Nr 12

Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till bostadsrättslag, m. m.; given Stockholms slott den 29 december 1970.

Kungl. Maj:t vill härmed, under åberopande av bilagda utdrag av statsrådsprotokollet över justitieärenden och lagrådets protokoll, föreslå riksdagen att bifalla de förslag om vars avlåtande till riksdagen föredragande departementschefen hemställt.

GUSTAF ADOLF

LENNART GEIJER

Propositionens huvudsakliga innehåll

Propositionen innehåller förslag till ny bostadsrättslag som skall ersätta 1930 års lag om bostadsrättsföreningar och 1968 års lag om förskott vid upplåtelse av bostadsrätt.

Förslaget innebär att möjligheten att träffa förhandsavtal om upplåtelse av bostadsrätt till bostadslägenhet avskaffas. Den bostadssökande skall antas till medlem i föreningen och få bostadsrätt redan när han binder sig för lägenhet i föreningens hus. Genom en särskild föreskrift om att i regel minst två av styrelsens ledamöter skall väljas på föreningsstämma garanteras bostadsrättshavarna representation i föreningens styrelse under produktionsskedet.

Innan en förening får upplåta bostadsrätt skall ekonomisk plan för föreningens verksamhet ha godkänts av länsstyrelsen. Planen skall vara försedd med intyg av två särskilt auktoriserade personer om att den vilar på tillförlitliga grunder. Drabbas bostadsrättshavare av väsentlig avgiftshöjning kan han frånträda bostadsrätten, om det inte är obilligt mot föreningen eller dess medlemmar att bostadsrätten frånträds. Han har då rätt till skälig ersättning för bostadsrätten och får bo kvar i lägenheten under viss tid. För att garantera att bostadsrättshavaren får

ut ersättning som han kan vara berättigad till föreskrivs att förening, som vill upplåta bostadsrätt innan den slutliga anskaffningskostnaden för huset har redovisats, skall ställa betryggande säkerhet för eventuell skyldighet att betala ersättning för bostadsrätten med belopp motsvarande grundavgiften.

Föreningarna skall i stadgarna kunna fritt bestämma om reglering av ersättning för bostadsrätt vid överlåtelse. Den som har betalat högre ersättning än stadgarna medger kan vägras medlemskap. Någon offentlig kontroll av överlåtelseersättningarna föreslås inte.

Bestämmelserna om bostadsrättshavares rättigheter och skyldigheter anpassas till motsvarande regler inom hyreslagstiftningen. Äkta makes ställning förbättras i olika avseenden. Bl. a. skall båda makarna kunna bli medlemmar i föreningen om de har en bostadsrättslägenhet tillsammans.

Bostadsrätt till lägenhet som tjänar gäldenären eller hans familj till stadigvarande bostad skall i regel inte få utmätas.

Beträffande förfarandet i tvister innebär förslaget att tvist som avser en föreningsrättslig fråga skall handläggas av allmän domstol. Däremot skall vissa tvister som rör den i bostadsrätten ingående nyttjanderätten i första hand prövas av hyresnämnd med rätt för part att klandra nämndens beslut vid fastighetsdomstol. Andra sådana tvister skall i första hand avgöras av fastighetsdomstol.

Förening eller aktiebolag får inte upplåta andelsrätt med vilken följer rätt att för begränsad tid besitta eller hyra bostadslägenhet. Detsamma gäller för handelsbolag (kommanditbolag).

Den nya lagen föreslås träda i kraft den 1 januari 1972 och skall med vissa jämkningar tillämpas även på redan registrerade bostadsrättsföreningar.

1) Förslag
till
Bostadsrättslag

Härigenom förordnas som följer.

Inledande bestämmelser

1 §

Upplåtelse av hus eller del av hus till nyttjande mot vederlag utan begränsning till tiden sker enligt bestämmelserna i denna lag.

2 §

Nyttjanderätt enligt 1 § får upplåtas endast av bostadsrättsförening. Upplåtelse får icke ske till annan än medlem i föreningen. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse kallas bostadsrätt.

Med bostadslägenhet avses lägenhet som är avsedd att helt eller till icke oväsentlig del användas som bostad.

Upplåtelse av bostadsrätt m. m.

3 §

Innan bostadsrätt upplåtes, skall ekonomisk plan för föreningens verksamhet ha upprättats av föreningens styrelse och godkänts av länsstyrelsen.

Planen skall innehålla de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

Inträffar sedan ekonomisk plan upprättats förhållande som är av väsentlig betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet, får bostadsrätt ej vidare upplåtas förrän ny ekonomisk plan upprättats och godkänts.

4 §

Ekonomisk plan skall upprättas i två exemplar och undertecknas av samtliga ledamöter i föreningens styrelse.

Planen skall vara försedd med intyg av två personer om att planen enligt deras omdöme vilar på tillförlitliga grunder. I intyget skall anges de huvudsakliga omständigheter som ligger till grund för omdömet. Intygsgivare utses bland dem som Konungen eller myndighet, som Konungen förordnar, förklarat behöriga att utfärda sådant intyg. Till intygsgivare får ej utses någon, beträffande vilken det föreligger omständighet som är ägnad att rubba förtroendet till hans opartiskhet.

Ansökan om godkännande av ekonomisk plan göres av styrelsen. Vid ansökningshandlingen skall båda exemplaren av planen fogas.

Styrelsen skall hålla godkänd ekonomisk plan tillgänglig för den som vill taga del av planen.

5 §

Innan den slutliga kostnaden för anskaffandet av föreningens hus redovisats i godkänd ekonomisk plan eller på föreningsstämma, får bostadsrätt till bostadlägenhet ej upplåtas utan tillstånd av länsstyrelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om ekonomisk plan godkänts av länsstyrelsen och föreningen hos länsstyrelsen ställt betryggande säkerhet för fullgörande av skyldighet att utge ersättning för bostadsrätten med belopp motsvarande grundavgiften för denna.

Säkerhet skall på begäran av föreningen återställas sedan ett år förflutit från det den slutliga anskaffningskostnaden redovisats på föreningsstämma. Har talan om ersättning väckts före utgången av nämnda tid, får säkerheten dock ej återställas förrän talan är slutligt avgjord och föreningens betalningsskyldighet fullgjorts.

6 §

Bostadsrätt upplåtes skriftligen. I upplåtelsehandlingen skall anges parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser samt de belopp varmed grundavgift och årsavgift skall utgå. Om särskild avgift för upplåtelse av bostadsrätt (upplåtelseavgift) skall uttagas, skall även den anges.

7 §

Upplåtelse som skett i strid med 3 § första stycket eller 6 § är ogiltig. Den till vilken upplåtelsen skedde har därvid rätt till ersättning för skada. Har lägenheten tillträtts, skall hyresavtal anses ingånget för tiden från tillträdet. Väckes ej talan om upplåtelsens ogiltighet inom två år från det upplåtelsen skedde, är rätten till sådan talan förlorad.

Har upplåtelse skett i strid med 3 § sista stycket, får bostadsrättshavaren efter uppsägning frånträda bostadsrätten, om han var i god tro när upplåtelsen skedde. Uppsägning skall ske inom tre månader från det bostadsrättshavaren fick kännedom om förhållande som bort föranleda upprättande av ny ekonomisk plan, dock ej senare än två år från upplåtelsen.

Har upplåtelse skett i strid med 5 § första stycket, får bostadsrättshavaren efter uppsägning frånträda bostadsrätten. Uppsägning får dock ej ske sedan tillstånd till upplåtelsen lämnats och ej heller efter utgången av den i 5 § andra stycket angivna tiden.

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

Enas ej parterna om hyresvillkor enligt första eller fjärde stycket, fastställes dessa av hyresnämnden. I avvaktan på att hyresvillkoren för tiden från det hyresavtal skall anses ingånget blir slutligt bestämda skall hyra betalas enligt vad föreningen bestämt i fråga om årsavgift.

8 §

Har bostadsrätt till viss lägenhet upplåtits åt flera var för sig, äger upplåtelserna sinsemellan företräde efter den tidsföljd i vilken de ägt rum. Är upplåtelserna samtidiga eller kan det ej utrönas i vilken tidsföljd de skett, skall rätten på talan förordna om företrädet mellan dem efter vad som med hänsyn till omständigheterna är skäligt.

När bostadsrätt skall vika enligt första stycket, skall föreningen återbära grundavgift och upplåtelseavgift som bostadsrättshavaren betalat. Denne har även rätt till ersättning av föreningen för skada, om han vid upplåtelsen varken ägde eller bort äga kännedom om den andra upplåtelsen.

9 §

Bostadsrättsförening får träffa avtal om framtida upplåtelse av bostadsrätt endast i fråga om annan lägenhet än bostadslägenhet.

Övergång av bostadsrätt

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 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 föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning. Dödsboet kan i stadgarna medges vidsträcktare rätt än som sagts nu.

11 §

Den till vilken bostadsrätt övergått får ej vägras inträde i föreningen, om han uppfyller de villkor för medlemskap som föreskrives i stadgarna och föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare. Den som förvärvat bostadsrätt vid exekutiv försäljning eller vid offentlig auktion enligt 10, 12 eller 37 § får dock ej vägras medlemskap på den grund att ersättning för bostadsrätten icke beräknats enligt grunder som anges i stadgarna.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make, får inträde i föreningen vägras maken endast om hinder möter på grund av bestämmelse i stadgarna att medlem skall tillhöra viss sammanslutning eller uppfylla liknande villkor och det skäligen kan fordras att maken uppfyller villkoret. Vad som sagts nu äger motsvarande tillämpning, om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sammanbodde med honom.

I fråga om andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar. Vad som sagts nu gäller ej, om annat bestämts i stadgarna.

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.

13 §

Har den till vilken bostadsrätt överlåtits icke antagits till medlem, är överlåtelsen ogiltig.

Första stycket gäller ej vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt 10, 12 eller 37 §. Har i sådant fall förvärvaren icke antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

14 §

I stadgarna kan intagas 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 och 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.

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.

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

16 §

Bostadsrättshavare kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten upplåts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse göres skriftligen hos styrelsen.

Sker avsägelse, övergår bostadsrätten till föreningen på den fardag för avträdande av hyrd lägenhet som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen.

17 §

Har bostadsrätt övergått till föreningen, skall den överlåtas så snart det kan ske utan förlust, om ej föreningen på föreningsstämma beslutar att bostadsrätten skall upphöra.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

18 §

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

19 §

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

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

20 §

Erhåller bostadsrättshavaren, när lägenheten skall tillträdas första gången efter bostadsrättsupplåtelse, ej tillträde i rätt tid och beror ej dröjsmålet på honom, har han rätt till skälig nedsättning av årsavgiften för den tid han ej kan nyttja lägenheten eller del därav. Är hindret av väsentlig betydelse, får bostadsrättshavaren efter uppsägning frånträda bostadsrätten. Sedan tillträde erhållits får uppsägning ej ske.

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

21 §

Åsidosätter föreningen sin reparationsskyldighet eller uppstår på annat sätt genom föreningens vållande hinder eller men i nyttjanderätten sedan tillträde medgivits, äger 19 § motsvarande tillämpning.

22 §

Förekommer ohyra i lägenheten till men för bostadsrättshavaren, äger 19 § motsvarande tillämpning. Har ohyran kommit sedan tillträde ägt rum, gäller vad som sagts nu dock ej, om det skett genom bostadsrättshavarens vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon för vilken han svarar enligt 26 § andra stycket.

I fråga om bostadslägenhet som utgör del av hus är styrelsen skyldig att vidtaga tjänliga åtgärder för att utrota ohyra, även om bostadsrättshavaren är ansvarig enligt första stycket för att sådan förekommer i lägenheten. Är bostadsrättshavaren utan ansvar för ohyran, har han rätt till ersättning för nödvändig kostnad som åsamkas honom genom åtgärd för att utrota ohyran.

23 §

Har beslut fattats om väsentlig ökning av de avgifter som utgår för bostadsrätt, får bostadsrättshavaren efter uppsägning frånträda bostadsrätten, om det ej är obilligt mot föreningen eller dess medlemmar att bostadsrätten frånträdes. Uppsägning skall ske inom tre månader från det bostadsrättshavaren fick kännedom om avgiftshöjningen.

24 §

Uppsäges bostadsrätt av orsak som anges i 19—23 §, övergår bostadsrätten genast till föreningen. Föreningen skall till bostadsrättshavaren utge skälig ersättning för bostadsrätten.

Har bostadsrättshavaren tillträtt lägenheten, skall hyresavtal anses ingånget för tiden från uppsägningen, om bostadsrättshavaren i uppsägningen begärt att få kvarbo i lägenheten. Därvid äger 7 § sista stycket motsvarande tillämpning.

25 §

Bostadsrättshavaren får icke använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

26 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick, om ej annat bestämts i stadgarna eller följer av andra eller tredje stycket.

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

Andra stycket andra punkten äger motsvarande tillämpning, om ohyra förekommer i lägenheten.

27 §

Bostadsrättshavaren får ej utan tillstånd av styrelsen företaga avsevärd förändring i lägenheten. Bostadsrättshavaren kan i stadgarna medges vidsträcktare rätt än som sagts nu.

28 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall härvid ställa sig till efterrättelse de särskilda föreskrifter som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att vad som sålunda åligger honom själv iakttages även av dem för vilka han svarar enligt 26 § andra stycket.

Gods som veterligt är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får icke införas i lägenheten.

29 §

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras. När bostadsrätten enligt 10, 12 eller 37 § skall säljas på offentlig auktion, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall tillse att bostadsrättshavaren ej tillskyndas större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla inskränkningar i nyttjanderätten, som föranledes av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om hans lägenhet icke besväras av ohyra. Därvid äger 22 § motsvarande tillämpning.

Underlåter bostadsrättshavaren att bereda föreningen tillträde till lägenheten när föreningen enligt första eller andra stycket har rätt till det, kan överexekutor förordna om handräckning. I fråga om sådan handräckning gäller bestämmelserna om handräckning enligt 191 § utsökningslagen (1877: 31 s. 1).

30 §

Bostadsrättshavaren får ej utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem utom i fall som avses i andra stycket.

Bostadsrättshavare, som under viss tid ej är i tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen ej har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

31 §

Bostadsrättshavaren får ej inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

32 §

Betalar bostadsrättshavaren ej i rätt tid grundavgift eller upplåtelseavgift som förfaller till betalning innan lägenheten får tillträdas och sker ej rättelse inom en månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Vad som sagts nu gäller ej, om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande.

Häves avtalet, har föreningen rätt till ersättning för skada.

33 §

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning,

1. om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av grundavgift eller upplåtelseavgift utöver två veckor eller den längre tid som kan vara bestämd i stadgarna från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten användes i strid med 25 eller 31 §,
4. om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrager till att ohyran sprides i fastigheten,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt 28 § skall iakttagas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare,
6. om i strid med 29 § tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren ej kan visa giltig ursäkt,

7. om bostadsrättshavaren åsidosätter skyldighet, som går utöver hans åligganden enligt denna lag, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres; dock kan skyldighet för bostadsrättshavaren att innehа anställning i visst företag eller liknande skyldighet ej åberopas som grund för förverkande.

Nyttjanderätten är icke förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3 eller 5—7 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidtaga rättelse utan dröjsmål.

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

34 §

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i 33 § första stycket 1—3 eller 5—7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren icke därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen icke uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från det föreningen fick kännedom om förhållande som avses i 33 § första stycket 4 eller 7 eller icke inom två månader från det den erhöll vetskap om förhållande som avses i nämnda stycke 2 tillsagt bostadsrättshavaren att vidtaga rättelse.

35 §

Är nyttjanderätten enligt 33 § första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning därav uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne ej på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen. I avvaktan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna nyttjanderätten får beslut om vräkning icke meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från uppsägningen.

36 §

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak som anges i 33 § första stycket 1 eller 4—6, är han skyldig att genast avflytta, om ej annat följer av 35 §. Uppsäges bostadsrättshavaren av annan i 33 § angiven orsak, får han kvarbo till den fardag för avträdande av hyrd lägenhet som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om ej rätten eller överexekutor prövar skäligt ålägga honom att avflytta tidigare.

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.

38 §

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

Upphör bostadsrätten enligt första stycket och har lägenheten tillträtts, skall skriftligt hyresavtal anses ingånget. Därvid äger 7 § sista stycket motsvarande tillämpning.

39 §

Uppsägning skall vara skriftlig, om ej skriftligt erkännande av uppsägningen lämnas. Uppsägning får ske hos den som är behörig att mottaga årsavgift på föreningens vägnar.

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

Träffas ej den som sökes i sitt hemvist, får uppsägningen sändas i rekommenderat brev under hans vanliga adress. Ett exemplar av uppsägningen skall dessutom lämnas antingen i den söktes bostad till vuxen medlem i det hushåll som han tillhör eller, om han driver rörelse med fast kontor, på kontoret till någon som är anställd där. Påträffas icke någon som angivits nu, skall uppsägningen i stället läggas i den söktes postlåda, om sådan finns. Uppsägning har skett när vad som sagts nu blivit fullgjort.

Har den hos vilken uppsägning skall ske ej känt hemvist här i riket och finns ej heller känt ombud som har rätt att mottaga uppsägning för honom, får uppsägning ske genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar.

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

Allmänna bestämmelser om bostadsrättsförening

40 §

Ekonomisk förening med ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden kan registreras som bostadsrättsförening.

41 §

Bestämmelserna i 2 och 3 §§ lagen (1951: 308) om ekonomiska föreningar äger motsvarande tillämpning i fråga om bostadsrättsförening.

42 §

Bostadsrättsförening registreras hos länsstyrelsen i det län där föreningens styrelse enligt stadgarna har sitt säte.

Inskrivning av uppgifter angående bostadsrättsförening skall ske i en särskild avdelning av det föreningsregister som avses i 4 § lagen (1951: 308) om ekonomiska föreningar.

Stadgar och firma m. m.

43 §

För registrering av bostadsrättsförening fordras att föreningen har minst fem medlemmar samt att den antagit stadgar och utsett styrelse och revisorer.

44 §

Bostadsrättsförenings stadgar skall ange

1. föreningens firma,
2. ändamålet med föreningens verksamhet och verksamhetens art,
3. den ort inom riket där föreningens styrelse skall ha sitt säte,
4. om avgift för inträde i föreningen skall förekomma, det belopp, högst 100 kronor, vartill inträdesavgiften för varje medlem skall bestämmas,
5. huruvida upplåtelseavgift kan uttagas,
6. de grunder enligt vilka årsavgift skall beräknas,
7. om andra regelbundna eller på särskilt beslut om uttaxering beroende avgifter till föreningen än grundavgift, upplåtelseavgift och årsavgift skall förekomma, avgifternas belopp eller de högsta belopp, sammanlagt dock ej mer än 100 kronor för år och medlem, vartill de får bestämmas,
8. om rätten att bestämma ersättning för bostadsrätt vid överlåtelse skall vara inskränkt, de grunder enligt vilka ersättningen skall beräknas,
9. antalet styrelseledamöter och revisorer eller det högsta och lägsta antal till vilket de skall uppgå och, om för styrelseledamöter eller revisorer skall finnas suppleanter, samma uppgifter beträffande dem, tiden för styrelseledamots, revisors och suppleants uppdrag samt, om styrelseledamot, revisor eller suppleant skall utses på annat än i denna lag angivet sätt, hur tillsättning skall ske,
10. föreningens räkenskapsår,
11. de grunder enligt vilka medel skall avsättas för säkerställande av underhållet av föreningens hus,
12. det sätt på vilket kallelse till föreningsstämma skall ske och andra meddelanden bringas till medlemmarnas kännedom samt den tid före stämma när föreskrivna kallelseåtgärder senast skall vara vidtagna,
13. de grunder enligt vilka föreningen skall förfoga över uppkommen vinst och hur det skall förfaras med föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning.

45 §

Bostadsrättsförenings firma skall innehålla ordet bostadsrättsförening.

I firman får ej ordet bolag eller eljest något som betecknar ett bolagsförhållande intagas på sådant sätt att därav kan föranledas det misstaget att firman innehas av ett bolag.

Firman skall tydligt skilja sig från andra hos länsstyrelsen förut registrerade och ännu bestående föreningsfirmor.

Annan än bostadsrättsförening får ej i sin firma eller annars vid beteckning av rörelsen använda ordet bostadsrätt.

46 §

Bestämmelserna i 8 och 9 §§ lagen (1951: 308) om ekonomiska föreningar äger motsvarande tillämpning i fråga om bostadsrättsförening. Härvid skall hänvisningen i 8 § tredje stycket till 5 § avse 43 § denna lag. Uppgift om medborgarskap behöver ej lämnas i ansökan om registrering.

Medlemsförteckning och lägenhetsförteckning

47 §

Genom styrelsens försorg skall föras förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning). Förteckning kan bestå av betryggande lösblads- eller kortsystem.

48 §

Medlemsförteckningen skall för varje medlem innehålla uppgift om hans fullständiga namn och hemvist samt om bostadsrätt som han innehar.

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

49 §

Lägenhetsförteckningen skall för varje lägenhet ange

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

Uppgifter enligt första stycket skall genast införas i förteckningen när bostadsrätt upplåtes.

Underrättas föreningen om pantsättning av bostadsrätt eller ändras uppgift i förteckningen, skall detta genast antecknas.

Dagen för anteckning skall anges.

50 §

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande lägenhet som han innehar med bostadsrätt. Utdraget skall avse de uppgifter som enligt 49 § skall anges i förteckningen. Dagen för utfärdandet skall anges i utdraget.

Medlemskap

51 §

Fråga om antagande av medlem i bostadsrättsförening avgöres av styrelsen, om ej annat följer av 52 §.

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

52 §

Förvärvare av bostadsrätt, som vägrats inträde i föreningen, kan inom en månad från det han fick del av beslutet härom hänskjuta tvisten till hyresnämnden.

53 §

Medlem som ej innehar bostadsrätt får utträda ur föreningen och kan på grund som anges i stadgarna uteslutas ur denna.

Medlem som upphör att vara bostadsrättshavare skall anses ha utträtt ur föreningen, om ej styrelsen medgivit att han får kvarstå som medlem. Vad som sagts nu gäller ej, om bostadsrätten upphört till följd av att det hus i vilket lägenheten finns övergått till ny ägare.

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

Vinstutdelning m. m.

54 §

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

Vinst får ej utdelas till andra än bostadsrättshavarna. Vinsten fördelas mellan dem efter grundavgifterna för bostadsrätterna, om ej annat bestämts i stadgarna.

55 §

Har vinstutdelning beslutats och verkställts i strid med 54 § eller bestämmelse i föreningens stadgar, gäller 19 § lagen (1951: 308) om ekonomiska föreningar i tillämpliga delar.

Bestämmelserna i 20 § nämnda lag äger motsvarande tillämpning i fråga om bostadsrättsförening.

Styrelse och firmateckning

56 §

Bestämmelserna i 21—37 §§ lagen (1951: 308) om ekonomiska föreningar äger motsvarande tillämpning i fråga om bostadsrättsförening med nedan angivna avvikelser.

1. Av styrelsens ledamöter skall alltid minst två eller, om styrelsen består av mindre än fem ledamöter, minst en väljas på föreningsstämma.
2. Styrelseledamot och suppleant för styrelseledamot samt firmatecknare behöver ej vara svensk medborgare.
3. Bostadsrättshavares make kan vara styrelseledamot eller suppleant för styrelseledamot, även om han ej är medlem i föreningen, såvida icke annat bestämts i stadgarna.

57 §

Det ankommer på styrelsen att fastställa med vilka belopp grundavgifter, upplåtelseavgifter och årsavgifter skall utgå samt hur beloppen skall betalas, om ej annat bestämts i stadgarna. Ändring av grundavgift skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Styrelsens årsredovisning samt revision

58 §

Bestämmelserna i 38—51 §§ lagen (1951: 308) om ekonomiska föreningar gäller i tillämpliga delar i fråga om bostadsrättsförening. Vad som sägs där om insats skall beträffande bostadsrättsförening i stället gälla inträdesavgift, grundavgift och upplåtelseavgift.

Föreningsstämma

59 §

Bestämmelserna i 52—61 §§ lagen (1951: 308) om ekonomiska föreningar gäller i tillämpliga delar i fråga om bostadsrättsförening. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, äger de dock endast en röst, om ej annat bestämts i stadgarna. Vidare kan medlems rösträtt utövas av medlemmens make som ombud, även om denne ej är medlem i föreningen, såvida icke annat bestämts i stadgarna.

60 §

För giltighet av beslut på föreningsstämma gäller,

1. om beslutet innebär ändring av grundavgift och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan grundavgifterna, att samtliga bostadsrättshavare som beröres av ändringen biträtt beslutet eller att beslutet biträtts av minst två tredjedelar av dessa bostadsrättshavare och godkänts av hyresnämnden,
2. om beslutet innebär att lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att undergå försämring av icke ringa betydelse, att bostadsrättshavaren biträtt beslutet,
3. om beslutet i annat fall leder till väsentlig förändring av lägenheten, att bostadsrättshavaren biträtt beslutet eller att minst två tredjedelar av de röstande förenat sig om detta,
4. om beslutet innebär utvidgning av föreningens verksamhet, att det biträtts av minst två tredjedelar av de röstande,
5. om beslutet innebär överlåtelse av föreningen tillhörigt hus i vilket lägenhet är upplåten med bostadsrätt, att beslutet fattats i den ordning som gäller för beslut om likvidation samt att minst två tredjedelar av bostadsrättshavarna i det hus som skall överlåtas samtyckt till beslutet.

Är för giltighet av beslut enligt första stycket ytterligare villkor bestämt i stadgarna, gäller även det.

Talan mot styrelseledamot, revisor, föreningsmedlem eller röstberättigad

61 §

Bestämmelserna i 63—66 §§ lagen (1951: 308) om ekonomiska föreningar äger motsvarande tillämpning i fråga om bostadsrättsförening.

Ändring av bostadsrättsförenings stadgar

62 §

Beslut om ändring av bostadsrättsförenings stadgar är giltigt endast om samtliga röstberättigade förenat sig om beslutet eller detta fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och på den stämma som hålles sist biträtts av minst två tredjedelar av de röstande. Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgift skall beräknas, fordras dock att på den stämma som hålles sist beslutet biträtts av minst tre fjärdedelar av de röstande. Innebär beslutet att medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränkes, fordras att beslutet på sista stämman biträtts av samtliga röstande.

Beslut varigenom medlems rätt att överlåta bostadsrätt inskränkes eller

förbehåll om lösningsrätt enligt 14 § införes är giltigt endast om samtliga bostadsrättshavare vilkas rätt beröres av ändringen samtyckt till beslutet.

Är för giltighet av beslut enligt denna paragraf ytterligare villkor bestämt i stadgarna, gäller även det.

Har på grund av lag eller annan författning eller efter Konungens medgivande i stadgarna intagits föreskrift att viss bestämmelse ej får ändras utan Konungens medgivande, får föreskriften ej ändras utan sådant medgivande.

63 §

Beslut om ändring av stadgarna skall av styrelsens ordförande ofördröjligen anmälas för registrering och får ej verkställas innan registrering skett. Vid anmälningshandlingen skall fogas två avskrifter av protokoll som förts i ärendet.

Talan mot föreningsstämmobeslut

64 §

Bestämmelserna i 69 § lagen (1951: 308) om ekonomiska föreningar äger motsvarande tillämpning i fråga om bostadsrättsförening.

Likvidation och upplösning

65 §

Bestämmelserna i 70—95 §§ lagen (1951: 308) om ekonomiska föreningar äger motsvarande tillämpning i fråga om bostadsrättsförening. Vad i 71 och 75 §§ föreskrives för det fall antalet föreningsmedlemmar nedgått under det i 5 § föreskrivna lägsta antalet skall i bostadsrättsförening tillämpas, om antalet medlemmar eller antalet bostadsrättshavare nedgått under fem. Vidare skall vad i 83 § sägs om insatskapital i stället gälla inträdesavgift, grundavgift och upplåtelseavgift i bostadsrättsförening.

Fusion

66 §

Bestämmelserna i 96—98 §§ lagen (1951: 308) om ekonomiska föreningar gäller i tillämpliga delar i fråga om bostadsrättsförening.

Registrering

67 §

Bestämmelserna i 99—105 §§ lagen (1951: 308) om ekonomiska föreningar äger motsvarande tillämpning i fråga om bostadsrättsförening. Härvid skall hänvisningen i 100 § andra stycket till 7 § tredje stycket avse 45 § tredje stycket denna lag.

68 §

Beträffande ansökan om godkännande av ekonomisk plan skall bestämmelserna om anmälan för registrering äga motsvarande tillämpning.

Skadestånd

69 §

Bestämmelserna i 106—109 §§ lagen (1951: 308) om ekonomiska föreningar äger motsvarande tillämpning i fråga om bostadsrättsförening.

Straffbestämmelser

70 §

Bestämmelserna i 110—112 §§ lagen (1951: 308) om ekonomiska föreningar gäller i tillämpliga delar i fråga om bostadsrättsförening. Vid tillämpningen av bestämmelserna skall dock iakttagas, att hänvisningen i 110 § 5 till 18 § skall avse 54 § denna lag och hänvisningen i 111 § 2 till 68 § skall avse 63 § denna lag.

71 §

Till böter dömes

1. den som upplåter bostadsrätt i strid med 3 eller 5 §,
2. styrelseledamot eller likvidator, om han underlåter att iakttaga föreskrift i 4 § sista stycket eller 47—49 §,
3. den som uppsåtligen eller av grov oaktsamhet meddelar oriktig eller vilseledande uppgift i utdrag enligt 50 §,
4. den som bryter mot 45 § sista stycket eller upplåter andelsrätt i strid med 79 §.

72 §

Är gärning som avses i 70 eller 71 § belagd med straff i brottsbalken dömes ej till ansvar enligt denna lag.

Särskilda bestämmelser

73 §

Bestämmelserna i 114—116 §§ lagen (1951: 308) om ekonomiska föreningar äger motsvarande tillämpning i fråga om bostadsrättsförening.

Förbehåll i stadgarna enligt 116 § utan bestämmelse om rätt för parterna att klandra skiljedomen får dock ej göras gällande i fråga om bostadsrättshavares rätt eller skyldighet att tillträda eller behålla lägenheten eller beträffande fastställande av hyresvillkor enligt 7 § sista stycket. I övrigt gäller förbehållet ej i fråga om tvist med anledning av upplåtelse av nyttjanderätt enligt 1 § såvitt genom förbehållet skiljemän utsetts eller bestämmelse meddelats om skiljemännens antal, sättet för deras utseende eller förfarandet vid skiljenämnden. I dessa hänseenden skall lagen (1929: 145) om skiljemän tillämpas. Vad som sagts nu utgör dock ej hinder för att i stadgarna utse hyresnämnden till skiljenämnd eller bestämma kortare tid för skiljemannaåtgärdens avslutande än den tid om sex månader som anges i nämnda lag.

74 §

Är sådant meddelande från föreningen som avses i 10, 12 eller 32 § eller 33 § 1 avsänt i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress, skall föreningen anses ha fullgjort vad som ankommer på den. Detsamma gäller beträffande sådant meddelande från bostadsrättshavare som avses i 15 eller 19 §.

75 §

Närmare bestämmelser om ekonomisk plan med därtill hörande intyg och om säkerhet enligt 5 § meddelas av Konungen eller av myndighet, som Konungen bestämmer.

Förfarandet i bostadsrättstvister m. m.

76 §

Om part ej godtar hyresnämnds beslut i fråga enligt 7 § sista stycket, 30 § andra stycket eller 52 §, får parten klandra beslutet genom att väcka talan mot den andra parten inom tre veckor från det parten erhöll del av beslutet. Klandras icke beslutet inom denna tid, är parts rätt till talan förlorad.

Mot hyresnämnds beslut i fråga enligt 60 § första stycket 1 får talan föras genom besvär inom tre veckor från det klaganden erhöll del av beslutet.

77 §

Tvist med anledning av upplåtelse av nyttjanderätt enligt 1 § (bostadsrättstvist) som ej ankommer på hyresnämnds prövning skall, om ej Konungen bestämmer annat, upptagas av den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen. Detsamma gäller i fråga om talan enligt 76 §.

Besvär enligt 76 § andra stycket skall inges till domstolen.

Tvist som efter klander mot hyresnämnds beslut är anhängig vid domstol får återförvisas till nämnden.

78 §

Talan får ej föras mot fastighetsdomstols dom i fråga om fastställande av hyresvillkor enligt 7 § sista stycket eller i fråga om tillstånd som avses i 30 § andra stycket och ej heller mot hovrätts dom i fråga som avses i 52 § eller i fråga om godkännande enligt 60 § första stycket 1.

I tvist som avser fastställande av hyresvillkor enligt 7 § sista stycket skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i fastighetsdomstolen, i den mån ej annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

Förbud mot upplåtelse av andelsrätt

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.

Övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1972. Genom lagen upphäves lagen (1930:115) om bostadsrättsföreningar och lagen (1968: 702) om förskott vid upplåtelse av bostadsrätt, m. m.

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

3. Den nya lagen äger tillämpning även på bostadsrättsförening som registrerats enligt äldre lag. I fråga om sådan förening gäller dock punkterna 4—13 nedan.

4. Har ekonomisk plan mottagits av länsstyrelsen enligt äldre lag, skall planen anses ha godkänts enligt den nya lagen.

5. Har teckningslista utfärdats, äger äldre lag tillämpning beträffande upplåtelse av bostadsrätt till utbjudna lägenheter.

6. Har bostadsrättsförening före den nya lagens ikraftträdande sökt eller erhållit tillstånd enligt 4 § andra stycket lagen (1942: 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m. eller 2 § första stycket lagen (1968: 702) om förskott vid upplåtelse av bostadsrätt, m. m. att uppbära förskott på avgift eller annat vederlag för upplåtelse av bostadsrätt, äger äldre lag tillämpning i fråga om förskottet.

7. Har bostadsrättshavare överlåtit sin bostadsrätt eller avlidit före den nya lagens ikraftträdande eller har hans äktenskap gått åter eller boskillnad, hemskillnad eller äktenskapsskillnad vunnits före sagda tidpunkt, äger äldre lag tillämpning i fråga om dödsbodels rätt att utöva bostadsrätten, förvärvarens rätt att vinna inträde i föreningen, verkan av att förvärvaren icke antagits till medlem samt ansvaret för förpliktelser som åvilar innehavare av bostadsrätten.

8. Har uppsägning skett före den nya lagens ikraftträdande, äger äldre bestämmelser om verkan av uppsägningen alltjämt tillämpning.

9. Bestämmelse i förenings stadgar att årsavgift eller andel i vinst eller behållna tillgångar skall beräknas efter lägenhets andelsvärde skall anses innebära att sådan avgift eller andel skall beräknas enligt grundavgiften för bostadsrätten.

10. Innehåller förenings stadgar vid lagens ikraftträdande bestämmelse om beräkning av ersättning för bostadsrätt vid överlåtelse, äger bestämmelsen alltjämt tillämpning, även om grunderna för beräkningen ej angivits i stadgarna. Sådan bestämmelse skall anses innebära villkor för medlemskap, om ej annat framgår av omständigheterna.

11. Har beslut av föreningsstämma fattats före den nya lagens ikraftträdande, äger äldre lag tillämpning i fråga om beslutet.

12. Bestämmelsen i 73 § andra stycket gäller ej förbehåll vars tillämpning påkallats före den nya lagens ikraftträdande.

13. Skall enligt bestämmelserna ovan föreskrift i äldre lag gälla och är i samma lag överträdelse av föreskriften belagd med straff, äger även straffbestämmelsen tillämpning.

14. Bostadsrättstvist eller tvist om hyresvillkor, vari talan väckts eller som hänskjutits till avgörande av skiljemän före den nya lagens ikraftträdande, behandlas enligt äldre bestämmelser.

15. Bestämmelsen i 79 § utgör ej hinder för förening eller aktiebolag, som före lagens ikraftträdande haft rätt att upplåta andelsrätt med vilken följer rätt att för begränsad tid besitta eller hyra lägenhet i hus som tillhör föreningen eller bolaget, att upplåta andelsrätt avseende lägenhet i huset. Vad som sagts nu äger motsvarande tillämpning i fråga om handelsbolag.

I annat fall än som avses i första stycket får förening eller aktiebolag, som före lagens ikraftträdande drivit verksamhet i vilken ingår upplåtelse av andelsrätt som avses i 79 §, efter tillstånd av länsstyrelsen fortsätta sin verksamhet. Har föreningen eller bolaget ingivit ansökan härom före ikraftträdandet, får verksamheten fortsättas i avvaktan på beslutet.

16. Förekommer i lag eller annan författning hänvisning till föreskrift som ersatts genom bestämmelse i denna lag, tillämpas i stället den nya bestämmelsen.

2) Förslag
till
Lag
om ändring i rättegångsbalken

Härigenom förordnas, att 10 kap. 10 § rättegångsbalken skall ha nedan angivna lydelse.

(Nuvarande lydelse)	*(Föreslagen lydelse)*
10 KAP.	
10 §.[1]	
Tvist om äganderätt eller nyttjanderätt till fast egendom, om rätt till servitut eller annan särskild rätt till egendomen eller om besittning av egendomen skall upptagas av rätten i den ort, där fastigheten är. Lag samma vare, om tvisten rör skyldighet för ägare eller innehavare av egendomen att fullgöra något, som åligger honom i denna egenskap, eller, då nyttjanderätt eller annan särskild rätt till egendomen upplåtits, fråga är om vederlag för upplåtelsen, byggnads underhåll eller annat dylikt. Vad som sägs i denna paragraf gäller dock ej *arrende- eller hyrestvist.*	Tvist om äganderätt eller nyttjanderätt till fast egendom, om rätt till servitut eller annan särskild rätt till egendomen eller om besittning av egendomen skall upptagas av rätten i den ort, där fastigheten är. Lag samma vare, om tvisten rör skyldighet för ägare eller innehavare av egendomen att fullgöra något, som åligger honom i denna egenskap, eller, då nyttjanderätt eller annan särskild rätt till egendomen upplåtits, fråga är om vederlag för upplåtelsen, byggnads underhåll eller annat dylikt. Vad som sägs i denna paragraf gäller dock ej *arrende-, hyres- eller bostadsrättstvist.*
Ligger fastigheten — — — — — — — — — huvuddelen ligger.	

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1972.

[1] Senaste lydelse 1970: 1002.

3) Förslag
till
Lag
om ändring i utsökningslagen (1877: 31 s. 1)

Härigenom förordnas, att 65 § utsökningslagen (1877: 31 s. 1) skall ha nedan angivna lydelse.

(Nuvarande lydelse)	*(Föreslagen lydelse)*
65 §.[1]	
Från utmätning — — — — — — — — — får överlåtas,	
	6. bostadsrätt till lägenhet som tjänar gäldenären till stadigvarande bostad, dock ej om gäldenären vid förvärv av bostadsrätten åsidosatt tillbörlig hänsyn mot sina borgenärer eller om det med hänsyn till gäldenärens behov och bostadsrättens värde framstår som oskäligt att bostadsrätten undantages från utmätning,
6. penningar, banktillgodohavande, annan fordran och förnödenheter, i den mån annat ej är föreskrivet och tillgången skäligen fordras för underhåll åt gäldenären till dess inkomst som täcker behovet är att vänta, dock icke utan synnerliga skäl för längre tid än en månad.	7. penningar, banktillgodohavande, annan fordran och förnödenheter, i den mån annat ej är föreskrivet och tillgången skäligen fordras för underhåll åt gäldenären till dess inkomst som täcker behovet är att vänta, dock icke utan synnerliga skäl för längre tid än en månad.
Har gäldenären familj, bestämmes vad som enligt 1 mom. 1—*6* får undantagas med skälig hänsyn även till vad familjen brukar eller behöver. Om gäldenären eller någon som tillhör hans familj lider av lyte eller allvarlig sjukdom, skall detta också beaktas. Undantag enligt *6* bestämmes med skälig hänsyn även till den underhållsbörda som åvilar gäldenären.	Har gäldenären familj, bestämmes vad som enligt 1 mom. 1—7 får undantagas med skälig hänsyn även till vad familjen brukar eller behöver. Om gäldenären eller någon som tillhör hans familj lider av lyte eller allvarlig sjukdom, skall detta också beaktas. Undantag enligt 7 bestämmes med skälig hänsyn även till den underhållsbörda som åvilar gäldenären.
Vid utmätning hos dödsbo äger vad som i 1 och 2 mom. sagts motsvarande tillämpning i fråga om dödsboet tillhörig egendom som den dödes efterlevande familj brukar eller behöver. I stället för föreskriften i	Vid utmätning hos dödsbo äger vad som i 1 och 2 mom. sagts motsvarande tillämpning i fråga om dödsboet tillhörig egendom som den dödes efterlevande familj brukar eller behöver. I stället för föreskriften i

[1] Senaste lydelse 1968: 623.

(Nuvarande lydelse)	*(Föreslagen lydelse)*
1 mom. *6* gäller dock 18 kap. 5 § andra stycket ärvdabalken.	1 mom. 7 gäller dock 18 kap. 5 § andra stycket ärvdabalken.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1972.

Bestämmelsen i 65 § 1 mom. 6 äger motsvarande tillämpning på sådan andelsrätt i förening, som ej är bostadsrättsförening, eller aktiebolag med vilken följer rätt att besitta eller hyra lägenhet.

4) Förslag

till

Lag

om ändring i lagen (1951: 308) om ekonomiska föreningar

Härigenom förordnas i fråga om lagen (1951: 308) om ekonomiska föreningar,

dels att 113 § skall upphöra att gälla,

dels att 111 och 118 §§ skall ha nedan angivna lydelse.

