----|
| Bilaga 8 | Förteckning över de remissinstanser som yttrat sig över förslaget om hyresgästinflytande och kooperativ hyresrätt i bostadskommitténs betänkande (SOU 1986: 6) .. | 103 |
| Bilaga 9 | Promemoria av arbetsgruppen för utvärdering av erfarenheterna av hyresgästernas inflytande över reparationer i den egna lägenheten | 104 |
| Bilaga 10 | Det remitterade lagförslaget | 122 |
| Bilaga 11 | Lagrådets yttrande | 133 |

