

Motion

1982/83:2183

Kerstin Ekman och Olle Grahn
Hembud av bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en kooperativ sammanslutning, och den verkar enligt lagen om ekonomiska föreningar. En förening vars syfte eller uppbyggnad är oförenlig med föreningslagen får inte registreras.

Enligt föreningslagen är det grundläggande syftet med en ekonomisk förening att tillvarata medlemmarnas ekonomiska intressen. Interndemokratien är också något grundläggande för den kooperativa verksamheten. Utomstående instanser kan inte sättas att tillvarata föreningens intressen. Inte heller får föreningen påtvingas t. ex. stadgar som inte går att ändra och som gör att föreningens syfte och/eller uppbyggnad kommer i strid med de föreningsrättsliga grundsatserna. Allt detta gäller för varje bostadsrättsförening. Åsidosätter man dessa principer angriper man grunderna för all kooperativ verksamhet.

Eftersom medlemmarna skall ha ansvaret och bestämma över föreningens verksamhet har förekomsten av s. k. kontorsbildade bostadsrättsföreningar alltid inneburit en del risker för konflikter med de kooperativa grundprinciperna. En del sådana föreningar bildas av kooperativa organisationer där styrelse och ledning ytterst utses av ombud för de anslutna bostadsrättsföreningarna. Men det förekommer också att föreningar bildas av byggföretag och av organisationer där ägarförhållanden och stadgar gör att de anslutna bostadsrättsföreningarna aldrig kan utöva något bestämmande inflytande.

När det sistnämnda förhållandet förenas med att stiftaren sluter avtal med sin kontorsbildade förening om bl. a. framtida förvaltning, och gör detta avtal oupplösligt, inskränks föreningens suveränitet på ett mycket långtgående sätt. Inte ens om samtliga anslutna bostadsrättsföreningar skulle vara eniga om att förorda förändringar skulle de ha formella möjligheter att genomdriva detta.

De här antydda problemen har påtagligt tillspetsats de senaste åren genom den s. k. hembudsfrågan. En rad försök har gjorts att för all framtid binda nybildade bostadsrättsföreningar vid stadgar och priskontrollregler som skulle vara fullständigt omöjliga att upprätthålla om normal kooperativ interndemokrati fick göra sig gällande.

Så länge gällande rätt består får det antas vara uteslutet att bostadsrättsföreningar som kontorsbildats med sådana inskränkningar i sitt oberoende kan bli registrerade. I 1 a § i bostadsrättslagen är i och för sig ingen principiell nyhet i förhållande till tidigare regler. Genom sin otvetydighet ger den ett ganska stort skydd för bostadskooperationens oberoende gentemot kommunala försök att med eller utan samverkan med privata byggföretag in-

skränka den kooperativa interndemokratien.

Ett avskaffande av förbudet mot s. k. hembudstväng presenteras ibland som om föreningarna skulle få frihet att ha prisregler. Det är en missvisande beskrivning. Den friheten har föreningarna redan i dag, men besluten måste fattas i enlighet med interndemokratiska regler.

Ett avskaffande av 11 a § skulle i praktiken innebära något helt annat, nämligen att det blev fritt fram för kommunerna att i samband med markupplåtelse tvinga fram kontorsbildade föreningar, där stadgarna i viktiga avseenden aldrig kan ändras av medlemmarna och där interndemokratien för all framtid är avskaffad i viktiga frågor.

Stockholms kommuns försök att avskaffa interndemokratien i en kooperativ förening med hjälp av ett mångmiljonvite är en försmak av vad bostadsrättsrörelsen har att vänta i vissa kommuner om bostadsrättslagen inte längre skyddar föreningarna. Även rikstäckande sammanslutningar av bostadsrättslagen inte längre skyddar föreningarna. Även rikstäckande sammanslutningar av bostadsrättsföreningar skulle, för att få tillfälle att bygga nya hus, kunna tvingas acceptera hembudstväng i former som aldrig skulle godtas om organisationerna själva fick besluta. De kommunala försöken att bestämma stadgarna i bostadsrättsföreningar är ett hot, inte bara mot de enskilda bostadsrättsföreningarnas, utan också mot den s. k. rikskooperationens oberoende.

Ett avskaffande av 11 a § skulle alltså öppna vägen för ett omfattande missbruk av systemet med kontorsbildade föreningar.

Möjligheten att göra kontorsbildningar är praktiskt värdefull, men möjligheterna till missbruk som inskränker de kooperativa grundprinciperna bör minskas, inte ökas. 11 a § i bostadsrättslagen bör bibehållas. Det bör utredas hur en begränsning skall kunna ske av möjligheterna för det företag som bildar föreningen, att medan man ännu har kontrollen över föreningen ingå avtal och genomföra stadgekonstruktioner som inskränker den framtida interndemokratien i föreningarna. Därvid måste beaktas att riksorganisationer där styrelsen representerar bostadsrättsföreningar, och inga andra intressen, också har en interndemokrati som möjliggör ändringar i stadgar och avtal.

Med hänvisning till vad som ovan anförts hemställs*

att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts angående 11 a § i bostadsrättslagen.

Stockholm den 25 januari 1983

KERSIN EKMAN (fp)

OLLE GRAHN (fp)

*Se även motion 1982/83:2184.