(Nuvarande lydelse)	*(Föreslagen lydelse)*
111 §.	
Med dagsböter — — — — — — — — — — — — andra stycket;	
5. revisor, vilken underlåter att iakttaga föreskrift som meddelats i 51 § första stycket eller 81 § andra stycket, så ock likvidationsrevisor, som försummar att fullgöra vad i 87 § första stycket första punkten eller 89 § första stycket fjärde punkten finnes stadgat;	5. revisor, vilken underlåter att iakttaga föreskrift som meddelats i 51 § första stycket eller 81 § andra stycket, så ock likvidationsrevisor, som försummar att fullgöra vad i 87 § första stycket första punkten eller 89 § första stycket fjärde punkten finnes stadgat.
6. styrelseledamot eller likvidator som upplåter lägenhet i strid mot bestämmelsen i 113 §.	
118 §.	
Vad i — — — — — — — — — — — — — — — — äga tillämpning.	
3. förening av trafikförsäkringsanstalter, vilken av försäkringsinspektionen godkänts att handhava för anstalterna gemensamma angelägenheter.	3. förening av trafikförsäkringsanstalter, vilken av försäkringsinspektionen godkänts att handhava för anstalterna gemensamma angelägenheter;
	4. bostadsrättsföreningar i vidare mån än som följer av bostadsrättslagen (1971:).
Ej heller — — — — — — — — — — — — — — — särskilt stadgat.	

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1972.

5) Förslag

till

Lag

om ändring i lagen (1970: 998) om arrendenämnder och hyresnämnder

Härigenom förordnas, att 4—8, 10—15, 19, 22 och 27 §§ samt rubriken närmast före 7 § lagen (1970: 998) om arrendenämnder och hyresnämnder skall ha nedan angivna lydelse.

(Nuvarande lydelse)	*(Föreslagen lydelse)*
4 §	
Hyresnämnd som — — — — — — — — — — — uppgift att	
1. medla i *hyrestvist,*	1. medla i *hyres- eller bostadsrättstvist,*
2. pröva tvist — — — — — — — — — — — — allt jordabalken,	
	3. pröva tvist om hyresvillkor enligt 7 § sista stycket, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 30 § andra stycket eller medlemskap enligt 52 §, allt bostadsrättslagen (1971:),
3. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 45 eller 56 § jordabalken,	*4.* pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 45 eller 56 § jordabalken *eller av beslut som avses i 60 § första stycket 1 bostadsrättslagen (1971:),*
4. vara skiljenämnd i *hyrestvist,*	*5.* vara skiljenämnd i *hyres- eller bostadsrättstvist,*
5. pröva frågor enligt lagen (1970: 246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet.	*6.* pröva frågor enligt lagen (1970: 246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet.
Ärende upptages — — — — — — — — — — — är belägen.	
5 §	
Hyresnämnd består av lagfaren ordförande och två andra ledamöter, om ej annat följer av andra stycket. Av de senare ledamöterna skall den ene vara väl förtrogen med förvaltning av hyresfastighet och den andre vara väl förtrogen med bostadshyresgästers förhållanden eller, när ärende rör annan lägenhet än bostadslägenhet, med näringsidkande hyresgästers förhållanden.	Hyresnämnd består av lagfaren ordförande och två andra ledamöter, om ej annat följer av andra stycket. Av de senare ledamöterna skall den ene vara väl förtrogen med förvaltning av hyresfastighet *eller, när ärendet rör bostadsrättsfastighet, med förvaltning av sådan fastighet* och den andre vara väl förtrogen med bostadshyresgästers förhållanden eller, när ärende rör annan lägenhet än bostadslägenhet, med nä-

(Nuvarande lydelse)	*(Föreslagen lydelse)*
	ringsidkande hyresgästers förhållanden. *I bostadsrättstvist skall vad som sagts nu om hyresgästers förhållanden i stället avse bostadsrättshavares förhållanden.*
Bestämmelserna i — — — — — — — — — — — — om hyresnämnd.	
Konungen kan — — — — — — — — — — — — flera avdelningar.	
Bestämmelserna om — — — — — — — — — — — — även avdelning.	

6 §

För varje — — — — — — — — — — — — — — andra ledamöter.	
Innan annan ledamot än ordförande förordnas, skall sådan riksorganisation av fastighetsägare, hyresgäster eller näringsidkare som med hänsyn till medlemsantal, verksamhet och övriga omständigheter kan anses väl företräda den intressegrupp som det är fråga om beredas tillfälle att avge förslag.	Innan annan ledamot än ordförande förordnas, skall sådan riksorganisation av fastighetsägare, hyresgäster, *bostadsrättshavare* eller näringsidkare som med hänsyn till medlemsantal, verksamhet och övriga omständigheter kan anses väl företräda den intressegrupp som det är fråga om beredas tillfälle att avge förslag.
Till tjänstgöring — — — — — — — — — — — — — finner lämpligast.	

Ärende angående arrende- eller hyrestvist	**Ärende angående arrende-, hyres- eller bostadsrättstvist**
7 §	
Arrende- eller hyrestvist får för ändamål som avses i 1 § första stycket 1 eller 2 eller 4 § första stycket *1 eller 2* av part hänskjutas till nämnd, om tvisten ej är anhängig vid domstol eller hos överexekutor eller skiljemän.	*Arrende-, hyres- eller bostadsrättstvist* får för ändamål som avses i 1 § första stycket 1 eller 2 eller 4 § första stycket *1—3* av part hänskjutas till nämnd, om tvisten ej är anhängig vid domstol eller hos överexekutor eller skiljemän.
I tvist — — — — — — — — — — — — — — — — för medling.	
8 §	
Tvist som avses i 1 § första stycket 1 eller 2 eller 4 § första stycket *1 eller 2* hänskjutes av part till nämnd genom ansökan som skall vara skriftlig samt innehålla uppgift om parternas namn och hemvist, den berörda fastighetens belägenhet och tvistens beskaffenhet.	Tvist som avses i 1 § första stycket 1 eller 2 eller 4 § första stycket *1—3* hänskjutes av part till nämnd genom ansökan som skall vara skriftlig samt innehålla uppgift om parternas namn och hemvist, den berörda fastighetens belägenhet och tvistens beskaffenhet.
Uppfyller ansökan — — — — — — — — — — — — ansökningen avvisas.	
Återkallas ansökan, avskrives ärendet.	

(Nuvarande lydelse)	*(Föreslagen lydelse)*
10 §	
Underlåter sökanden att på kallelse infinna sig inför nämnd, avskrives ärendet. Kommer ej motparten tillstädes, får nämnden förelägga honom vid vite att inställa sig inför nämnden. Kommer parten likväl ej tillstädes och är det icke antagligt att förlikning kan komma till stånd, avskrives ärendet. Rör ärendet tvist som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, avgöres dock ärendet utan hinder av partens utevaro.	Underlåter sökanden att på kallelse infinna sig inför nämnd, avskrives ärendet. Kommer ej motparten tillstädes, får nämnden förelägga honom vid vite att inställa sig inför nämnden. Kommer parten likväl ej tillstädes och är det icke antagligt att förlikning kan komma till stånd, avskrives ärendet. Rör ärendet tvist som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2 *eller 3*, avgöres dock ärendet utan hinder av partens utevaro.
Uteblir båda — — — — — — — — — — motsvarande tillämpning.	
Första och — — — — — — — — — — — — — — sin utevaro.	
11 §	
Rör ärende som avskrivits enligt 10 § första stycket första punkten tvist som avses i 9 kap. 10 §, 10 kap. 6 § eller 12 kap. 49 eller 55 § jordabalken *eller* 5 § lagen (1957: 390) om fiskearrenden, skall nämnden återupptaga ärendet på ansökan av sökanden. Ansökan göres skriftligen inom en vecka från den dag då beslutet om avskrivning delgavs sökanden.	Rör ärende som avskrivits enligt 10 § första stycket första punkten tvist som avses i 9 kap. 10 §, 10 kap. 6 § eller 12 kap. 49 eller 55 § jordabalken, 5 § lagen (1957: 390) om fiskearrenden *eller 52 § bostadsrättslagen (1971:)*, skall nämnden återupptaga ärendet på ansökan av sökanden. Ansökan göres skriftligen inom en vecka från den dag då beslutet om avskrivning delgavs sökanden.
Uteblir sökanden — — — — — — — — — — — — på nytt.	
12 §	
Nämnd skall — — — — — — — — — — — — förlika parterna.	
Kan parterna — — — — — — — — — — — — förlikning saknas.	
Förlikning skall — — — — — — — — — — — — av parterna.	
Träffas ej förlikning, avgöres tvisten av nämnden, om tvisten rör fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2. I annat fall avskrives ärendet.	Träffas ej förlikning, avgöres tvisten av nämnden, om tvisten rör fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2 *eller 3*. I annat fall avskrives ärendet.
13 §	
Fråga som avses i 1 § första stycket 3 eller 4 § första stycket *3* prövas efter ansökan som skall vara skriftlig och som bör innehålla de skäl som åberopas till stöd för ansökningen.	Fråga som avses i 1 § första stycket 3 eller 4 § första stycket *4* prövas efter ansökan som skall vara skriftlig och som bör innehålla de skäl som åberopas till stöd för ansökningen.
Sökanden och — — — — — — — — — — — — ärendets prövning.	

(Nuvarande lydelse)	*(Föreslagen lydelse)*
14 §	
Har parterna avtalat att tvist skall avgöras av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen och har, vid arrendetvist, arrendenämnden eller, vid *hyrestvist*, hyresnämnden utsetts till skiljenämnd, skall nämnden på ansökan avgöra tvisten genom skiljedom, om ej hinder möter enligt 1 § andra stycket lagen (1929: 145) om skiljemän. Om sådan ansökan gäller 8 §. Har tvisten redan hänskjutits till nämnd, kan skiljedom dock påkallas muntligen inför nämnden.	Har parterna avtalat att tvist skall avgöras av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen och har, vid arrendetvist, arrendenämnden eller, vid *hyres- eller bostadsrättstvist*, hyresnämnden utsetts till skiljenämnd, skall nämnden på ansökan avgöra tvisten genom skiljedom, om ej hinder möter enligt 1 § andra stycket lagen (1929: 145) om skiljemän. Om sådan ansökan gäller 8 §. Har tvisten redan hänskjutits till nämnd, kan skiljedom dock påkallas muntligen inför nämnden.
I ärende som nämnd har att avgöra genom skiljedom gäller lagen (1929: 145) om skiljemän, i den mån ej annat följer av denna lag. Vardera parten svarar för sin kostnad i tvist som avses i 9 kap. 10 eller 14 §, 10 kap. 6 § eller 12 kap. 49 eller 55 § jordabalken *eller* 5 § lagen (1957: 390) om fiskearrenden.	I ärende som nämnd har att avgöra genom skiljedom gäller lagen (1929: 145) om skiljemän, i den mån ej annat följer av denna lag. Vardera parten svarar för sin kostnad i tvist som avses i 9 kap. 10 eller 14 §, 10 kap. 6 § eller 12 kap. 49 eller 55 § jordabalken, 5 § lagen (1957: 390) om fiskearrenden *eller 7 § sista stycket bostadsrättslagen (1971:)*.
15 §	
Ansökan i fråga som avses i 4 § första stycket *5* skall vara skriftlig samt innehålla uppgift om den berörda fastigheten och dess ägare samt sökandens yrkande och grunderna för detta. Vad som föreskrives i 8 § andra och tredje styckena äger motsvarande tillämpning.	Ansökan i fråga som avses i 4 § första stycket *6* skall vara skriftlig samt innehålla uppgift om den berörda fastigheten och dess ägare samt sökandens yrkande och grunderna för detta. Vad som föreskrives i 8 § andra och tredje styckena äger motsvarande tillämpning.
Motpart skall — — — — — — — — — — — — till förhandling.	
Beslut enligt — — — — — — — — — — — — — — i frågan.	
19 §	
Lämnar part ej frivilligt tillfälle till besiktning eller till granskning av kontrakt eller annan handling som rör *arrende- eller hyresförhållandet* och är av betydelse för ärendet, får nämnden förelägga honom vite. Vad som sagts nu gäller ej, om nämnden är skiljenämnd.	Lämnar part ej frivilligt tillfälle till besiktning eller till granskning av kontrakt eller annan handling som rör *arrende-, hyres- eller bostadsrättsförhållandet* och är av betydelse för ärendet, får nämnden förelägga honom vite. Vad som sagts nu gäller ej, om nämnden är skiljenämnd.

(Nuvarande lydelse)	*(Föreslagen lydelse)*
22 §	
Om rätt för part att klandra beslut av nämnd i *arrende- eller hyrestvist* finns bestämmelser i 8 kap. 31 § och 12 kap. 70 § jordabalken *samt* 16 § lagen (1957: 390) om fiskearrenden.	Om rätt för part att klandra beslut av nämnd i *arrende-, hyres- eller bostadsrättstvist och om fullföljd av talan mot hyresnämnds beslut i fråga om godkännande av beslut på föreningsstämma* finns bestämmelser i 8 kap. 31 § och 12 kap. 70 § jordabalken, 16 § lagen (1957: 390) om fiskearrenden *samt 76 § bostadsrättslagen (1971:).*
Mot beslut, varigenom nämnd avvisat ansökan som avses i 8, 11, 13 eller 14 §, avskrivit ärende enligt 8 eller 10 § eller utlåtit sig om ersättning enligt 20 §, får talan föras genom besvär. Detta gäller dock ej beslut om avskrivning, när ärendet kan återupptagas. Mot annat beslut av nämnd *i arrende- eller hyrestvist* får talan föras endast i samband med sådan *klandertalan* som avses i första stycket.	Mot beslut, varigenom nämnd avvisat ansökan som avses i 8, 11, 13 eller 14 §, avskrivit ärende enligt 8 eller 10 § eller utlåtit sig om ersättning enligt 20 §, får talan föras genom besvär. Detta gäller dock ej beslut om avskrivning, när ärendet kan återupptagas. Mot annat beslut av nämnd får talan föras endast i samband med sådan *talan* som avses i första stycket.
Besvärshandlingen skall inges till fastighetsdomstol som avses i 8 kap. 32 § och 12 kap. 71 § jordabalken *samt* 17 § lagen (1957: 390) om fiskearrenden inom en vecka från det att klaganden fick del av beslutet. I övrigt äger 52 kap. 2, 3 och 5—12 §§ rättegångsbalken motsvarande tillämpning. Bestämmelse som avser hovrätt gäller därvid i stället fastighetsdomstolen. Mot fastighetsdomstolens beslut får talan ej föras.	Besvärshandlingen skall inges till fastighetsdomstol som avses i 8 kap. 32 § och 12 kap. 71 § jordabalken, 17 § lagen (1957: 390) om fiskearrenden *samt 77 § bostadsrättslagen (1971:)* inom en vecka från det att klaganden fick del av beslutet. I övrigt äger 52 kap. 2, 3 och 5—12 §§ rättegångsbalken motsvarande tillämpning. Bestämmelse som avser hovrätt gäller därvid i stället fastighetsdomstolen. Mot fastighetsdomstolens beslut får talan ej föras.
Undanröjes nämnds — — — — — — — — — — av nämnden.	
27 §	
Talan om utdömande av vite som förelagts någon enligt denna lag föres, efter anmälan av nämnd, av åklagare vid fastighetsdomstol som avses i 8 kap. 32 § och 12 kap. 71 § jordabalken *samt* 17 § lagen (1957: 390) om fiskearrenden.	Talan om utdömande av vite som förelagts någon enligt denna lag föres, efter anmälan av nämnd, av åklagare vid fastighetsdomstol som avses i 8 kap. 32 § och 12 kap. 71 § jordabalken, 17 § lagen (1957: 390) om fiskearrenden *samt 77 § bostadsrättslagen (1971:).*

6) Förslag

till

Lag

om ändring i lagen (1970: 995) om införande av nya jordabalken

Härigenom förordnas, att 51 § lagen (1970: 995) om införande av nya jordabalken skall ha nedan angivna lydelse.

(Nuvarande lydelse)	*(Föreslagen lydelse)*
51 §	
Om särskilda skäl föreligger, kan länsstyrelsen medge undantag från 12 kap. 15 § andra stycket första punkten nya balken i fråga om lägenhet, vilken innehaves på grund av sådan upplåtelse av andelsrätt som avses i punkt 2 övergångsbestämmelserna till *lagen (1968: 702) om förskott vid upplåtelse av bostadsrätt, m. m.*	Om särskilda skäl föreligger, kan länsstyrelsen medge undantag från 12 kap. 15 § andra stycket första punkten nya balken i fråga om lägenhet, vilken innehaves på grund av sådan upplåtelse av andelsrätt *i förening eller aktiebolag* som avses i punkt *15* övergångsbestämmelserna till *bostadsrättslagen (1971:).*

7) Förslag

till

Lag

om ändring i civilförsvarslagen (1960: 74)

Härigenom förordnas, att 64 § civilförsvarslagen (1960: 74) skall ha nedan angivna lydelse.

(Nuvarande lydelse)	*(Föreslagen lydelse)*
64 §.	
Skall för byggnad, som tillhör bostadsrättsförening, särskild anordning eller åtgärd vidtagas, som byggnadens ägare jämlikt denna lag har att ombesörja, äro bostadsrättshavarna, utan hinder av vad i föreningens stadgar bestämts, pliktiga att tillskjuta det belopp, som erfordras för bestridande av kostnaden. *Å beslut om tillskott för sådant ändamål skall vad i 60 § 1. lagen om bostadsrättsföreningar är stadgat ej äga tillämpning.*	Skall för byggnad, som tillhör bostadsrättsförening, särskild anordning eller åtgärd vidtagas, som byggnadens ägare jämlikt denna lag har att ombesörja, äro bostadsrättshavarna, utan hinder av vad i föreningens stadgar bestämts, pliktiga att tillskjuta det belopp, som erfordras för bestridande av kostnaden.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1972.

Utdrag av protokollet över justitieärenden, hållet inför Hans Kungl. Höghet Regenten, Hertigen av Halland, i statsrådet på Stockholms slott den 16 oktober 1970.

Närvarande:

Ministern för utrikes ärendena NILSSON, statsråden STRÄNG, ANDERSSON, HOLMQVIST, ASPLING, SVEN-ERIC NILSSON, LUNDKVIST, GEIJER, MYRDAL, ODHNOFF, WICKMAN, MOBERG, BENGTSSON, NORLING, LÖFBERG, LIDBOM, CARLSSON.

Chefen för justitiedepartementet, statsrådet Geijer, anmäler efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter fråga om *ny bostadsrättslagstiftning* och anför.

1. Inledning

Med stöd av Kungl. Maj:ts bemyndigande den 12 januari 1962 tillkallades den 12 februari samma år sakkunniga för att göra en allmän översyn av lagen (1930: 115) om bostadsrättsföreningar (bostadsrättslagen). I direktiven till utredningen angavs att lagen borde moderniseras och anpassas till rådande förhållanden på det område den reglerade. De sakkunniga borde ägna uppmärksamhet åt frågan hur behövlig trygghet skulle skapas för bostadsrättshavarna och hur dessas förhållanden inbördes och till föreningen lämpligen borde ordnas. Vidare borde de överväga i vilken utsträckning kontroll från det allmännas sida kunde behövas beträffande särskilt bostadsrättsföreningarnas tillkomst och hur kontrollen över huvud taget lämpligen borde anordnas. Dessutom uttalades i direktiven att rättsreglerna på området borde förebygga uppkomsten av ekonomiskt osunda bostadsrättsföreningar och möjliggöra en rationell bostadskooperativ verksamhet.

De sakkunniga antog namnet bostadsrättskommittén. Kommittén avlämnade i mars 1969 betänkandet Bostadsrätt (SOU 1969: 4).[1] Betänkandet innehåller bl. a. förslag till ny bostadsrättslag. Förslaget torde få fogas till statsrådsprotokollet i detta ärende som *bilaga 1.*

[1] Betänkandet är undertecknat av regeringsrådet Hans-Fredrik Ringdén, ordförande, verkställande direktören i Svenska Riksbyggen Gösta Blomqvist, verkställande direktören i Svenska Byggnadsentreprenörföreningen Sten Källenius, direktören i HSB:s Riksförbund Gunnar Leo, häradshövdingen Folke Nyquist och riksdagsmannen Eric Svenning.

Efter remiss har yttranden över betänkandet avgetts av Svea hovrätt, hovrätten för Nedre Norrland, lagberedningen, kommerskollegium, bostadsstyrelsen, statens hyresråd, statens personalbostadsdelegation, lantmäteristyrelsen, länsstyrelserna i Stockholms, Kalmar, Malmöhus, Värmlands och Norrbottens län, hyresnämnderna i Stockholms, Malmöhus samt Göteborgs och Bohus län, Svenska kommunförbundet, Sveriges Fastighetsägareförbund, Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO), Hyresgästernas Riksförbund, Hyresgästernas Sparkasse- och Byggnadsföreningars Riksförbund u. p. a. (HSB), Svenska Riksbyggen, Byggnadsfirman Anders Diös AB, Svenska Byggnadsentreprenörföreningen, Svenska Byggnadsindustriförbundet, Näringslivets Byggnadsdelegation, AB Bostadsgaranti, Sveriges kommunalekonomiska förening u. p. a., Stockholms Bostadsföreningars Centralförening ek. för., Stockholms Kooperativa Bostadsförening ek. för., Landsorganisationen i Sverige (LO), Tjänstemännens Centralorganisation (TCO), Sveriges Akademikers Centralorganisation (SACO), Föreningen Sveriges häradshövdingar och stadsdomare, Sveriges advokatsamfund, Svenska Bankföreningen, Konungariket Sveriges stadshypotekskassa och Svenska Försäkringsbolags Riksförbund. Yttrande har vidare kommit in från statens invandrarverk.

Yttranden har överlämnats av kommerskollegium från ett antal handelskammare, av länsstyrelsen i Stockholms län från Stockholms stadskollegium och länsbostadsnämnden i länet, av länsstyrelsen i Värmlands län från drätselkamrarna i Karlstad och Kristinehamn samt bostadsförmedlingsnämnden i Karlstad och av länsstyrelsen i Norrbottens län från drätselkamrarna i Kiruna och Luleå, hyresnämnden i länet samt kronofogdemyndigheten i Luleå.

I skrivelse den 11 april 1969 har Svenska kommunförbundet hos Kungl. Maj:t anhållit om införande av viss kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt.

Efter remiss har yttranden över framställningen avgetts av samma remissinstanser som yttrat sig över bostadsrättskommitténs betänkande utom Kommunförbundet och Byggnadsfirman Anders Diös samt av länsstyrelsen i Uppsala län och Statstjänstemännens Riksförbund (SR).

Yttranden har överlämnats av kommerskollegium från ett antal handelskammare, av länsstyrelsen i Stockholms län från länsbostadsnämnden i länet, av länsstyrelsen i Uppsala län från stadsfullmäktige i Uppsala, av länsstyrelsen i Kalmar län från drätselkamrarna i Kalmar, Oskarshamn och Västervik, av länsstyrelsen i Malmöhus län från drätselkamrarna i Malmö och Lund samt stadskollegiet i Hälsingborg, av länsstyrelsen i Värmlands län från drätselkamrarna i Karlstad och Kristinehamn samt bostadsförmedlingsnämnden i Karlstad och av länsstyrelsen i Norrbottens län från drätselkamrarna i Kiruna och Luleå samt hyresnämnden i länet.

Slutligen har Riksbyggen i skrivelse den 8 april 1970 till chefen för justitiedepartementet hemställt om slopande av det nuvarande kravet på att ledamot i bostadsrättsförenings styrelse skall vara svensk medborgare.

2. Gällande lagstiftning och bostadsrättsinstitutets utveckling

Redan på 1870-talet bildades en del bostadsföreningar med syfte att bereda bostäder åt sina medlemmar. Dessa föreningars verksamhet blev föremål för reglering genom lagen (1895: 66) om registrerade föreningar för ekonomisk verksamhet, vilken senare ersattes av lagen (1911: 55 s. 1) om ekonomiska föreningar. Under och efter första världskriget ökade antalet registrerade bostadsföreningar kraftigt. Vid utgången av år 1927 fanns något över 900 föreningar med sammanlagt fler än 20 000 medlemmar. I omkring 2/3 av dessa föreningar upplåts lägenheterna åt medlemmarna med ständig besittningsrätt medan upplåtelserna i övriga föreningar skedde genom hyresavtal.

Med hänsyn till den betydande omfattning bostadsföreningsrörelsen tagit och de allt större ekonomiska värden dessa föreningar representerade ansågs det angeläget med en speciallagstiftning rörande bostadsföreningar. En sådan kom till stånd år 1930 genom bostadsrättslagen. Det främsta syftet med lagen var att trygga den enskilde föreningsmedlemmens rätt till sin bostad och hindra tillkomsten av osunda bostadsföreningsföretag. Lagstiftningen begränsades till sådana föreningar i vilka lägenheterna upplåts med ständig besittningsrätt.

Bostadsrättslagen är lagtekniskt utformad som ett komplement till den lagstiftning som gäller för ekonomiska föreningar i allmänhet. De allmänna föreningsrättsliga reglerna gäller sålunda också för bostadsrättsföreningarna, i den mån inte annat följer av bostadsrättslagen. Vid lagens tillkomst fanns dessa allmänna bestämmelser i nyss nämnda 1911 års lag om ekonomiska föreningar. Denna lag har sedermera ersatts av lagen (1951: 308) om ekonomiska föreningar (föreningslagen).

I bostadsrättslagen finns främst sådana regler som har samband med nyttjanderätten till lägenheterna i föreningens hus. Hit hör bestämmelserna om ekonomisk plan för bostadsrättsförenings verksamhet (11—16 §§), upplåtelse av bostadsrätt (17—22 §§), övergång av bostadsrätt (23—30 §§), lägenhetsförteckning och bostadsrättsbevis (31—34 §§) samt bostadsrättshavares rättigheter och skyldigheter (35—55 §§). Dessutom innehåller lagen regler av huvudsakligen föreningsrättslig natur (1—10 och 56—62 §§) samt straffbestämmelser (63 och 64 §§). De föreningsrättsliga reglerna behandlar bl. a. stadgar och firma, medlems intagande och avgång, registrering, balansräkning, vinst, föreningssammanträde samt likvidation. Bostadsrättslagen har efter sin tillkomst undergått endast smärre ändringar.

Som ett led i priskontrollen på bostadsmarknaden under andra världskriget tillkom lagen (1942: 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m. (kontrollagen). Lagen, som närmast utgjorde ett komplement till lagen (1942: 429) om hyresreglering m. m. (hyresregleringslagen), innehöll bestämmelser om bl. a. kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt samt förbud mot upplåtelse av vissa andelsrätter. År 1945 kompletterades lagen med särskilda regler om förskott på avgift för bostadsrätt. Kontrollagen hade tidsbegränsad giltighet men kom att förlängas successivt fram till utgången av år 1968.

Samtidigt som kontrollagen upphörde att gälla trädde lagen (1968: 702) om förskott vid upplåtelse av bostadsrätt, m. m. (förskottslagen) i kraft. Genom denna lag har bostadsrättsföreningarna getts fortsatt möjlighet att ta upp förskott på avgifter för upplåtelse av bostadsrätt. Vidare innehåller lagen förbud mot vissa andelsupplåtelser. Förskottslagen får ses som ett provisorium i avvaktan på en allmän översyn av bostadsrättslagstiftningen.

Bestämmelser om bostadsrättsföreningarnas verksamhet finns vidare i bl. a. bostadslånekungörelsen (1967: 552).

Bostadsrättsinstitutets utveckling hänger i hög grad samman med den allmänna utvecklingen på bostadsmarknaden. Krigsutbrottet år 1939 medförde att bostadsbyggandet minskade kraftigt. Sedan början av 1950-talet har bostadsproduktionen emellertid stigit nästan oavbrutet. Antalet inregistrerade bostadsrättsföreningar uppgick vid årsskiftet 1967/68 till omkring 8 300. Av dessa hade 2 668 föreningar bildats inom HSB och 976 under medverkan av Riksbyggen. Det årliga nytillskottet av bostadsrättsföreningar har under de senaste åren uppgått till omkring 200. Antalet med bostadsrätt upplåtna lägenheter för bostadsändamål utgjorde vid nämnda årsskifte ca 430 000, varav omkring 181 000 i föreningar inom HSB och ca 82 000 i föreningar inom Riksbyggen. Sammanlagt beräknades då omkring 900 000 personer bo i bostadsrättslägenheter. Majoriteten av bostadsrättslägenheterna har byggts under de senaste årtiondena. Det årliga tillskottet av bostadsrättslägenheter för bostadsändamål uppgick under åren 1961—1965 till i genomsnitt 20 000 mot 14 000 under perioden 1946—1960.

Även om antalet bostadsrättslägenheter ökat kraftigt, har den kooperativa sektorns andel av nyproduktionen av bostadslägenheter minskat under 1960-talet från 27 % år 1961 till 19 % år 1968. Tas hänsyn endast till inflyttningsfärdiga lägenheter i flerfamiljshus har en minskning skett från 35 % till 25 %. Av de 20 500 bostadslägenheter som under år 1968 producerades av kooperativa företag fanns 19 200 i flerfamiljshus och 1 300 i småhus. HSB och Riksbyggen svarade för 89 % av nyproduktionen.

Beträffande statistiska uppgifter om bostadsrättsrörelsens utveckling får jag i övrigt hänvisa till kommitténs betänkande (s. 76).

3. Kommitténs förslag och remissyttrandena

3.1 Huvudinnehållet i kommitténs förslag

3.1.1 Kommittén. Kommittén framhåller att bostadsrättsrörelsen har utvecklats starkt inom den ram som nu gäller för bostadsrättsföreningarnas verksamhet. Bostadsrätt framstår numera som en viktig boendeform vid sidan av äganderätt och hyresrätt. Även om hyresrätten byggts ut så att också hyresgästen har ett hemskydd, framträder bostadsrättens särdrag klart. För att bostadsrättsinstitutet skall kunna ytterligare utvecklas bör ramen för detta vara vid. Institutet bör, om det kan ske utan olägenheter, anpassas till den utveckling som har ägt rum.

Kommittéförslaget innebär inte någon ändring av de grundläggande bestämmelserna om ändamålet med bostadsrättsföreningarnas verksamhet. Upplåtelse av lägenhet skall sålunda ske under nyttjanderätt för obegränsad tid. Som medlem i föreningen skall bostadsrättshavaren ha medbestämmanderätt i fråga om förvaltningen av föreningens hus, vilken skall baseras på självkostnadsprincipen. Några särskilda regler om bildande av bostadsrättsförening föreslås inte.

De väsentligaste nyheterna i förslaget gäller frågan i vilka former och under vilka förutsättningar bostadssökande skall få knytas till bostadsrättsförening. Kommittén föreslår att bestämmelser angående avtal om framtida upplåtelse av bostadsrätt, s. k. förhandsavtal, tas in i den permanenta bostadsrättslagstiftningen. För att hindra att bostadssökande binds till förening innan de ekonomiska förutsättningarna för föreningens verksamhet är klarlagda och uppgift kan lämnas om vilka förpliktelser som skall åvila de blivande bostadsrättshavarna föreslås att ekonomisk plan skall ha upprättats och registrerats innan förhandsavtal får ingås eller bostadsrätt upplåtas. Planen skall ha i princip samma innehåll som enligt gällande rätt. Den skall underkastas viss saklig granskning innan den ges in för registrering. Någon kontroll från det allmännas sida av de lämnade uppgifterna skall däremot inte förekomma. Beträffande förhandsavtal föreskrivs vidare att sådant får ingås bara av bostadsrättsförening för vilken företag, som Kungl. Maj:t godkänt, avgett särskild utfästelse. Genom utfästelsen skall företaget ha åtagit sig att svara för att föreningen fullgör sina förpliktelser enligt förhandsavtalet samt att anskaffningskostnaderna och finansieringsvillkoren för föreningens hus inte blir oskäliga.

Upplåtelse av bostadsrätt föreslås ske genom skriftligt avtal. Nuvarande förfarande med teckningslista och bostadsrättsbevis föreslås slopat. Även förhandsavtalet ges skriftlig form. Vid upplåtelse av bostadsrätt som följer på förhandsavtal skall grundavgift inte få tas ut med högre belopp än som har angetts i den ekonomiska planen. Vidare begränsas rätten att vid sådan upplåtelse höja den årsavgift som har redovisats i planen. För att förhands-

tecknarna, vilka inte är medlemmar i föreningen, skall få kännedom om föreningen och dess verksamhet föreslås skyldighet för styrelsen att kalla förhandstecknarna till val av s. k. förtroendenämnd.

Vad beträffar övergång av bostadsrätt föreslår kommittén att make som förvärvat bostadsrätt i princip inte skall få vägras inträde i föreningen. Samma rätt till inträde föreslås föreligga om bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavaren närstående som sammanbodde med denne i lägenheten. Annan förvärvare av bostadsrätt skall ha rätt att bli medlem, om han uppfyller stadgarnas villkor för medlemskap och skäligen kan tas för god som medlem. Överlåtelse av bostadsrätt skall ske genom skriftligt avtal.

Enligt kommittén bör bostadsrättsförening ha full frihet att i sina stadgar ta in särskilda grunder för beräkning av bostadsrätts överlåtelsevärde. Förvärvare som har tagit ut högre ersättning än stadgarna föreskriver bör kunna vägras medlemskap. Däremot föreslås förbud mot stadgeföreskrift om rätt för föreningen eller dess medlemmar att lösa bostadsrätt som övergått till ny innehavare.

Kommittén har övervägt möjligheterna att införa utmätningsskydd för bostadsrätt men stannat för att inte lägga fram något förslag av sådan innebörd.

Bestämmelserna om bostadsrättshavares rättigheter och skyldigheter föreslås anpassade till de regler som gäller för hyra. Bostadsrättshavare skall med domstols tillstånd kunna upplåta bostadslägenhet i andra hand utan föreningsstyrelsens samtycke. Vidare föreslås bostadsrättshavare få rätt att i viss utsträckning inrymma utomstående personer i lägenheten utan styrelsens tillstånd. Reglerna om förverkande föreslås undergå vissa ändringar. Sålunda skall det förhållandet att bostadsrättshavares anställning i visst företag har upphört inte längre kunna leda till förverkande av nyttjanderätten.

Förslaget innehåller vissa bestämmelser som är avsedda att underlätta fusion av bostadsrättsföreningar.

Liksom enligt gällande rätt skall det enligt förslaget vara förbjudet för förening eller aktiebolag att upplåta andelsrätt med vilken följer rätt att för begränsad tid nyttja bostadslägenhet. Kommittén har också uppmärksammat frågan om särskilda bestämmelser beträffande upplåtelse av andel i handelsbolag eller överlåtelse av ideell andel i fast egendom i de fall andelsinnehavet medför rätt att disponera viss lägenhet. Något behov av sådana särskilda regler har kommittén emellertid inte funnit föreligga.

Kommittéförslaget har lagtekniskt utformats på ett annat sätt än vad som gäller nu. Anknytningen till lagstiftningen om ekonomiska föreningar föreslås upphöra. Reglerna om bostadsrättsföreningar har i stället tagits upp i en helt fristående författning, som utan hänvisningar till föreningslagen uttömmande reglerar dessa föreningars förhållanden.

3.1.2 **Remissyttranden med uttalanden av allmän innebörd.** Behovet av en översyn av bostadsrättslagstiftningen framhålls uttryckligen av några remissinstanser. *Hovrätten för Nedre Norrland* anser att den samhällsutveckling som ägt rum efter bostadsrättslagens tillkomst gör det naturligt att reglerna om bostadsrätt i sin helhet ses över. Behovet av en översyn aktualiseras också i viss mån av de nya bestämmelserna om hyra. Liknande synpunkter framförs av *Riksbyggen* och *Kommunalekonomiska föreningen*. Också *Byggnadsentreprenörföreningen* och *Bostadsgaranti* anser det väl motiverat med en översyn av bostadsrättslagen.

Remissinstanserna har i allmänhet godtagit att kommittéförslaget läggs till grund för lagstiftning. Till de instanser som uttalar sig positivt om förslaget i stort hör *Riksbyggen*, som anser att de föreslagna reglerna bör kunna bidra till en nödvändig stadga i bostadsrättsverksamheten. *SABO* anför att förslaget i vissa delar innebär ett ökat skydd för bostadskonsumenterna. Enligt *Byggnadsentreprenörföreningen* medför förslaget ett förstärkt skydd för såväl bostadsrättshavare som förhandstecknare. Anpassningen av reglerna till gällande praxis för tillkomsten av nya föreningar bör kunna medverka till att handläggningsrutinerna allmänt blir mera likformiga, vilket på sikt kommer att underlätta bostadsrättshavarnas bedömning av utbudet på marknaden. Liknande synpunkter framförs av *Bostadsgaranti*. *Kommunalekonomiska föreningen* finner det värdefullt att förslaget innehåller bestämmelser som reglerar rättsförhållandet mellan bostadssökande och föreningen under produktionsskedet fram till bostadsrättsupplåtelserna. Enligt *LO* synes förslaget i stort vara utformat så att de bostadskooperativa organisationerna kan fullfölja sitt syfte att frambringa goda bostäder till skäliga priser samtidigt som medlemmarnas inflytande över verksamheten garanteras.

Några remissinstanser är kritiska mot förslaget i stort. *Svea hovrätt* saknar i betänkandet en allmän genomgång av bostadsrättsinstitutet och dess ställning i förhållande till övriga former av innehav, upplåtelse och överlåtelse av bostäder och andra lägenheter. I samband med en sådan allmän genomgång borde det också ha uppmärksammats, om det föreligger behov av olika regler för skilda slag av bostadsrätter. Sistnämnda synpunkt framförs också av *Advokatsamfundet*. *Hyresgästernas Riksförbund* anser att man med ett vidare synsätt än det kommittén har haft bör passa in frågan om upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt i sitt bostadspolitiska sammanhang. De strävanden och principer som har lagts till grund för den nyligen genomförda hyreslagstiftningen bör vara vägledande. Lagstiftningen bör utformas så att den hindrar att boendekostnaderna höjs till följd av en bristsituation på hyresmarknaden. *Hyresnämnden i Stockholms län* framhåller att förslaget präglas av en huvudsträvan att ge föreningarna en så stark ställning som möjligt. De boendes intressen inskränks därför i olika avseenden. Detta synsätt är föråldrat beträffande en betydande del av bostadsmarknaden.

Stockholms Bostadsföreningars Centralförening avstyrker att förslaget läggs till grund för lagstiftning. Förslaget präglas i väsentliga avseenden av ekonomiska och sociala förhållanden som gällde för flera decennier sedan. Det är att beklaga att det inte har gjorts något försök att bedöma bostadsrättens ställning på den framtida bostadsmarknaden. Inte heller diskuteras vilken roll lagstiftningen har som instrument på det bostadspolitiska området. Genom att den föreslagna lagen reglerar många detaljer och starkt begränsar möjligheterna att organisera de enskilda föreningarna på valfritt sätt, kan bostadsrättsinstitutets utveckling komma att hämmas. Den nuvarande stora ökningen av antalet bostadsrättslägenheter torde väsentligen bero på att byggandet av sådana lägenheter har främjats av den allmänna bostadspolitiken. Den nya lagstiftningen bör utformas så att den stimulerar bildandet av bostadsrättsföreningar utan att särskilda bostadspolitiska åtgärder skall behöva tillgripas. Lagstiftningens främsta syfte bör vara att skapa en grundval för bildandet av ekonomiskt stabila företag. Däremot bör lagen inte innehålla alltför många detaljregler i förment skyddande syfte. Också *Stockholms Kooperativa Bostadsförening* avstyrker förslaget, om inte vissa avsnitt, främst de som rör förhandstecknarnas rättigheter och förbud mot andelsupplåtelser, väsentligt omarbetas.

3.2 Upplåtelse av bostadsrätt — förhandsavtal

3.2.1 Gällande rätt. Innan bostadsrätt får upplåtas, skall en e k o n o m i s k p l a n för föreningens verksamhet ha upprättats av föreningens styrelse och tagits emot av länsstyrelsen (11 § bostadsrättslagen). Denna regel tjänar det dubbla syftet att hindra uppkomsten av ekonomiskt osunda bostadsrättsföreningar och förebygga att bostadsrättshavare avkrävs opåräknade avgifter. Planen skall avse föreningens samtliga hus och innehålla upplysning i alla de avseenden som är av betydelse för att föreningens verksamhet skall kunna bedömas. I planen skall också lämnas uppgift om de ekonomiska förpliktelser som kan åläggas bostadsrättshavarna. För varje lägenhet skall anges det belopp till vilket lägenhetens värde uppskattas i förhållande till värdet på alla lägenheterna, lägenhetens andelsvärde (12 §). Till grund för planen behöver inte ligga uppgifter om de slutliga kostnaderna för t. ex. uppförandet av föreningens hus, utan planen kan grundas på en kalkyl över föreningens verksamhet. Ny plan skall emellertid upprättas innan ytterligare bostadsrätt får upplåtas, om ändring har inträffat beträffande något förhållande om vilket planen bör innehålla upplysning och ändringen är sådan att den i märklig mån inverkar på föreningens ekonomiska ställning eller bostadsrättshavares ekonomiska förpliktelser (13 §).

Den ekonomiska planen skall undertecknas av samtliga styrelseledamöter. Två trovärdiga män skall intyga att planen enligt deras omdöme vilar på tillförlitliga grunder. I intyget skall anges de huvudsakliga omständighe-

ter på vilka de grundar sitt omdöme. Intygsgivarna skall ha insikt och erfarenhet i fråga om fastighetsförvaltning och byggnadsverksamhet. En av dem skall i särskild ordning ha förklarats behörig att utfärda sådant intyg (14 §). Närmare föreskrifter härom finns i kungörelsen (1946: 14) med vissa bestämmelser angående tillämpningen av 14 § lagen den 25 april 1930 (nr 115) om bostadsrättsföreningar. Behörighet att utfärda intyg skall sökas hos länsstyrelse. Ansökan kan avse planer som skall ges in till den länsstyrelse där ansökan görs eller gälla hela landet. I det förstnämnda fallet avgörs ärendet av länsstyrelsen. Ansökan om landsomfattande behörighet skall länsstyrelsen däremot med eget yttrande sända vidare till Kungl. Maj:t för avgörande. Behörighet meddelas för viss tid, högst fem år, och kan återkallas. Länsstyrelsen bör se till att det inom länet finns lämpligt antal personer som är behöriga att utfärda intyg.

Det närmare innehållet i den ekonomiska planen och intyget regleras i kungörelsen (1930: 265) med vissa föreskrifter i anledning av lagen den 25 april 1930 (nr 115) om bostadsrättsföreningar. Enligt kungörelsen skall planen och intyget avfattas i huvudsaklig överensstämmelse med formulär som är fogade vid kungörelsen.

Den ekonomiska planen skall ges in till länsstyrelsen i det län där föreningens styrelse har sitt säte. Länsstyrelsen skall se till att planen är upprättad i behörig ordning och har föreskrivet innehåll samt är försedd med vederbörligt intyg. I annat fall får planen inte tas emot (16 §). Granskningen är av enbart formell natur.

Närmare bestämmelser om hur bostadsrätt upplåts finns i en särskild avdelning i bostadsrättslagen (17—22 §§). Upplåtelse får ske bara åt föreningsmedlem och inte äga rum i annan ordning än genom teckning på teckningslista som har utfärdats av styrelsen. Vid teckningslistan skall vara fogad styrkt avskrift av den ekonomiska planen. Planen skall vara försedd med bevis om att den har tagits emot av länsstyrelsen. I teckningslistan skall anges under vilka förhållanden teckning blir bindande, tiden för tillträde av lägenhet samt hur grundavgift och ersättning för teckningsrätt skall betalas (17 §). Teckningslista skall hållas tillgänglig för alla (18 §). Om flera listor utfärdas, får samma lägenhet inte bjudas ut på mer än en av dem (19 §). Teckning skall alltid avse viss lägenhet i den ekonomiska planen. Har flera tecknat sig för samma lägenhet, gäller den teckning som skedde först, om inte annat har föreskrivits i teckningslistan (20 §). För att teckning skall vara bindande fordras att inom tid som har angetts i listan dels antalet bostadsrättshavare uppgår till minst fem, dels teckning har skett för lägenheter med andelsvärden motsvarande minst två tredjedelar av samtliga till upplåtelse utbjudna lägenheters andelsvärden (21 §).

Om bostadsrätt upplåts utan att ekonomisk plan har upprättats och mottagits av länsstyrelsen eller utan iakttagande av det föreskrivna teckningsförfarandet, är avtalet ogiltigt. Den till vilken upplåtelse skett har rätt till

ersättning för utlägg och kostnader. Har lägenheten tillträtts, anses ett för båda parter bindande hyresavtal ha kommit till stånd (22 § första stycket). Om upplåtelse sker i strid med bestämmelsen om skyldighet att upprätta ny ekonomisk plan, har bostadsrättshavaren rätt att efter uppsägning frånträda avtalet och få skadestånd, om han var i god tro när upplåtelsen skedde. Sägs avtalet upp, är föreningen skyldig att lösa bostadsrätten.

Har bostadsrättsföreningen gått ifrån den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelse och beslutat om åtgärd som medför väsentlig höjning av de avgifter som utgår för bostadsrätten, får bostadsrättshavaren efter uppsägning frånträda bostadsrätten, om han inte biträtt beslutet eller kan anses ha godkänt detta (38 §). Någon sådan uppsägningsrätt föreligger däremot inte om avgiftsskyldigheten ökar på grund av att beräkningarna i den ekonomiska planen inte har hållit streck, t. ex. till följd av att kalkylerade byggnadskostnader överskridits. Sägs bostadsrätten upp, är föreningen skyldig att lösa bostadsrätten. Har lägenheten tillträtts, får bostadsrättshavaren sitta kvar i lägenheten till den fardag för avträdande av hyrd lägenhet som inträffar närmast efter tre månader från det ersättningen har betalats (40 §).

Bostadsrättslagen utgår från att förpliktelser för tillträdande bostadsrättshavare skall uppkomma först genom teckning på teckningslista. Bestämmelserna om upplåtelse av bostadsrätt får anses innebära att det inte är tillåtet att ingå förhandsavtal om bostadsrätt och ta upp förskott på avgift för bostadsrätt (prop. 1945: 371 s. 31 och 47 samt prop. 1968: 161 s. 45, 51, 60 och 63). Ett uttryckligt förbud mot förskott finns i förskottslagen. Länsstyrelsen kan emellertid ge bostadsrättsförening tillstånd att ta upp förskott (1 §). För sådant tillstånd fordras att ekonomisk plan har tagits emot av länsstyrelsen och att betryggande säkerhet har ställts hos länsstyrelsen för fullgörande av skyldighet att återbära förskott (2 §). Lagen ställer inte upp något krav på att den som betalar förskott skall vara medlem i föreningen.

Närmare föreskrifter om säkerhet finns i kungörelsen (1968: 703) med tillämpningsföreskrifter till lagen den 13 december 1968 (nr 702) om förskott vid upplåtelse av bostadsrätt, m. m. Säkerheten skall täcka sammanlagda beloppet av de förskott för vilka tillstånd söks och bestå av bankgaranti eller därmed likvärdig säkerhet. Som säkerhet får också godtas garantiförbindelse av Bostadsgaranti, HSB eller Riksbyggen (1 §). Säkerheten förvaras hos länsstyrelsen (2 §). Den kan återställas efter skriftlig ansökan. Därvid skall samtliga ledamöter i föreningens styrelse lämna skriftlig försäkran att bostadsrätt har upplåtits eller förskott återbetalats. Återställs säkerheten, skall länsstyrelsen återkalla tillståndet att uppbära förskott (3 §).

Förskottslagen innehåller inte några bestämmelser om innebörden av avtal om förskott. I motiven till lagen uttalade emellertid föredragande de-

partementschefen (prop. 1968: 161 s. 47) att ett avtal om förskott inte innebär att förskottsgivaren under alla förhållanden är bunden att teckna bostadsrätt. Skyldighet för bostadsrättsförening att lämna tillbaka uppburna förskott kan uppkomma, om föreningen inte erbjuder rimliga villkor när teckning av bostadsrätt skall ske. Ledning torde vidare kunna hämtas från uttalanden i motiven till bestämmelserna om förskott i kontrollagen (prop. 1945: 371 s. 32). Föredragande departementschefen anförde då att ett avtal om förhandsteckning i regel får anses innebära en utfästelse från föreningens sida att låta den som gjort teckningen få företräde till viss lägenhet vid definitivt tecknande av bostadsrätt. Från förhandstecknarens sida torde föreligga en bindande utfästelse att teckna bostadsrätt för lägenheten på rimliga villkor så snart sådan teckning lagligen kan ske. Kontraktsbrott från någondera sidan torde kunna medföra skadeståndsskyldighet. Dröjer det avsevärt längre tid än parterna förutsatt innan definitiv teckning kan äga rum, torde den som betalat förskott kunna frånträda överenskommelsen. Den rätt som förhandstecknare har till lägenhet som han tillträtt men ännu inte har fått upplåten till sig med bostadsrätt torde få betraktas som en hyresrätt.

3.2.2 **Kommittén.** Liksom enligt gällande rätt skall enligt kommitténs förslag bostadsrätt få upplåtas endast åt medlem i bostadsrättsföreningen och bara om ekonomisk plan för föreningens verksamhet har registrerats hos länsstyrelsen. Den ekonomiska planen skall innehålla alla upplysningar som är av betydelse för att föreningens verksamhet skall kunna rätt bedömas. Vidare skall det framgå av planen vilka ekonomiska förpliktelser bostadsrättshavarna tar på sig. För varje bostadsrätt skall anges ett jämförelsetal, som utvisar bostadsrättshavarens delaktighet i föreningens tillgångar i förhållande till övriga bostadsrättshavare.

Planen kan upprättas som en kalkyl. För att planen skall kunna utgöra underlag för en tillförlitlig bedömning av föreningens stabilitet bör den emellertid inte upprättas förrän föreningen har kommit så långt i sin planering att t. ex. kostnader och lån som föreningen kommer att ha när föreningshuset färdigställts kan beräknas till belopp som i allt väsentligt kommer att hålla. Tidpunkten för upprättandet kan variera med hänsyn till bl. a. det sätt på vilket föreningen bildats och husen anskaffas. För förening som själv svarar för byggandet torde planen kunna upprättas tidigast när behövliga uppgifter kan lämnas om produktionskostnaderna och om de lån och övriga krediter som beräknas för fastighetens slutliga finansiering. Med det sätt för byggande som nu tillämpas torde detta betyda att ekonomisk plan vanligen kan göras upp knappt ett år före den första inflyttningen. Närmare föreskrifter om innehållet i den ekonomiska planen får meddelas i administrativ ordning. Sammanfattningsvis innebär kommitténs förslag att den ekonomiska planen i princip skall ha samma detaljinnehåll som enligt bo-

stadsrättslagen. Förslaget innehåller också bestämmelser om ny ekonomisk plan, som i sak stämmer överens med gällande rätt.

Enligt kommittén bör betryggande garantier tillskapas för att uppgifterna i planen blir riktiga. Planen skall därför innan den ges in till länsstyrelsen genom bostadsrättsföreningens försorg förses med intyg av två granskningsmän om att den vilar på tillförlitliga grunder. Granskningsmän skall utses centralt för hela landet av Kungl. Maj:t eller myndighet som Kungl. Maj:t förordnar. Som lämplig beslutande myndighet föreslås bostadsstyrelsen. Genom den centrala prövningen uppnås en enhetlig bedömning av sökandens kompetens samtidigt som garantier tillskapas för att de som skall granska planerna kommer att besitta nödvändiga kvalifikationer.

Det nuvarande förfarandet med teckning på teckningslista har enligt kommittén medfört vissa praktiska olägenheter. Upplåtelse av bostadsrätt föreslås därför i stället ske genom skriftligt avtal. Avtalet skall innehålla uppgift om den lägenhet upplåtelsen avser, den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen samt de avgifter som skall utgå för bostadsrätten. Avtal som inte har upprättats skriftligt eller som inte innehåller föreskrivna uppgifter blir enligt förslaget ogiltigt.

Kommittén har övervägt om de föreslagna reglerna om innehållet i och granskningen av ekonomisk plan kan anses tillräckliga eller om det därutöver kan behövas någon kontroll av bostadsrättsupplåtelse. Med hänsyn till att de bostadssökande inte åtar sig några förpliktelser gentemot föreningen innan de är medlemmar i denna och har medinflytande i fråga om skötseln av föreningens angelägenheter har någon särskild kontroll emellertid inte ansetts påkallad.

I fråga om förhandsavtal framhåller kommittén inledningsvis att bara ett mycket begränsat antal bostadsrättsföreningar numera bildas av de personer som själva önskar få lägenheter i föreningarnas hus. I stället bildas föreningarna i regel av personer eller företag som är verksamma för att tillhandahålla bostäder och andra lägenheter i företag som byggs upp efter kooperativ linje. Det typiska för dessa föreningar är att de under de betydelsefulla skeden när föreningshusen anskaffas verkar utan någon i vart fall direkt kontroll eller tillsyn av dem vars intressen föreningarna i första hand skall tillgodose. Med detta system kan det uppkomma risker för att de som är verksamma under de första skedena i föreningarnas utveckling inte alltid arbetar med syfte att de blivande bostadsrättshavarna skall få så bra hus som möjligt till lägsta möjliga kostnader. Fördelarna med systemet är å andra sidan att fackmän fungerar som byggherrar och att husen därför kan byggas och administreras mer rationellt och effektivt än om sakkunnigt folk inte medverkar. Möjligheter ges också att utnyttja erfarenheter från tidigare byggen och att tillämpa lämpliga organisationsformer.

När en förening bildas av dem som själva skall ha lägenheter i föreningens hus är de bostadssökande från början medlemmar i föreningen och bo-

stadsrätt kan upplåtas till dem direkt. Bildas däremot en förening på det andra sättet, är det visserligen betydelsefullt att de bostadssökande på ett tidigt stadium knyts till föreningen, men av prakiska skäl torde det i allmänhet vara mindre lämpligt att låta dem bli medlemmar i bostadsrättsföreningen redan när den bildas. Planerandet och byggandet av ett hus är nämligen numera så komplicerat att personer utan särskilda fackkunskaper knappast kan göra några positiva insatser. Detta förhållande kommer säkerligen att bli än mera markant i framtiden, eftersom utvecklingen går mot en ytterligare koncentrering av byggandet till tätorterna och ett byggande i allt större enheter och med alltmer komplicerad utrustning. Kommittén anser mot bakgrund härav att en bostadsrättsförening också i fortsättningen bör ha möjlighet att på ett tidigt stadium knyta bostadssökande till sig genom förhandsavtal utan att den bostadssökande skall kunna kräva att omedelbart få bli medlem i föreningen och förvärva bostadsrätt.

En förutsättning för att bostadsrättsförening skall få ingå förhandsavtal måste enligt kommittén vara att bostadsspekulanterna har tillgång till sådana uppgifter om föreningen att de kan bedöma denna och de förpliktelser de åtar sig. För att det skall finnas garantier för att tillräckliga uppgifter lämnas och att dessa är riktiga, bör den som önskar ingå förhandsavtal ha tillgång till en ekonomisk plan. För sådan plan föreslås gälla samma regler som för ekonomisk plan vilken skall ligga till grund för upplåtelse av bostadsrätt. Däremot torde det enligt kommittén inte finnas utrymme för ny ekonomisk plan som ett led i bostadsrättsförenings verksamhet under förhandstecknarstadiet vare sig vid ingående av nya förhandsavtal eller vid upplåtelse av bostadsrätt till förhandstecknare. Skulle sådan förändring ha inträffat att bestämmelse om ny ekonomisk plan blir tillämplig, torde nämligen förhandstecknaren enligt allmänna rättsgrundsatser ha rätt att frånträda förhandsavtalet.

Förhandsavtal skall enligt förslaget ha skriftlig form och innehålla samma uppgifter som avtal om upplåtelse av bostadsrätt. I fråga om innebörden av förhandsavtal anför kommittén att avtalet skall vara en i princip bindande utfästelse mellan bostadsrättsföreningen och den bostadssökande om framtida upplåtelse och förvärv av bostadsrätt till viss bestämd lägenhet i föreningens hus. Avtalet kan innehålla bestämmelse om förskott på avgift och om nyttjande av lägenheten från viss tillträdesdag till dess bostadsrätt upplåts.

I fråga om möjligheterna att höja avgifterna framåller kommittén att det för en bostadssökande är av värde att redan när förhandsavtalet ingås få fastslaget vilka ekonomiska förpliktelser han tar på sig som bostadsrättshavare. Vad först angår grundavgiften bör förhandstecknaren inte behöva räkna med att anskaffa kapital utöver den grundavgift som har angetts i den ekonomiska planen. Planerna torde kunna göras upp med sådan säkerhet att de i de allra flesta fall kan hålla. Om emellertid en förening, som genom

förhandsavtal har knutit bostadssökande till sig, behöver anskaffa ytterligare kapital bör föreningen, om förhandstecknarna inte är villiga att göra ytterligare kapitalinsatser, vara skyldig att ordna detta på annat sätt än genom att fordra att förhandstecknarna lämnar nya bidrag. Föreningen kan t. ex. anskaffa det behövliga kapitalet genom fyllnadslån (topplån). Kommittén föreslår därför att grundavgift vid upplåtelse av bostadsrätt efter förhandsavtal inte skall få tas ut med högre belopp än det som har angetts i den ekonomiska planen. Däremot är det inget som hindrar att grundavgifterna slutligt fastställs till lägre belopp. En sådan sänkning av avgifterna kan medföra återbetalning av för högt uttagna förskott.

Vad härefter angår årsavgiften torde det inte vara möjligt att förbjuda varje höjning av det belopp som har angetts i den ekonomiska planen. Det kan finnas många anledningar till att årsavgifterna behöver ändras. Kapitalkostnaderna kan t. ex. ha ökat på grund av att räntan har stigit eller anskaffningskostnaderna höjts enligt index i byggnadsavtalet. En annan anledning kan vara att föreningen genom fyllnadslån med hög ränta och stora amorteringar har täckt viss överkostnad. För att begränsa föreningarnas möjligheter att belasta bostadsrättshavarna med högre kostnader än som har angetts i den ekonomiska planen och för att fixera den ram inom vilken upplåtelse av bostadsrätt skall ske, föreslår kommittén att årsavgiften inte skall få höjas med mer än 10 % på grund av andra förhållanden än sådana som föreningen visar står utanför dess kontroll.

Kommittén diskuterar ingående frågan om den föreslagna utformningen av förhandsavtalet och reglerna om ekonomisk plans innehåll och granskning kan anses tillräckliga till skydd för den som ingår förhandsavtal eller om därutöver behövs några särskilda regler. Flera skäl för särskilda skyddsregler anförs. De bostadssökande knyts tidigt till bostadsrättsföreningarna och åtar sig olika förpliktelser gentemot föreningarna utan att de har någon i varje fall direkt kontroll och tillsyn över föreningarna. De organisationer eller enskilda byggnadsföretagare som står bakom föreningarna har också delvis olika utgångspunkter för sin verksamhet. Vidare bygger föreningarna ofta mycket stora huskomplex. Utvecklingen går också mot allt större enheter. Såväl teknisk som ekonomisk kunskap och erfarenhet behövs därför för att rätt kunna bedöma ett företag. I och för sig torde konkurrensen med bostadsföretag som arbetar med andra upplåtelseformer än bostadsrätt och mellan olika företagstyper inom bostadsrättsområdet medverka till att villkoren för bostadsrättshavarna blir fördelaktiga. Förhållandena kan emellertid ibland vara sådana att någon fri konkurrens inte råder. Det har också framförts anmärkningar mot att kontrollen över kostnaderna för uppförandet av föreningarnas hus har varit bristfällig, att tillfälle till eftergranskning av byggnadskostnaderna inte har lämnats och att redovisning av kostnaderna inte har förelagts de blivande bostadsrättshavarna.

Dessa förhållanden liksom den sociala betydelse bostadsrättslagstiftning-

en har och de ofta avsevärda kapitalbelopp som blivande bostadsrättshavare satsar för att förvärva bostadsrätt motiverar enligt kommitténs mening särskilda bestämmelser till skydd för sådana bostadssökande som ingår förhandsavtal med bostadsrättsförening. Reglerna bör vara ägnade att ge stadga åt förhållandet mellan bostadsrättsföreningen och dess blivande bostadsrättshavare. I första hand bör förutsättningar skapas för att de lägenheter för vilka de bostadssökande har bundit sig genom förhandsavtal också kommer att upplåtas till dem med bostadsrätt och att upplåtelsevillkoren blir rimliga. Om bostadssökande i något fall inte får avtalad bostadsrätt, bör det vidare finnas garantier för att han verkligen får den ekonomiska gottgörelse som han kan vara berättigad till. En reglering som bara säkerställer återbetalning av inbetalat förskott på grundavgift kan inte anses vara tillfyllest, och det inte ens om den kombineras med bestämmelser som ger förhandstecknare som tillträtt sin lägenhet rätt att sitta kvar i lägenheten under viss tid.

Skall bostadsrätt kunna upplåtas på rimliga villkor måste *garantier* skapas för att föreningens verksamhet organiseras och drivs på lämpligt sätt. Förhandstecknarna bör vidare kunna fordra att projektering och byggnadskontroll utförs av sakkunniga personer och att räkenskaperna förs på sådant sätt att de medger fullständig insyn i föreningens ekonomi. När föreningen avlämnas till bostadsrättshavarna bör den vara i sådant skick och ha sådan ekonomisk ställning att grunden för en betryggande fortsatt förvaltning är lagd. Om bostadsrättshavarna vill ha biträde med förvaltningen sedan de övertagit denna från föreningsbildarna, bör det vara sörjt för att de kan få detta.

För att uppnå dessa syften föreslår kommittén att bostadsrättsförening skall få träffa förhandsavtal bara om den är ansluten till ett företag som kan på ett effektivt sätt tillvarata förhandstecknarnas intressen. Företaget bör ha sådan tillgång till byggnadsteknisk och fastighetsekonomisk sakkunskap att det kan utöva behövlig kontroll över föreningens verksamhet under tiden fram till dess bostadsrättshavarna själva tar över ansvaret för föreningen. Det bör vidare ha sådana ekonomiska resurser att det kan åta sig garanti för att föreningarna kan fullgöra sina förpliktelser enligt förhandsavtalen samt för att anskaffningskostnaderna och finansieringsvillkoren för föreningens hus blir rimliga. Häri ligger också en garanti för återbetalning av förskott som föreningen kan vara skyldig att återbära. Företaget skall enligt förslaget utfästa sig att svara för föreningens förpliktelser enligt förhandsavtalen. Utfästelsen skall även innefatta ett visst ekonomiskt ansvar beträffande anskaffningskostnaderna och finansieringsvillkoren för föreningens hus.

Med hänsyn till svårigheten att bedöma i synnerhet en mera omfattande byggnation bör garantierna i fråga om anskaffningskostnaderna och finansieringsvillkoren inte gå längre än att utrymme finns för kostnadsvariatio-

ner inom inte alltför snäva marginaler. Bara de fall där kostnaderna och villkoren överstiger vad som högst kan anses skäligt, dvs. när kostnaderna och villkoren är oskäliga, bör därför omfattas av utfästelsen. Frågan om utfästelsen i visst fall kan tas i anspråk skall avgöras efter en helhetsbedömning av kostnaderna för huset. Att någon enstaka kostnadspost är oskälig behöver inte medföra att det ekonomiska ansvaret inträder för utfästelseföretaget. Bedöms anskaffningskostnaderna och finansieringsvillkoren vara oskäliga, har företaget att svara för att inte föreningen och därmed inte heller bostadsrättshavarna behöver bekosta vad som är att anse som oskäligt.

Med hänsyn till det ekonomiska ansvar utfästelseföretagen skall bära samt den tillsyn och kontroll de skall utöva måste företagens resurser underkastas prövning från det allmännas sida. Prövningen är av sådan vikt att den bör ankomma på Kungl. Maj:t. Företag bör kunna åläggas att ställa säkerhet för att det kan fullgöra sina åtaganden.

Anknytningen mellan bostadsrättsföreningen och företaget måste vara sådan att företagets verksamhet blir ett verkligt skydd för bostadskonsumenterna. Det måste därför tillses att anknytningen sker på sådant sätt att ena parten inte när som helst kan göra sig fri. Som garant bör kunna godtas såväl företag till vilket bostadsrättsförening rent föreningsmässigt hör som företag till vilket föreningen knyts genom särskilt avtal.

Sammanfattningsvis innebär kommitténs förslag att bostadsrättsförening får ingå förhandsavtal bara om auktoriserat företag har avgett särskild utfästelse, varigenom företaget har åtagit sig dels gentemot förhandstecknarna att svara för att föreningen fullgör sina förpliktelser enligt förhandsavtalen, dels gentemot föreningen att svara för att anskaffningskostnaderna och finansieringsvillkoren för föreningens hus inte är oskäliga.

Med hänsyn till den trygghet som ligger i den särskilda utfästelsen föreslås att tillförlitlighetsintyg av särskilda granskningsmän inte skall behövas i fråga om ekonomisk plan som utfästelsen hänför sig till, om planen har godkänts av utfästelseföretaget.

I samband med att förhandstecknarna tas in som medlemmar i föreningen bör de som bildat föreningen lämna en redogörelse för verksamheten och föreningens ekonomiska förhållanden. På grundval av en sådan redovisning kan bostadsrättshavarna bedöma, om anskaffningskostnaderna och finansieringsvillkoren är oskäliga och om det finns anledning att framställa anspråk mot det företag som står bakom föreningen. Talan om sådant anspråk skall enligt förslaget väckas av föreningen inom ett år från redovisningen.

I fråga om förhandstecknarens rättigheter och skyldigheter föreslår kommittén att förhandstecknaren skall ha rätt att säga upp förhandsavtalet, om föreningen inte har erbjudit honom upplåtelse av bostadsrätt inom ett år från det bevis om slutbesiktning enligt byggnadsstadgan (1959: 612) har utfärdats beträffande föreningens hus eller, om sådan besiktning inte skall ske, från det byggnadsföretaget har slutförts. Uppsägningsrätt skall dock

inte föreligga, om dröjsmålet beror på förhandstecknaren. Vägrar förhandstecknaren att träffa avtal om upplåtelse av bostadsrätt enligt vad som åligger honom enligt förhandsavtalet, skall föreningen ha rätt att häva detta. Beträffande den nyttjanderätt till lägenhet som oftast ingår i förhandsavtal föreslår kommittén att denna i princip skall följa samma regler som gäller för den till tiden obegränsade nyttjanderätt som tillkommer bostadsrättshavare.

Enligt kommittén är det angeläget att bostadsrättsförening som har träffat förhandsavtal har god kontakt med förhandstecknarna under den ofta avsevärda tid som kan komma att förflyta från det förhandstecknare har flyttat in i lägenheten till dess bostadsrätt har upplåtits. Kommittén föreslår därför att styrelsen i förening som har träffat förhandsavtal skall vara skyldig att senast när två tredjedelar av lägenheterna har tillträtts av förhandstecknarna kalla dessa till sammanträde för att bland sig utse en förtroendenämnd om minst tre ledamöter. Styrelsen skall fortlöpande lämna nämnden upplysning om föreningen och dess verksamhet. Nämnden skall vidare underrättas om tidpunkten för besiktning av föreningens hus och lägenheter.

3.2.3 **Reservationer.** Ledamöterna Leo och Svenning är av annan mening än majoriteten av kommitténs ledamöter i fråga om sättet för upptagande av förskott och ingående av förhandsavtal samt beträffande skälighetsprövning av produktionskostnaden. De anser att förskott också framdeles bör få tas upp i den ordning som anges i förskottslagen. Leo förordar vidare att den ekonomiska plan som skall ligga till grund för upptagande av förskott ges ett annat innehåll än det som majoriteten har föreslagit. Det är enligt hans mening mindre praktiskt att redan när det första förhandsavtalet ingås utarbeta den ekonomiska planen så långt att definitiva antalet lägenheter och lokaler fastställs, att definitiva ytor för dessa anges och att jämförelsetal åsätts. Under produktionen av en förenings hus kan olika omständigheter föranleda att t. ex. lägenhetsfördelning och lägenhetsytor lämpligen bör justeras eller att sådan justering inte kan undvikas. Sådana ändringar behöver inte leda till andra ekonomiska betingelser än dem som parterna har kommit överens om i förhandsavtalet. Den ekonomiska planen bör därför upprättas i två avsnitt, av vilka det andra innehåller specifikationer på lägenheter och lokaler. Förhandsavtal bör få träffas på grundval av det första avsnittet och det andra bör färdigställas inför upplåtelse av bostadsrätt. I första avsnittet bör ingå uppgift om grundavgift och beräknad årskostnad per m^2 lägenhetsyta. I fråga om den föreslagna rätten för förhandstecknare att säga upp förhandsavtalet, om föreningen dröjer med att upplåta bostadsrätt, anser Leo att ettårsfristen skall räknas från det att slutfinansieringen av föreningen har skett.

Också ledamoten Nyquist är av skiljaktig mening beträffande vissa av

de föreslagna reglerna om förhandsavtal. Någon regel om att årsavgiften skall få höjas med upp till 10 % på grund av förhållanden som föreningen själv råder över bör inte tas upp i lagen. I stället bör frågan huruvida avtalet skall vara bindande, om de förhållanden som har angetts i den ekonomiska planen ändras, bedömas med hänsyn till reglerna om upprättande av ny ekonomisk plan. Vidare bör garantin för att föreningen fullgör sina förpliktelser enligt förhandsavtalet utformas så att föreningen skall ställa säkerhet — genom garantiförbindelse från företag som har godkänts av Kungl. Maj:t — för fullgörande av skyldighet att återbära förskott och ersätta skada på grund av att bostadsrätt inte upplåts på avtalade villkor. Förhandstecknare som har fått nyttjanderätt till lägenheten bör också tillförsäkras visst besittningsskydd för den händelse bostadsrättsupplåtelse inte kommer till stånd på grund av att föreningen inte fullgör sina förpliktelser enligt förhandsavtalet. Besittningsskyddet bör anordnas så att förhandstecknaren får hyra lägenheten med rätt till förlängning av hyresavtalet, om annan likvärdig lägenhet inte står till buds. Någon särskild garanti för att anskaffningskostnaderna och finansieringsvillkoren inte blir oskäliga torde inte behövas.

3.2.4 **Remissyttrandena.** De regler som kommittén föreslår i fråga om ekonomisk plan och upplåtelse av bostadsrätt tillstyrks eller lämnas utan erinran av flertalet remissinstanser. *Byggnadsentreprenörföreningen* och *Byggnadsindustriförbundet* anser dock att reglerna inte innebär betryggande garantier för att de upplåtelsevillkor som redovisas i den ekonomiska planen kommer att bestå. Det är särskilt angeläget att förkalkylerna blir sakkunnigt upprättade, att intygsgivarna är väl kvalificerade och fristående i förhållande till föreningens huvudmän samt att förvärv resp. upphandling av föreningens egendom sker på villkor som är ekonomiskt överblickbara för föreningens medlemmar. Enligt *Bostadsgaranti* bör intygsgivarnas kvalifikationer prövas mera ingående än som sker f. n.

De föreslagna reglerna om förhandsavtal har fått ett blandat mottagande av remissinstanserna. Delade meningar råder framför allt om vilka villkor som måste vara uppfyllda för att förhandsavtal skall få ingås.

Några remissinstanser uppehåller sig vid den grundläggande frågan om bostadsrättsföreningarna över huvud taget skall få knyta bostadssökande till sig genom förhandsavtal. *Hyresgästernas Riksförbund* är positivt till ett system med förhandsavtal, eftersom det gör det möjligt för föreningarna att ta upp förskott på ett relativt tidigt stadium av verksamheten. *Stadshypotekskassan* anser det vara till fördel för bostadsrättshavarna att de kan betala förskott, eftersom årsavgifterna då kan hållas nere. Samma synpunkt framförs av *Bostadsgaranti,* som vidare erinrar om att förfarandet att tidigt binda bostadssökande till föreningen får ses som ett led i den långsiktiga planeringen av föreningens verksamhet.

Några remissinstanser motsätter sig att föreningarna skall få ingå förhandsavtal. Enligt *Advokatsamfundet* saknas det tillräckliga skäl för att medge sådana avtal. Eftersom den ekonomiska planen enligt kommitténs förslag kan grundas på kalkyler, kan bostadsrättsföreningarna bjuda ut bostadsrätter avsevärd tid innan föreningarnas hus har färdigställts. I samband med upplåtelse av bostadsrätt kan föreningarna ta upp grundavgifter. Tiden för tillträde kan anges till beräknad tidpunkt för husets färdigställande. Behovet av förhandsavtal har härigenom till största delen fallit bort och förhandsteckning kan ersättas med direkt upplåtelse av bostadsrätt. Som skäl för regler om förhandsavtal torde inte kunna åberopas att handhavandet av föreningens angelägenheter under den tid föreningshuset uppförs kan försvåras, om de bostadssökande blir bostadsrättshavare och därmed också medlemmar i föreningen på ett tidigt stadium. Snarare får skäl anses tala för att låta bostadssökande som träffat avtal med bostadsrättsförening om upplåtelse av bostadsrätt få insyn i föreningens verksamhet och ta emot redovisning. Om bostadskooperativa företag eller enskilda själva vill ha hand om uppförandet av föreningens hus, kan de vänta med att lämna över huset till föreningen till dess det har färdigställts. Det kan inte heller anses lämpligt att tillskapa särskilda regler som gör det möjligt för byggnadsföretag att binda bostadssökande till ett projekt flera år i förväg. Också *Stockholms Kooperativa Bostadsförening* ifrågasätter, om det är behövligt och ändamålsenligt med regler om förhandsavtal. Konstruktionen tillgodoser den byggande företagarens eller organisationens intressen men inte i nämnvärd mån bostadskonsumentens. Den som bygger får redan i ett tidigt skede möjlighet att undvika förluster på grund av bristande lägenhetsefterfrågan, men han behöver inte räkna med att de som skall bo i huset utövar något inflytande ens på förhållanden utan ekonomiska återverkningar. Det är värdefullt om konsumenterna får medverka på ett ändamålsenligt sätt och ges möjlighet att påverka bl. a. projekteringen av husen. *Näringslivets Byggnadsdelegation* och *Svenska Försäkringsbolags Riksförbund* anser också att det är möjligt att undvara förhandsavtal.

Frågan om medlemsinflytande under förhandstecknarstadiet tas upp i några remissyttranden. *SABO* anser att de föreslagna reglerna om förhandsavtal bör kompletteras med skyldighet för föreningen att redan på detta tidiga stadium anta förhandstecknaren till medlem i föreningen eller i vart fall erbjuda honom medlemskap. Härigenom får de personer som kommer att bo i huset möjlighet att utöva inflytande på ekonomiska och andra förhållanden som är av betydelse för dem. *Stockholms Kooperativa Bostadsförening* föreslår att förhandstecknare skall antas till medlem i föreningen när han betalar förskott.

Nästan samtliga remissinstanser ansluter sig till kommitténs uppfattning att vissa villkor måste ställas upp för att bostadsrättsförening skall få ingå förhandsavtal. *HSB* anser dock att bestämmelser om garanti eller andra sär-

skilda villkor kan undvaras. Om regler anses behövliga, bör de ges sådan utformning att de gör en rationell bostadskooperativ verksamhet möjlig och inte åstadkommer djupgående ingrepp i nuvarande verksamhetsformer.

Kommitténs förslag att förhandsavtal skall få ingås bara om ekonomisk plan har registrerats tillstyrks eller lämnas utan erinran av nästan alla remissinstanser. I några yttranden riktas emellertid kritik mot regeln. *HSB* anser att förslaget kan medföra betydande praktiska olägenheter och i många fall rentav göra det omöjligt för en bostadsrättsförening att fullfölja sitt ändamål. Det är nämligen ofta nödvändigt att förhandsavtal ingås på ett så tidigt stadium att reell möjlighet att upprätta plan inte föreligger. I fråga om åtskilliga lokaler, t. ex. större livsmedelshallar, systembutiker, bankkontor och apotek, måste de blivande bostadsrättshavarna knytas till föreningen innan projekteringen påbörjas. Anledningen till detta är att utformningen av lokalerna är helt beroende av hur dessa skall utnyttjas. Kommittéförslaget torde vidare omöjliggöra eller väsentligt försvåra bildandet av bostadsrättsföreningar utanför de rikskooperativa organisationerna och Bostadsgaranti. Så snart en förening har gjort sitt första ekonomiska åtagande föreligger nämligen behov av att formellt binda intressenterna. Sådan bundenhet åstadkoms inte genom medlemskap, eftersom medlem kan utträda ur föreningen. De olägenheter som är förenade med kommitténs förslag kan undvikas, om kravet på ekonomisk plan hänförs till rätten att uppbära förskott på grundavgift. I praktiken brukar förskott, utom för lokaler, betalas i samband med att förhandsavtal ingås. *Statens hyresråd* anför att förslaget synes kunna leda till svårigheter på projekteringsstadiet, eftersom utformningen och dimensioneringen av kommersiella lokaler är avgörande för de tekniska och ekonomiska villkor som kommer att gälla för hela byggnadsföretaget. Föreningarna kan därför behöva binda blivande bostadsrättshavare till föreningen innan planen har utarbetats och registrerats. Hyresrådet föreslår därför att kravet på ekonomisk plan begränsas till att gälla förhandsavtal beträffande bostadslägenhet. Också *Svea hovrätt* uttrycker farhågor för att kommitténs förslag kan komma att försvåra projekteringen av föreningarnas hus.

Frågan om hur den ekonomiska plan som skall ligga till grund för förhandsavtal skall utformas tas upp i några remissyttranden. *Bostadsstyrelsen* delar kommitténs uppfattning att planen bör vara så väl förberedd att den normalt inte skall behöva ändras. Enligt *Bostadsgaranti* visar de erfarenheter som under senare år har vunnits av totala upphandlingsformer att kostnadsändringarna under byggnadsskedet kan begränsas och att de med tillbörlig noggrannhet kan bedömas redan i ett preliminärt skede. Ekonomisk plan kan därför göras upp sedan upphandling av bostadsobjektet skett. *HSB* understryker vikten av att kraven på planens detaljinnehåll inte blir sådana att de gör en rationell projektering omöjlig. Det är inte ändamålsenligt att redan på det tidiga stadium när planen måste registreras utarbeta

denna i detalj, eftersom lägenhetsfördelning och lägenhetsytor kan behöva ändras under produktionen. Vid en i tiden utsträckt bebyggelse, t. ex. stadsbebyggelse i stora enheter, kan det när de första förhandsavtalen ingås ofta inte fastläggas hur objektets senare del i detalj skall utformas. Ekonomisk plan bör därför upprättas i två avsnitt. Det första avsnittet skall ligga till grund för uppbärande av förskott medan det andra avsnittet skall upprättas senast när bostadsrätt skall upplåtas. *Hyresgästernas Riksförbund* föreslår också att förskott skall kunna uppbäras på grund av en preliminär ekonomisk plan. Definitiv plan bör upprättas före bostadsrättsupplåtelserna.

Beträffande den föreslagna begränsningen av rätten att vid bostadsrättsupplåtelse höja avgifter som angetts i den ekonomiska planen anför *hovrätten för Nedre Norrland* att höjning av årsavgiften inte bör få ske i andra fall än då höjningen beror av omständigheter som står utanför föreningens kontroll. Samma synpunkt framförs av *länsstyrelsen i Kalmar län,* som vidare anför att kostnaden för uppförandet av en bostadsfastighet numera kan beräknas med stor noggrannhet. Om ändringar i kostnadsläget på grund av ränte- eller indexförskjutningar kan befaras inträffa under byggnadstiden, bör reservationer för detta göras i den ekonomiska planen. Också övriga omkostnader bör tas upp i planen med marginaler för oförutsedda ändringar. *HSB* anser att den föreslagna regeln ger utrymme för avgiftsuttag som kommittén inte har avsett. Om produktionskostnaderna har stigit så kraftigt att gängse finansiering skulle föranleda en ökning av årsavgiften med mer än 10 %, hindrar regeln inte att bostadsrättshavarna påförs dessa kostnader genom att det anskaffas fyllnadslån med olika amorteringstider. Produktionskostnadshöjningen kan härigenom finansieras med en årsavgiftshöjning som inte överstiger 10 %. En regel av klarare innebörd skulle därför vara att föreskriva förbud mot att vid upplåtelse av bostadsrätt redovisa en ökning av produktionskostnaden med mer än 10 % på grund av andra förhållanden än sådana som enligt vad föreningen visar står utanför dess kontroll. Den regel som kommittén föreslår kan vidare komma att medvetet användas som ett instrument för sådan kostnadshöjning som har varit klart förutsedd eller som avser att tillföra en byggnadsföretagare högre vinst än som marknadsmässigt hade kunnat tas ut, om kostnaden hade angetts när förhandsavtalet ingicks. HSB är därför synnerligen tveksamt om regeln bör införas. För övrigt utgör de marknadsmässiga förhållandena tillräcklig spärr, eftersom de gör kostnadsuttag över 10 % omöjliga. Att regeln lätt kan kringgås påpekas också av *Hyresgästernas Riksförbund, Näringslivets Byggnadsdelegation* och *Svenska Försäkringsbolags Riksförbund.* Sistnämnda båda remissinstanser finner det oklart vad som skall anses stå utanför föreningens kontroll. *Byggnadsfirman Anders Diös* ställer sig kritisk mot förbudet att höja grundavgiften. Med hänsyn till den långa tid som ofta förflyter från det att ekonomisk plan upprättas till dess slutlig belåning är ordnad är det omöjligt att beräkna grundavgifterna exakt. Grundavgift bör där-

för få tas ut med högre belopp i enlighet med vad som föreslås gälla beträffande årsavgift. *Kommunalekonomiska föreningen* ifrågasätter om inte bestämmelserna om avgiftshöjning borde samordnas med de föreslagna reglerna om ny ekonomisk plan. Vidare bör kommittéförslaget kompletteras med en bestämmelse om rätt för förhandstecknare att frånträda avtalet, om de ekonomiska förpliktelserna ändras i avsevärd mån.

Beträffande kommitténs förslag att förhandsavtal skall få ingås bara om särskild garantiutfästelse har avgetts av auktoriserat företag råder starkt delade meningar hos remissinstanserna. Förslaget tillstyrks eller lämnas uttryckligen utan erinran av *bostadsstyrelsen, länsstyrelserna i Stockholms* och *Malmöhus län, Riksbyggen, Byggnadsentreprenörföreningen, Byggnadsindustriförbundet* och *Bostadsgaranti.*

Flera remissinstanser ställer sig avvisande eller tveksamma till förslaget. *Hovrätten för Nedre Norrland, hyresnämnden i Göteborgs och Bohus län* samt *TCO* föreslår att reglerna om skydd för förhandstecknare utformas enligt bestämmelserna i förskottslagen. *HSB* anser att det saknas skäl för att beträffande en omfattande del av bostadsproduktionen införa regler som kan vara meningsfyllda bara när det gäller att hindra missbruk till följd av en bristsituation på bostadsmarknaden. Liksom för näringslivet i övrigt kan man i fråga om bostadsproduktionen i bostadsrättsform helt avstå från krav på garantier och offentlig auktorisation för rätt att ingå förhandsavtal. Kravet på garanti är ett så djupgående och för svensk lagstiftning främmande ingrepp att det inte bör få användas om inte alldeles särskilda och tungt vägande skäl föreligger. Kommittén har inte redovisat sådana skäl utan inskränkt motiveringen till att frånvaron av särskild lagstiftning kan medföra risker för de bostadssökande. I fråga om bostadsrättsföreningar som bildas inom HSB gäller att de blivande bostadsrättshavarna är medlemmar i HSB-föreningen på orten. I denna väljer de i demokratisk ordning fullmäktige, som i sin tur utser den styrelse vars ledamöter också utgör styrelse i de bostadsrättsföreningar, i vilka bostadsrätt ännu inte har upplåtits. Kommitténs uttalande om att de blivande bostadsrättshavarna saknar inflytande gäller således inte HSB. Det har hittills aldrig inträffat att föreningsenhet inom HSB har varit oförmögen att infria sina förpliktelser. På grund av det anförda anser HSB att det inte föreligger några skäl att uppställa krav på särskilda ekonomiska garantier för de rikskooperativa organisationernas verksamhet. Kommittén har emellertid inte heller i fråga om övriga sektorer av bostadsrättsproduktionen redovisat några förhållanden som motiverar de föreslagna bestämmelserna. Om garantier och kostnadskontroll anses behövliga i fråga om bostadsrättsföreningar bör motsvarande regler införas beträffande småhus. *Stockholms Bostadsföreningars Centralförening* finner kravet på borgen principiellt omotiverat, bl. a. med hänsyn till att småhusproduktionen bedrivs utan lagreglering av detta slag. *SACO* ställer sig tveksam till förslaget

på grund av att det innebär ett djupgående ingrepp i föreningarnas verksamhet och utgör ett mindre vanligt inslag i svensk lagstiftning. Härtill kommer att kravet på borgensförbindelser kan medföra kostnadshöjningar som i sista hand drabbar bostadskonsumenterna. Det material som kommittén har redovisat ger inte stöd för att det på senare tid har förekommit missförhållanden i sådan omfattning att den föreslagna lagstiftningen kan anses påkallad. Införs krav på borgensutfästelse vid förhandsavtal bör samma krav uppställas vid direktupplåtelse av bostadsrätt. Risken för att kostnaderna för de föreslagna utfästelserna skall drabba bostadsrättshavarna och öka deras boendekostnader påtalas också av *Stadshypotekskassan,* som inte finner att behov av särskilda utfästelser har påvisats. Genom att ta del av den ekonomiska planen bör förhandstecknare kunna få en tämligen god bild av föreningens ekonomiska ställning och de ekonomiska åtaganden som följer med förhandsteckningen. *Näringslivets Byggnadsdelegation* och *Svenska Försäkringsbolags Riksförbund* anser att det föreslagna systemet har blivit en obestämd blandning av civilt avtalsskydd och bostadspolitisk skälighetsprövning. Enligt deras mening bör den produktionskostnad som anges i förhandsavtalet garanteras inom ramen för sådana förbehåll som kunderna rimligen får acceptera på marknaden.

Några remissinstanser uppehåller sig särskilt vid omfattningen av den föreslagna garantiutfästelsen. *Advokatsamfundet* anför att skyldigheten för förhandstecknare att betala förskott och teckna avtal om bostadsrätt utgör ett ekonomiskt åtagande av stor betydelse. Förlust av inbetalat förskott innebär ofta en kännbar ekonomisk påfrestning för förhandstecknaren. Med hänsyn till att denne inte är medlem i föreningen och därför saknar insyn i dess verksamhet föreligger skäl att tillförsäkra honom särskilt skydd i form av ekonomisk garanti för inbetalat förskott och för föreningens förpliktelser i övrigt enligt förhandsavtalet. Också *Svea hovrätt* tillstyrker en garanti beträffande föreningens förpliktelser enligt förhandsavtalet. Hovrätten anser det dock tveksamt om det behövs någon sådan garanti i fråga om kommersiella lokaler. *Kommunalekonomiska föreningen* ifrågasätter om inte garantiansvaret bör begränsas till förskott och skadeståndsanspråk.

Beträffande den av kommittén föreslagna garantin för anskaffningskostnader och finansieringsvillkor framhåller *bostadsstyrelsen* att denna skapar en fast grundval för bedömningen av kapitalkostnaderna och förhindrar att en förening utsätts för överraskningar som kan vålla ekonomiska svårigheter i fråga om finansieringen av föreningens hus och betalningen av årsavgifterna. En sådan garanti avstyrks däremot av *HSB,* eftersom konsumenten inte kan anses vara försatt i ett sämre läge i fråga om skäligheten av kostnader och finansiering när förhandsavtal ingås än vid direktupplåtelse av bostadsrätt. Liknande synpunkter anförs av *Svea hovrätt* och *Advokatsamfundet. Näringslivets Byggnadsdelegation* och *Svenska Försäk-*

ringsbolags Riksförbund avstyrker också en garanti som omfattar anskaffningskostnaderna och finansieringsvillkoren och anför att de föreslagna reglerna synes ge konsumenterna ett föga användbart skydd för utfästelser i förhandsavtal. Vidare kan metoden tänkas få en prisreglerande effekt som inte står i överensstämmelse med utvecklingen på bostadsmarknaden i övrigt. *Kommunalekonomiska föreningen* är också negativ till förslaget.

Några remissinstanser uppmärksammar särskilt förslaget om auktoriserade utfästelseföretag. *Hovrätten för Nedre Norrland* ifrågasätter om det bör vara en uppgift för byggnadsproducerande företag att efter statlig auktorisation utöva kontroll över kostnader för viss del av byggnadsproduktionen. Det kan vidare inte anses behövligt att prövningen av utfästelseföretagen sker på regeringsnivå utan denna bör kunna göras av central förvaltningsmyndighet. Enligt *HSB* framstår förslaget i denna del som helt främmande för svensk lagstiftning. Systemet medför den konsekvensen att Kungl. Maj:t får svara för att de auktoriserade företagen kontinuerligt uppfyller förutsättningarna för auktorisation. Förslaget avstyrks också av *kommerskollegium* och *Stockholms Bostadsföreningars Centralförening*. Däremot anser *bostadsstyrelsen* att det föreslagna systemet medför garanti för att de rättigheter som tillkommer bostadsrättsföreningarna och bostadsrättshavarna tillgodoses på ett mera tillfredsställande sätt än f. n.

Beträffande den föreslagna regeln att förhandstecknare skall ha rätt att säga upp förhandsavtalet, om föreningen dröjer med att upplåta bostadsrätt, framhåller *HSB* att ettårsfristen inte undantagslöst bör räknas från besiktningsdagen. Bostadsrätt bör inte upplåtas förrän slutfinansieringen har genomförts och HSB föreslår därför i första hand att tidsfristen skall räknas från denna tidpunkt. Bibehålls besiktningen som utgångspunkt, bör undantag från uppsägningsregeln göras för det fall dröjsmålet beror på omständighet utanför föreningens kontroll.

Förslaget att förhandstecknarens nyttjanderätt till lägenheten skall följa samma regler som gäller för den nyttjanderätt för obegränsad tid som tillkommer bostadsrättshavare tillstyrks i princip av *hyresnämnden i Göteborgs och Bohus län*. Däremot är *kommerskollegium, statens hyresråd* och *hyresnämnden i Stockholms län* negativa till förslaget. Enligt dessa remissinstanser bör förhandstecknaren i stället anses inneha sin lägenhet med hyresrätt. Härigenom kommer han i åtnjutande av det besittningsskydd som tillkommer hyresgäst.

De föreslagna reglerna om förtroendenämnd tillstyrks uttryckligen av *länsstyrelsen i Malmöhus län, Hyresgästernas Riksförbund, Byggnadsentreprenörföreningen, Byggnadsindustriförbundet, Bostadsgaranti* och *Kommunalekonomiska föreningen*. Några remissinstanser har kritiska synpunkter på förslaget. *Svea hovrätt, SABO* och *Stockholms Bostadsföreningars Centralförening* anser sålunda att förtroendenämnden bör utses på ett tidigare

stadium än kommittén har föreslagit. Enligt *hovrätten för Nedre Norrland* bör kravet på förtroendenämnd inte vara undanlagslöst. När det gäller mindre föreningar med bara ett fåtal medlemmar torde behövlig kontakt mellan styrelse och förhandstecknare kunna åstadkommas utan förmedling av särskild förtroendenämnd. Också *Stockholms Kooperativa Bostadsförening* är kritisk mot förslaget.

3.3 Ersättning vid överlåtelse av bostadsrätt

3.3.1 Gällande rätt. Medlem i bostadsrättsförening får inte uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han innehar bostadsrätt (8 § bostadsrättslagen). Bostadsrättshavare som inte kan eller vill utöva sin bostadsrätt har i princip inte någon rätt att få ut ersättning för bostadsrätten av föreningen. I stället får han tillgodogöra sig bostadsrättens värde genom att överlåta den. Den som förvärvar bostadsrätten får emellertid utöva denna bara om han är eller antas till medlem i föreningen (23 §). Inträde i föreningen får inte vägras förvärvare som uppfyller stadgarnas villkor för medlemskap och som skäligen bör tas för god som medlem (25 §). Vägras medlemskap, är överlåtelsen utan verkan. Detta gäller emellertid inte förvärv som har skett på exekutiv auktion. I sådant fall är föreningen berättigad och skyldig att lösa bostadsrätten (27 §).

Bostadsrättslagen innehåller inte någon bestämmelse om vilken ersättning bostadsrättshavare får ta ut vid överlåtelse av bostadsrätt. Emellertid kan bostadsrättsförening ha föreskrift härom i sina stadgar.

Under den tid kontrollagen gällde var frivillig överlåtelse av bostadsrätt mot vederlag giltig bara om den godkändes av hyresnämnden. Sådant godkännande fick i regel inte lämnas, om ersättning skulle utgå med högre belopp än som svarade mot bostadsrättshavarens andel i föreningens behållna tillgångar (6 §). Syftet med prövningen var framför allt att hindra bostadsrättshavare att ta ut överpris som inte hade kunnat erhållas under normala förhållanden på bostadsmarknaden.

3.3.2 Kommittén. Kommittén föreslår inte några särskilda bestämmelser om beräkning av ersättning för bostadsrätt vid överlåtelse. Det anses inte möjligt att ange några närmare regler för hur en bostadsrätts värde i det enskilda fallet skall beräknas. Värdet kan fastställas med hänsyn till föreningens ekonomiska ställning, värdet på nyttjanderätten till lägenheten eller andra faktorer. Vanligen kommer värdet till uttryck i det pris som erhålls vid en försäljning.

Kommittén behandlar ingående frågan om det i bostadsrättsförenings stadgar bör få tas in förbehåll om att ersättning för bostadsrätt vid överlåtelse skall beräknas enligt särskilda grunder. Fria överlåtelsevärden ger bostadsrättshavarna möjlighet att fullt ut få del i den värdeökning som en

förenings fastighet kan undergå. Som skäl för godtagande av särskilda beräkningsgrunder kan emellertid åberopas, förutom svårigheten att bestämma en bostadsrätts värde, föreningarnas intresse av att boendekostnaderna hålls så låga som möjligt och att nya bostadsrättshavare inte belastas alltför hårt. Vidare är att märka att föreningslagen bygger på tanken att de som önskar sluta sig samman i en förening själva skall få bestämma hur deras förhållanden till föreningen och inbördes skall vara reglerade. Bestämmelser om begränsning av överlåtelseersättning motsvarar närmast den möjlighet ekonomisk förening enligt 16 § föreningslagen har att i stadgarna föreskriva att avgående medlem inte skall ha rätt att få tillbaka t. ex. inbetalad insats. Kommittén påpekar ytterligare att en begränsning av bostadsrättsföreningarnas möjligheter att i stadgarna fritt bestämma grunderna för överlåtelseersättning kan vara av viss betydelse i fråga om föreningarnas rätt att i stadgarna bestämma om fördelningen av överskott vid likvidation. Enligt föreningslagen kan en ekonomisk förening fritt reglera hur denna fördelning skall ske. En bostadsrättshavare kan således genom stadgeföreskrift fråntas rätten att vid likvidation få tillbaka sin kapitalinsats.

Kommittén har kommit till den slutsatsen att bostadsrättsföreningarna bör ha rätt att i stadgarna ange särskilda grunder för beräkning av överlåtelsevärde. Principen om föreningars självbestämmanderätt talar för en sådan ordning. Konkurrensen torde verka som en utjämnande faktor mellan föreningar med fria överlåtelsevärden och föreningar med stadgebegränsningar. Skall ersättning beräknas efter särskilda grunder måste dessa av rättssäkerhetsskäl klart anges i stadgarna. Det bör således inte vara tillåtet att i stadgarna bara föreskriva att ersättning skall utgå enligt styrelsens bestämmande. Inte heller bör i fråga om sättet för ersättningens beräkning hänvisas till vad något organ i en organisationskedja kan bestämma. Intet synes emellertid böra hindra att bestämmelserna i stadgarna utformas så, att därav framgår vilket värde som högst skall få tas ut, men att åt något särskilt organ anförtros att tid efter annan pröva och avgöra om högre ersättning skall kunna godtas.

Kommittén diskuterar särskilt om det finns skäl att av hänsyn till bostadsrättshavarna införa någon begränsning i föreningarnas rätt att i stadgarna föreskriva särskilda grunder för beräkning av överlåtelseersättning. Med hänsyn bl. a. till det sätt på vilket det helt övervägande antalet bostadsrättsföreningar bildas och till att olika invändningar kan göras mot t. ex. den av HSB och Riksbyggen nu använda normen för bestämmande av bostadsrätts värde vid överlåtelse kan det enligt kommittén förefalla lämpligt med någon regel som anger att, om särskilda grunder för beräkning av ersättning för bostadsrätt skall tillämpas, dessa inte får medföra att bostadsrättshavarnas rätt otillbörligt inskränks. Men varje begränsning måste bli svår att ange. Med hänsyn härtill och till den frihet föreningarna bör ha be-

träffande den ekonomiska förvaltningen finner kommittén att föreningarna själva och de organisationer som står bakom dem bör kunna anförtros att utan någon i lag särskilt angiven begränsning fastställa vilka stadgebestämmelser som skall gälla för beräkningen av överlåtelseersättningarna. Inte heller föreslås någon särskild lagregel för att säkerställa att bostadsrättshavarnas intressen inte åsidosätts vid föreningens upplösning.

I fråga om verkningarna av att högre ersättning än stadgarna föreskriver tas ut vid överlåtelse anför kommittén, att förvärvaren bör kunna vägras medlemskap i föreningen på den grund att han inte skäligen bör tas för god som medlem. Eftersom sådan skälighetsprövning enligt kommitténs förslag inte skall få äga rum när bostadsrätten har överlåtits till make eller sambo ende, kan medlemskap inte vägras sådana förvärvare på grund av att de har betalat för hög ersättning.

Enligt kommittén bör stadgemässig begränsning av överlåtelsevärde gälla också vid exekutiv försäljning. Ett tvångsförfarande bör nämligen inte föranleda att de föreningsintressen som motiverat en sådan begränsning sätts åsido. Föreskrifterna i stadgarna måste uppfattas som villkor för bostadsrätternas överlåtbarhet. En bostadsrättsförening behöver därför inte godta den som på exekutiv auktion förvärvar en bostadsrätt till pris som överstiger vad som enligt stadgarna hade kunnat tas ut vid frivillig överlåtelse. Stadgebestämmelser av åsyftad innebörd torde med hänsyn härtill enligt kommittén i viss mån kunna medverka till att minska antalet exekutiva försäljningar av bostadsrätter och ha en dämpande effekt på budgivningen vid de exekutiva auktionerna.

3.3.3 **Remissyttrandena över kommitténs förslag.** Beträffande frågan om bostadsrättsförening skall ha rätt att i stadgarna föreskriva begränsning av överlåtelseersättning har skilda meningar gjort sig gällande bland remissinstanserna. *Svea hovrätt* tillstyrker kommitténs förslag men framhåller att en möjlighet att begränsa överlåtelsevärdena bör ses i samband med reglerna om vad som skall tillfalla medlemmarna när föreningen upphör. Om medlemmarna då bara har rätt att få ersättning enligt samma grunder och återstående vinst skall tillfalla annan, i regel särskild överorganisation, kan det möjligen övervägas om inte denna organisation också bör svara för att medlemmen får ut ersättning motsvarande vad han kan betinga sig enligt dessa särskilda grunder. Enligt *Stadshypotekskassan* torde särskilda grunder för beräkning av överlåtelsevärde bara undantagsvis komma till användning i en balanserad bostadsmarknad. Det ligger i bostadsrättshavarnas intresse att de skall kunna bestämma värdet av bostadsrätten helt fritt, eftersom de då fullt ut får del i den värdeökning som föreningens fastighet kan undergå. Bostadsrättens fördelar i förhållande till andra upplåtelseformer synes inte heller komma att framstå klart förrän marknadsvärdet får gälla.

Bostadsrättsförening bör dock, när omständigheterna föranleder det, kunna ha normer för beräkning av överlåtelsevärde. Också *Bostadsgaranti* tillstyrker kommitténs förslag.

Några remissinstanser tar upp frågan om det behövs särskilda regler till skydd för bostadsrättshavarna. *Lantmäteristyrelsen* anser att det sannolikt inte finns tillräcklig anledning att införa några tvingande bestämmelser till bostadsrättshavarnas skydd. Enligt styrelsens mening är det dock lämpligast att bostadsrätten i normala fall får överlåtas till sitt saluvärde. *Kommerskollegium* anser däremot att ersättning för överlåten bostadsrätt alltid bör få tas ut med ett belopp motsvarande bostadsrättens värde i förhållande till föreningens sammanlagda tillgångar. *Statens hyresråd* anför att föreningarnas rätt att själva bestämma över sina angelägenheter inte bör få utnyttjas så att enskilda medlemmars intressen träds för nära. Från denna synpunkt framstår det som angeläget att säkerställa att bostadsrättshavarnas möjligheter till skälig ersättning inte beskärs mer än som kan anses tillbörligt. *Lagberedningen* framhåller att bestämmelser som begränsar överlåtelsevärdena lätt kan missbrukas och leda till att andra medlemmar eller närstående till föreningens styrelse gynnas. Kommittén har inte anfört några bärande skäl för den maktbefogenhet som har lagts i föreningarnas händer. Möjligheten att i stadgarna reglera överlåtelsevärdena måste begränsas. Möjligen kan man tänka sig en begränsad priskontroll i stadgarna som syftar till att värdet på husen skall ses på lång sikt och fördelas mellan bostadsrätterna så att på varje bostadsrätt faller vad som vid en långsiktig och god ekonomisk förvaltning bör anses utgöra dess andelsvärde.

Förslaget att föreningarna skall ha rätt att begränsa överlåtelseersättningarna avstyrks eller ifrågasätts i några remissyttranden. Enligt *Fastighetsägareförbundet* kan det när man i fråga om hyrorna syftar till att komma fram till en fri marknad inte vara riktigt att föranstalta om återinförande i nya former av en kontroll beträffande bostadsrätter. Begränsningar i rätten att ta ut ersättning för marknadsvärdet är ägnade att leda till att säljarna för att få ut det verkliga värdet av bostadsrätten betingar sig särskild ersättning vid sidan av överlåtelseavtalet. *Byggnadsentreprenörföreningen* och *Byggnadsindustriförbundet* anser att bostadsrättshavare bör ha rätt att tillgodogöra sig bostadsrättens marknadsvärde på motsvarande sätt som egnahemsägare. Från konsumentsynpunkt finns inte sådana olikheter mellan bostadsrätt och enskilt ägande av småhus som motiverar olika sätt att anpassa bostadens värde till marknadspriset. Bibehålls rätten till stadgemässiga begränsningar är det dock angeläget att trygga att inskränkningarna tillkommer genom medlemmarnas fria val. Enligt *Näringslivets Byggnadsdelegation* och *Svenska Försäkringsbolags Riksförbund* innebär kommitténs förslag att bostadssökande som inte är medlemmar i föreningen favoriseras samtidigt som bostadsrättshavarnas ställning försämras genom

minskat ekonomiskt skydd vid överlåtelse. För att förhindra att höga överlåtelsevärden blir en belastning för dem som förvärvat bostadsrätten mot slutet av föreningshusets livslängd kan man öka fondavsättningarna. Ett sådant förfarande skulle påverka årsavgifterna och därmed också överlåtelsevärdena. Den jämförelse kommittén gör med möjligheten att i ekonomisk förening begränsa kapitalanspråken vid utträde är inte hållbar. En sådan begränsning kan ha betydelse för föreningens stabilitet. Vid överlåtelse av bostadsrätt sörjer däremot bostadsrättshavaren för att ny medlem kommer i stället. Köparens inträde i föreningen är därför en garanti för dennas stabilitet, som saknar motsvarighet i flertalet andra föreningar. Det får vidare anses diskutabelt om föreningsstadgar är ett lämpligt bostadspolitiskt styrningsinstrument, eftersom stadgarna kan få ett ganska skiftande innehåll. Tillämpningen av stadgarna kan variera högst betydligt mellan olika föreningar, vilket skapar ett osäkerhetsmoment för en stor grupp konsumenter. Om stadgebegränsningar tillåts, bör dessa alltid vara ett resultat av föreningsmedlemmarnas fria val. Stadgeinskränkningar bör därför tas upp till särskild omröstning på den första föreningsstämman med bostadsrättshavarna. Enligt *Advokatsamfundet* är det inte ett bostadsrättsföreningens intresse att göra ingrepp i medlems rätt att vid försäljning till tredje man begära ett marknadsmässigt pris. Medlemmens resp. förvärvarens förpliktelser gentemot föreningen berörs inte härav. I vissa situationer kan det vara ett samhällsintresse att reglera överlåtelseersättningarna men detta faller utanför bostadsrättslagstiftningens område. Förekomsten av stadgemässiga begränsningar torde ofta komma som en överraskning för bostadsrättshavaren i en försäljningssituation, eftersom han vid inträdet i föreningen i första hand uppehåller sig vid de ekonomiska åtaganden förvärvet medför och knappast är uppmärksam på om han en gång i framtiden kan begära marknadsmässigt pris för bostadsrätten. *Bankföreningen* anser det föga rättvist att sökande av bostadsrättslägenheter skall kunna gynnas på bekostnad av dem som frånträder sådana lägenheter. En överlåtelse av bostadsrätt påverkar inte föreningens ekonomi och kan därför inte jämföras med ett uttag av insatskapital i vanlig ekonomisk förening. Något intresse av att slå vakt om föreningens stabilitet kan därför inte åberopas som grund för att begränsa bostadsrättshavares möjlighet att tillgodogöra sig nyttjanderättens värde. Fria överlåtelsevärden kan många gånger vara av stor betydelse för bostadsrättshavare, som på grund av byte av anställning eller ändrat utrymmesbehov tvingas flytta in i ett nyproducerat föreningshus med hög kapitalinsats.

Förslaget att den som erlagt högre ersättning för bostadsrätt än som skulle ha utgått enligt stadgarna skall kunna vägras medlemskap i föreningen tillstyrks uttryckligen av *Bostadsgaranti*. *Kommunförbundet* anser att bostadsrättsföreningarna bör ges bättre garantier för att stadgebestämmelser

efterlevs. Lagen bör därför innehålla en tvingande bestämmelse om att överlåtelse mot högre ersättning än stadgarna medger är ogiltig vad beträffar det överskjutande beloppet.

Flera remissinstanser diskuterar frågan om särskilda grunder i stadgarna om överlåtelseersättning skall tillämpas även vid exekutiva förfaranden. *Lagberedningen* framhåller att det är särskilt hårt mot en gäldenär om ett exekutivt tvångsingripande resulterar i att egendom avyttras mot ersättning som väsentligt understiger egendomens värde. Utsökningslagen (1877: 31 s. 1) innehåller särskilda regler som skall skydda gäldenären mot detta. Från exekutionsrättslig synpunkt bör principen vara att en förening eller dess medlemmar inte genom föreningsavtal eller individuell överenskommelse skall kunna hindra att en tillgång kan tillgodogöras av borgenärerna, om avtalet inte bärs upp av alldeles särskilda skäl. Det är synnerligen önskvärt att exekutiva försäljningar helt tas undan från priskontroll genom stadgebegränsningar. *Näringslivets Byggnadsdelegation* och *Svenska Försäkringsbolags Riksförbund* anser att de bostadspolitiska argumenten för överlåtelsekontroll inte kan åberopas med samma tyngd vid exekutiva försäljningar som vid frivilliga överlåtelser. Vidare talar borgenärernas intressen för att marknadspriser som bjudits vid exekutiva auktioner alltid bör godtas. *Bankföreningen* och *Stadshypotekskassan* avstyrker förslaget och åberopar bl. a. att reglerna försämrar bostadsrättshavarnas möjligheter att utnyttja bostadsrätterna som kreditunderlag. *Föreningen Sveriges häradshövdingar och stadsdomare* finner det i hög grad tveksamt, om stadgebestämmelser bör medföra de rättsverkningar som utredningen föreslår. Att kommitténs förslag kan medföra svårigheter beträffande det exekutiva förfarandet framhålls av bl. a. *Svea hovrätt, lagberedningen* och *Bankföreningen.*

3.3.4 Svenska kommunförbundets skrivelse. Kommunförbundet redogör inledningsvis för de skäl som åberopades för beslutet att slopa bestämmelserna i kontrollagen om offentlig priskontroll av överlåtelsevärdena. Sålunda angavs att det stora flertalet bostadsrättslägenheter finns i hus tillhörande föreningar, vilka i sina stadgar har sådana normer för bestämmande av bostadsrättens överlåtelsevärde som inte medger att knapphetsbetingade ersättningar tas ut. Svårigheterna att ange en riktig norm för bestämmandet av en bostadsrätts värde bedömdes också bli stora. Vidare ansågs att en viss höjning av ersättningarna borde godtas i föreningar som tillåter fria överlåtelsevärden. Höjningarna bedömdes bli ganska begränsade bl. a. med hänsyn till att den som har att betala ett kapitalbelopp torde vara mera känslig för beloppets storlek än den som har att erlägga ett motsvarande belopp i form av förhöjd hyra under en följd av år. Slutligen åberopades att överlåtelsekontrollen för statligt finansierade egnahem hade upphört.

Härefter erinrar förbundet om att kontrollagens bestämmelser var tvingande. Om köpare av bostadsrätt betalat högre ersättning än som redovisats i

det avtal som underställts hyresnämnden hade han alltid legal möjlighet att återfå "överskjutande" belopp. Köparen kunde sedan han blivit medlem i bostadsrättsföreningen göra polisanmälan, varefter åklagaren i brottmålet yrkade återbetalning av den olagliga ersättningen. Köparen hade också möjlighet att själv i civilprocess yrka återbetalning av ersättning som översteg vad kontrollagen medgav.

Sedan kontrollagen upphävts skall bostadsrättsföreningarnas stadgar, bostadsrättslagen och allmänna rättsgrundsatser tillämpas vid bedömandet av frågan om högsta ersättning vid överlåtelse av bostadsrätt. Möjligheterna att på grundval härav komma till rätta med påtagliga överpriser torde enligt Kommunförbundet vara begränsade. Ett flertal föreningar saknar f. ö. stadgebestämmelser som reglerar bostadsrättens värde vid överlåtelse. Om bostadsrättslägenhet skall gå i byte mot lägenhet som tillhandshålls av bostadsförmedling finns dock möjlighet att vägra anvisning i den mån överlåtelsepriset ger anledning till detta.

Enligt förbundets mening synes de bestämmelser om överlåtelse av bostadsrätt som kommittén föreslår inte erbjuda någon lösning av de problem som sammanhänger med överpriser på bostadsrätter.

Förbundet anser det angeläget att åtgärder snarast vidtas i syfte att komma till rätta med de risker som föreligger för en osund utveckling på bostadsmarknaden, särskilt i orter där den allmänna bostadssituationen fortfarande företer en bristande balans. Det bör övervägas att i en eller annan form återinföra kontrollen av bostadsrättsöverlåtelser. Eftersom hyresregleringslagen har fått förlängd giltighet till utgången av år 1971, bör det övervägas att låta kontrollbestämmelserna omfatta alla eller vissa av de orter för vilka hyresregleringslagen gäller.

3.3.5 Remissyttrandena över Kommunförbundets skrivelse. Kommunförbundets framställning avstyrks av nästan alla remissinstanser. *Hyresgästernas Riksförbund, SABO* och *TCO* anser emellertid att frågan om särskild prövning av överlåtelseersättningen bör utredas närmare. I flera yttranden framhålls att prisutvecklingen bör följas med uppmärksamhet och att en framtida höjning av prisnivån kan motivera att frågan om särskilda åtgärder övervägs på nytt.

Några av de remissinstanser som avstyrker framställningen redogör för de erfarenheter som hittills har vunnits av den fria prisbildningen på bostadsrätter. *HSB* upplyser att riksförbundet efter kontrollagens upphörande som överlåtelsevärde rekommenderar ett belopp motsvarande grundavgiften, amorteringar på fastighetslånen och ett skäligt tillägg för eventuella förbättringar i lägenheten. Därutöver kan beträffande kapitaltillskotten beaktas byggnadsstyrelsens värderingsindex eller, för lägenheter byggda före år 1950, byggnadskostnadsindex. Antalet överlåtelser inom HSB efter rekommendationens utfärdande och fram till utgången av augusti 1969 uppgick till 8 217.

Av detta antal, som bedöms som normalt för tidsperioden, skedde 311 till pris som översteg grundavgift, amorteringar och index. I vad mån det överskjutande priset utgjorde tillägg för förbättringar i lägenheten framgår inte av det redovisade materialet. *Riksbyggen* uppger att det under tiden 1 januari—30 april 1969 registrerades sammanlagt 3 356 överlåtelser, vilket väl motsvarar det antal som normalt äger rum under årets fyra första månader. I 393 fall var försäljningspriset högre än den rekommenderade summan av inbetalad grundavgift och faktisk amortering efter inflyttningen. De högsta priserna togs ut i relativt gamla föreningar med låga grund- och årsavgifter och med ofta förmånligt geografiskt läge. Fr. o. m. maj 1969 omfattar Riksbyggens rekommendation för överlåtelsevärden även index på grundavgift och amortering. Om denna rekommendation hade tillämpats under tiden januari—april 1969 skulle antalet överlåtelser till "överpris" ha varit avsevärt lägre. *Bostadsgaranti,* som infordrat uppgifter från sina delägare om erlagda överlåtelsebelopp, anför att några väsentliga prishöjningar inte har konstaterats. Det bostadsbestånd som undersöktes hade huvudsakligen producerats under de senaste tio åren och var i viss omfattning beläget i utpräglade bristorter. På orter med balanserad bostadsmarknad understeg överlåtelsepriserna i inte ringa omfattning det nominella värdet.

Det förhållandet att bl. a. de riksomfattande bostadskooperativa organisationerna inte har haft några negativa erfarenheter av kontrollens slopande åberopas av *bostadsstyrelsen, länsstyrelsen i Kalmar län, hyresnämnden i Stockholms län, LO* och *Advokatsamfundet. Länsstyrelsen i Värmlands län* uppger att antalet överpriser i Karlstad inte fått någon större omfattning. *Stadshypotekskassan* anför att kassastyrelsen från initierat håll erfarit att utvecklingen i fråga om överlåtelsevärdena knappast kan sägas vara oroande. *Hyresnämnden i Stockholms län* anser, att i den mån en mera avsevärd stegring av överlåtelsepriserna skett, vilket undantagsvis torde ha förekommit, denna till övervägande del hänför sig till den mindre gruppen bostadsrättsföreningar inom den "privata sektorn".

Flera av de avstyrkande remissinstanserna framhåller att det saknas närmare uppgifter om vilka ersättningar som har betalats för bostadsrätter. Hit hör *Svea hovrätt, hovrätten för Nedre Norrland, länsstyrelsen i Stockholms län, lantmäteristyrelsen, Näringslivets Byggnadsdelegation, Kommunalekonomiska föreningen, Stockholms Bostadsföreningars Centralförening, Bankföreningen* och *Svenska Försäkringsbolags Riksförbund.* Synpunkten att det gått alltför kort tid för att verkningarna av kontrollens slopande skall kunna bedömas framförs av *Svea hovrätt, hovrätten för Nedre Norrland, kommerskollegium, statens hyresråd, länsstyrelserna i Stockholms, Kalmar* och *Värmlands län, hyresnämnderna i Stockholms* samt *Göteborgs och Bohus län, HSB, Näringslivets Byggnadsdelegation, Bostadsgaranti, Stockholms Bostadsföreningars Centralförening, SR, Bankföreningen, Stadshypotekskassan* och *Svenska Försäkringsbolags Riksförbund.* Att utveckling-

en mot en mera balanserad marknad kommer att ha en prisdämpande effekt framhålls av *hovrätten för Nedre Norrland, länsstyrelsen i Kalmar län, hyresnämnderna i Stockholms* samt *Göteborgs och Bohus län, Fastighetsägareförbundet, Byggnadsentreprenörföreningen, Näringslivets Byggnadsdelegation, Bostadsgaranti, Advokatsamfundet, Bankföreningen* och *Svenska Försäkringsbolags Riksförbund. Länsstyrelsen i Värmlands län* samt *hyresnämnderna i Stockholms* och *Göteborgs och Bohus län* påpekar att föreningarna har möjlighet att själva förhindra höga ersättningar genom föreskrift i stadgarna.

Svårigheterna att anordna ett kontrollförfarande tas upp i några avstyrkande remissyttranden. *Hyresnämnden i Stockholms län* uttalar att det torde ha varit en allmän erfarenhet hos personer med insyn på bostadsmarknaden att kontrollagen haft mycket ringa effekt på de verkliga överlåtelsepriserna. Det finns därför anledning att inte fästa för stort avseende vid de uppgifter om stegring av priserna på bostadsrätter som har förekommit i pressen eller hysa för stor tilltro till möjligheterna att bedriva en effektiv priskontroll. Även *hovrätten för Nedre Norrland* anser det osäkert i vad mån publicerade uppgifter återspeglar det faktiska prisläget. Vad köparen i verkligheten har betalat lär i allmänhet inte bli känt. *Kommerskollegium* ifrågasätter, om en statlig kontroll borgar för att utvecklingen på bostadsrättsområdet blir sund, eftersom det är svårt att göra kontrollen tillräckligt effektiv. Risken för att ett kontrollförfarande kan leda till ersättningar vid sidan av överlåtelseavtalen påtalas av *Fastighetsägareförbundet* och *Stockholms Bostadsföreningars Centralförening.* Sistnämnda förening erinrar om svårigheterna att bestämma en norm för beräkning av tillåtet överlåtelsevärde.

Byggnadsentreprenörföreningen framhåller att viss förändring av överlåtelsepriserna inte behöver motivera ett samhällsingripande. De värden som medgavs enligt kontrollagen möjliggjorde sålunda i regel inte nöjaktig kompensation för penningvärdets fall. Liknande synpunkter anförs av *hyresnämnden i Stockholms län,* som också anser det uppenbart att varken bostadsförsörjningen eller fördelningen av bostäder i nämnvärd mån påverkats genom kontrollagens upphörande. Det förhållandet att statsbelånade egnahem inte längre är föremål för överlåtelsekontroll åberopas som skäl mot särskilda regler för bostadsrätter av *Byggnadsentreprenörföreningen, Näringslivets Byggnadsdelegation, Bankföreningen* och *Svenska Försäkringsbolags Riksförbund.* Att fria överlåtelsevärden torde medverka till en större rörlighet på bostadsmarknaden påpekas av *Fastighetsägareförbundet, Näringslivets Byggnadsdelegation, Bankföreningen* och *Svenska Försäkringsbolags Riksförbund.* Enligt *hyresnämnden i Göteborgs och Bohus län* kan en ny priskontroll medföra allvarliga ekonomiska konsekvenser för vissa av dem som tidigare under år 1969 förvärvat bostadsrätt och av ett eller annat skäl önskar överlåta bostadsrätten.

Några remissinstanser föreslår att frågan om särskild prövning av över-

låtelseersättningen blir föremål för utredning. *Hyresgästernas Riksförbund* anför att sedan priskontrollen slopades klart oskäliga ersättningar betingats och mottagits på orter där marknadssituationen inbjudit till det. Att närmare klargöra och statistiskt belägga omfattningen av sådana transaktioner är inte möjligt. Trots avsaknaden av offentlig kontroll torde det förekomma att man i skriftligt avtal fixerar en viss summa, t. ex. i enlighet med HSB:s rekommendation, men att man vid sidan därav uppbär ytterligare ersättning. Enligt förbundet måste såväl hyreslagen som bostadsrättslagstiftningen vara så utformad att en höjning av boendekostnaderna genom ett utnyttjande av bostadsbrist omöjliggörs. Eftersom det även i framtiden kan uppstå situationer som kännetecknas av obalans på marknaden måste lagstiftningen innehålla regler som möjliggör korrigering av för höga överlåtelsevärden. Att återinföra överlåtelsekontrollen i dess tidigare former bör emellertid inte komma i fråga. I stället bör det införas möjlighet för förvärvare av bostadsrätt att hos hyresnämnden begära prövning av skäligheten av överlåtelsebeloppen. Prövningen bör ske efter samma principer som gäller för bruksvärderingar i hyresförhållanden, varvid hyresläget i de allmännyttiga bostadsföretagen bör vara riktpunkt. Skillnaden mellan jämförelsehyrorna och årsavgifterna bör kapitaliseras. Det framräknade beloppet utgör en skälig överlåtelsesumma. Vad som uppburits utöver denna summa bör återbetalas av säljaren. Liknande synpunkter anförs av *SABO* och *TCO*. *Länsstyrelsen i Uppsala län* anser det angeläget att en undersökning görs för att utröna om missbruk av den fria överlåtelserätten förekommer i sådan omfattning att det är påkallat att återgå till ett kontrollsystem.

3.4 Utmätning av bostadsrätt

3.4.1 Gällande rätt m. m. Bostadsrätt kan utmätas. Härvid tillämpas reglerna i utsökningslagen om utmätning av lös egendom. Vid utmätning för böter och viten gäller enligt 3 § andra stycket lagen (1964: 168) om verkställighet av bötesstraff att nödig bostad inte får tas i mät. Härutöver finns inte några regler som bereder skydd mot utmätning av bostadsrätt.

Enligt 65 § 1 mom. 5 utsökningslagen skall från utmätning undantas hyresrätt till lägenhet, som tjänar gäldenären till stadigvarande bostad eller fordras för hans förvärvsverksamhet, även om hyresrätten på grund av hyresvärdens samtycke eller av annan anledning får överlåtas. Denna bestämmelse infördes år 1968. I samband därmed berördes också frågan om utmätningsfrihet för bostadsrätter. Föredragande departementschefen anförde (prop. 1968: 130 s. 112) att bostadsrättshavarna knappast kunde fråntas möjligheten att utnyttja sina rättigheter som kreditobjekt, något som en generell föreskrift om utmätningsfrihet skulle förhindra. Han påpekade vidare att bostadsrätter ofta representerar stora värden och att avvägningen

mellan borgenärs- och gäldenärsintressena därför är svårare beträffande dem än såvitt angår hyresrätterna. Med hänsyn härtill och till att bostadsrättskommittén skulle pröva också frågan om utmätningsfrihet för bostadsrätter föreslog departementschefen inte några regler om begränsning av möjligheterna att utmäta bostadsrätt.

3.4.2 **Kommittén.** Kommittén redovisar inledningsvis resultatet av en undersökning som kommittén har verkställt angående utmätning och exekutiv försäljning av bostadsrätter. Undersökningen avsåg åren 1963—1966 och omfattade 21 kronofogdedistrikt, däribland de tio största städerna, med omkring 60 % av landets samtliga bostadsrättslägenheter. Av totalt 346 utmätningar skedde ungefär 1/3 för uttagande av skatter, böter eller andra på indrivning beroende medel, dvs. i allmänna mål, och omkring 2/3 i enskilda mål. Utmätningsfordringen hade i 15 fall uppkommit i samband med anskaffande av medel till grundavgift eller årsavgift för bostadsrätten. I 11 fall var bostadsrätten pantsatt. Av totalt 32 exekutiva försäljningar ägde likaledes ungefär 1/3 rum i allmänna och 2/3 i enskilda mål. Det helt övervägande antalet försäljningar i enskilda mål skedde på begäran av annan än bostadsrättsförening. I övrigt får jag beträffande resultatet av undersökningen hänvisa till betänkandet (s. 187—190 samt bilagorna 8 och 9).

Kommittén framhåller att frågan om utmätningsfrihet för bostadsrätt är svårlöst och inte kan avgöras med beaktande enbart av skäl som kan göras gällande från bostadsrättssynpunkt. Hänsyn måste tas också till omfattningen och utformningen av utmätningsfriheten i övrigt. I fråga om de skäl som från bostadsrättssynpunkt förtjänar särskilt beaktande är att märka att bostadsrättsinstitutet har ett mycket omfattande användningsområde. Fastän det övervägande antalet bostadsrätter avser bostadslägenheter förekommer det också att bostadsrätt upplåts för affärs- och kontorsändamål eller för andra syften. För normala bostadslägenheter uppgår kapitalinsatserna numera till betydande belopp. En del av dessa belopp torde anskaffas medelst lån, för vilka bostadsrätterna ligger som säkerhet. Redan dessa förhållanden utesluter enligt kommitténs mening att en generell utmätningsfrihet för bostadsrätter genomförs.

Även om en absolut utmätningsfrihet inte kan komma i fråga, kan möjligen ett begränsat utmätningsskydd ges. Ett sådant skydd kan utformas antingen på det sättet att skyddet begränsas till vissa bostadsrätter eller så att bostadsrätter undantas från utmätning för fordringar av visst slag. Med hänsyn till att bostadsrätter ofta ligger som säkerhet för lån är det enligt kommitténs mening inte möjligt att från utmätning helt undanta något visst slag av bostadsrätter. Frågan är då om det är möjligt att t. ex. föreskriva förbud mot utmätning av bostadsrätt för andra fordringar än sådana som har samband med anskaffandet av bostadsrätten eller nyttjandet av lägenheten. Begränsningen kan eventuellt modifieras på det sättet att skyddet

skall gälla endast bostadsrätt avseende lägenhet som tjänar som stadigvarande bostad för gäldenären eller som behövs för hans förvärvsverksamhet. En sådan utformning av utmätningsskyddet skulle emellertid bryta mot den princip på vilken reglerna om utmätningsfrihet i utsökningslagen har byggts upp, nämligen att man inte skall göra någon skillnad mellan olika fordringsanspråk. Vidare erinras om att enligt 67 § utsökningslagen pant alltid kan utmätas för pantfordringen. Dessa invändningar har sådan tyngd att kommittén inte anser sig kunna föreslå ens ett begränsat utmätningsskydd för bostadsrätt.

Med hänsyn till de socialt sett mycket allvarliga följderna av utmätning och exekutiv försäljning av bostadsrätt ifrågasätter kommittén avslutningsvis om inte bostadsrätt avseende lägenhet som tjänar till stadigvarande bostad åt gäldenären eller som behövs för hans förvärvsverksamhet kan helt undantas vid utmätning i allmänna mål. Kommittén anser emellertid att denna fråga bör prövas i samband med en översyn av de exekutionsrättsliga reglerna.

3.4.3 Reservation. Ledamoten Svenning anser att det i fråga om bostadsrätt till bostadslägenhet bör övervägas förbud mot utmätning inte bara i allmänna utan också i enskilda mål.

3.4.4 Remissyttrandena. Skilda meningar har under remissbehandlingen gjort sig gällande beträffande frågan om utmätningsfrihet för bostadsrätt. *Bostadsgaranti* anser det rimligt att förbud mot utmätning inte införs, eftersom det är angeläget att möjligheterna till pantsättning av bostadsrätt inte begränsas. Enligt *Svea hovrätt* bör generell utmätningsfrihet inte komma i fråga. Visst skydd för gäldenär som stadigvarande bor i bostadslägenhet bör emellertid övervägas. Skyddet skulle kunna ges den formen att gäldenären får möjlighet att mot hyra bo kvar i lägenheten under begränsad tid. *Hyresgästernas Riksförbund* och *TCO* finner det beklagligt att kommittén inte har ansett sig kunna föreslå ens ett begränsat utmätningsskydd. Att detta skulle strida mot hittills gällande principer för utmätningsfrihet i utsökningslagen bör inte utgöra något hinder mot att för denna del av bostadssektorn skapa någon form av skydd för hemmen. *Hyresnämnderna i Malmöhus län* samt *Göteborgs och Bohus län* förordar att det nuvarande förbudet mot utmätning av nödig bostad utvidgas till att gälla alla allmänna mål. *SABO* och *Stockholms Kooperativa Bostadsförening* biträder reservantens uppfattning att ett förbud mot utmätning bör avse både allmänna och enskilda mål.

Lagberedningen lägger i ett utförligt yttrande fram förslag till regler om visst skydd mot utmätning av bostadsrätt. Beredningen avvisar inledningsvis tanken på att bostadsrätt tas undan från utmätning endast för det allmännas krav. Följden av en sådan bestämmelse skulle nämligen bli att det all-

männa hänvisas till att ta i anspråk andra tillgångar medan enskilda fordringsägare kan få utmätning i bostadsrätt. Att fordran tillkommer det allmänna synes inte i och för sig vara något bärande skäl att ge den sämre ställning än enskildas krav. Även om bostadsrätter kan representera mycket stora ekonomiska värden anser beredningen det inte uteslutet att bostadsrätt under vissa villkor av sociala skäl tas undan från utmätning. Ett utmätningsskydd bör begränsas till bostadslägenhet som tillhör och brukas av fysisk person eller som tillhör dödsbo och brukas av den dödes efterlevande familj. Lägenheten skall faktiskt tjäna gäldenären eller hans familj till bostad. Vidare bör krävas att gäldenären inte genom sitt förvärv av bostadsrätten eller senare gjorda insatser åsidosatt tillbörlig hänsyn mot sina borgenärer. Innebörden härav är att successiva inbetalningar, som framstår som ett uttryck för en normal strävan av gäldenären att ordna bostadsfrågan för sig och sin familj på lämpligt sätt, bör godtas och att förvärv eller insats som lojalt görs medan gäldenären är solvent inte heller kan angripas, om gäldenären senare blir insolvent. Däremot bör inte godtas att en insolvent gäldenär skyddar kapital genom att köpa en bostadsrätt eller göra en stor insats hos bostadsrättsföreningen. Slutligen bör som krav för utmätningsfrihet uppställas att bostaden inte får vara onödigt dyr. Utan hinder av det utmätningsskydd som sålunda föreslås skall bostadsrätt som pantsatts kunna utmätas för panthavarens fordran (67 § 1 mom. utsökningslagen). Det bör enligt beredningen övervägas om utmätning av en värdefull bostadsrätt skall kunna ske med förbehåll att gäldenären får viss del av valutan för att skaffa annan bostad. Det kan dock befaras att en sådan regel skulle bli svår att tillämpa, bl. a. med hänsyn till det osannolika i att en annan och billigare bostadsrätt skulle stå till buds vid önskad tidpunkt. Det utmätningsskydd som föreslås för bostadsrätt bör gälla också för annan därmed jämförlig rättighet med vilken är förenad nyttjanderätt till bostadslägenhet.

3.5 Formerna för prövning av tvister

3.5.1 **Gällande rätt.** Tvist mellan bostadsrättsförening och bostadsrättshavare faller i regel under allmän domstols kompetens. För vissa frågor anvisar bostadsrättslagen emellertid ett särskilt prövningsförfarande. Tvist om medlemskap i förening avgörs sålunda i några fall av skiljemän. Skiljemannaförfarandet följer bestämmelserna i lagen (1929: 145) om skiljemän (25 § bostadsrättslagen). I några situationer bestäms bostadsrätts värde av skiljemän. Den som inte är nöjd med vad skiljemännen har beslutat härom kan begära att domstol prövar tvistefrågan (27 § andra stycket, 29 § andra stycket och 55 § första stycket).

Bostadsrättshavare som går miste om sin bostadsrätt anses i vissa fall innehа lägenheten på grund av skriftligt hyresavtal. Kan parterna inte kom-

ma överens om hyresvillkoren, fastställs dessa av domstol (22 § första stycket och 55 § andra stycket). Andra hyrestvister följer de allmänna förfarandereglerna för sådana tvister.

3.5.2 **Kommittén.** Kommittén föreslår ingen ändring av den grundläggande regeln att tvist mellan bostadsrättsförening och bostadsrättshavare skall handläggas av allmän domstol.

I fråga om tvist om medlemskap i bostadsrättsförening föreslår kommittén att det nuvarande skiljemannaförfarandet slopas och ersätts med domstolsprövning. Vidare föreslås för det fall bostadsrättshavaren går miste om sin bostadsrätt och i stället skall anses inneha lägenheten med hyresrätt den ändringen att tvist om hyresvillkor skall handläggas av hyresnämnd i stället för av domstol.

3.5.3 **Remissyttrandena.** De föreslagna reglerna om prövning av tvister har kritiserats i åtskilliga remissyttranden. Enligt *hyresnämnden i Stockholms län* skulle det från såväl allmän som enskild synpunkt vara till fördel att låta vissa tvister beträffande bostadsrättsförhållanden gå till hyresnämnd. Härigenom skulle nämndens speciella kunskaper beträffande hyres- och boendefrågor kunnat utnyttjas. Hyresnämnd kan också erbjuda parterna en snabb och billig process med ett påtagligt inslag av medling. Liknande synpunkter framförs av *hyresnämnden i Göteborgs och Bohus län,* som emellertid understryker att tvister av föreningsrättslig natur inte bör överlämnas till hyresnämnd. *Hovrätten för Nedre Norrland* framhåller att en prövning av föreningens vägran att bevilja medlemskap åt den som förvärvat bostadsrätt främst innefattar en skälighetsbedömning. Inte sällan lämpar sig sådan tvist för medling och förlikning. För den enskilde torde det framstå som förenat med mindre svårigheter att söka rättelse hos hyresnämnd eller skiljenämnd än att väcka talan vid domstol. Tvist om medlemskap rör ofta personliga angelägenheter som bör behandlas så att de inte tilldrar sig onödig uppmärksamhet. Att medlemsfrågor prövas av hyresnämnd förordas också av *hyresnämnderna i Stockholms* samt *Göteborgs och Bohus län, Hyresgästernas Riksförbund* och *TCO.*

Flera remissinstanser anser det lämpligt att fråga om tillstånd till total sublokation liksom vid hyra handläggs av hyresnämnd i stället för som kommittén har föreslagit av domstol. Till dessa instanser hör *Svea hovrätt, hovrätten för Nedre Norrland, kommerskollegium, statens hyresråd, hyresnämnderna i Stockholms, Malmöhus* samt *Göteborgs och Bohus län, Hyresgästernas Riksförbund* och *Föreningen Sveriges häradshövdingar och stadsdomare.* Att hyresnämnd skall kunna tjänstgöra som medlingsorgan vid tvist om avflyttning i samband med att nyttjanderätten har förverkats föreslås av *hyresnämnden i Malmöhus län* och *Föreningen Sveriges häradshövdingar och stadsdomare.*

Vad beträffar hyresnämnds sammansättning vid prövning av bostadsrättstvister framhåller *hyresnämnden i Stockholms län* att det torde uppkomma behov av att i nämnden ha ledamot som är förtrogen med bostadsrättsrörelsens förhållanden. Samma synpunkt framförs av *hyresnämnden i Göteborgs och Bohus län* som föreslår att sådan ledamot får ersätta fastighetsägarrepresentanten i bostadsrättsärenden.

3.6 Förbud mot upplåtelse av annan andelsrätt än bostadsrätt

3.6.1 Gällande rätt m. m. Vid bostadsrättslagens tillkomst ansågs föreningsformen vara den naturliga för upplåtelse av lägenhet under nyttjanderätt för obegränsad tid. Förbud infördes därför för annan än bostadsrättsförening att driva sådan verksamhet (1 § tredje stycket bostadsrättslagen). Genom övergångsbestämmelse fick dock äldre föreningar och aktiebolag rätt att fortsätta sin verksamhet beträffande hus som då tillhörde dem. Som komplement till förbudsbestämmelsen i bostadsrättslagen togs i den allmänna föreningslagstiftningen in förbud för ekonomisk förening med ändamål att bereda bostäder åt medlemmarna att upplåta lägenhet under nyttjanderätt annat än för bestämd tid, om inte upplåtelsen skedde under bostadsrätt (numera 113 § föreningslagen). Överträdelse av förbudet i bostadsrättslagen eller föreningslagen kan straffas med dagsböter (63 § bostadsrättslagen, 111 § föreningslagen).

Bostadsrättslagen inskränker således inte rätten för sammanslutning att upplåta andelsrätt som förenats med rätt att disponera lägenhet för begränsad tid. Sedan hyresregleringen införts år 1942 uppträdde på bostadsmarknaden bostadsföreningar vilka var organiserade som bostadsrättsföreningar med den skillnaden att lägenheterna upplåts åt medlemmarna på begränsad tid. I en del fall hade denna form valts för att kringgå priskontrollen på bostadsmarknaden, men i vissa fall hade formen tillämpats på grund av de praktiska svårigheterna vid genomförandet av bostadsrättsföreningar, bl. a. dröjsmål med godkännande av ekonomiska planer. Genom en ändring år 1945 i kontrollagen förbjöds förening, som inte var bostadsrättsförening, och aktiebolag att utan hyresnämndens tillstånd upplåta andelsrätt med vilken följde rätt att besitta eller hyra lägenhet. För redan bildade föreningar eller aktiebolag föreskrevs vissa övergångsbestämmelser. De innebar i huvudsak att sammanslutningarna fick rätt att fortsätta sin tidigare verksamhet.

I samband med att kontrollagen upphörde att gälla överfördes förbudet mot vissa andelsupplåtelser till förskottslagen (3 §). Härvid undergick reglerna vissa sakliga ändringar. Sålunda utsträcktes förbudet till att gälla hela landet och inte bara de delar där hyresregleringslagen är tillämplig. Vidare slopades möjligheten till dispens. Samtidigt begränsades emellertid tillämpningsområdet till att omfatta endast bostadslägenheter. Något hinder för sammanslutning att förena andelsrätt med en till tiden begränsad nytt-

janderätt till lokal föreligger således inte numera. Genom särskild övergångsbestämmelse har förening eller aktiebolag, som före förskottslagens ikraftträdande fått upplåta andelsrätt förenad med nyttjanderätt till lägenhet i föreningens eller bolagets hus, getts fortsatt möjlighet att upplåta sådan andelsrätt beträffande lägenhet i huset. Också i annat fall kan förening eller aktiebolag, som före ikraftträdandet drivit verksamhet i vilken ingår upplåtelse av sådan andelsrätt, efter särskilt tillstånd av länsstyrelse få fortsätta sin verksamhet.

3.6.2 **Kommittén.** Kommittén påpekar att bostadsrättslagen kom till för att trygga föreningsmedlemmarnas rätt till lägenheterna och skydda dem mot osunda bostadsföretag. En särskild lagstiftning ansågs nödvändig med hänsyn till bl. a. de ofta stora kapitalinsatser föreningsmedlemmarna gjorde. Efter tillkomsten av bostadsrättslagen har i viss utsträckning bildats ekonomiska föreningar och aktiebolag med ändamål att åt medlemmarna och aktieägarna upplåta lägenheter för begränsad tid. En bostadssökande torde ofta vara okunnig om skillnaden mellan de olika företagsformerna. Mången gång synes den bostadssökande ha varit nöjd med att veta att han enligt föreningens stadgar, bolagets bolagsordning eller det särskilt träffade hyresavtalet tillförsäkrats rätt till lägenheten under avsevärd tid, t. ex. 25 år.

Enligt kommitténs mening föreligger inget verkligt behov inom bostadsmarknaden att låta förening eller aktiebolag upplåta andelsrätter med vilka följer rätt att för begränsad tid besitta eller hyra lägenhet som är avsedd att helt eller till icke oväsentlig del användas som bostad. Med hänsyn till att de insatser som här kommer i fråga är så stora att de för flertalet bostadssökande utgör en avsevärd del av deras ekonomiska tillgångar finner kommittén det nödvändigt att i den nya bostadsrättslagstiftningen ta upp ett förbud motsvarande 3 § förskottslagen. Till skillnad från bestämmelsen i förskottslagen är den av kommittén föreslagna förbudsregeln tillämplig också på bostadsrättsföreningar. Äldre föreningar och aktiebolag föreslås få fortsätta sin verksamhet i den utsträckning som anges i övergångsbestämmelserna till förskottslagen. Dispens skall dock meddelas av Kungl. Maj:t och inte av länsstyrelsen.

Kommittén tar också upp frågan om det behövs särskilda regler beträffande handelsbolags (kommanditbolags) upplåtelse av andelsrätt med vilken följer rätt till lägenhet i bolagets hus eller beträffande överlåtelse av ideell andel i fastighet.

Kommittén påpekar att det under senare tid har förekommit att handelsbolag bildats för att förvärva och förvalta fastigheter samt låta bolagsmännen disponera lägenheter i fastigheterna. Fastän lägenhetsupplåtelserna alltid förenats med skyldighet att i någon form sätta in kapital i företagen, har dessa inte varit underkastade några regler till skydd för lägenhetsinnehavarna motsvarande dem som gäller för bostadsrättsföreningar. Handelsbolags-

formen har emellertid förekommit i begränsad omfattning och synes inte ha medfört några anmärkningsvärda olägenheter. Med hänsyn härtill samt till att upplåtelserna såvitt känt uteslutande har avsett lägenheter som varit avsedda för annat ändamål än bostäder har kommittén inte funnit skäl att föreslå särskilda regler för upplåtelser av denna art.

I fråga om förvärv av ideell andel i fastighet framhåller kommittén att förvärvare av sådan andel erhåller en mot andelen svarande begränsad rätt till varje del av egendomen. Rättsförhållandet mellan en fastighets olika delägare regleras av samäganderättslagen, om delägarna inte har träffat avtal om annat. Med andelen följer inte någon rätt att disponera visst bestämt utrymme i huset, men inget hindrar att delägarna mellan sig träffar förvaltningsavtal, t. ex. om hur lägenheterna skall fördelas. Förvärvet av andelen i fastigheten regleras av bestämmelserna i jordabalken (med uttrycket jordabalken förstås här och i fortsättningen förslaget till jordabalk enligt prop. 1970: 20).

Kommittén erinrar om att det vid skilda tillfällen har förts fram förslag om inskränkning i rätten att överlåta ideella andelar. Grunden härför har varit att sådana försäljningar, kombinerade med förvaltningsavtal mellan delägarna, skett för att kringgå priskontrollen på bostadsmarknaden. Vid övervägande av frågan om förbud mot försäljning av ideell andel måste först uppmärksammas att de rättigheter som tillkommer en köpare av del i fastighet är av annat slag än de som en bolagsman har i ett handelsbolag (kommanditbolag) eller en andelsägare eller aktieägare erhåller vid förvärv av andel i ekonomisk förening eller aktie i aktiebolag. Köparen av den ideella andelen blir omedelbart delägare i fastigheten med de rättigheter och skyldigheter som följer med detta. Förvärvet ger emellertid inte förvärvaren någon rätt att få nyttja viss del av fastigheten, vilket han särskilt eftersträvar. Härför liksom för den fortsatta förvaltningen av den gemensamma egendomen fordras att avtal mellan alla delägarna träffas. Det torde emellertid vara förenat med betydande svårigheter att göra upp sådana avtal. Detta beror dels på den mångfald frågor som måste regleras, dels på att gällande lagstiftning endast i mycket begränsad utsträckning lämnar ledning för en sådan reglering. Dessa förhållanden borde i och för sig vara ägnade att avhålla bostadssökande från att försöka lösa sina bostadsproblem genom förvärv av ideella andelar i fastigheter.

De olägenheter som i viss utsträckning har förekommit vid förvärv av ideella andelar har dock föranlett kommittén att pröva vilka möjligheter som finns att förhindra sådana missförhållanden. Kommittén har funnit att något generellt förbud mot förvärv av andel i fastighet inte kan uppställas. Inte önskvärda upplåtelser av fastighetsandelar torde därför inte lämpligen kunna förhindras på annat sätt än genom införande av särskild kontroll. En sådan kontroll skulle visserligen kunna begränsas till att avse endast mindre andelar av en fastighet men torde ändå medföra en komplicerad reglering.

Vad beträffar de uppmärksammade missförhållandena framhåller kommittén att flertalet av dessa ligger åtskilliga år tillbaka i tiden och avser enstaka personers handlande. Med hänsyn härtill och till att den nya lagstiftningen väsentligen är avsedd att reglera förhållandena i en balanserad bostadsmarknad, vill kommittén inte föreslå någon särskild reglering av försäljningar av ideella andelar. Slutligen erinrar kommittén om att enligt jordabalken upplåtelse av nyttjanderätt i andel i fastighet saknar verkan och ideell andel i fastighet inte kan intecknas (7 kap. 9 § och 22 kap. 2 §).

3.6.3 **Remissyttrandena.** Förslaget om förbud för förening och aktiebolag att upplåta andelsrätt förenad med rätt till bostadslägenhet lämnas utan erinran av flertalet remissinstanser. Förslaget tillstyrks uttryckligen av *bostadsstyrelsen* och *Hyresgästernas Riksförbund.* Riksförbundet framhåller att det inte kan anses förenligt med samhällets ansvar för bostadsförsörjningen att tillåta en okontrollerad flora av upplåtelseformer som inte utesluter risker för osund spekulation.

Några remissinstanser avstyrker eller ställer sig tveksamma till det föreslagna förbudet. *SABO* ifrågasätter sålunda om inte bostadsföreningarna jämförda med bostadsrättsföreningarna kan erbjuda åtskilliga fördelar för bostadskonsumenterna. Lägenhetsinnehavarna är t. ex. inte helt bundna till sina lägenheter utan avtalen kan sägas upp oberoende av om föreningen kan hyra ut lägenheterna på nytt. Vid avflyttning betalar föreningen tillbaka det satsade kapitalet, varför hyresgästen inte riskerar någon del av sin insats. Vidare undviks spekulationsmöjligheter eftersom en föreningsmedlem inte har samma förfoganderätt över lägenheten som en bostadsrättshavare. En eventuell värdestegring kommer i sin helhet föreningen till godo. Liknande synpunkter förs fram av *Stockholms Kooperativa Bostadsförening,* som i likhet med *Stockholms Bostadsföreningars Centralförening* anser att inte önskvärda sammanslutningar kan förhindras genom bl. a. reglerna för den statliga kreditgivningen. Synpunkten att upplåtelse av andelsrätter inte bör förbjudas men väl regleras i lag förs fram av *HSB* och *Stockholms Bostadsföreningars Centralförening.* Även *Svea hovrätt* och *Byggnadsfirman Anders Diös* ifrågasätter lämpligheten av det föreslagna förbudet.

Förslaget om särskilda övergångsbestämmelser beträffande äldre föreningar och bolag tillstyrks av *bostadsstyrelsen* och *Stockholms Bostadsföreningars Centralförening. HSB* avstyrker däremot den föreslagna dispensmöjligheten. Denna skulle nämligen ge vissa föreningar en i den ekonomiska föreningsrörelsen unik och principiellt betänklig särställning. *Hyresgästernas Riksförbund* erinrar om att av äldre sammanslutningar endast Stockholms Kooperativa Bostadsförening har fått tillstånd att fortsätta sin verksamhet beträffande fastigheter som uppförts eller förvärvats efter 1945. Skall dispensmöjlighet finnas, bör denna inte utsträckas till andra företag.

Frågorna om behovet av särskilda regler för handelsbolags (kommandit-

bolags) upplåtelse av andelsrätt eller för överlåtelse av ideell andel i fastighet har behandlats bara av några remissinstanser. Enligt *Svea hovrätt* bör, om det anses nödvändigt med förbud för förening och aktiebolag, förbudet omfatta också handelsbolag. Vidare bör frågan om ideella andelar uppmärksammas ytterligare. *SABO* framför liknande synpunkter. *Hyresgästernas Riksförbund* framhåller att upplåtelse av hyresrätt i samband med tecknande av kommanditlotter har förekommit också för bostadsfastigheter i Stockholm. Försök att intressera hyresgäster i äldre fastigheter för sådan andelsrätt har i något fall avvisats på grund av det höga pris initiativtagaren begärt för fastigheten. Riksförbundet föreslår därför att även denna form för bostadsupplåtelse läggs under förbudet.

3.7 Utformningen av lagstiftningen

3.7.1 Gällande ordning. De grundläggande bestämmelserna om bostadsrättsföreningarna och deras verksamhet finns i bostadsrättslagen. Vid sidan därav skall emellertid de lagbestämmelser som finns för ekonomiska föreningar gälla också för bostadsrättsföreningarna, om bestämmelserna inte strider mot vad som särskilt föreskrivs i bostadsrättslagen. Bestämmelse i föreningslagen som hänför sig till vad som föreskrivs i den lagen skall tillämpas som om den hänförde sig också till reglerna i bostadsrättslagen (2 § bostadsrättslagen). Bostadsrättslagen har således avfattats på sådant sätt att den utgör ett komplement till föreningslagen.

3.7.2 Kommittén. Det förhållandet att bostadsrättslagen innehåller en generell hänvisning till de allmänna reglerna om ekonomiska föreningar har enligt kommittén medfört att lagstiftningen blivit svår att överskåda. Denna brist har blivit än mera framträdande efter den nu gällande föreningslagens tillkomst. Olägenheterna har varit särskilt påtagliga med hänsyn till att lagstiftningen rör ett från social synpunkt betydelsefullt område och tillämpas på rättsförhållanden mellan ett stort antal föreningar och deras flera hundra tusen medlemmar.

De nackdelar som utformningen av gällande bestämmelser innebär kan enligt kommitténs mening inte undanröjas på annat sätt än genom att den nuvarande anknytningen till lagstiftningen om ekonomiska föreningar upphör. De regler som rör bostadsrättsföreningarna bör därför tas in i en från föreningslagen helt fristående författning, som uttömmande reglerar bostadsrättsföreningarnas förhållanden.

Reglerna för bostadsrättsföreningarna kommer beträffande åtskilliga föreningsrättsliga frågor att sakligt överensstämma med de bestämmelser som enligt föreningslagen gäller för ekonomiska föreningar i allmänhet. Frågan är då om den nya lagen skall innehålla självständiga föreskrifter också i dessa avseenden eller om lagen bara skall direkt hänvisa till motsvarande

bestämmelser i föreningslagen. Om man väljer hänvisningsmetoden måste den enligt kommitténs mening under alla omständigheter användas med stor försiktighet. Den bör inte begagnas beträffande lagregler som tillämpas ofta, t. ex. bestämmelser om styrelse, firmateckning, årsredovisning, föreningsstämma och registrering. Inte heller bör metoden användas om författningstexten blir mindre överskådlig genom att särskilda bestämmelser måste fogas till hänvisningarna. Dessa synpunkter och de fördelar som kan vinnas vid den praktiska hanteringen om alla de lagbestämmelser som gäller för bostadsrättsföreningar återfinns i en enda författning har lett till att kommittén slutligt stannat för att bygga upp lagstiftningen helt utan hänvisningar till föreningslagen. Med den metod som sålunda använts har åtskilliga bestämmelser förts över från föreningslagen utan saklig ändring. Smärre redaktionella ändringar har emellertid företagits.

3.7.3 **Remissyttrandena.** Förslaget att utforma lagstiftningen om bostadsrätt utan hänvisningar till föreningslagen har fått ett i huvudsak positivt mottagande. Till de remissinstanser som tillstyrker förslaget hör *länsstyrelserna i Stockholms, Malmöhus* och *Värmlands län, Bostadsgaranti, Kommunalekonomiska föreningen* och *Advokatsamfundet. Hovrätten för Nedre Norrland* framhåller att samma regler i stor utsträckning kommer att gälla för bostadsrättsföreningar och ekonomiska föreningar i allmänhet. Om den nya lagen endast tar upp särbestämmelserna och i övrigt hänvisar till föreningslagen blir den mindre omfattande, vilket får anses som en fördel. Lagen blir dock omständligare och svårare att handskas med eftersom föreningslagen måste läsas jämsides med bostadsrättslagen. Detta är en väsentlig nackdel, allra helst som det gäller lagbestämmelser vilka kommer att studeras och tillämpas av ett stort antal personer som är verksamma på olika sätt inom bostadsrättsföreningarna. Övervägande skäl talar därför för det föreslagna systemet.

Kritiska synpunkter på förslaget framförs av *Svea hovrätt*. Flertalet av de föreslagna bestämmelserna har mer eller mindre ordagrant hämtats från olika lagar som tillkommit vid skilda tidpunkter. Detta har medfört att lagtexten blivit svårläst och svåröverskådlig. Det bör övervägas om inte bestämmelser av administrativ art eller av typen ordningsföreskrifter kan tas in i en särskild kungörelse. *Stockholms Kooperativa Bostadsförening* anser det tvivelaktigt om man valt det bästa sättet för lagstiftningens uppbyggnad. Lagen har blivit mycket vidlyftig och torde inte minska i lättfattlighet om hänvisning sker till föreningslagen i fråga om t. ex. likvidation, upplösning och fusion. Enligt *Näringslivets Byggnadsdelegation* bör den nya lagstiftningen kunna ges en mera lättillgänglig utformning.

4. Departementschefen

4.1 Inledande synpunkter

Genom 1930 års lagstiftning om bostadsrättsföreningar tillskapades särskilda regler för sådana ekonomiska föreningar vilka upplåter lägenheter åt sina medlemmar med nyttjanderätt för obegränsad tid. Under de 40 år som har gått sedan bostadsrättslagen kom till har bostadsmarknaden liksom samhällslivet i övrigt undergått stora sociala och ekonomiska förändringar. Inom bostadsrättsområdet har en betydande expansion ägt rum. Föreningarnas antal har sålunda ökat kraftigt under de senaste decennierna och uppgick vid årsskiftet 1967/68 till 8 300. Antalet bostadsrättslägenheter för bostadsändamål ökade under tiden 1945—1967 från 90 000 till 430 000.

Samtidigt som bostadsrättsrörelsens omfattning har ökat har föreningarnas verksamhet i olika avseenden undergått väsentliga förändringar. Sålunda bildas föreningarna numera bara i undantagsfall av de blivande bostadsrättshavarna själva. I stället tas initiativet till nya föreningar i regel av de rikskooperativa organisationerna HSB och Riksbyggen eller av enskilda byggnadsföretagare. Medan det tidigare i betydande omfattning förekom att föreningarna förvärvade bebyggda fastigheter, uppför numera det övervägande antalet föreningar själva sina hus. Vidare har utvecklingen gått mot allt större byggnadsprojekt, vilket har fått till följd att det ofta förflyter flera år mellan första och sista inflyttningen. Möjligheten att sluta förhandsavtal om upplåtelse av bostadsrätt och i samband därmed ta ut förskott på avgifter för bostadsrätten har medfört att bostadsrätt i allmänhet inte längre upplåts före eller i samband med att den bostadssökande flyttar in i lägenheten utan först sedan byggnadsföretaget har avslutats och finansieringen har blivit slutligt ordnad.

Enligt kommittén föreligger det ett starkt behov av att anpassa bostadsrättslagstiftningen till de förhållanden som nu råder. Kommittén lägger i sitt betänkande fram förslag till en ny bostadsrättslag. Nyheterna i förslaget avser bl. a. de grundläggande frågorna om i vilka former och under vilka förutsättningar bostadssökande skall få knytas till bostadsrättsföreningarna. Vidare föreslås nya bestämmelser om rätt för den som har förvärvat bostadsrätt att bli medlem i föreningen. Viss omarbetning har också skett bl. a. av reglerna om bostadsrättshavares rättigheter och skyldigheter. Lagtekniskt innebär förslaget att bostadsrättslagstiftningens nuvarande anknytning till den allmänna lagstiftningen om ekonomiska föreningar upphör. Reglerna om bostadsrätt föreslås i stället intagna i en helt fristående författning utan hänvisningar till föreningslagen.

För egen del finner jag till en början värt att starkt understryka att bostadsrättsrörelsen särskilt under de senaste decennierna utvecklats mycket framgångsrikt och kommit att få en alltmera framträdande bostadspolitisk

betydelse samt att detta har kunnat ske utan att lagens bestämmelser behövt ändras. Detta utgör ett starkt belägg för att grunddragen i 1930 års lagstiftning är ändamålsenliga och bör behållas. Särskilt har det förhållandet att lagen ger betydande utrymme åt bostadsrättsföreningarna att själva ordna sin verksamhet på ändamålsenligt sätt visat sig mycket fruktbärande. De krisartade förhållanden som inträdde på bostadsmarknaden i samband med andra världskrigets utbrott och som sedan av olika skäl kom att prägla även efterkrigsårens bostadsmarknad innebar givetvis en betydande påfrestning även på bostadsrättssektorn. I flera hänseenden kom bristen på bostäder att påverka bostadsrättsverksamheten såväl när det gäller tillvägagångssättet vid upplåtelse av bostadsrätt som i fråga om överlåtelse av sådan rätt. Jag syftar framför allt på systemet med förhandsavtal om upplåtelse av bostadsrätt och upptagande av förskott i samband därmed samt kontrollen från hyresnämndernas sida av den ekonomiska planen och överlåtelsevärdena. Under senare år har utvecklingen tydligt gått mot en normalisering av förhållandena på bostadsmarknaden. Verkningarna härav har visat sig på ett påtagligt sätt i fråga om bostadsrättsverksamheten. Det är sålunda otvivelaktigt att man nu i stora delar av landet har mera av en köparens marknad än tidigare när det gäller bostadsrättslägenheter. Enligt min mening är det mot bakgrund härav viktigt att inte låta en ny bostadsrättslag präglas av de speciella erfarenheter som gjordes under en tid då bostadsmarknaden hade en annan karaktär än nu. I vissa avseenden kan från denna utgångspunkt kritik riktas mot kommitténs förslag. Detta gäller särskilt frågan om upplåtelse av bostadsrätt och upptagande av förskott. Jag återkommer närmare till denna fråga i det följande.

Det sagda får emellertid inte undanskymma att de stora förändringar som har skett på bostadsrättsområdet har medfört att lagen i flera avseenden har kommit att framstå som otidsenlig. Härtill kommer att viss närliggande lagstiftning efter hand har undergått betydande förändringar. Av särskild vikt är den nya hyreslagstiftning som trädde i kraft den 1 januari 1969. Jag ansluter mig därför liksom remissinstanserna till kommitténs uppfattning att det nu behövs en reformering av lagstiftningen om bostadsrätt. I likhet med det stora flertalet remissinstanser anser jag att kommittéförslaget kan läggas till grund för ny lagstiftning på området. Som framgår av det följande föreslår jag dock i flera viktiga hänseenden andra lösningar än de som kommittén förordar.

Enligt de riktlinjer som år 1967 drogs upp för bostadspolitiken (prop. 1967: 100, SU 100, rskr 265) skall de allmännyttiga och kooperativa företagen, vilkas verksamhet grundas på självkostnadsprincipen, spela en viktig hyrespolitisk roll på bostadsmarknaden. Genom att de svarar för en stor andel av nyproduktionen av flerfamiljshus avses de inta en prisledande och prisbildande ställning. I enlighet med dessa riktlinjer bör den nya bostadsrättslagstiftningen utformas så att den möjliggör en rationell bo-

stadskooperativ verksamhet med en hög nyproduktion av lägenheter. Föreningarna bör därför ha stor frihet att själva ordna sin verksamhet på ändamålsenligt sätt. Jag anser det emellertid också både från allmänna samhälleliga synpunkter och av hänsyn till den bostadssökande allmänhetens intressen i hög grad angeläget att lagstiftningen utformas på sådant sätt att den förhindrar uppkomsten av ekonomiskt osunda företag och skapar garantier för att bostadsrättshavarnas berättigade intressen tryggas. Det är av stor vikt att bostadsrättshavarna tillförsäkras god insyn i föreningarnas angelägenheter och ett stort mått av trygghet i besittningen av sina lägenheter.

De bestämmelser som jag i det följande kommer att föreslå har karaktären av civilrättsliga regler. De är inte avsedda att ingripa i den skatterättsliga behandlingen av bostadsrättsföreningarna. Jag vill i detta sammanhang erinra om att chefen för finansdepartementet med stöd av Kungl. Maj:ts bemyndigande den 24 oktober 1969 har tillkallat sakkunniga för översyn av beskattningen av bostadsrättsföreningar och deras medlemmar. De sakkunniga har enligt vad jag erfarit ännu inte tagit ställning till hur de nya beskattningsreglerna skall vara utformade.

Emellertid kan redan nu konstateras att de bestämmelser jag avser att föreslå i det följande kommer att påverka utformningen av skattereglerna. Mitt förslag att slopa andelsvärdena framtvingar nämligen ett annat system bl. a. för bestämmande i skattesammanhang huruvida det är fråga om en s. k. äkta bostadsrättsförening, på vilken vissa schablontaxeringsregler är tillämpliga. Enligt min mening är det inte principiellt riktigt att konstruera civilrättsliga regler som motiveras endast av det skatterättsliga intresset. Det kan emellertid inte uteslutas att man av skatterättsliga skäl tvingas behålla viss uppgiftsskyldighet och offentlig kontroll i syfte att inte rubba de nuvarande principerna för beskattning av äkta bostadsrättsföreningar. Hur dessa regler skall närmare utformas torde få övervägas av chefen för finansdepartementet.

Den 20 mars 1970 har till lagrådet remitterats förslag till omorganisation av förvaltningsrättskipningen, m. m. Förslaget innebär bl. a. att föreningslagen kompletteras med en ny paragraf, 105 a §, om besvär. Ett genomförande av förslaget kommer att medföra visst tillägg till det förslag till ny bostadsrättslag som nu läggs fram.

4.2 Upplåtelse av bostadsrätt — förhandsavtal

Det främsta ändamålet med 1930 års lagstiftning om bostadsrättsföreningar var att ge den enskilde föreningsmedlemmen en tryggad besittning till bostaden och skapa förutsättningar för en sund utveckling av föreningarnas ekonomi. Som ett led i denna strävan föreskrivs i bostadsrättslagen att ekonomisk plan för föreningens verksamhet skall ha upprättats av styrelsen och mottagits av länsstyrelsen innan bostadsrätt får upplåtas. Vidare innehåller lagen bestämmelser om att bostadsrätt inte får upplåtas åt

annan än föreningsmedlem som i viss ordning har tecknat sig för bostadsrätt.

Den ekonomiska planen skall innehålla alla de upplysningar som behövs för att den bostadssökande skall kunna bedöma föreningens verksamhet. Vidare skall uppgift lämnas om bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser och lägenheternas andelsvärden. Uppgifterna i planen kan grundas på kalkyler. Lagen bygger på tanken att bostadsrätt till viss lägenhet skall upplåtas innan eller i samband med att lägenheten tillträds.

Den ekonomiska planen skall ha granskats av två sakkunniga personer, s. k. intygsgivare, innan den får tas emot av länsstyrelsen. Intygsgivarna tillkallas av föreningen. En av dem skall vara auktoriserad i särskild ordning. Den granskning länsstyrelsen verkställer i samband med att planen tas emot är av enbart formell natur.

Enligt den år 1942 införda kontrollagen fick den ekonomiska planen tas emot av länsstyrelsen bara om den hade godkänts av hyresnämnden. Denna regel kom att i väsentlig grad modifiera systemet för upplåtelse av bostadsrätt. För nämndens granskning ansågs det nämligen inte vara tillräckligt att planen utgjorde en kalkyl. Planen måste i stället göras upp på grundval av de verkliga kostnaderna för anskaffandet av föreningens hus. Detta ledde till att planen i regel inte kunde ges in till länsstyrelsen förrän långt efter det att lägenheterna hade tagits i anspråk. Därmed fördröjdes också bostadsrättsupplåtelserna och föreningarnas möjligheter att ta upp grundavgifter. För att undanröja de svårigheter som i detta och andra avseenden var förenade med upplåtelsekontrollen kompletterades kontrollagen år 1945 med bestämmelser om rätt för bostadsrättsförening på hyresreglerad ort att efter tillstånd av hyresnämnden ta upp förskott av bostadssökande innan den ekonomiska planen hade tagits emot av länsstyrelsen. Förskottsgivare behövde inte vara medlem i föreningen.

Sedan kontrollagen har upphört att gälla vid utgången av år 1968 föreligger inte längre något hinder för föreningarna att upprätta den ekonomiska planen i form av en kalkyl. Bostadsrätt kan således åter upplåtas på ett tidigt stadium enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen. Genom förskottslagen, som gäller för hela landet, har emellertid möjligheten för föreningarna att ingå förhandsavtal och uppbära förskott bibehållits. För rätt att ta upp förskott krävs tillstånd av länsstyrelsen. Sådant tillstånd får lämnas bara om ekonomisk plan med det innehåll som anges i bostadsrättslagen har tagits emot av länsstyrelsen och föreningen har ställt säkerhet för eventuell skyldighet att återbetala uppburet förskott.

Kommitténs förslag innebär i huvudsak inte någon ändring av de nuvarande bestämmelserna om ekonomisk plan. För upplåtelse av bostadsrätt och ingående av förhandsavtal fordras alltså en detaljerad ekonomisk plan för föreningens hela verksamhet. En ledamot av kommittén anser dock att den ekonomiska plan som skall ligga till grund för för-

handsavtal bör ges ett mindre detaljerat innehåll. Kommitténs förslag kritiseras av några remissinstanser. Kritiken avser såväl kravet att ekonomisk plan skall ha upprättats innan förhandsavtal får ingås som den föreslagna utformningen av planen.

Syftet med de nuvarande bestämmelserna om ekonomisk plan är bl. a. att bostadssökande genom att ta del av uppgifterna i planen skall kunna pröva förutsättningarna för föreningens ekonomiska verksamhet och bedöma de utgifter han tar på sig. En sådan bedömning ansågs vid lagens tillkomst inte vara förenad med några större svårigheter. Föreningarnas verksamhet har emellertid i olika avseenden undergått betydande förändringar under den tid lagen har varit i kraft. Medan föreningarna tidigare i stor utsträckning förvärvade färdiga hus, svarar numera det övervägande antalet föreningar själva för uppförandet av föreningshusen. Utvecklingen har vidare gått mot allt större byggnadsprojekt, där föreningens lägenheter blir färdiga för inflyttning successivt under en lång tidsperiod. Dessa förändringar har fått till följd att en enskild bostadssökande numera i regel inte har någon reell möjlighet att själv göra en bedömning av företagets soliditet på grundval av uppgifter i en ekonomisk plan. Såväl frågan huruvida byggnadskostnaderna och avgifterna kan hållas inom de gränser vilka har angetts i planen som spörsmålet huruvida lägenheterna med hänsyn till bostadsmarknaden på orten kan upplåtas med bostadsrätt när de har färdigställts är oftast av så komplicerad natur att de undandrar sig bostadsspekulanternas bedömning. Det är därför angeläget att skapa särskilda garantier för planens innehåll i sakligt avseende. Detta bör, som kommittén föreslår, ske genom att planen underkastas granskning av sakkunniga personer innan den ges in till länsstyrelsen. Granskningen bör avse såväl att de lämnade faktiska uppgifterna är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar som att gjorda beräkningar är vederhäftiga och kan väntas hålla streck. Någon ytterligare realgranskning av den ekonomiska planen finner jag däremot i likhet med kommittén och remissinstanserna inte vara påkallad. Den undersökning länsstyrelsen skall verkställa innan planen får godkännas bör alltså vara av rent formell natur och inte avse planens hållbarhet.

Enligt bostadsrättslagen ligger den ekonomiska planen till grund för fastställandet av de enskilda bostadsrättshavarnas rättigheter och skyldigheter. Planen måste därför för varje lägenhet innehålla specificerade uppgifter om yta, utrustning, avgifter, andelsvärde m. m. En sådan konstruktion av den ekonomiska planen var vid lagens tillkomst naturlig med hänsyn till den begränsade omfattningen av föreningarnas verksamhet. Utvecklingen mot allt större företag har emellertid medfört att systemet med en precisering av samtliga lägenheter i den ekonomiska planen har kommit att framstå som mindre ändamålsenligt. Som en ledamot i kommittén och några remissinstanser har framhållit kan det, särskilt vid en i tiden utsträckt

bebyggelse, bli nödvändigt att efter hand vidta ändringar i de ursprungliga byggnadsplanerna i fråga om exempelvis enskilda lägenheters storlek och utrustning. Detta innebär med nu gällande regler att uppgifterna i den ekonomiska planen ändras och torde inte sällan medföra att ny ekonomisk plan måste upprättas. Härigenom förorsakas föreningen kostnader, vilka kan leda till höjning av de avgifter som utgår för bostadsrätterna. Enligt min mening är det inte nödvändigt att kräva att bostadsrättsföreningen skall precisera samtliga bostadsrättshavares rättigheter och skyldigheter i den ekonomiska planen innan någon bostadssökande får knytas till föreningen. För den bostadssökande är det tillfyllest att han får tillgång till detaljerade uppgifter rörande viss lägenhet när det blir aktuellt för honom att binda sig för lägenheten. Föreningens skyldighet att ange de närmare villkoren för bostadsrättsupplåtelserna bör därför inträda successivt allteftersom föreningen knyter spekulanter till företaget.

Av det nu anförda framgår att den ekonomiska planen i fortsättningen huvudsakligen bör utgöra ett underlag för intygsgivarnas bedömning av föreningens ekonomiska stabilitet. Under sådana förhållanden kan planen ges ett betydligt mera översiktligt innehåll än enligt gällande rätt. På planen bör ställas det kravet att den skall innehålla de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens hela verksamhet. Uppgift bör lämnas om bl. a. totala antalet hus och lägenheter samt anskaffningskostnaden för dessa. Vidare bör planen innehålla upplysning om hur företaget skall finansieras samt om storleken av de avgifter som skall tas ut av bostadsrättshavarna. Att i lagen närmare precisera innehållet i planen anser jag inte vara lämpligt. Närmare föreskrifter härom och om det intyg som skall avges av intygsgivarna bör meddelas av Kungl. Maj:t.

För bostadsrättsförening som själv uppför sitt hus grundas uppgifterna i den ekonomiska planen i regel på beräkningar. Uppgifterna kan därför bli inaktuella antingen genom föreningens åtgärder eller till följd av att gjorda kalkyler inte har hållit streck. Är förändringen mera omfattande, kan den vara av betydelse för bedömandet av företagets stabilitet. En sådan ändring bör liksom enligt gällande rätt och kommitténs förslag medföra att ytterligare bostadsrättsupplåtelser inte får ske förrän ny ekonomisk plan har upprättats.

Vad beträffar intygsgivarna vill jag ytterligare anföra följande. Enligt gällande rätt skall intygsgivare vara trovärdig samt ha insikt och erfarenhet i fråga om fastighetsförvaltning och byggnadsverksamhet. Den ene intygsgivaren skall vara på visst sätt auktoriserad för uppgiften. Behörighet att utfärda intyg meddelas antingen av länsstyrelse eller av Kungl. Maj:t beroende på om behörigheten skall avse planer som skall ges in till viss länsstyrelse eller till olika länsstyrelser. Kommittén föreslår att kravet på auktorisation utvidgas till att avse båda intygsgivarna och att prövningen skall ombesörjas centralt för hela landet av Kungl. Maj:t eller myndighet

som Kungl. Maj:t förordnar. Som lämplig instans nämns bostadsstyrelsen. I likhet med remissinstanserna anser jag den föreslagna ordningen ändamålsenlig. Genom att prövningen förläggs till en enda, för uppdraget väl kvalificerad myndighet uppnås att prövningen av de enskilda intygsgivarna sker på ett sakkunnigt sätt och efter enhetliga principer för hela landet. Härigenom skapas ökad säkerhet för att de ekonomiska planerna kommer att underkastas en omdömesgill granskning av personer som är väl skickade för uppgiften. I lagen bör uttryckligen föreskrivas att intygsgivare skall vara ojävig.

Upplåtelse av bostadsrätt skall enligt bostadsrättslagen ske genom teckning på teckningslista. Denna skall ange under vilka förhållanden teckning blir bindande, tiden för tillträde av lägenheten samt hur grundavgift och ersättning för teckningsrätt skall betalas. Den ekonomiska planen skall vara fogad vid teckningslistan. Enligt kommittén har det nuvarande förfarandet medfört vissa olägenheter. Kommittén föreslår därför att upplåtelse av bostadsrätt i stället skall ske genom skriftligt avtal. Avtalet skall ange den lägenhet upplåtelsen avser, den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen samt den grundavgift, upplåtelseavgift och årsavgift som skall utgå för bostadsrätten. Upplåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter skall vara ogiltig. Förslaget har inte mött någon erinran under remissbehandlingen.

Jag ansluter mig till förslaget att upplåtelse av bostadsrätt skall ske skriftligen för att vara giltig. En sådan ordning får anses motiverad bl. a. med hänsyn till att upplåtelsen sker för obegränsad tid. Formkravet bör anses uppfyllt om upplåtelsehandlingen anger parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser samt de belopp med vilka grundavgift, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift skall utgå. Jag vill emellertid understryka att det, bl. a. med hänsyn till framtida bevisning om avtalets innehåll, kan vara av värde för parterna att också andra villkor tas in i upplåtelsehandlingen.

Jag går nu över till att närmare behandla frågan om förhandsavtal och förskott. Som jag tidigare har påpekat infördes bestämmelser om förskott ursprungligen för att undanröja vissa olägenheter som hade uppkommit för bostadsrättsföreningarna till följd av de provisoriska reglerna om kontroll av upplåtelse av bostadsrätt. När bostadsrättskontrollen upphörde bibehölls dock möjligheten att uppbära förskott. Bestämmelserna härom i förskottslagen utgör emellertid bara en tillfällig lösning i avvaktan på en översyn av hela bostadsrättslagstiftningen.

Enligt kommitténs förslag skall bostadsrättsföreningarna också framdeles ha rätt att ingå förhandsavtal och uppbära förskott. För detta krävs att ekonomisk plan har upprättats och att betryggande säkerhet har ställts för uppburna förskott. Förslaget har i vissa avseenden utsatts för kraftig kritik under remissbehandlingen. Kritiken har framför allt avsett frågan

under vilka förutsättningar förhandsavtal skall få ingås och förskott tas upp. I några remissyttranden har föreslagits förbud mot förhandsavtal.

Skilda synpunkter kan läggas på frågan i vilka former och under vilka förutsättningar bostadssökande skall få knytas till en bostadsrättsförening. Detta hänger samman bl. a. med att föreningarna är mycket olika sinsemellan. Omfattningen av deras verksamhet kan sålunda variera kraftigt. Organisatoriskt kan föreningarna vara antingen helt fristående eller i ett eller flera avseenden bundna till någon huvudorganisation. Anskaffandet av föreningshusen kan ske genom byggande i egen regi eller genom köp av färdigt hus. Vidare kan upplåtelserna avse såväl bostadslägenheter som lokaler.

Det övervägande antalet bostadsrättsföreningar tillkommer numera under medverkan av sammanslutningar eller enskilda som är verksamma för att tillhandahålla bostäder eller andra lägenheter. De bostadssökande knyts regelmässigt till föreningarna genom förhandsavtal i samband med att de betalar förskott på blivande grundavgifter. Däremot antas de inte till medlemmar förrän i samband med att bostadsrätt upplåts. Detta sker i regel först sedan föreningshusen har färdigställts och slutfinansieringen har ordnats. Förskottsgivare som har tillträtt sin lägenhet anses inneha denna med hyresrätt under tiden fram till dess bostadsrättsupplåtelse kommer till stånd.

Det nuvarande förskottssystemet har obestridliga fördelar. Föreningsbildarna har under tiden fram till dess föreningens hus har färdigställts ett avgörande inflytande över föreningens angelägenheter. Ett sådant inflytande är av särskild vikt med hänsyn till att den enskilda föreningens byggande i regel ingår som ett led i en mera omfattande byggnadsverksamhet, anpassad till bostadssituationen på orten. Det ger dem som har bildat föreningen möjlighet att bedriva en rationell byggnadsverksamhet (jfr prop. 1968: 161 s. 45). Men framför allt bör framhållas att det i regel bara är bildarna som har den byggnadstekniska och fastighetsekonomiska sakkunskap som behövs för att ha hand om ett byggnadsföretag av den storlek det här gäller.

Systemet med förskottsbetalning är emellertid också förenat med betydande olägenheter i olika avseenden. Eftersom de bostadssökande inte antas till medlemmar i föreningen förrän i samband med att bostadsrätt upplåts, kommer de under ofta avsevärd tid efter det att de har flyttat in i lägenheterna att stå utanför föreningen. De får inte delta i beslut på föreningsstämma och har inte heller den insyn i förvaltningen av föreningens angelägenheter som följer av föreningslagen. Detta framstår som särskilt otillfredsställande med hänsyn till att förskottsgivarna i princip binder sig för obegränsad tid och satsar ett ofta betydande kapital i företaget. En annan olägenhet med förskottssystemet är att rättsförhållandet mellan föreningen och de boende regleras av olika bestämmelser beroende på om

bara förskott har betalats eller om föreningens verksamhet har fortskridit så långt att bostadsrätt har upplåtits.

De invändningar som enligt det nu anförda kan riktas mot förskottssystemet väger enligt min mening så tungt att detta inte bör bibehållas annat än om mycket starka skäl talar mot en ändring. De fördelar som har ansetts vara förenade med den nuvarande ordningen sammanhänger framför allt med att den ger dem som har bildat föreningen möjlighet att behålla ett avgörande inflytande över föreningens byggnadsverksamhet tills denna är avslutad. Detta ligger i regel i såväl de enskilda föreningsmedlemmarnas som det allmännas intresse. Såsom redan har framhållits främjas genom en sådan ordning en rationell bostadskooperativ verksamhet samtidigt som bildarna får möjlighet att i förhållande till alla dem som kommer att vara medlemmar i föreningen när husen är färdiga svara för att produktionen sker på sådant sätt att deras intressen blir vederbörligen tillgodosedda. Ett inflytande av åsyftat slag behöver emellertid inte förutsätta att man bibehåller ett förskottssystem som bl. a. innebär att de boende saknar inflytande även i andra angelägenheter än sådana som har samband med produktionen och finansieringen av huset. Samma resultat kan uppnås inom ramen för ett system som bygger på direkt upplåtelse av bostadsrätt. Vad jag här närmast tänker på är att föreningens stadgar kan utformas på sådant sätt att föreningsbildarna tillförsäkras ett avgörande inflytande i vissa frågor, t. ex. beträffande produktionen av föreningens hus, under viss tid efter det att bostadsrätter har upplåtits. Som exempel kan nämnas föreskrift i stadgarna att styrelsen eller ledamot av denna skall tillsättas på annat sätt än genom val på föreningsstämma. Genom en sådan stadgebestämmelse kan bildarna försäkra sig om majoritetsinflytande i styrelsen. Som ytterligare exempel kan nämnas särskilt villkor i stadgarna för giltighet av stämmobeslut. Sådant villkor kan vara att beslutet skall godkännas av organisation som har medverkat vid bildandet av föreningen. En utformning av föreningens stadgar på något av dessa sätt är enligt min mening en ändamålsenlig väg att tillgodose föreningsbildarnas intresse av att ha ett avgörande inflytande över föreningsverksamheten under produktionsskedet.

Mot bakgrund av det nu anförda har jag kommit till den uppfattningen att det inte föreligger något avgörande hinder mot att låta de bostadssökande bli medlemmar i föreningen och förvärva bostadsrätt redan när de binder sig för lägenhet i föreningens hus. Det saknas därför anledning att i fortsättningen ge föreningarna möjlighet att träffa förhandsavtal och uppbära förskott och jag föreslår att rätten härtill upphävs. För att inte den insyn i föreningens angelägenheter som den föreslagna ändringen är avsedd att tillförsäkra bostadsrättshavarna skall kunna undandras dem genom stadgebestämmelser föreslår jag att det i lagen införs särskilda regler som garanterar bostadsrättshavarna viss representation i föreningens styrelse under

produktionsskedet. Reglerna kan lämpligen utformas så att alltid minst två styrelseledamöter eller, om styrelsen består av mindre än fem ledamöter, minst en sådan ledamot skall väljas på föreningsstämma.

Vad som sagts nu har avseende bara på upplåtelse av bostadsrätt till bostadslägenheter. Beträffande lokaler har under remissbehandlingen framhållits att föreningarna måste ges möjlighet att binda intressenter på ett mycket tidigt stadium, ofta redan innan projekteringen av föreningens hus har påbörjats. Med hänsyn härtill och till att det här inte föreligger samma skyddsbehov som när det gäller bostadslägenheter bör bostadsrättsförening ha möjlighet att träffa avtal om framtida upplåtelse av bostadsrätt till lokal. Det synes inte erforderligt att i lagen ta in särskilda bestämmelser om sådana avtal.

Jag går härefter över till att behandla vissa frågor som har samband med höjning av avgifterna för bostadsrätt.

De föreslagna bestämmelserna om ekonomisk plan avser att skapa garantier för att föreningen vilar på betryggande ekonomiska grunder. Även om så är fallet när bostadssökande knyts till föreningen kan det därefter inträffa omständigheter som föranleder en betydande höjning av avgifterna. En sådan höjning kan innebära hård ekonomisk belastning för den enskilde bostadsrättshavaren och medföra att värdet av den till tiden obegränsade nyttjanderätten förringas.

Enligt 38 § bostadsrättslagen har bostadsrättshavaren rätt att efter uppsägning frånträda bostadsrätten, om föreningen går ifrån den ekonomiska planen och beslutar åtgärd som medför väsentlig avgiftshöjning. Sådan rätt föreligger däremot inte, om de ökade avgifterna beror på att beräkningarna i planen inte har hållit streck. Beträffande avgiftshöjningar som drabbar förhandstecknare saknas särskilda lagbestämmelser. Gällande rätt torde emellertid innebära att förhandstecknaren inte är bunden att teckna bostadsrätt under alla förhållanden. Erbjuds han inte bostadsrätt på rimliga villkor torde han sålunda kunna göra sig fri från det ingångna avtalet (prop. 1945: 371 s. 32). Vidare torde förhandstecknaren i allmänhet kunna frånträda förhandsavtalet om det beträffande förhållande, som har angetts i den ekonomiska planen, har inträffat förändring som i märklig mån inverkat på föreningens ekonomiska ställning eller förskottsgivarens ekonomiska förpliktelser (prop. 1968: 161 s. 52).

Kommittéförslaget innebär att grundavgift inte får tas ut med högre belopp än som har angetts i den ekonomiska planen vid upplåtelse av bostadsrätt efter förhandsavtal. Vid sådan upplåtelse får den i planen angivna årsavgiften inte höjas med mer än 10 % på grund av andra förhållanden än sådana som enligt vad föreningen visar står utanför dess kontroll. För att förhandsavtal skall få träffas krävs att ett i särskild ordning auktoriserat s. k. utfästelseföretag har garanterat förhandstecknarna att föreningen kommer att fullgöra sina förpliktelser enligt förhandsavtalen.

Företaget skall också ansvara för att de slutliga anskaffningskostnaderna och finansieringsvillkoren för föreningens hus inte är oskäliga. Kommitténs förslag är inte enhälligt. Tre ledamöter har i vissa avseenden reserverat sig mot det och förordar lösningar som i huvudsak ansluter till nu gällande bestämmelser.

I fråga om bostadsrättshavares rätt att frånträda sin bostadsrätt innehåller kommittéförslaget en regel med i huvudsak samma innehåll som 38 § bostadsrättslagen.

De regler kommittén föreslår beträffande förening som ingår förhandsavtal motiveras bl. a. med att förhandstecknare binds till föreningen utan att han som medlem i denna får något inflytande i fråga om dess förvaltning. I enlighet med detta betraktelsesätt ges något motsvarande skydd inte för den till vilken bostadsrätt upplåts direkt. Detta gäller även om föreningens hus inte har färdigställts vid upplåtelsen. Enligt vad jag föreslår skall bostadsrätt när det gäller bostadslägenheter alltid upplåtas direkt till medlem i föreningen utan föregående förhandsavtal. Detta medför att den som åtar sig förpliktelser mot föreningen i princip också kan delta i handhavandet av föreningens angelägenheter. Som jag tidigare har påpekat behöver emellertid det förhållandet att de bostadssökande omedelbart antas till medlemmar i föreningen inte utesluta att de som har bildat föreningen i vissa avseenden behåller ett avgörande inflytande över föreningens angelägenheter även efter bostadsrättsupplåtelserna. Det kan således också med den ordning jag förordar inträffa att den som har knutits till föreningen i vissa frågor saknar reell möjlighet att påverka beslut av betydelse för avgifternas storlek. Det kan vidare inte uteslutas att det sedan huset har blivit färdigställt visar sig att beräkningarna i den ekonomiska planen inte har hållit streck. Även med mitt förslag aktualiseras därför frågan om behovet av särskilda skyddsregler ehuru behovet därav blir mindre.

Kommittémajoritetens förslag har mött åtskillig kritik under remissbehandlingen. Beträffande den föreslagna begränsningen av rätten att höja avgifterna framhålls bl. a. att reglerna lätt kan kringgås. Bestämmelserna om garanti från särskilt utfästelseföretag anses av några remissinstanser innebära ett omotiverat djupgående ingrepp i föreningarnas verksamhet.

Jag kan i väsentliga stycken ansluta mig till den kritik som har förts fram av remissinstanserna. Ett genomförande av kommitténs förslag skulle innebära att produktionen av bostadsrättslägenheter underkastas en reglering som till stor del saknar motsvarighet på bostadsmarknaden i övrigt. Till detta kommer att den föreslagna ordningen skulle ställa höga krav på den ekonomiska garanti som skulle åvila utfästelseföretagen. Kostnaderna för denna garanti skulle i sista hand komma att drabba bostadsrättshavarna i form av höjda avgifter. Vidare kan det inte uteslutas att systemet med särskilt auktoriserade företag skulle medföra risk för minskning av produk-

tionen av bostadsrättslägenheter och begränsning av konkurrensen inom bostadsrättsområdet. Med hänsyn till vad jag nu har sagt anser jag mig inte kunna godta kommitténs förslag. Jag förordar i stället att den enskilde bostadsrättshavarens intresse av att inte drabbas av väsentligt skärpta ekonomiska förpliktelser tillgodoses genom bestämmelser om rätt för honom att frånträda bostadsrätten, om avgifterna för denna har undergått väsentlig höjning. En sådan lösning ansluter nära till vad som gäller f. n. Att i lagen närmare ange när en höjning skall anses väsentlig synes mig inte vara möjligt, utan denna fråga får avgöras med hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet.

Anledningen till att föreningen tvingas höja avgifterna kan variera. Ofta är höjningen en direkt följd av att föreningen har beslutat vidta någon åtgärd t. ex. beträffande föreningshuset. Som kommittén framhåller torde emellertid höjda avgifter inte sällan orsakas av förhållanden som kan sägas stå utanför föreningens kontroll. Härmed åsyftas i första hand händelser som i allmänhet drabbar alla på bostadsmarknaden, t. ex. förändringar av penningvärde, ränteläge eller gällande författningar. Hit bör vidare i regel räknas förändringar på lånemarknaden. Beror avgiftshöjningen på händelse av nu angivet slag framstår det oftast som obilligt mot föreningen och dess övriga medlemmar att bostadsrättshavare skall få lämna föreningen.

Också i andra fall bör bostadsrättshavaren få finna sig i att stanna kvar i föreningen trots att avgifterna har undergått en väsentlig höjning. Har han biträtt eller kan han anses ha godkänt den åtgärd av föreningen som har föranlett avgiftshöjningen, bör han sålunda i regel inte få undandra sig de ekonomiska konsekvenserna av åtgärden. Vidare bör ökade avgifter till följd av en normal upprustning av föreningens hus i regel inte medföra rätt till uppsägning.

Mot bakgrund av det nu anförda föreslår jag att rätt till uppsägning på grund av väsentlig avgiftshöjning inte skall föreligga, om det av särskild anledning framstår som obilligt mot föreningen eller dess medlemmar att bostadsrätten frånträds.

Med hänsyn till föreningens intresse av att utan tidsutdräkt få kännedom om verkningarna av beslutad avgiftshöjning bör det föreskrivas viss kortare tid inom vilken bostadsrättshavare som vill utnyttja sin rätt till uppsägning skall göra detta. Tiden kan lämpligen bestämmas till tre månader från det bostadsrättshavaren fick kännedom om höjningen. Sker uppsägning, bör föreningen vara skyldig att utge ersättning för bostadsrätten. Om bostadsrättshavaren har tillträtt lägenheten, bör han ha rätt att bo kvar i denna som hyresgäst under skälig tid.

Bostadsrättslagen innehåller inga bestämmelser som garanterar att bostadsrättshavare som har frånträtt sin bostadsrätt och har rätt till ersättning för denna verkligen får ut beloppet av föreningen. Det kan således inträffa att bostadsrättshavaren på grund av föreningens bristande solvens

helt eller delvis går miste om betalad grundavgift. Den som har betalat förskott på grundavgift är däremot enligt förskottslagen garanterad att förskottsbeloppet inte går förlorat. Förskott får nämligen tas upp bara om föreningen har ställt betryggande säkerhet för skyldighet att återbetala förskottet. Även kommitténs förslag innebär garantier för inbetalda förskott.

För att en bestämmelse om rätt för bostadsrättshavare att frånträda sin bostadsrätt skall ge det skydd som är avsett fordras att bostadsrättshavaren med säkerhet kan räkna med att få ut den ersättning som han kan ha rätt till av föreningen. I annat fall kan han känna sig nödsakad att avstå från sin uppsägningsrätt och behålla bostadsrätten för att skydda det kapital han har investerat. Detta framstår som särskilt otillfredsställande, om bostadsrättshavaren till följd av bostadssituationen på orten eller av annan anledning inte kan lösgöra detta kapital genom att överlåta bostadsrätten. Med hänsyn till det nu sagda anser jag att det även i fortsättningen behövs regler som ger den som har betalat avgift för bostadsrätt en garanti för att han får ut ersättning som han kan vara berättigad till om han utnyttjar sin rätt att frånträda bostadsrätten. Det kan dock inte komma i fråga att införa skyldighet för föreningarna att under hela sin verksamhetstid vidmakthålla särskilda garantier för betalningsskyldighet som kan uppstå i sådana fall. Detta skulle gå väsentligt längre än vad som f. n. gäller enligt förskottslagen och medföra betydande kostnader som måste bäras av föreningens medlemmar. Skyddet bör i stället koncentreras till det skede av föreningens verksamhet då riskerna för oförutsedda avgiftshöjningar framstår som störst, nämligen när föreningens hus uppförs. En sådan lösning ansluter också nära till bestämmelserna i förskottslagen och kommitténs förslag.

Under hänvisning till det nu anförda föreslår jag att bostadsrätt till bostadslägenhet i princip skall få upplåtas bara efter tillstånd av länsstyrelsen. Tillstånd bör dock inte fordras, om den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen innehåller uppgift om den slutliga anskaffningskostnaden för föreningens hus eller denna kostnad har redovisats för medlemmarna på föreningsstämma. Länsstyrelsen skall lämna begärt tillstånd, om ekonomisk plan har godkänts och föreningen ställt betryggande säkerhet för fullgörande av skyldighet att betala ersättning för bostadsrätten med belopp motsvarande grundavgiften. Säkerheten bör liksom enligt förskottslagen ställas hos länsstyrelsen. Den bör på begäran av föreningen återställas sedan viss tid har förflutit från det den slutliga anskaffningskostnaden har redovisats på föreningsstämma. Tiden kan lämpligen bestämmas till ett år. Har talan om ersättning väckts före utgången av denna tid, bör säkerheten dock inte få återställas förrän talan är slutligt avgjord och föreningen har fullgjort sin betalningsskyldighet. Beträffande säkerhetens beskaffenhet samt förvaltningen och återbetalningen av säkerheten får närmare föreskrifter meddelas i administrativ ordning. Härvid bör ett så enkelt förfarande som möjligt eftersträvas.

4.3 Ersättning vid överlåtelse av bostadsrätt

Enligt gällande rätt är bostadsrättshavare i princip oförhindrad att vid överlåtelse av bostadsrätt ta ut det pris han önskar. Det är emellertid f. n. inte ovanligt att föreningarna i sina stadgar har särskilda bestämmelser om hur överlåtelseersättningen skall beräknas. Under den tid kontrollagen gällde var överlåtelse av bostadsrätt mot vederlag giltig bara om hyresnämnden godkände överlåtelsen. Detta fick inte ske om ersättning skulle utgå med högre belopp än som svarade mot bostadsrättshavarens andel i föreningens behållna tillgångar. Kontrollen gällde inte förvärv på exekutiv auktion.

Kommittén föreslår inte några generella bestämmelser i lag om vilken ersättning bostadsrättshavare skall få ta ut vid överlåtelse av bostadsrätt. Förening skall emellertid i stadgarna kunna ange särskilda grunder för ersättningens beräkning. I likhet med flertalet remissinstanser anser jag att föreningarna bör få full frihet att bestämma om reglering av överlåtelsevärdena, och jag anser inte att det finns behov av lagbestämmelser som begränsar deras befogenhet i detta hänseende. Av hänsyn till de enskilda medmarnas intressen måste emellertid krävas att grunderna för ersättningens beräknande klart framgår av föreningens stadgar.

Den som har betalat högre överlåtelseersättning än stadgarna medger bör enligt kommittén i regel kunna vägras medlemskap i föreningen. Jag instämmer i vad kommittén sålunda har anfört, vilket med något undantag har lämnats utan erinran av remissinstanserna. Inträde bör dock få vägras bara om det i stadgarna har ställts upp som särskilt villkor för medlemskap att normerna för beräkning av överlåtelseersättning inte får ha åsidosatts.

Enligt kommittén bör föreskrifter i stadgarna om begränsning av överlåtelseersättning kunna åberopas också vid exekutiv försäljning. Detta har kritiserats under remissbehandlingen. Som grund för kritiken har hänvisats till både gäldenärens och borgenärernas intressen. Det har också framhållits att kommittéförslaget skulle kunna medföra svårigheter i fråga om det exekutiva förfarandet. Jag anser kritiken mot förslaget i denna del värd beaktande. Det förhållandet att priset vid en exekutiv försäljning har överstigit vad som enligt stadgarna skulle ha fått tas ut vid frivillig överlåtelse bör sålunda enligt min mening inte få tas till intäkt för att vägra förvärvaren inträde i föreningen.

Jag går härefter över till att behandla frågan om offentlig kontroll av överlåtelse av bostadsrätt. Kommunförbundet har i sin tidigare redovisade framställning uttalat sig för att någon form av sådan kontroll återinförs i de orter där hyresregleringen f. n. gäller. Som skäl härför anför förbundet att det är angeläget att komma till rätta med de risker för en osund utveckling på bostadsmarknaden som föranleds av överpriser på bostadsrätter. Förbundets framställning har avstyrkts av nästan alla remissinstanser.

För egen del vill jag till en början framhålla att ett återinförande av den

prisreglering på bostadsrätter som gällde till utgången av år 1968 otvivelaktigt skulle vara förenat med åtskilliga problem. Härtill kommer att det är mycket svårt att kontrollera att en sådan reglering verkligen respekteras. Vid remissbehandlingen har från ett par håll ifrågasatts att införa ett system med prövning i efterhand av överenskomna ersättningar efter mönster av hyreslagstiftningens regler om prövning av förstagångshyra. Även mot ett sådant system kan emellertid enligt min mening allvarliga invändningar riktas. En nedsättning i efterhand av den redan erlagda ersättningen med skyldighet för överlåtaren att återbära överskjutande belopp skulle ofta försätta denne i en avsevärt mera bekymmersam situation än den som en hyresvärd råkar i om han nödgas finna sig i en lägre hyra än den ursprungligen kalkylerade.

Någon samlad statistik över prisutvecklingen inom hela bostadsrättsområdet för tiden efter kontrollens slopande föreligger inte. Inom såväl HSB som Riksbyggen, vilka tillsammans svarar för omkring två tredjedelar av bostadsrättslägenheterna, sker emellertid en fortlöpande uppföljning av de belopp som betalas vid överlåtelse av bostadsrätter. Båda organisationerna har efter det att överlåtelsekontrollen slopades antagit särskilda rekommendationer angående överlåtelsepris för bostadsrätt. Rekommendationerna innebär att ersättningen i princip skall motsvara grundavgift, amorteringar på fastighetslånen och ett skäligt tillägg för eventuella förbättringar av lägenheten. Dessutom kan beträffande kapitaltillskotten beaktas bostadsstyrelsens värderingsindex eller, för lägenheter byggda före år 1950, byggnadskostnadsindex.

HSB har för tiden 1 april—31 december 1969 redovisat sammanlagt 15 531 överlåtelser för hela landet. Av dessa har 82 % skett till pris som motsvarat HSB:s rekommendation. 8 % av lägenheterna har betingat ett högre och 10 % ett lägre pris. För första halvåret 1970 redovisas i statistiken 10 737 överlåtelser. Därav har 78 % skett till rekommenderat belopp medan 13 % skett till högre och 9 % till lägre pris. För Stor-Stockholms och Stor-Göteborgs del utvisar statistiken för i år att omkring 22 resp. 26 % av de överlåtna bostadsrätterna betingat högre pris än det rekommenderade medan motsvarande tal för Malmö utgjort 6 %. I statistiken har med rekommenderat belopp likställts belopp som med högst 1 000 kr. avvikit från det rekommenderade.

När det gäller Riksbyggen omfattar statistiken för tiden 1 januari—31 oktober 1969 sammanlagt 7 232 överlåtelser. Av dessa har 19 % skett till högre och 11 % till lägre pris än Riksbyggen har rekommenderat. För tiden 1 november 1969—30 april 1970 redovisas 4 912 överlåtelser. Därav har omkring 18 % skett till högre och 20 % till lägre pris än det rekommenderade. Av 195 överlåtelser i Stockholm under sistnämnda period har i det närmaste hälften betingat överpris. I Göteborg och Malmö var av 659 resp. 538 överlåtelser motsvarande andel 10 resp. 20 %. Även i Riksbyggens

statistik har med rekommenderat pris i regel likställts pris som avvikit från det rekommenderade med högst 1 000 kr. I en analys av överlåtelsepriserna under tiden 1 januari 1969—30 april 1970 som har verkställts inom Riksbyggen anförs sammanfattningsvis, att stora regionala olikheter förekommer, att cirka en femtedel av överlåtelserna sker till överpris, att lika stor andel sker till underpris, att tendensen mot fler underpris är aningen starkare än tendensen till fler överpris samt att prisutvecklingen är konstant eller smått avtagande.

Slopandet av den offentliga kontrollen av överlåtelsevärdena på bostadsrätter har otvivelaktigt i vissa fall medfört att bostadsrättshavare tagit ut priser som inte obetydligt överstigit vad som var tillåtet enligt kontrollagen. Det torde då i regel ha varit fråga om centralt belägna, attraktiva äldre lägenheter i storstadsområdena, framför allt i Stockholm. Av de uppgifter HSB och Riksbyggen har ställt till förfogande framgår emellertid inte att överlåtelsepriserna på bostadsrätter i föreningar som bildats inom dessa organisationer i någon mera betydande omfattning kommit att överstiga de belopp organisationerna har rekommenderat medlemmarna att ta ut. Detta framstår som särskilt betydelsefullt med hänsyn till den dominerande och normgivande roll HSB och Riksbyggen spelar på bostadsrättsmarknaden. Även om statistiken kan vara behäftad med vissa felaktigheter, torde man kunna räkna med att den i huvudsak rätt återspeglar prisutvecklingen på bostadsrätter. Enligt vad jag har inhämtat har varken inom HSB eller inom Riksbyggen någon nämnvärd ökning av det totala antalet överlåtelser kunnat iakttas efter kontrollagens upphävande. Det finns alltså inte grund för att anta att spekulationer i bostadsrätter förekommer i någon betydande omfattning.

Mot bakgrund av det nu anförda anser jag inte att den hittillsvarande utvecklingen inger sådana farhågor att det finns anledning att nu vidta särskilda åtgärder för att återinföra offentlig kontroll av de ersättningar som tas ut vid överlåtelse av bostadsrätt. Utvecklingen bör emellertid också i fortsättningen följas med uppmärksamhet. Skulle någon mera markant höjning av prisläget inträffa bör frågan tas upp till förnyat övervägande.

4.4 Utmätning av bostadsrätt

Bortsett från vissa bestämmelser i fråga om utmätning för böter och viten saknas i gällande rätt regler om undantag från eller förbud mot utmätning av bostadsrätt. Däremot skall enligt 65 § utsökningslagen från utmätning undantas hyresrätt till lägenhet som tjänar gäldenären till stadigvarande bostad eller behövs för hans förvärvsverksamhet. I samband med tillkomsten av denna bestämmelse uppmärksammades också frågan om utmätningsfrihet för bostadsrätt. Behandlingen av frågan uppsköts dock i avvaktan på översynen av bostadsrättslagstiftningen.

Kommittén föreslår inte något utmätningsskydd för bostadsrätt. Frågan bör enligt kommittén prövas i samband med en framtida översyn av de exekutionsrättsliga reglerna. Under remissbehandlingen har emellertid framförts önskemål om införande av visst utmätningsskydd för bostadsrätt.

Enligt min mening kan starka sociala skäl anföras för utmätningsfrihet beträffande vissa slag av bostadsrätter. Detta gäller framför allt i de fall lägenheten utgör bostad för gäldenären och hans familj. Bostadsrättshavaren har i sådana fall lika stort behov av skydd som en hyresgäst och utmätning av bostadsrätten framstår oftast som en från bostadssocial synpunkt klart olämplig åtgärd. Hänsynen till bostadsrättshavarens behov av skydd för sin bostad måste i regel anses väga tyngre än intresset av att kunna utnyttja det ekonomiska värde som ligger i bostadsrätten för att tillgodose bostadsrättshavarens borgenärer. Mot denna bakgrund anser jag att det nu bör införas vissa regler om utmätningsskydd för bostadsrätt.

När det gäller den närmare utformningen av reglerna kan jag i allt väsentligt ansluta mig till vad lagberedningen har föreslagit i sitt remissyttrande. Från utmätning bör sålunda undantas bostadsrätt till lägenhet som tjänar gäldenären eller hans familj till stadigvarande bostad. Att utsträcka skyddet till andra bostadsrätter finner jag inte påkallat.

En principiell utmätningsfrihet för bostadsrätt av nu angivet slag kan otvivelaktigt innebära att egendom av betydande värde undandras borgenärerna. Av hänsyn till dem bör därför vissa inskränkningar göras i utmätningsfriheten. Sålunda bör bostadsrätt inte få undantas från utmätning om bostadsrättshavaren vid förvärvet av bostadsrätten har åsidosatt tillbörlig hänsyn mot sina borgenärer. Avsikten med en sådan regel är i första hand att hindra att utmätningsskyddet missbrukas genom att gäldenären förvärvar bostadsrätt för att undandra sina borgenärer kapital. Har gäldenären anskaffat lägenheten i avsikt att ordna bostadsfrågan för sig och sin familj, bör utmätning normalt inte förekomma. Ytterligare bör som förutsättning för utmätningsfrihet gälla att det inte med hänsyn till gäldenärens behov och bostadsrättens värde framstår som oskäligt att bostadsrätten undantas från utmätning. Några allmänna normer för prövningen kan inte uppställas, utan denna får ske med beaktande av omständigheterna i det föreliggande fallet. I fråga om bostadsrättens värde torde dock de avgifter som tas ut i nyproducerade bostadsrättslägenheter ofta kunna tjäna som vägledning. Överstiger värdet inte vad som kan betecknas som normalt för bostadsrätt till en lägenhet av den storlek och beskaffenhet som kan anses skälig med hänsyn till gäldenärens behov, bör bostadsrätten i princip vara undantagen från utmätning.

Som kommittén har framhållit torde bostadsrättshavare inte sällan pantsätta sin bostadsrätt, exempelvis i samband med upptagande av lån till grundavgiften. Ett principiellt förbud mot utmätning av bostadsrätt

hindrar emellertid inte att pantsatt bostadsrätt utmäts för panthavarens fordran (67 § 1 mom. utsökningslagen).

Upplåtelse av lägenhet kan ske i andra former än hyra och bostadsrätt. Sålunda kan innehav av andelsrätt i förening, som inte är bostadsrättsförening, eller i aktiebolag vara förenad med rätt att nyttja lägenhet. En nyttjanderätt som på detta sätt är oskiljaktigt förenad med en andelsrätt följer andelen, om denna utmäts. Samma sociala skäl som har åberopats för att undanta bostadsrätt från utmätning kan anföras till stöd för att andelsrätt med vilken följer rätt att besitta eller hyra bostadslägenhet inte skall få utmätas. Jag föreslår därför att bestämmelserna om utmätningsskydd för bostadsrätt görs tillämpliga även på sådan andelsrätt.

4.5 Formerna för prövning av tvister

Enligt gällande rätt skall tvist mellan bostadsrättsförening och bostadsrättshavare i regel prövas av allmän domstol. Detta gäller oberoende av om tvisten rör en rent föreningsrättslig fråga eller avser nyttjanderätten till lägenheten. Kommitténs förslag ansluter till nuvarande ordning. Tvist om hyresvillkor i de fall bostadsrättshavare bor kvar i lägenheten som hyresgäst föreslås dock bli underkastad prövning av hyresnämnd. Under remissbehandlingen har från flera håll förts fram förslag om att också andra tvister skall handläggas av hyresnämnd.

Som jag nyss har antytt kan det i en bostadsrättsförening uppstå tvister av två typer, nämligen dels sådana som avser föreningsrättsliga frågor, dels sådana som har anknytning till den i bostadsrätten ingående nyttjanderätten. Vad angår tvister av den förstnämnda typen torde det inte råda någon tvekan om att dessa bör handläggas och avgöras i samma ordning som gäller för tvister i ekonomisk förening i allmänhet, dvs. av domstol enligt vanliga processuella regler. Några särskilda bestämmelser om förfarandet i dessa tvister behövs därför inte.

Vad härefter angår tvist som rör nyttjanderätten, i fortsättningen kallad bostadsrättstvist, är det naturligt att vid bedömningen av frågan hur prövningsförfarandet skall utformas ta hänsyn till de förfaranderegler som skall gälla i fråga om hyrestvister enligt jordabalken. Dessa regler innebär i korthet följande. Det ankommer på hyresnämnd att medla i hyrestvist. Om parterna inte kan förlikas, skall nämnden i fråga som rör överlåtelse av hyresrätt, upplåtelse av lägenhet i andra hand, förlängning av hyresavtal eller villkor för sådan förlängning, förstagångshyra eller uppskov med avflyttning pröva tvisten. Part som inte godtar hyresnämndens beslut kan, om detta rör annan fråga än uppskov med avflyttning, klandra beslutet (12 kap. 70 §). Klandertalan tas upp av den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen (12 kap. 71 § första stycket). I mål om för-

längning av hyresavtal får talan fullföljas till hovrätt (12 kap. 72 §). I tvister som det inte ankommer på hyresnämnden att pröva fungerar nämnden bara som medlingsorgan och medling är inte obligatorisk. Dessa tvister avgörs i första instans av fastighetsdomstol och kan enligt vanliga regler fullföljas till hovrätt och högsta domstolen.

Genom inrättandet av de statliga hyresnämnderna har tillskapats ett snabbt och billigt förfarande för handläggning av vissa vanligen mindre komplicerade hyrestvister. Enligt min mening kan detta förfarande med fördel tillämpas, förutom i de av kommittén föreslagna tvisterna om hyresvillkor, också i fråga om vissa bostadsrättstvister. Vad jag här tänker på är sådana tvister som rör upplåtelse av bostadsrättslägenhet i andra hand och medlemsantagning vid övergång av bostadsrätt. För ärenden av detta slag framstår ett mera informellt förfarande under medverkan av intresserepresentanter som lämpligt. På grund av det nu anförda föreslår jag att tvist om hyresvillkor, sublokation och medlemskap för förvärvare av bostadsrätt skall hänskjutas till medling av hyresnämnd. Om hyresnämnden inte kan förlika parterna och dessa inte heller hänskjuter frågan till skiljedom, bör nämnden ha att besluta i frågan. Nämndens beslut bör få klandras vid fastighetsdomstol. Mål om hyresvillkor eller sublokation bör avgöras slutgiltigt av domstolen och fullföljd mot dess dom i sådant mål bör alltså inte vara tillåten. Däremot anser jag att tvist som rör medlemskap med hänsyn till frågans stora betydelse för den enskilde bör få föras vidare till hovrätt. Fullföljd till högsta domstolen bör däremot inte tillåtas.

I övriga bostadsrättstvister, till vilka bl. a. hör tvister om ersättning för bostadsrätt när denna frånträds efter uppsägning, bör hyresnämnden fungera enbart som medlingsorgan. Medling bör inte vara obligatorisk. Den domstolsmässiga prövningen i första instans bör också i dessa tvister äga rum i fastighetsdomstol. Målen bör kunna föras vidare till hovrätt och högsta domstolen enligt bestämmelserna i rättegångsbalken.

I hyresmål som avser besittningsskydds- eller hyressättningstvist skall enligt 12 kap. 73 § jordabalken vardera parten svara för sin rättegångskostnad i fastighetsdomstolen. Samma regel bör gälla tvist om fastställande av hyresvillkor enligt bostadsrättslagen.

Hyresnämnd består av lagfaren ordförande och två andra ledamöter. Av dessa skall den ene vara väl förtrogen med förvaltning av hyresfastighet och den andre väl förtrogen med bostadshyresgästers förhållanden eller, när ärende rör annan lägenhet än bostadslägenhet, med näringsidkande hyresgästers förhållanden. Vid hyresnämndens handläggnig av bostadsrättstvister bör i nu nämnda ledamöters ställe inträda personer som har förtrogenhet med förvaltning av bostadsrättsfastighet och med bostadsrättshavares förhållanden.

Enligt 3 § lagen (1969: 246) om fastighetsdomstol består domstolen av fem ledamöter, varav två lagfarna domare, en ledamot med teknisk sak-

kunskap och två nämndemän. I hyresmål skall domstolen enligt 12 kap. 71 § andra stycket jordbalken dock bestå av ordföranden och den andre lagfarne ledamoten samt tre nämndemän. Sistnämnda sammansättning bör gälla också i bostadsrättsmål.

4.6 Förbud mot upplåtelse av annan andelsrätt än bostadsrätt

Upplåtelse av bostadslägenhet sker i regel i form av hyra eller bostadsrätt. Andra former kan emellertid också tänkas. Sålunda kan innehav av andelsrätt i förening eller aktiebolag vara förenad med rätt att för begränsad tid nyttja lägenhet.

För att hindra kringgående av priskontrollen på hyresmarknaden infördes år 1945 i kontrollagen förbud för annan förening än bostadsrättsförening och för aktiebolag att utan tillstånd av hyresnämnd upplåta andelsrätt med vilken följde rätt att besitta eller hyra lägenhet. Förbudet gällde bara på hyresreglerade orter. I samband med bostadsrättskontrollens avskaffande togs förbudet mot andelsrättsupplåtelser in i förskottslagen. Bestämmelsen gjordes tillämplig för hela landet och möjligheten till dispens slopades. Samtidigt begränsades förbudet till att gälla upplåtelse av bostadslägenhet.

Enligt kommitténs mening föreligger det inget verkligt behov på bostadsmarknaden av att låta förening eller aktiebolag upplåta andel förenad med rätt till bostadslägenhet för begränsad tid. Kommittén föreslår därför att nu gällande förbud bibehålls. Förslaget lämnas utan erinran av flertalet remissinstanser.

Ända sedan mitten av 1940-talet har statsmakterna intagit den principiella ståndpunkten att upplåtelse av bostadslägenheter skall ske genom hyresavtal mellan fastighetsägare och hyresgäst eller i form av bostadsrätt. Härigenom har en önskvärd enhetlighet på bostadsmarknaden uppnåtts. Något verkligt behov av andra upplåtelseformer torde inte heller föreligga. Enligt min mening bör därför förbudet för förening eller aktiebolag att upplåta andelsrätt med vilken följer rätt att för begränsad tid besitta eller hyra bostadslägenhet bibehållas. Som kommittén har föreslagit bör äldre föreningar och aktiebolag dock få fortsätta sin verksamhet. Bestämmelserna härom bör utformas i överensstämmelse med vad som skedde vid tillkomsten av förskottslagen.

Kommittén har också övervägt frågan om behovet av särskilda regler för handelsbolags, närmast kommanditbolags, verksamhet i nu aktuella avseenden samt för överlåtelse av ideell andel i fastighet. Förhållandena har emellertid bedömts vara sådana att några regler av detta slag inte behövs.

I fråga om handelsbolags verksamhet motiverar kommittén sitt ställningstagande bl. a. med att de upplåtelser som hittills har skett i denna form såvitt känt uteslutande avsett lokaler. Av Hyresgästernas Riksförbunds remissyttrande framgår emellertid att handelsbolagsformen har kommit till

användning också vid upplåtelse av bostadslägenheter. Detta synes ha skett i den formen att nyttjanderätten kopplats till innehavet av en andel i kommanditbolag. Enligt min mening kan de skäl som jag nyss har åberopat för ett bibehållande av den nuvarande förbudsbestämmelsen beträffande andelsupplåtelser av föreningar och aktiebolag i lika hög grad anföras till stöd för att ett motsvarande förbud införs i fråga om andel i handelsbolag. Mot denna bakgrund anser jag att det nuvarande förbudet bör utvidgas till att omfatta också sådana fall då andel i handelsbolag är sammankopplad med rätten att nyttja bostadslägenhet. Äldre handelsbolag bör dock få rätt att i viss utsträckning fortsätta sin verksamhet.

Vad angår överlåtelse av ideell andel i fastighet ansluter jag mig till kommitténs bedömning att det f. n. inte föreligger något behov av särskilda förbudsbestämmelser.

4.7 Utformningen av lagstiftningen

Bostadsrättslagen är avfattad som ett komplement till den allmänna föreningslagstiftningen. Enligt en allmän hänvisning i 2 § bostadsrättslagen är föreningslagen tillämplig i alla avseenden där särskilda regler inte har meddelats i bostadsrättslagen.

Enligt kommittén har den nuvarande utformningen av bostadsrättslagstiftningen medfört att denna blivit svår att överskåda. För att undanröja denna olägenhet föreslår kommittén att den nya lagen skall uttömmande reglera bostadsrättsföreningarnas förhållanden utan hänvisningar till föreningslagen. Förslaget har i regel godtagits av remissinstanserna. I några yttranden framförs dock kritik mot den lösning som kommittén har valt.

Jag kan ansluta mig till kommitténs uppfattning att den i gällande lag begagnade lagtekniska metoden med en allmän hänvisning till föreningslagstiftningen inte bör bibehållas. Den av kommittén valda metoden att utforma bostadsrättslagen helt utan hänvisningar till föreningslagen är emellertid förenad med vissa olägenheter. Genom att ett stort antal paragrafer i föreningslagen har förts över till den föreslagna bostadsrättslagen har denna blivit mycket vidlyftig. Många av de sålunda överförda bestämmelserna saknar praktiskt taget helt tillämplighet när det gäller bostadsrättsföreningar. Vidare har bestämmelserna genomgående fått underkastas en redaktionell och språklig omarbetning vid överföringen. Detta har lett till att många regler i förslaget framträder i en något annan form än i föreningslagen utan att någon olikhet i sak torde ha varit åsyftad. Sådana formella skiljaktigheter kan skapa tolkningsproblem.

Enligt min mening är det möjligt att utforma bostadsrättslagen så att de olägenheter som är förenade med kommitténs förslag undviks samtidigt som man tillgodoser önskemålen om bättre överskådlighet i fråga om de regler som skall gälla för bostadsrättsföreningarna. Den lösning jag för-

ordar innebär att bostadsrättslagen i princip uttömmande skall reglera bostadsrättsföreningarnas förhållanden men att lagen i de delar där reglerna skall överensstämma med vad som gäller för ekonomiska föreningar i allmänhet direkt hänvisar till motsvarande bestämmelser i föreningslagen. En sådan lösning framstår som särskilt lämplig med hänsyn till att huvudparten av reglerna enligt såväl kommitténs som min egen mening i sak bör stämma överens. När särskilda avvikelser eller tillägg behövs kan dock hänvisningsmetoden ibland göra lagtexten alltför svårtillgänglig. I så fall bör i stället en fullständig reglering ges i bostadsrättslagen.

5. Upprättade lagförslag

I enlighet med det anförda har inom justitiedepartementet upprättats förslag till

1) bostadsrättslag,
2) lag om ändring i rättegångsbalken,
3) lag om ändring i utsökningslagen (1877: 31 s. 1),
4) lag om ändring i lagen (1951: 308) om ekonomiska föreningar,
5) lag om ändring i lagen (1969: 246) om fastighetsdomstol,
6) lag om ändring i lagen ( ) om arrendenämnder och hyresnämnder,
7) lag om ändring i lagen ( ) om införande av nya jordabalken.

Förslagen torde få fogas till statsrådsprotokollet i detta ärende som *bilaga 2*.

6. Specialmotivering

6.1 Förslaget till bostadsrättslag

Departementschefen. Som jag har påpekat i den allmänna motiveringen är den gällande bostadsrättslagen avfattad som ett komplement till den allmänna föreningslagstiftningen. I lagen regleras därför bara sådana frågor där avvikelser görs från vad som gäller för ekonomiska föreningar i allmänhet. Systematiskt är bostadsrättslagen uppbyggd på samma sätt som föreningslagen.

Kommitténs förslag till bostadsrättslag innehåller samtliga bestämmelser som skall gälla för bostadsrättsföreningarna. Några hänvisningar till föreningslagen görs inte. Vad angår dispositionen bygger förslaget på gällande bostadsrättslag och föreningslag.

Jag har i den allmänna motiveringen under 4.7 föreslagit att den nya bostadsrättslagen skall innehålla en uttömmande reglering av bostadsrättsföreningarnas förhållanden, men att lagen i de fall reglerna för bostadsrätts-

föreningar och ekonomiska föreningar i allmänhet stämmer överens i princip skall hänvisa till motsvarande bestämmelser i föreningslagen. Departementsförslaget har byggts upp efter dessa riktlinjer. För att göra lagtexten mera överskådlig och för att uppnå en bättre samordning mellan bostadsrättslagen och föreningslagen har jag valt att disponera lagen på ett sätt som avviker från nu gällande bostadsrättslag och kommittéförslaget. Systematiken innebär att de mera speciellt bostadsrättsliga bestämmelserna har tagits upp i ett sammanhang före de föreningsrättsliga reglerna. De förstnämnda bestämmelserna har delats upp på fyra avsnitt, betecknade Inledande bestämmelser (1 och 2 §§), Upplåtelse av bostadsrätt m. m. (3—9 §§), Övergång av bostadsrätt (10—17 §§) samt Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter (18—39 §§). Dessa avsnitt har utformats helt utan hänvisningar till föreningslagen. Den föreningsrättsliga delen (40—74 §§) har disponerats på i huvudsak samma sätt som föreningslagen. Flertalet bestämmelser i denna del har getts formen av direkta hänvisningar till motsvarande regler i föreningslagen. Vidare innehåller departementsförslaget avslutningsvis dels ett avsnitt om förfarandet i bostadsrättstvister m. m. (75—77 §§) och dels vissa bestämmelser om förbud mot upplåtelse av andelsrätt (78 §).

Inledande bestämmelser

1 §

I denna paragraf, som närmast motsvarar 1 § första stycket bostadsrättslagen och kommitténs förslag, anges lagens tillämpningsområde.

Departementschefen. I paragrafen föreskrivs att lagen gäller för upplåtelse av hus eller del av hus till nyttjande mot vederlag under obegränsad tid. Denna bestämning av lagens tillämpningsområde stämmer överens med gällande rätt och kommitténs förslag. Ifrågavarande typ av nyttjanderätt regleras uttömmande i lagen. Bestämmelserna i jordabalken om nyttjanderätt är således inte tillämpliga (jfr 7 kap. 4 § jordabalken).

2 §

I denna paragraf anges vem som får upplåta nyttjanderätt för obegränsad tid och till vem sådan upplåtelse får ske. Vidare definieras termerna bostadsrätt och bostadslägenhet. Paragrafen ersätter delvis 1 § och 17 § första stycket bostadsrättslagen samt 1 § första och andra styckena, 2 § första stycket och 25 § första stycket i kommitténs förslag.

Departementschefen. I paragrafens första stycke föreskrivs i överensstämmelse med gällande rätt och kommitténs förslag att sådan nyttjanderätt som avses i lagen får upplåtas bara av bostadsrättsförening och att upplå-

telse inte får ske till annan än medlem i föreningen. Vidare definieras termen bostadsrätt som den rätt i föreningen som tillkommer medlem på grund av upplåtelse. Det har under remissbehandlingen ifrågasatts om uttrycket bostadsrätt är lämpligt med hänsyn till att lägenhet kan upplåtas för annat ändamål än bostad. Som beteckning har i stället föreslagits lägenhetsrätt. Jag kan inte biträda detta förslag. Termen bostadsrätt, som infördes genom 1930 års bostadsrättslagstiftning, har vunnit sådan allmän förankring att en ändring skulle leda till besvärliga komplikationer. Den nuvarande terminologin har f. ö. såvitt känt inte medfört några olägenheter av betydelse.

Lagen bygger på att bostadsrätt upplåts till en medlem men hindrar i och för sig inte upplåtelse till flera medlemmar gemensamt. Upplåtelse till flera medför dock inte någon uppdelning av bostadsrätten i andelar gentemot föreningen utan bostadsrätten utövas av samägarna tillsammans. Dessa svarar också solidariskt mot föreningen för de förpliktelser som åligger innehavare av bostadsrätten. Särskilda regler för det fall bostadsrätt innehas av flera meddelas i 11 § sista stycket och 59 §.

Lagförslaget gör i flera hänseenden skillnad mellan lägenhet som är avsedd att helt eller till icke oväsentlig del användas som bostad och annan lägenhet. För att förenkla lagtexten har i överensstämmelse med vad som gäller för hyresförhållanden (12 kap. 1 § tredje stycket jordabalken) i andra stycket införts beteckningen bostadslägenhet för det förra slaget av lägenheter. Gränsdragningen mellan bostadslägenhet och annan lägenhet bör ske enligt samma principer som gäller för hyresförhållanden (jfr prop. 1968: 91 Bihang A s. 124).

Kommitténs förslag innehåller i 1 § andra stycket en definition av termen bostadsrättshavare. Jag har inte ansett det nödvändigt att ta med någon sådan bestämning i lagen.

Upplåtelse av bostadsrätt m. m.

Departementschefen. Under denna rubrik har sammanförts de bestämmelser som behandlar upplåtelse av bostadsrätt och ingående av förhandsavtal. I bostadsrättslagen är dessa regler uppdelade på två avsnitt, av vilka det ena behandlar den ekonomiska planen (11—16 §§) och det andra upplåtelse av bostadsrätt (17—22 §§). Motsvarande gäller kommitténs förslag (18—21 §§ resp. 24—32 §§). Beträffande huvudgrunderna för de föreslagna bestämmelserna får jag hänvisa till vad jag har anfört i den allmänna motiveringen under 4.2.

3 §

Denna paragraf motsvarar 11—13 §§ bostadsrättslagen samt 18 och 24 §§ i kommitténs förslag. Den innehåller de grundläggande bestämmelserna om ekonomisk plan.

Departementschefen. I enlighet med vad jag har anfört i den allmänna motiveringen föreskrivs i första stycket att bostadsrätt inte får upplåtas förrän ekonomisk plan för föreningens verksamhet har upprättats av styrelsen och godkänts av länsstyrelsen. Med upplåtelse av bostadsrätt avses det avtal varigenom rätten uppkommer. Planen skall ges in till länsstyrelsen i det län där föreningens styrelse har sitt säte (jfr 42 och 67 §§).

Andra stycket behandlar innehållet i den ekonomiska planen. Som jag har utvecklat i den allmänna motiveringen kan den ekonomiska planen enligt mitt förslag ges ett mera översiktligt innehåll än enligt bostadsrättslagen och kommitténs förslag. Planen skall innehålla de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Att i lagtexten uttryckligen ange att planen skall avse föreningens samtliga hus finner jag inte påkallat. Paragrafen innehåller inte något krav på att de olika lägenheternas utrustning skall specificeras i planen. Inte heller behöver det för varje lägenhet anges vilka ekonomiska skyldigheter som kan komma att åvila bostadsrättshavaren. Däremot måste det anses vara av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet att få vissa allmänna upplysningar om bostadsrättshavarnas förpliktelser. Uppgift bör därför lämnas om sammanlagda beloppet av de avgifter som skall tas ut av bostadsrättshavarna och om fördelningen av avgifterna på de olika bostadsrätterna, t. ex. genom angivande av avgift per m^2 lägenhetsyta. Uppgifterna i planen kan grundas på beräkningar. Det ligger emellertid i sakens natur att planen inte kan upprättas förrän föreningens verksamhet har fortskridit så långt att det finns möjlighet att i planen lämna uppgifter som är tillräckligt väl underbyggda för att kunna ligga till grund för en bedömning av föreningens ekonomiska stabilitet. Närmare föreskrifter om vilka minimiuppgifter planen skall uppta får meddelas i administrativ ordning. Detta kan ske med stöd av 74 §.

Enligt 12 § andra stycket i gällande bostadsrättslag skall i den ekonomiska planen för varje lägenhet anges det belopp, till vilket lägenhetens värde uppskattas i förhållande till värdet på alla lägenheterna, lägenhetens andelsvärde. Lagen innehåller inte några närmare bestämmelser om hur detta värde skall fastställas. Andelsvärdet är inte något uttryck för det ekonomiska värdet på bostadsrätten utan tjänar bara som ett relationstal, vilket enligt lagen tilläggs betydelse i vissa avseenden. Grundavgift och särskilt tillskott skall sålunda alltid beräknas efter andelsvärdet (5 § andra stycket). Frågan om teckning av bostadsrätt är bindande beror av andelsvärdena på de tecknade och utbjudna lägenheterna (21 §). Vidare skall vinst fördelas mellan bostadsrättshavarna efter andelsvärden (57 § bostadsrättslagen; jfr 6 § 10 föreningslagen). Också skifte av behållna tillgångar vid likvidation torde i regel ske efter andelsvärden [62 § bostadsrättslagen, jfr 6 § 10 föreningslagen och 5 § 4 mom. lagen (1951: 309) angående införande av nya lagen om ekonomiska föreningar]. Beslut på föreningsstäm-

ma som medför ändring i lägenhets andelsvärde och rubbning av det på detta värde grundade inbördes förhållandet mellan bostadsrättshavarna är giltigt bara om samtliga bostadsrättshavare vilkas rätt beror av ändringen har förenat sig om beslutet (60 § 2 bostadsrättslagen).

Kommittén anför att det i och för sig inte synes föreligga något hinder mot att slopa andelsvärdena. Eftersom dessa relationstal har medverkat till att skapa fasthet åt bostadsrättsinstitutet anser kommittén dock att de bör bibehållas och fylla i huvudsak samma funktion som enligt bostadsrättslagen. Den nuvarande ordningen med andelsvärden angivna till visst belopp har emellertid medfört att dessa ofta kommit att uppfattas som uttryck för bostadsrätternas verkliga värde. För att undvika sådana missförstånd föreslår kommittén att beteckningen andelsvärde byts ut mot jämförelsetal. Kommittéförslaget innehåller därför i 18 § tredje stycket en föreskrift att det i den ekonomiska planen för varje bostadsrätt skall anges ett jämförelsetal, som utvisar bostadsrättshavarens delaktighet i föreningens tillgångar i förhållande till var och en av de övriga bostadsrättshavarna.

För egen del finner jag det inte sakligt motiverat att föreskriva skyldighet för bostadsrättsförening att ange särskilda andelsvärden eller jämförelsetal för de olika bostadsrätterna. Som relationstal för att bestämma det inbördes förhållandet mellan bostadsrättshavarna kan i stället de fastställda grundavgifterna användas. En sådan ordning ter sig naturlig med hänsyn till det samband som enligt gällande rätt råder mellan andelsvärde och grundavgift. Eftersom grundavgiften skall beräknas efter andelsvärdet medför nämligen en ändring av detta också justering av grundavgiften. Jag återkommer till frågan om andelsvärde i samband med att jag i det följande behandlar bestämmelserna om föreningsstämmobeslut (60 §).

I paragrafens tredje stycke föreskrivs i överensstämmelse med vad jag har föreslagit i den allmänna motiveringen att ny plan skall upprättas och godkännas innan ytterligare bostadsrättsupplåtelse får ske, om det sedan den ekonomiska planen upprättades har inträffat förhållande som är av väsentlig betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Skyldighet att upprätta ny plan föreligger bara om föreningen skall upplåta bostadsrätt. Om någon upplåtelse inte är aktuell, medför således den omständigheten att ändrade förhållanden inträtt inte att ny plan behöver upprättas. Beträffande innehållet i ny ekonomisk plan gäller samma regler som för den ursprungliga planen. Ny plan skall alltså avse föreningens hela verksamhet och uppta också sådana uppgifter av betydelse som inte har ändrats.

4 §

Denna paragraf innehåller regler om upprättande och ingivande till länsstyrelsen av ekonomisk plan, om tillförlitlighetsintyg av särskilda intygsgivare samt om skyldighet att hålla godkänd plan tillgänglig för den som vill ta del av den. Paragrafen motsvarar 14 §, 16 § första stycket och delvis

17 § sista stycket och 18 § bostadsrättslagen samt 19 § och 21 § första och tredje styckena i kommitténs förslag.

Departementschefen. I första stycket föreskrivs i överensstämmelse med gällande rätt att den ekonomiska planen skall upprättas i två exemplar och vara försedd med styrelsens namnunderskrifter. I enlighet med kommitténs förslag har det nu gällande kravet att underskrifterna skall vara bevittnade slopats.

Andra stycket innehåller de i den allmänna motiveringen behandlade reglerna om tillförlitlighetsintyg. Kommittén föreslår att den som utfärdar sådant intyg skall kallas granskningsman. Ledamöterna Leo och Svenning samt några remissinstanser avstyrker emellertid att denna beteckning införs och påpekar att den används i annat närliggande sammanhang [jfr 105 § sista stycket lagen (1944: 705) om aktiebolag]. För att någon risk för förväxling inte skall behöva uppstå har den nuvarande benämningen intygsgivare bibehållits i departementsförslaget.

Mot intygsgivare skall enligt förslaget gälla samma jäv som mot domare (4 kap. 13 § rättegångsbalken). Innebörden härav är bl. a. att den som är ledamot av bostadsrättsföreningens styrelse inte kan utfärda tillförlitlighetsintyg beträffande föreningens ekonomiska plan. Däremot är avsikten inte att jävsregeln i och för sig skall utesluta att den som är anställd hos den organisation eller det byggnadsföretag som har bildat föreningen utfärdar sådant intyg.

I tredje stycket föreskrivs att ansökan om godkännande av ekonomisk plan skall göras av styrelsen och att båda exemplaren av planen skall bifogas ansökningshandlingen. Bostadsrättslagen innehåller i 16 § andra och tredje styckena närmare bestämmelser om länsstyrelsens handläggning av ärenden om mottagande av ekonomisk plan. Motsvarighet till vissa av dessa regler finns i 67 § departementsförslaget.

Sista stycket innehåller i överensstämmelse med kommitténs förslag en bestämmelse om att föreningens styrelse är skyldig att hålla godkänd ekonomisk plan tillgänglig för den som vill ta del av den.

5 §

Denna paragraf innehåller regler om skyldighet för bostadsrättsförening att söka tillstånd till upplåtelse av bostadsrätt och ställa säkerhet för skyldighet att utge ersättning för bostadsrätten. Bestämmelserna motsvarar närmast 1 och 2 §§ förskottslagen samt 29 § kommittéförslaget.

Departementschefen. Beträffande motiven till bestämmelserna i denna paragraf får jag hänvisa till vad jag har anfört i den allmänna motiveringen under 4.2. Härutöver vill jag endast framhålla följande.

Det ankommer på den som upplåter bostadsrätt att se till att behövligt

tillstånd föreligger. Upplåtelse i strid med bestämmelserna i denna paragraf kan medföra straffansvar enligt 70 § 1. Länsstyrelsen skall kontrollera att ställd säkerhet täcker sammanlagda beloppet av grundavgifterna för de bostadsrätter föreningen avser att upplåta och att säkerheten är av godtagbar beskaffenhet.

Säkerheten avser belopp som föreningen kan bli skyldig att betala i ersättning för bostadsrätt. Sådan skyldighet kan aktualiseras i första hand genom att bostadsrättshavaren utnyttjar den rätt att säga upp bostadsrätten som tillkommer honom enligt olika bestämmelser i lagen (7 § andra stycket, 19—24 §§). Även andra fall kan emellertid förekomma. Sålunda kan föreningen bli skyldig att utge ersättning t. ex. på grund av att verkställd upplåtelse är ogiltig enligt 7 § första stycket eller enligt allmänna avtalsrättsliga regler.

Ställd säkerhet skall på begäran av föreningen återställas sedan ett år har förflutit från det den slutliga anskaffningskostnaden redovisats på föreningsstämma. Om bostadsrättshavare har väckt talan om ersättning för bostadsrätt, får säkerhet som avser den bostadsrätten dock inte återställas förrän talan är slutgiltigt avgjord och bostadsrättshavaren har fått den ersättning han kan ha rätt till. Sistnämnda regel hindrar inte att säkerhet som hänför sig till övriga bostadsrätter återställs till föreningen. Vidare kan givetvis föreningen när som helst begära att få tillbaka säkerhet som avser bostadsrätt vilken inte har blivit upplåten.

6 §

Denna paragraf, som motsvarar 17 § andra och tredje styckena bostadsrättslagen och 25 § kommitténs förslag, behandlar formkravet för upplåtelse av bostadsrätt.

Departementschefen. I övrensstämmelse med vad jag har anfört i den allmänna motiveringen föreskrivs i denna paragraf att bostadsrätt skall upplåtas skriftligen samt att upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser samt de belopp varmed grundavgift, årsavgift och i förekommande fall särskild upplåtelseavgift skall utgå. Åsidosättande av formkravet medför enligt 7 § att upplåtelsen är ogiltig.

7 §

Denna paragraf, som motsvarar 22 § bostadsrättslagen och 26 § i kommitténs förslag, anger följderna av att upplåtelse har skett i strid med bestämmelserna om ekonomisk plan och skriftlighet.

Gällande rätt. Om bostadsrätt har upplåtits innan ekonomisk plan upprättats och tagits emot av länsstyrelsen eller i annan ordning än genom teckning på teckningslista är upplåtelsen ogiltig. Den till vilken upplåtelsen

skett har rätt till ersättning för utlägg och kostnader. Om lägenheten har tillträtts, skall hyresavtal anses ingånget för tiden fram till den fardag som inträffar närmast efter tre månader från uppsägning. Kan parterna inte enas om övriga hyresvillkor, fastställs dessa av domstol (22 § första stycket bostadsrättslagen).

Om upplåtelse har skett utan att föreskrifterna om ny ekonomisk plan har iakttagits, får bostadsrättshavaren frånträda bostadsrätten efter uppsägning, om han var i god tro vid upplåtelsen. Han har dessutom rätt till skadestånd. Uppsägning skall ske inom tre månader från det bostadsrättshavaren fick kännedom om förhållande som bort föranleda upprättande av ny plan. Sker uppsägning, är föreningen skyldig att lösa bostadsrätten. Har bostadsrättshavaren tillträtt lägenheten, får han sitta kvar till den fardag för avträdande av hyrd lägenhet som infaller närmast efter tre månader från det lösen har betalats (22 § andra stycket, jfr 40 §).

Sådan grund för avtalets upphörande eller framställande av ersättningsanspråk som anges i paragrafen får inte göras gällande senare än två år från det upplåtelsen skedde (22 § tredje stycket).

Kommittén. Kommittéförslaget innebär bara smärre jämkningar i förhållande till gällande rätt. Upplåtelse som har skett innan ekonomisk plan har registrerats eller utan att kravet på skriftlig form har iakttagits skall sålunda vara ogiltig. Med hänsyn till att föreningen är den som närmast har att se till att upplåtelse sker på rätt sätt föreslås att föreningens skadeståndsskyldighet när avtalet blir ogiltigt skall utsträckas till att omfatta inte bara utlägg och kostnader utan hela det positiva kontraktsintresset. Om lägenheten har tillträtts, skall liksom enligt gällande lag ett hyresavtal anses föreligga. Kan parterna inte komma överens om villkoren för detta avtal, skall dessa enligt förslaget fastställas av hyresnämnden.

Det belopp med vilket föreningen skall lösa bostadsrätten om bostadsrättshavaren säger upp avtalet på grund av att föreningen har försummat att upprätta ny ekonomisk plan skall enligt förslaget motsvara bostadsrättens ekonomiska värde. Ersättningen skall betalas inom en månad från det beloppet har fastställts.

Möjligheterna att få ett upplåtelseavtal förklarat ogiltigt eller att framställa anspråk på ersättning föreslås begränsade i tiden till sex månader från det lägenheten har tillträtts. För fall då tillträde inte har skett föreslås ingen ändring av nu gällande tvåårsfrist.

Remissyttrandena. *Hovrätten för Nedre Norrland* ifrågasätter om föreningen skall ha rätt att åberopa att upplåtelse är ogiltig på grund av att ekonomisk plan inte har upprättats eller formföreskrifterna inte har iakttagits. Det får nämligen anses ankomma huvudsakligen på föreningen att se till att avtalet är korrekt. Hovrätten ställer sig vidare tveksam till förslaget

att brist eller felaktighet i fråga om uppgifterna i upplåtelseavtalet skall utgöra ogiltighetsgrund.

Enligt *Hyresgästernas Riksförbund* finns det anledning befara att det hyresavtal, som skall anses föreligga när bostadsrättsupplåtelse är ogiltig, i många fall inte kommer att vara förenat med rätt till förlängning, eftersom hyresförhållandet inte kommer att ha varat i nio månader när den i förslaget angivna avträdesdagen inträffar. Detta måste anses obilligt mot den som i god tro har flyttat in i lägenheten. Hyresavtal bör därför alltid anses vara träffat för en tid av ett år fr. o. m. tillträdesdagen. Sägs sådant hyresavtal upp får frågan om förlängning av avtalet efter ansökan av hyresgästen prövas av hyresnämnden med beaktande av de speciella omständigheter som har föranlett hyresförhållandets uppkomst.

Hyresnämnden i Göteborgs och Bohus län påpekar att kommittéförslaget inte innehåller någon bestämmelse om den tidpunkt från vilken hyresförhållande skall anses föreligga. Denna fråga är emellertid enligt nämnden av stor betydelse vid tillämpningen av olika hyresbestämmelser, t. ex. beträffande uppsägning, besittningsskydd och överlåtelse av hyresrätt i samband med lägenhetsbyte. Nämnden föreslår att hyresförhållande skall anses föreligga från den tidpunkt då lägenheten tillträddes.

Departementschefen. I paragrafens första stycke har tagits upp bestämmelser för det fall att bostadsrätt har upplåtits innan ekonomisk plan har upprättats eller utan att skriftlighetskravet har iakttagits. I likhet med kommittén anser jag att ett åsidosättande av dessa grundläggande regler bör medföra att upplåtelsen blir ogiltig. Jag biträder också kommitténs förslag att utvidga föreningens skadeståndsskyldighet till det positiva kontraktsintresset. I paragrafen föreskrivs därför att den till vilken upplåtelsen skedde har rätt till ersättning för skada, när upplåtelsen är ogiltig. Har lägenheten tillträtts, skall liksom enligt gällande rätt och kommittéförslaget hyresavtal anses vara ingånget. För undvikande av oklarhet anges uttryckligen att hyresförhållande därvid skall anses föreligga från tidpunkten för tillträdet. Liksom f. n. preskriberas rätten att göra gällande ogiltighet när två år har förflutit från upplåtelsen. Preskriptionsavbrott sker genom väckande av talan. Kommittén har föreslagit att regeln om tvåårspreskription kompletteras med en särskild preskriptionsregel för det fall att lägenheten har tillträtts. Denna innebär att rätten att göra gällande ogiltighet alltid skall preskriberas när sex månader har förflutit från tillträdet. Jag har emellertid inte funnit skäl att ta upp någon sådan regel i lagen. Den skulle enligt min mening kunna medföra stötande konsekvenser.

I andra stycket behandlas det fallet att bostadsrätt har upplåtits utan att bestämmelserna om ny ekonomisk plan iakttagits. Bostadsrättshavaren har då rätt att säga upp bostadsrätten, om han var i god tro när upplåtelsen skedde. Uppsägning skall ske inom tre månader från det bostadsrättshava-

ren fick kännedom om förhållande som bort föranleda upprättande av ny ekonomisk plan, dock inte senare än två år från upplåtelsen. Sker uppsägning, är enligt gällande rätt och kommitténs förslag föreningen skyldig att lösa bostadsrätten. Några närmare bestämmelser om inom vilken tid detta skall ske finns emellertid inte. Sedan lösen betalats har den tidigare bostadsrättshavaren rätt att bo kvar i lägenheten viss tid. Hur rättsförhållandet mellan parterna gestaltar sig under den tid kvarboenderätten utövas framgår inte av bostadsrättslagen eller kommittéförslaget. Enligt min mening kan det vara av betydelse för bostadsrättshavare som utövar sin uppsägningsrätt att snabbt bli löst från sina skyldigheter i egenskap av bostadsrättshavare. Jag föreslår därför att bostadsrätten vid uppsägningen genast skall övergå till föreningen med skyldighet för föreningen att utge skälig ersättning för bostadsrätten. Detta innebär att ersättningen i princip skall motsvara det pris som med hänsyn till bl. a. föreningens ekonomiska ställning samt tillgången och efterfrågan på lägenheter av ifrågavarande slag kan erhållas vid överlåtelse av bostadsrätten. Innehåller föreningens stadgar särskild föreskrift om beräkning av överlåtelseersättning, bör denna i regel läggas till grund för fastställandet av ersättningsbeloppet. Sker uppsägning i nära anslutning till upplåtelsen torde ersättningen ofta kunna bestämmas till belopp motsvarande grundavgiften för bostadsrätten.

Har lägenheten tillträtts när uppsägningen sker, skall bostadsrättshavaren ha rätt att bo kvar i lägenheten under viss tid, om han önskar det. Begäran härom skall framställas i uppsägningen. Utövas kvarboenderätten anses hyresavtal ingånget för tiden från uppsägningen. Genom denna reglering vinner man att det vid varje tidpunkt står klart vilka bestämmelser som skall tillämpas på rättsförhållandet mellan parterna.

Tredje stycket innehåller bestämmelser om hyresvillkoren när hyresavtal skall anses ingånget. Kommitténs förslag har i denna del utsatts för kritik under remissbehandlingen. Jag finner denna kritik värd beaktande och föreslår därför att reglerna utformas något annorlunda än kommittén har föreslagit. Liksom vid vanlig förstagångsupplåtelse av hyreslägenhet skall det i första hand ankomma på parterna själva att träffa överenskommelse om samtliga villkor för förhyrningen, således också hyrestiden. Parterna är därvid skyldiga att iaktta tvingande bestämmelser i hyreslagstiftningen. Kan parterna inte enas om hyresvillkoren, skall dessa fastställas av hyresnämnden. Att i lagen närmare precisera hur villkoren skall bestämmas finner jag inte vara lämpligt. Dessa får fastställas av nämnden med hänsyn till samtliga omständigheter i det enskilda fallet. Ledning torde därvid beträffande bostadslägenheter kunna hämtas från vad som enligt 12 kap. 48 § jordabalken gäller vid förlängning av hyresavtal. I fråga om hyrestidens längd bör riktpunkten vara att hyresförhållandet skall upplösas för att ny bostadsrättshavare skall kunna disponera lägenheten. Den tidigare bostadsrättshavaren måste dock ges skäligt rådrum att skaffa annan bostad. Därvid får

hänsyn tas till den lokala bostadssituationen och bostadsrättshavarens behov. I avvaktan på att hyresvillkoren blir slutligt bestämda skall hyra betalas enligt vad som senast har gällt i fråga om årsavgift. När hyran har blivit fastställd får avräkning ske för den förflutna delen av hyrestiden.

8 §

I denna paragraf behandlas det fallet att bostadsrätt till viss lägenhet har upplåtits åt flera var för sig. Paragrafen, som saknar motsvarighet i bostadsrättslagen, bygger på 28 § i kommitténs förslag.

Departementschefen. I enlighet med kommitténs förslag föreskrivs i denna paragraf att, när bostadsrätt till viss lägenhet har upplåtits åt flera var för sig, företräde skall ges den upplåtelse som skedde först. Det avgörande är sålunda tidpunkten för upplåtelsen. Kommittéförslaget har kompletterats med en bestämmelse för det fall att flera upplåtelser har skett samtidigt eller tidsföljden mellan upplåtelserna inte kan fastställas. Det är inte möjligt att i sådant fall tillerkänna upplåtelserna lika rätt, eftersom en sådan lösning inte skulle gå att genomföra i praktiken. I stället föreskrivs att, om de till vilka upplåtelse har skett inte kan enas, domstol skall besluta om företrädet efter vad som med hänsyn till omständigheterna är skäligt. Regeln överensstämmer med vad som gäller vid upplåtelse av nyttjanderätt enligt jordabalken (7 kap. 22 och 24 §§).

När bostadsrätt skall vika har bostadsrättshavaren alltid rätt att få tillbaka grundavgiften och i förekommande fall upplåtelseavgiften. Om han är i god tro har han dessutom rätt till skadestånd.

9 §

Denna paragraf innehåller en bestämmelse om förhandsavtal. Den saknar direkt motsvarighet i gällande rätt och kommitténs förslag.

Departementschefen. Upplåtelse av bostadsrätt får enligt departementsförslaget liksom enligt bostadsrättslagen ske bara i viss närmare angiven ordning. Härav får anses följa att det inte är möjligt att sluta bindande förhandsavtal om upplåtelse av bostadsrätt och ta upp förskott på avgift för bostadsrätt. I enlighet med vad jag har anfört i den allmänna motiveringen under 4.2 föreskrivs emellertid i denna paragraf att förening får träffa förhandsavtal beträffande annan lägenhet än bostadslägenhet. Detta inrymmer också rätt för föreningen att ta upp förskott. Några närmare bestämmelser om sådant avtal föreslås inte i lagen, utan det får ankomma på parterna att själva reglera sitt inbördes förhållande. Med hänsyn till att lokaler i bostadsrättsföreningshus numera som regel upplåts med hyresrätt och inte med bostadsrätt torde förhandsavtal komma att bli sällsynta.

Övergång av bostadsrätt

Departementschefen. Detta avsnitt innehåller bestämmelser om övergång av bostadsrätt till ny innehavare genom familje- eller associationsrättsligt fång eller genom överlåtelse. Reglerna bygger i huvudsak på kommitténs förslag men har disponerats på ett sätt som i viss mån avviker från detta. I 10 § tas upp de grundläggande reglerna om vem som får utöva bostadsrätt. 11 § behandlar frågan om rätt till inträde i föreningen för den som har förvärvat bostadsrätt medan 12 och 13 §§ anger följderna av att förvärvare vägras medlemskap. 14 § innehåller regler om lösningsrätt. I 15 § anges vem som har att svara för de förpliktelser som är förbundna med bostadsrätten. 16 § behandlar avsägelse av bostadsrätt och 17 § innehåller bestämmelser om hur det skall förfaras med bostadsrätt som har övergått till föreningen.

I departementsförslaget saknas motsvarighet till vissa regler i kommitténs förslag. Som skäl härför får jag anföra följande.

Kommittén föreslår i 37 § en föreskrift att överlåtelse av bostadsrätt, som inte äger rum i exekutiv ordning, skall ske genom skriftligt avtal. Överlåtelsehandlingen skall innehålla uppgift om den bostadsrätt överlåtelsen avser och den ersättning som skall utgå. Överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter blir ogiltig och den till vilken överlåtelsen skett har rätt till skadestånd. Som skäl för förslaget anför kommittén att det övervägande antalet överlåtelser redan nu sker i skriftlig form samt att en sådan form är av stor betydelse för preciseringen av innehållet i överenskommelserna och för skapandet av ordning och reda i rättsförhållandena. Vidare framhålls att iakttagandet av skriftlig form kan förhindra uppkomsten av tvister. Det förhållandet att en överlåtelse är av betydelse inte bara för parterna utan också för föreningen anses utgöra skäl för att varje överlåtelse bör vara lätt att fastställa. En ledamot av kommittén (Nyquist) reserverar sig mot kravet på skriftlighet, vilket enligt hans mening är onödigt och kan leda till rättsförlust.

Det föreslagna skriftlighetskravet tas upp i några remissyttranden. Förslaget tillstyrks uttryckligen av hyresnämnden i Göteborgs och Bohus län samt Bostadsgaranti. Hovrätten för Nedre Norrland anser däremot att det bör övervägas att beträffande överlåtelse av bostadsrätt tillämpa samma regler som enligt 12 kap. 2 § jordabalken gäller för ingående av hyresavtal. Den föreslagna bestämmelsen om ogiltighet vid formfel finner hovrätten alltför hård, särskilt mot den som har förvärvat bostadsrätten. Sistnämnda synpunkt framförs också av Näringslivets Byggnadsdelegation och Svenska Försäkringsbolags Riksförbund. De ifrågasätter om det inte skulle räcka att åsidosättande av formkravet medförde skadeståndsskyldighet för överlåtaren. Advokatsamfundet anser att det med hänsyn till ogiltighetspåföljden inte bör krävas att överlåtelseavtal skall innehålla uppgift om bo-

stadsrätt och ersättningsbelopp. Vidare ifrågasätts lämpligheten av att överlåtaren drabbas av ett slags strikt skadeståndsansvar om formkravet inte iakttas. Också HSB ställer sig kritiskt mot den föreslagna skadeståndsregeln.

Vad kommittén har anfört utgör naturligtvis beaktansvärda skäl för att avtal om överlåtelse av bostadsrätt bör upprättas skriftligen. Att i lag ställa upp skriftlig form som ett villkor för att avtalet skall bli giltigt synes mig dock möta betänkligheter med hänsyn till de risker för rättsförlust som ofrånkomligen är förenade med en sådan regel. I svensk rätt har man också traditionellt varit försiktig med att införa särskilda formkrav av detta slag. Såvitt känt har den nuvarande ordningen när det gäller överlåtelse av bostadsrätt inte medfört några olägenheter av betydelse. Som kommittén själv framhåller torde redan nu det övervägande antalet överlåtelser ske i skriftlig form. En lagregel skulle därför få ganska begränsad praktisk betydelse. Mot bakgrund av det anförda har jag kommit till den uppfattningen att det inte föreligger tillräckliga skäl att införa ett formkrav beträffande överlåtelse av bostadsrätt. Jag vill emellertid understryka att det i allmänhet är ändamålsenligt att överlåtelse av bostadsrätt sker skriftligen.

Kommittén behandlar i 40 och 41 §§ frågor om verkan av överlåtelse gentemot överlåtarens borgenärer, om företrädesrätt mellan flera överlåtelser av samma bostadsrätt och om pantsättning av bostadsrätt. Bestämmelserna saknar motsvarighet i gällande lag. Enligt min mening saknas anledning att i en ny bostadsrättslag ta upp regler som inte direkt berör föreningen utan avser rättsförhållandet mellan bostadsrättshavaren och tredje man. Vid bedömandet av dessa frågor torde ofta en analogisk tillämpning av bestämmelserna om enkla skuldebrev i lagen (1936: 81) om skuldebrev kunna komma i fråga.

Beträffande pantsättning av bostadsrätt vill jag ytterligare framhålla följande. Den osäkerhet som f. n. råder om vilka regler som i sakrättsligt hänseende skall gälla för att giltig pantsättning skall komma till stånd torde bero på förekomsten av det s. k. bostadsrättsbeviset. Enligt departementsförslaget föreligger emellertid inte någon skyldighet för bostadsrättsföreningen att utfärda sådan handling. Med hänsyn härtill torde det inte längre råda någon tvekan om att skydd mot pantsättarens borgenärer uppkommer genom att föreningen underrättas om pantsättningen. Sådan underrättelse skall av föreningen antecknas i lägenhetsförteckningen (49 §). Pantsättning kan ske formlöst.

Beträffande frågor som rör ersättning vid överlåtelse av bostadsrätt och utmätning av bostadsrätt får jag hänvisa till den allmänna motiveringen.

10 §

Denna paragraf innehåller bestämmelser om vem som får utöva bostadsrätt som har övergått till ny innehavare. Första stycket motsvarar 23 §

bostadsrättslagen och 33 § kommittéförslaget. Andra stycket har sin motsvarighet i 26 § första och tredje styckena bostadsrättslagen samt 34 § första och tredje styckena i kommitténs förslag.

Gällande rätt. Om bostadsrätt genom överlåtelse eller på annat sätt övergår till ny innehavare får denne utöva bostadsrätten bara om han är eller antas till medlem i föreningen (23 § bostadsrättslagen). Från denna regel görs visst undantag för bostadsrättshavares dödsbo. Dödsboet har sålunda alltid rätt att utöva bostadsrätten till den fardag för avträdande av hyrd lägenhet som inträffar närmast efter ett år från bostadsrättshavarens död. För att förhindra att dödsboet sitter kvar under längre tid kan styrelsen genom rekommenderat brev anmana boet att inom sex månader visa att bostadsrätten har tillagts viss delägare vid skifte av boet eller att bostadsrätten har förvärvats av någon som inte får vägras inträde i föreningen och som har sökt medlemskap. Iakttas inte tiden, får styrelsen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning. Genom föreskrift i stadgarna kan dödsbo ha medgetts vidsträcktare rätt än som följer av lagens bestämmelser (26 § första och tredje styckena).

Kommittén. Den allmänna huvudregeln att förvärvare av bostadsrätt inte får utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen tas upp oförändrad i kommitténs förslag (33 §). I fråga om dödsbos rätt att sitta kvar i lägenheten anför kommittén att de nuvarande bestämmelserna har medfört vissa olägenheter. Med hänsyn till att avvecklingen av ett dödsbo också i normala fall kan ta avsevärd tid föreslås att den minimitid under vilken boet alltid har rätt att utöva bostadsrätten utsträcks till tre år från dödsfallet. Först därefter skall dödsboet kunna anmanas att inom sex månader visa att skifte eller överlåtelse har ägt rum. Stadgarna kan innehålla föreskrift om förlängning av sexmånadersfristen. Iakttas inte anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion (34 § första och tredje styckena).

Enligt kommitténs förslag skall också den som har förvärvat bostadsrätt genom familjerättsligt fång få utöva bostadsrätten under viss tid utan att vara medlem i föreningen. Make som har tillagts bostadsrätt vid bodelning eller skifte i anledning av bostadsrättshavarens död, efterlevande make som är ensam arvinge efter bostadsrättshavaren eller den till vilken bostadsrätten har övergått på grund av arv eller testamente skall sålunda alltid få utöva bostadsrätten under tre år från dödsfallet (34 § andra stycket). Har make tillagts bostadsrätt vid bodelning eller skifte av annan anledning än bostadsrättshavarens död föreslås han få rätt att utöva bostadsrätten under sex månader från bodelningen eller skiftet (35 § första stycket). Sedan de angivna tiderna har löpt ut skall innehavaren, om han inte har antagits som medlem, kunna anmanas att visa att bostadsrätten har överlåtits till någon som inte får vägras medlemskap.

Remissyttrandena. *Hyresnämnden i Stockholms län* anser att dödsbo bör ges en obegränsad rätt att sitta kvar i lägenheten utan att vara medlem i föreningen. *Svea hovrätt* anför att det beträffande överlåtelse av bostadsrätt inte bör krävas mer av dödsbo än att överlåtelse har skett till godtagbar förvärvare som har sökt medlemskap.

Departementschefen. Bestämmelserna om vem som får utöva bostadsrätt har i departementsförslaget disponerats på annat sätt än i bostadsrättslagen och kommittéförslaget. Första stycket i denna paragraf innehåller sålunda den med gällande rätt och kommittéförslaget överensstämmande grundläggande regeln att bostadsrätt får utövas bara av medlem i föreningen. I andra stycket görs undantag från huvudregeln beträffande dödsbo som inte är medlem.Bestämmelserna om sådant dödsbos rätt att utöva bostadsrätt har utformats i huvudsaklig överensstämmelse med kommitténs förslag. Föreningens möjlighet att i stadgarna medge dödsbo vidsträcktare rätt än den i lagen angivna har dock utvidgats till att avse, förutom sexmånadersfristen, också den tid om tre år som skall ha förflutit från bostadsrättshavarens död innan anmaning får ske. När anmaning skall anses avgiven framgår av 73 §. Att som föreslagits under remissbehandlingen ge dödsbo en obegränsad laglig rätt att utöva bostadsrätt utan att vara medlem i föreningen finner jag inte påkallat.

Kommitténs förslag innebär att också den som har förvärvat bostadsrätt genom familjerättsligt fång skall få utöva bostadsrätten under viss tid utan att vara medlem i föreningen. Kommittén har härvid utgått från att en sådan rätt tillkommer förvärvaren redan enligt gällande lag (betänkandet s. 220). Enligt min mening torde så emellertid inte vara fallet. Liksom vid exekutivt förvärv av bostadsrätt (27 § andra stycket bostadsrättslagen) tillkommer visserligen bostadsrättens ekonomiska värde förvärvaren, men härav följer inte någon rätt för denne att utöva bostadsrätten. Någon ändring av gällande rätts ståndpunkt i detta avseende finner jag inte påkallad. Förvärvare som önskar utöva bostadsrätten har således att genast söka medlemskap i föreningen. Vägras han medlemskap eller underlåter han att ansöka om inträde i föreningen blir bestämmelserna i 12 § tillämpliga.

11 §

Denna paragraf behandlar frågan om rätt för den som har förvärvat bostadsrätt att bli medlem i föreningen. Första och andra styckena motsvarar 24 och 25 §§ bostadsrättslagen och 14 § kommittéförslaget. Tredje stycket är nytt.

Gällande rätt. Enligt 24 § bostadsrättslagen får den till vilken bostadsrätt har övergått på grund av giftorätt eller arv inte vägras inträde i föreningen, om hinder inte möter på grund av bestämmelse i stadgarna att medlem

skall tillhöra viss sammanslutning, innehа anställning i visst företag eller uppfylla annat villkor av liknande slag. Detsamma gäller om bostadsrätt på grund av testamente har övergått till vissa närstående. Rätten till inträde kan inte inskränkas genom särskild bestämmelse i stadgarna i fråga om make samt hemmavarande barn och adoptivbarn. Har bostadsrätt överlåtits till någon som inte är medlem eller på annat sätt övergått till någon som inte har rätt till medlemskap enlig 24 §, får inträde inte vägras honom, om han uppfyller de villkor för medlemskap som stadgarna innehåller och han skäligen bör tas för god som medlem (25 §).

Kommittén. Kommittén framhåller att en bostadsrättsförening med hänsyn till sina egna och medlemmarnas intressen måste ha möjlighet att i viss utsträckning själv avgöra om den som har förvärvat bostadsrätt skall antas till medlem. Starka sociala skäl kan emellertid anföras för att bostadsrättshavares make inte skall kunna vägras medlemskap när bostadsrätt har övergått till honom. En rätt till inträde för make torde i regel inte heller medföra någon olägenhet för föreningen. Sådan rätt föreslås därför gälla såväl vid familjerättsligt fång som vid överlåtelse. Samma sociala skäl som har anförts beträffande make kan enligt kommitténs mening åberopas när bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sammanbott med honom i lägenheten. Om rätten till inträde för samboende begränsas till att gälla bostadslägenheter, torde den inte innebära något nämnvärt åsidosättande av föreningens intressen. Kommittén föreslår därför att sådan rätt införs. Begreppen samboende och närstående avses ha samma innebörd som i hyreslagstiftningen (jfr 12 kap. 34 § jordabalken).

Av hänsyn till allmänna föreningsintressen bör emellertid enligt kommitténs mening vissa inskränkningar göras beträffande den rätt till inträde som skall tillkomma make och samboende. Om det i en förenings stadgar föreskrivs att medlem skall tillhöra viss sammanslutning eller uppfylla annat villkor av liknande beskaffenhet, föreslås att föreningen skall kunna vägra medlemskap, om förvärvaren inte uppfyller detta villkor. Hänsyn skall emellertid tas bara till sådana villkor som det skäligen kan fordras att förvärvaren uppfyller. Bedömningen av om villkoret är av denna beskaffenhet bör huvudsakligen bero på vilka möjligheter förvärvaren har att uppfylla villkoret. Det torde sålunda i regel kunna fordras att make söker medlemskap i intresseförening.

I fråga om annan förvärvare av bostadsrätt än make och samboende föreslås att inträde inte skall få vägras, om förvärvaren uppfyller de villkor för medlemskap som föreskrivs i stadgarna och han skäligen bör tas för god som medlem.

Remissyttrandena. De föreslagna bestämmelserna om rätt för make och samboende att vinna inträde i bostadsrättsförening behandlas av några re-

missinstanser. *Hyresgästernas Riksförbund* och *TCO* uttalar tillfredsställelse med att krav på anställning inte skall kunna uppställas i dessa fall. *Bostadsgaranti* anser att de föreslagna inskränkningarna i bostadsrättsföreningarnas rätt att fritt fastställa villkor för medlemskap inte väsentligt rubbar en förenings kooperativa karaktär. *Hyresnämnden i Stockholms län* finner reglerna onödigt restriktivt utformade. Make som har förvärvat bostadsrätt bör enligt nämndens mening aldrig kunna vägras medlemskap. Regeln beträffande samboende bör utformas i nära anslutning till motsvarande bestämmelse för hyresförhållanden. *Hyresnämnden i Göteborgs och Bohus län* ifrågasätter om inte make och samboende bör få en ovillkorlig rätt att inträda i nyttjanderätten. Eftersom hänsyn enligt kommittéförslaget skall tas bara till sådana villkor som förvärvaren kan uppfylla, bör dock detta kunna godtas. För närstående bör det inte ställas upp krav på sammanboende i just den aktuella lägenheten. Lämpligheten av kravet på medlemskap i viss sammanslutning ifrågasätts också av *Stockholms Kooperativa Bostadsförening.*

Samma rätt till inträde i bostadsrättsförening som föreslås för samboende bör enligt *Advokatsamfundet* tillkomma den som tillsammans med rörelse förvärvar industri- eller affärslokal som har upplåtits i bostadsrättsform.

Vid prövning av frågan om förvärvare skäligen bör tas för god som medlem bör enligt *Svea hovrätt* hänsyn tas till om förvärvaren kan svara för de ekonomiska förpliktelser som kan komma att åligga honom som bostadsrättshavare. Däremot kan det sättas i fråga om prövning skall få ske beträffande förvärvarens personliga egenskaper. I detta avseende föreligger tillräckligt skydd för föreningen och övriga medlemmar genom reglerna om förverkande av nyttjanderätten. *HSB* finner det angeläget att det i motiven ges en klar anvisning om innebörden av uttrycket skäligen bör tas för god. Föreningen bör kunna vägra medlemskap på grund av förvärvarens personliga egenskaper bara om objektivt vägande skäl föreligger.

Departementschefen. I kommitténs förslag har de nu gällande reglerna om rätt för den som förvärvat bostadsrätt till inträde i föreningen undergått en i vissa avseenden betydande omarbetning. Jag kan i likhet med remissinstanserna i allt väsentligt ansluta mig till förslaget.

Första stycket innehåller huvudregeln om förvärvarens rätt att vinna inträde i föreningen. I saklig överensstämmelse med gällande rätt och kommitténs förslag föreskrivs att inträde inte får vägras, om förvärvaren uppfyller stadgarnas villkor för medlemskap och föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare. I sistnämnda uttryck ligger i första hand att den nytillträdande bostadsrättshavaren skall vara i stånd att fullgöra sina ekonomiska förpliktelser gentemot föreningen. Hänsyn bör emellertid också kunna tas till förvärvarens personliga kvalifikationer som ut-

övare av bostadsrätten. Att som en remissinstans har föreslagit helt slopa möjligheten att beakta sådana faktorer finner jag inte tillrådligt. Självfallet får emellertid medlemskap vägras bara om objektivt godtagbara skäl härför föreligger. Det kan påpekas att en motsvarande bedömning av personliga kvalifikationer företas bl. a. vid överlåtelse av hyresrätt (jfr 12 kap. 34—36 §§ jordabalken). Förening som önskar upprätthålla vissa normer för beräkningen av överlåtelseersättning kan, som jag har anfört i den allmänna motiveringen under 4.3, ställa upp som villkor för medlemskap att förvärvaren inte har betalat högre ersättning än den tillåtna. Sådant stadgevillkor bör dock inte få åberopas mot den som har förvärvat fastigheten vid exekutiv försäljning eller vid offentlig auktion enligt 10, 12 eller 37 §. En bestämmelse härom har tagits upp i andra punkten av första stycket.

Andra stycket innehåller särskilda regler för det fall bostadsrätten övergått till make eller sambo.

När bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make föreligger i regel sociala skäl för en i princip oinskränkt rätt till inträde i föreningen. Särskilt gäller detta när maken har tillagts bostadsrätten enligt reglerna i lagen (1959: 157) med särskilda bestämmelser om makars gemensamma bostad. Även när bostadsrätt till bostadslägenhet har övergått till annan bostadsrättshavaren närstående som har sammanbott med honom talar starka sociala skäl för att förvärvaren inte bör få vägras medlemskap. Kommitténs förslag tillgodoser därför enligt min mening ett angeläget behov av uppmjukning av de nuvarande reglerna på området. Jag är emellertid ense med kommittén om att rätten till inträde inte bör vara helt utan inskränkningar. I princip bör det kunna krävas att förvärvaren uppfyller särskilda villkor i stadgarna om exempelvis tillhörighet till viss sammanslutning. I allmänhet torde en sådan föreskrift kunna iakttas utan olägenhet. Emellertid kan den situationen inträffa att det är omöjligt för förvärvaren att uppfylla villkoret eller att ett fullgörande skulle medföra t. ex. en betydande ekonomisk belastning. När det inte framstår som skäligt att fordra att förvärvaren uppfyller villkoret, bör, som kommittén har föreslagit, detta inte få åberopas av föreningen.

Beträffande den närmare innebörden av kravet på samboende och betydelsen av uttrycket närstående får jag hänvisa till vad som i motsvarande fall gäller för hyresförhållanden (12 kap. 34 § jordabalken, prop. 1968: 91 Bihang A s. 220). Som påpekats under remissbehandlingen bör i likhet med vad som gäller i fråga om överlåtelse av hyresrätt inte krävas att den till vilken bostadsrätten har övergått sammanbott med bostadsrättshavaren just i den aktuella lägenheten. I departementsförslaget föreskrivs därför att rätt till medlemskap föreligger för bostadsrättshavaren närstående, som varaktigt sammanbodde med honom.

Som jag har anfört vid 2 § är det inget som hindrar att bostadsrätt upplåts åt flera medlemmar gemensamt. I tredje stycket av förevarande para-

graf behandlas det fallet att någon genom överlåtelse eller annat fång har förvärvat andel i bostadsrätt. Med hänsyn till de olägenheter för föreningen som i skilda avseenden kan vara förenade med att flera står som utövare av bostadsrätten gentemot föreningen föreslår jag att rätt till inträde i föreningen skall föreligga bara i det fall bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar. Föreningen bör dock ha full frihet att reglera medlemskapsfrågan i samband med andelsförvärv på annat sätt i sina stadgar. Inget hindrar således att föreningen medger inträde också när t. ex. samboende eller syskon gemensamt har förvärvat bostadsrätt eller att den helt vägrar andelsförvärvare inträde. Den som har förvärvat samtliga andelar i en bostadsrätt har självfallet rätt till inträde enligt paragrafens första eller andra stycke.

12 §

Denna paragraf behandlar det fall att den som har förvärvat bostadsrätt på annat sätt än genom överlåtelse inte antas till medlem i föreningen. Paragrafen motsvarar 26 § andra och tredje styckena bostadsrättslagen samt 34 § andra och tredje styckena och 35 § kommittéförslaget.

Gällande rätt. Den som har förvärvat bostadsrätt genom familjerättsligt fång får bara i undantagsfall vägras medlemskap i föreningen (24 § bostadsrättslagen). Om ett sådant fall föreligger är förvärvaren skyldig att inom sex månader efter anmaning visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap (26 § andra stycket. Försitts tiden får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning (26 § tredje stycket).

Kommittén. Kommittén föreslår skilda regler för det fall att bostadsrätten har övergått till ny innehavare i samband med bostadsrättshavarens död (34 § andra och tredje styckena) och det att bostadsrätten har tillagts make vid bodelning eller skifte av annan anledning (35 §). I det första fallet skall styrelsen om förvärvaren inte inom tre år från dödsfallet har antagits till medlem i föreningen kunna anmana den som innehar bostadsrätten att inom sex månader eller den längre tid som kan vara bestämd i stadgarna visa att bostadsrätten har överlåtits till någon som inte kan vägras medlemskap och som har sökt sådant. I det senare fallet skall anmaning få ske sedan sex månader har förflutit från förvärvet.

Departementschefen. Kommitténs förslag skiljer sig från nu gällande bestämmelser på det sättet att viss tid skall förflyta innan styrelsen får tillställa bostadsrättens innehavare anmaning. Enligt min mening saknas tillräckliga skäl för en sådan ändring. Från föreningens synpunkt är det av vikt att den övergångstid under vilken innehav av bostadsrätt och medlem-

skap inte sammanfaller blir relativt snävt begränsad. Den som har förvärvat bostadsrätten torde för sin del inte ha något starkare intresse av en särskild frist. Även om bostadsrättens ekonomiska värde tillkommer honom, får han nämligen, som jag har påpekat i anslutning till 10 § andra stycket, inte utöva bostadsrätten. Paragrafen har därför utformats i överensstämmelse med gällande rätt. Den har gjorts tillämplig, förutom på familjerättsliga fång, också på förvärv genom bolagsskifte och liknande förvärv.

13 §

Paragrafen, som motsvarar 27 § bostadsrättslagen och 38 § kommittéförslaget, anger rättsverkningarna av att den till vilken bostadsrätt har överlåtits inte antas till medlem i föreningen.

Departementschefen. I första stycket föreskrivs i överensstämmelse med gällande rätt och kommitténs förslag att överlåtelse är ogiltig, om förvärvaren inte antas till medlem i föreningen.

Andra stycket behandlar det fallet att överlåtelsen har skett genom exekutiv försäljning eller vid offentlig auktion enligt 10, 12 eller 37 §. Om i sådant fall förvärvaren inte har antagits till medlem blir överlåtelsen inte ogiltig, men föreningen skall vara skyldig att lösa bostadsrätten. Detta överensstämmer med bostadsrättslagen och kommittéförslaget såvitt rör exekutionsfallet. Jag anser det följdriktigt att tillämpa samma regler vid offentlig auktion som anordnas enligt 10, 12 eller 37 §. Beträffande den ersättning som skall utgå får jag hänvisa till vad jag har anfört vid 7 §.

Den som har förvärvat bostadsrätt vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt 10, 12 eller 37 § har, även om han inte är medlem i föreningen, rätt till bostadsrättens ekonomiska värde. Som jag har antytt i anslutning till 10 § får han däremot inte utöva bostadsrätten förrän han har vunnit inträde i föreningen.

14 §

Paragrafen, som motsvarar 29 § bostadsrättslagen men saknar motsvarighet i kommittéförslaget, innehåller bestämmelser om lösningsrätt.

Gällande rätt. I bostadsrättsförenings stadgar kan tas in förbehåll om att föreningen eller dess medlemmar får lösa bostadsrätt som har övergått till ny innehavare. Finns sådant förbehåll, skall i stadgarna också regleras i vilken ordning lösningsrätten tillkommer föreningen eller dess särskilda medlemmar samt inom vilka tider lösningsrätten skall göras gällande hos den nye bostadsrättshavaren och lösen betalas till denne. Tiderna får inte överstiga 30 dagar, den förra tiden räknad från det bostadsrättens övergång har anmälts hos styrelsen och den senare från det lösenbeloppet har bestämts. Kan parterna inte komma överens om lösenbeloppet, skall detta motsvara

bostadsrättens verkliga värde och bestämmas genom skiljemannaförfarande. Föreningen kan i stadgarna föreskriva avvikelser från lagens regler om lösenbeloppets storlek och sättet för dess bestämmande.

Kommittén. Kommittén framhåller att möjligheten att i stadgarna ta in föreskrift om lösningsrätt har utnyttjats bara i ringa utsträckning. Lösningsrätt innebär en inskränkning i bostadsrättshavarnas rätt att fritt överlåta sina bostadsrätter. För varje sådan inskränkning måste krävas starka skäl. Det bör enligt kommitténs mening inte komma i fråga att i fortsättningen medge en helt obegränsad rätt till inlösen. Har bostadsrätt övergått till make eller samboende, bör lösen sålunda inte få förekomma i andra fall än då förvärvaren kan vägras inträde i föreningen. Inte heller bör bostadsrätt kunna inlösas vid överlåtelse i samband med byte av bostadslägenhet eller avyttring av förvärvsverksamhet. Med hänsyn till de viktiga undantag som alltså måste göras och till de olägenheter som i övrigt är förknippade med en lösningsrätt anser kommittén att förbehåll av detta slag över huvud taget inte bör tillåtas i fortsättningen.

Remissyttrandena. *Hyresnämnden i Göteborgs och Bohus län* delar kommitténs uppfattning att förbehåll om lösningsrätt inte längre bör tillåtas. Åtskilliga överlåtelser torde ske i samband med byte till annan bostadsrättslägenhet eller till hyreslägenhet. Det är uppenbart att bostadsrättshavare i sådana situationer inte bör ha sämre rätt än den som tillkommer hyresgäster. Detta gäller också överlåtelse av bostadsrätt till affärslokal i samband med avyttring av den verksamhet som bostadsrättshavaren bedriver i lokalen. Också *Hyresgästernas Riksförbund* och *Bostadsgaranti* tillstyrker förslaget. *Svea hovrätt* delar i princip kommitténs uppfattning men ifrågasätter om inte lösningsrätt bör tillåtas under vissa förhållanden när det gäller kommersiella lokaler.

Departementschefen. Jag instämmer med kommittén och remissinstanserna i att bostadsrättsförening i sina stadgar inte bör få ta in förbehåll om lösningsrätt beträffande bostadsrätt till bostadslägenhet. Ett sådant förbud är önskvärt bl. a. med hänsyn till att bostadsrättshavare kan behöva överlåta sin bostadsrätt i syfte att genom byte skaffa sig annan bostad. Däremot kan jag inte se att det finns tillräcklig anledning att nu införa förbud för föreningarna att i sina stadgar ha inlösningsbestämmelser i fråga om bostadsrätt till lokal. Särskilt för förening med enbart lokaler kan ett sådant förbehåll te sig ändamålsenligt.

Bestämmelserna i departementsförslaget om lösningsrätt har avfattats i nära anslutning till gällande rätt. Med hänsyn till att reglerna bara skall gälla lokaler har dock vissa förenklingar ansetts kunna ske. Sålunda föreslås

exempelvis inte någon motsvarighet till de i gällande lag intagna reglerna om den tid inom vilken lösningsrätten måste göras gällande och lösenbeloppet betalas. Av paragrafen får motsättningsvis anses framgå att lösningsrätt inte får föreskrivas beträffande bostadslägenheter.

Enligt 62 § får regler om lösningsrätt inte införas i stadgarna utan att samtliga berörda bostadsrättshavare har samtyckt till det.

15 §

Paragrafen, som saknar motsvarighet i bostadsrättslagen, bygger på 39 § andra och tredje styckena i kommittéförslaget. Den innehåller regler om verkan av att bostadsrätt har övergått till ny innehavare.

Kommittén. Kommittén erinrar om att rättsförhållandet mellan en bostadsrättshavare och en förening medför ömsesidiga rättigheter och förpliktelser. Som huvudregel måste gälla att de skyldigheter som följer med en bostadsrätt skall åligga den som kan utnyttja bostadsrättens ekonomiska värde. För föreningen är det därför av stor betydelse att veta vem detta värde tillkommer. Vid bostadsrätts övergång till medlem i föreningen skall enligt kommitténs förslag övergången inte kunna åberopas mot föreningen förrän denna har underrättats om övergången. Har bostadsrätt övergått till någon som inte är medlem i föreningen, skall den från vilken bostadsrätten har övergått svara för de skyldigheter som åligger bostadsrättshavaren till dess förvärvaren antas till medlem. Har förvärvet skett på exekutiv auktion skall den tidigare innehavaren dock omedelbart bli fri från sina förpliktelser. I samtliga fall skall avliden bostadsrättshavares dödsbo svara på samma sätt som bostadsrättshavaren.

Den från vilken bostadsrätten har övergått eller hans dödsbo skall även sedan förvärvarens ansvar har inträtt enligt nyssnämnda regler svara för de förpliktelser som dessförinnan har uppkommit för honom eller dödsboet. För sådana förpliktelser föreslås emellertid också förvärvaren skola svara. Föreningen får härigenom bl. a. möjlighet att mot förvärvaren åberopa förverkandereglerna för att t. ex. få ut sådana årsavgifter som förre innehavaren inte har betalat. Möjlighet bör emellertid finnas för föreningen och förvärvaren att träffa särskild överenskommelse i denna fråga.

Remissyttrandena. Den föreslagna regeln om skyldighet för förvärvare av bostadsrätt att svara för den tidigare innehavarens förpliktelser tas upp i några remissyttranden. *Riksbyggen* tillstyrker förslaget och understryker att bestämmelsen kommer att få stor betydelse för det praktiska förfarandet i samband med överlåtelse. Den föreslagna regeln har emellertid fått en sådan utformning att det föreligger risk för att överlåtelseavtal kommer att upprättas utan att parterna har skaffat sig tillräcklig upplysning om

innebörden av ett sådant avtal. Lagtexten bör formuleras på sådant sätt att den klarare markerar förvärvarens intresse av att göra sig underrättad om bostadsrättshavarens aktuella skyldigheter mot föreningen. Med hänsyn till att betalningsskyldighet skall drabba också förvärvare som har saknat vetskap om skulden bör enligt *hyresnämnden i Göteborgs och Bohus län* införas en särskild föreskrift om att avtal om överlåtelse av bostadsrätt — som enligt kommitténs förslag alltid skall upprättas skriftligen — skall innehålla uppgift av överlåtaren om skuld som denne har till föreningen. *Föreningen Sveriges häradshövdingar och stadsdomare* anser den föreslagna regeln vara alltför hård mot förvärvaren, särskilt med hänsyn till att föreningen kan utnyttja förverkandereglerna mot denne för att få ut årsavgifter som förre innehavaren inte har betalat. Förvärvaren bör i vart fall inte svara för förpliktelser som han vid överlåtelsen varken kände till eller bort känna till. Enligt *Näringslivets Byggnadsdelegation* och *Svenska Försäkringsbolags Riksförbund* skulle den föreslagna regeln kunna få olyckliga konsekvenser, om nyttjanderätten till lägenheten redan vid förvärvet är förverkad på grund av bristande betalningar. Om de obetalda avgifterna överstiger det belopp som inflyter vid försäljning av bostadsrätten på offentlig auktion kommer förvärvaren att inte bara gå miste om lägenheten utan också att bli skyldig att betala resterande skuldbelopp.

Departementschefen. Övergår bostadsrätt till medlem i föreningen, inträder förvärvaren omedelbart som bostadsrättshavare. Kommittén föreslår att den tidigare bostadsrättshavaren dock skall svara för de skyldigheter som är förenade med bostadsrätten till dess föreningen har underrättats om övergången. Jag biträder kommitténs förslag, som har lämnats utan erinran av remissinstanserna, och en regel av sådan innebörd har tagits in i första stycket av denna paragraf. Bostadsrätt kan också övergå till föreningen själv, t. ex. genom att bostadsrättshavaren säger upp bostadsrätten (7 och 19—23 §§) eller avsäger sig denna (16 §) eller genom att föreningen löser bostadsrätten (13 och 14 §§). I sådant fall bör givetvis bostadsrättshavaren med omedelbar verkan bli fri från de förpliktelser som i fortsättningen är förenade med innehavet av bostadsrätten. Någon uttrycklig bestämmelse härom torde inte behövas.

Om bostadsrätt överlåts till någon som inte är medlem i föreningen, är överlåtelsens giltighet beroende av att förvärvaren antas till medlem (13 § första stycket). Vid exekutiv försäljning och vid offentlig auktion enligt 10, 12 eller 37 § gäller dock att bostadsrätten omedelbart övergår till förvärvaren (13 § andra stycket). Detsamma är fallet vid familje- eller associationsrättsligt förvärv (12 §). Kommittén föreslår för det fall bostadsrätt övergår till någon som inte är föreningsmedlem att den från vilken bostadsrätten har övergått skall svara för de skyldigheter som åligger bostadsrättshavare till dess förvärvaren antas till medlem. Vid exekutiv försäljning föreslås be-

frielse dock inträda omedelbart vid förvärvet. Jag kan i huvudsak ansluta mig till kommitténs förslag också i denna del. Vid exekutiv försäljning bör dock den från vilken överlåtelsen sker inte befrias från förpliktelserna förrän föreningen har underrättats om försäljningen. Vidare bör de regler som föreslås gälla vid exekutiv försäljning tillämpas också vid familje- eller associationsrättsliga förvärv samt vid förvärv på offentlig auktion enligt 10, 12 eller 37 §. De nu behandlade reglerna tas upp i paragrafens andra stycke.

Kommittén föreslår att den nye bostadsrättshavaren skall jämte den tidigare vara skyldig att svara för denne åvilande förpliktelser som innehavare av bostadsrätten, om inte föreningen och förvärvaren kommer överens om annat. Vid remissgranskningen har denna regel utsatts för viss kritik. Enligt min mening bör emellertid kommitténs förslag godtas. Regeln överensstämmer med motsvarande hyresbestämmelser (12 kap. 33 § tredje stycket och 38 § jordabalken). Tredje stycket av paragrafen har utformats i enlighet härmed.

Utan uttryckligt stadgande torde det vara klart att avliden bostadsrättshavares dödsbo svarar på samma sätt som bostadsrättshavaren.

16 §

Denna paragraf innehåller bestämmelser om rätt för bostadsrättshavaren att avsäga sig bostadsrätten. Paragrafen motsvarar 28 § bostadsrättslagen och 42 § kommittéförslaget.

Departementschefen. Enligt denna paragraf, som i sak överensstämmer med gällande rätt och kommitténs förslag, kan bostadsrättshavare avsäga sig bostadsrätten sedan två år har förflutit från upplåtelsen. Avsägelsen medför att bostadsrätten övergår till föreningen på den fardag för avträdande av hyrd lägenhet som infaller närmast efter det att tre månader har förflutit från avsägelsen. Bostadsrättshavaren blir då fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Däremot har han inte rätt att få tillbaka någon del av de avgifter som har erlagts för bostadsrätten.

17 §

I denna paragraf anges hur det skall förfaras med bostadsrätt som har övergått till föreningen. Bestämmelserna, som saknar motsvarighet i kommittéförslaget, bygger på 30 § bostadsrättslagen.

Departementschefen. Har bostadsrätt förvärvats av föreningen skall den enligt 30 § bostadsrättslagen avyttras så snart det kan ske utan förlust, om föreningen inte på nästa föreningssammanträde beslutar att bostadsrätten skall upphöra. Kommittén anser att det saknas anledning att bibehålla bestämmelsen, eftersom det utan särskild lagregel torde vara klart att för-

eningen kan fatta beslut om att förvärvad bostadsrätt skall överlåtas eller upphöra.

Enligt min mening bör förening som har förvärvat bostadsrätt liksom enligt gällande rätt vara skyldig att så snart det kan ske utan förlust överlåta bostadsrätten. Föreningen bör således i princip inte få behålla bostadsrätten och tillgodogöra sig denna t. ex. genom uthyrning av lägenheten. Eftersom det i vissa fall kan vara av värde för föreningen att kunna fritt förfoga över lägenhet som har upplåtits med bostadsrätt, bör föreningen dock kunna besluta att förvärvad bostadsrätt skall upphöra. Av nu anförda skäl anser jag att regler motsvarande 30 § bostadsrättslagen behövs. Sådana regler har tagits in i denna paragraf. Jag har inte ansett det nödvändigt att kräva att beslut om bostadsrättens upphörande ovillkorligen skall fattas på den föreningsstämma som hålls närmast efter förvärvet. Beslutet kan alltså fattas vid ett senare tillfälle.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Departementschefen. Under denna rubrik behandlas frågor som rör den nyttjanderätt som ingår i bostadsrätten. Flertalet av bestämmelserna har utformats med motsvarande regler i hyreslagstiftningen som förebild. Reglerna stämmer i huvudsak överens med kommitténs förslag.

I 18—24 §§ finns bestämmelser om lägenhetens skick och hinder i nyttjanderätten. Därefter följer i 25—29 §§ regler om bostadsrättshavarens skyldigheter vid lägenhetens begagnande. 30 och 31 §§ reglerar bostadsrättshavarens rätt att upplåta lägenheten i andra hand och inrymma utomstående personer i lägenheten. I 32—37 §§ ges bestämmelser om rätt för föreningen att häva upplåtelseavtalet när bostadsrättshavaren underlåter att betala avgift samt om förverkande av nyttjanderätten. 38 § innehåller regler om bostadsrättens upphörande på grund av att fastigheten har övergått till ny ägare medan i 39 § slutligen finns bestämmelser om uppsägning.

18 §

Paragrafen, som saknar direkt motsvarighet i bostadsrättslagen, bygger på 44 § i kommittéförslaget. Den behandlar lägenhetens skick vid tillträdet.

Departementschefen. Enligt gällande rätt råder full avtalsfrihet beträffande det skick i vilket lägenheten skall befinna sig när den tillträds första gången efter bostadsrättsupplåtelse. Hur lägenheten skall vara beskaffad för att vara kontraktsenlig framgår indirekt av 35 § första stycket bostadsrättslagen. Lägenheten sägs där vara behäftad med brist, om den inte är i så gott skick som den ekonomiska planen utvisar eller bostadsrättshavaren eljest skäligen kan fordra.

Kommittén föreslår att de bestämmelser som behandlar lägenhetens skick och hinder i nyttjanderätten efter förebild av hyreslagstiftningen (12 kap. 9 § jordabalken) skall inledas med en direkt föreskrift om lägenhetens skick vid tillträdet. Jag ansluter mig till detta förslag, som inte har mött någon erinran under remissbehandlingen, och en sådan bestämmelse har tagits upp i denna paragraf. Kommitténs förslag har omarbetats något utan att saklig ändring har åsyftats. I paragrafen föreskrivs att lägenheten, om inte annat har avtalats, skall tillhandahållas i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet.

19 §

Denna paragraf behandlar det fall att lägenheten vid tillträdet är i bristfälligt skick. Den motsvarar 35 § och delvis 39 § bostadsrättslagen samt 45 § kommittéförslaget.

Departementschefen. I första stycket av paragrafen anges rättsverkningarna av att lägenheten är behäftad med brist när den skall tillträdas efter bostadsrättsupplåtelse. Om styrelsen underlåter att efter tillsägelse avhjälpa bristen, får bostadsrättshavaren göra detta själv på föreningens bekostnad. Är bristen av väsentlig betydelse, har han också rätt till uppsägning. Detsamma gäller när bristen är av väsentlig betydelse och det inte är möjligt att avhjälpa den utan dröjsmål. Uppsägning får aldrig ske sedan styrelsen har avhjälpt bristen. För tid då lägenheten är i bristfälligt skick har bostadsrättshavaren rätt till nedsättning av årsavgiften. Bestämmelserna, som i sak stämmer överens med kommittéförslaget och motsvarande regler vid hyra (12 kap. 11 § första stycket jordabalken), innebär vissa smärre jämkningar av gällande rätt. Bl. a. skall bostadsrättshavarens självhjälpsrätt inte som nu inträda om styrelsen inte genast avhjälper bristen utan först om styrelsen underlåter att vidta åtgärd så snart det kan ske.

I fråga om bostadsrättshavarens rätt till skadestånd när den upplåtna lägenheten är bristfällig gäller f. n. att sådan rätt föreligger om vållande ligger föreningen till last eller föreningen visar försumlighet i samband med att lägenheten sätts i behörigt skick. Kommittén föreslår efter förebild av vad som gäller vid hyra att rätt till skadestånd skall föreligga, om föreningen inte visar att bristen inte beror på försummelse från dess sida. Jag har emellertid inte funnit skäl att föreslå någon ändring beträffande förutsättningarna för att föreningen skall vara skadeståndsskyldig. Den intressegemenskap som råder mellan en bostadsrättsförening och dess enskilda medlemmar och den insyn och det inflytande medlemmarna har i fråga om föreningens angelägenheter motiverar enligt min mening att det ställs strängare krav för att föreningen skall bli skadeståndsskyldig mot en bostadsrättshavare än vad som gäller i förhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst. Det bör därför alltjämt ankomma på bostadsrättshavare som fordrar skadestånd

att visa att föreningen har varit försumlig. Andra stycket i paragrafen har utformats i enlighet härmed.

20 §

Denna paragraf innehåller bestämmelser för det fall bostadsrättshavaren inte får tillträde till lägenheten i rätt tid. Paragrafen motsvarar 36 § och delvis 39 § bostadsrättslagen samt 46 § kommittéförslaget.

Departementschefen. I första stycket föreskrivs att bostadsrättshavaren har rätt till nedsättning av årsavgiften om han inte får tillträda lägenheten i rätt tid och dröjsmålet inte beror på honom. Är hindret av väsentlig betydelse har han också rätt till uppsägning. Bestämmelserna stämmer i sak överens med gällande rätt och kommitténs förslag.

Paragrafens andra stycke innehåller en skadeståndsregel motsvarande den som finns i 19 §. Beträffande motiven för regeln får jag hänvisa till vad jag har anfört i anslutning till nämnda paragraf.

I likhet med kommittén anser jag att någon motsvarighet till den nuvarande bestämmelsen i 36 § tredje stycket bostadsrättslagen, vilken öppnar möjlighet för föreningen att genom särskilt förbehåll inskränka bostadsrättshavarens rättigheter enligt paragrafen, inte bör tas upp i lagen. De föreslagna reglerna är således av tvingande karaktär.

21 §

I denna paragraf, som motsvarar 37 § bostadsrättslagen och 47 § första stycket kommittéförslaget, behandlas påföljden av att föreningen åsidosätter sin reparationsskyldighet m. m.

Departementschefen. I paragrafen, som i sak överensstämmer med gällande rätt, föreskrivs att reglerna i 19 § äger motsvarande tillämpning om föreningen åsidosätter sin reparationsskyldighet eller om det på annat sätt genom föreningens vållande uppstår hinder eller men i nyttjanderätten efter tillträdet. Omfattningen av föreningens reparationsskyldighet framgår av 26 §. Enligt denna är det i princip bostadsrättshavaren som skall svara för att lägenheten hålls i gott skick och alltså även sörja för reparationer. Av paragrafens andra och tredje stycken framgår emellertid att bostadsrättshavarens ansvar är begränsat när det gäller vissa slag av reparationer. Sådana reparationer är föreningen skyldig att ombesörja.

Reglerna i gällande bostadsrättslag om hinder eller men i nyttjanderätten är tvingande. Kommittén föreslår att föreningen och bostadsrättshavaren — i överensstämmelse med vad som för motsvarande fall gäller i hyresförhållanden (12 kap. 16 § andra stycket jordabalken) — med bindande verkan skall kunna komma överens om inskränkning i rätten till nedsättning av

årsavgiften för hinder eller men som orsakas av att föreningen låter utföra arbete för att sätta lägenheten i avtalat skick eller för att utföra sedvanligt underhåll av lägenheten eller fastigheten i övrigt eller annat arbete som särskilt anges i avtalet. Enligt min mening föreligger det inte behov av någon sådan regel för bostadsrättsförhållanden, eftersom rätt till nedsättning av årsavgiften bara föreligger vid vållande på föreningens sida. Härtill kommer att föreningen enligt 26 § bara i rena undantagsfall är skyldig att företa underhålls- och reparationsarbeten i lägenheterna. Med hänsyn till dessa förhållanden har någon regel om möjlighet att komma överens om avvikelser från paragrafens bestämmelser inte tagits upp i departementsförslaget.

22 §

Denna paragraf behandlar det fall att ohyra förekommer i lägenheten. Paragrafen, som saknar motsvarighet i bostadsrättslagen, motsvarar 48 § kommittéförslaget.

Departementschefen. Bostadsrättslagen saknar uttryckliga bestämmelser rörande rättsverkningarna av att ohyra förekommer i lägenheten. Däremot finns sådana regler för hyresförhållanden. Kommittén föreslår att bestämmelser om ohyra nu införs också i bostadsrättslagen. Jag biträder förslaget, som inte har mött någon erinran från remissinstanserna. Reglerna återfinns, förutom i förevarande paragraf, i 26, 28, 29 och 33 §§.

I första stycket av denna paragraf föreskrivs att bestämmelserna i 19 § om brist i lägenheten skall äga motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten till men för bostadsrättshavaren. Detta gäller dock inte, om ohyran har uppkommit efter tillträdet och beror på vållande av bostadsrättshavaren eller vårdslöshet eller försummelse av medlem av hans hushåll eller vissa andra personer som han ansvarar för. Regeln har utformats med 12 kap. 17 § första stycket jordabalken som förebild. Innebörden av bestämmelserna är att föreningen är skyldig att avhjälpa dels ohyra som finns redan när lägenheten tillträds och som är att betrakta som brist, dels ohyra som har uppkommit senare utan att bostadsrättshavaren är ansvarig därför. Underlåter styrelsen att på tillsägelse vidta behövlig åtgärd så snart det kan ske, får bostadsrättshavaren själv ombesörja att ohyran utrotas på föreningens bekostnad. Bostadsrättshavaren får vidare frånträda bostadsrätten, om ohyran inte kan utrotas utan dröjsmål eller styrelsen underlåter att vidta behövlig åtgärd så snart det kan ske. Rätt att frånträda bostadsrätten föreligger dock bara om förekomsten av ohyra har förorsakat bostadsrättshavaren väsentlig olägenhet. Uppsägning får inte ske sedan styrelsen har utrotat ohyran. För den tid olägenheten varar har bostadsrättshavaren rätt till skälig nedsättning av årsavgiften. Beror förekomsten av ohyra på försummelse från föreningens sida, är föreningen skadeståndsskyldig.

Paragrafens andra stycke innehåller i överensstämmelse med kommitténs förslag en bestämmelse om skyldighet för styrelsen att i fråga om bostadslägenhet som utgör del av hus vidta åtgärder för att utrota ohyra, även om bostadsrättshavaren är ansvarig för denna. Vidare föreskrivs att bostadsrättshavare som är utan ansvar för ohyran har rätt till ersättning för nödvändig kostnad som åsamkas honom genom åtgärd för att utrota ohyran. Bestämmelsen stämmer överens med motsvarande regel för hyresförhållanden (12 kap. 17 § andra stycket jordabalken).

23 §

Paragrafen, som delvis motsvarar 38 § bostadsrättslagen och 49 § kommittéförslaget, innehåller bestämmelser om rätt för bostadsrättshavaren att frånträda bostadsrätten vid väsentlig avgiftshöjning.

Departementschefen. I enlighet med de överväganden jag har redovisat i den allmänna motiveringen under 4.2 föreskrivs i denna paragraf att bostadsrättshavaren får frånträda bostadsrätten, om han drabbas av väsentlig avgiftshöjning och det inte är obilligt mot föreningen eller dess medlemmar att bostadsrätten frånträds. Uppsägning skall ske inom tre månader från det bostadsrättshavaren fick kännedom om avgiftshöjningen.

24 §

Denna paragraf behandlar verkan av att bostadsrätt sägs upp av orsak som anges i 19—23 §. Paragrafen motsvarar 40 § bostadsrättslagen och 50 § kommittéförslaget.

Departementschefen. Enligt första stycket skall bostadsrätt som har sagts upp genast övergå till föreningen, som är skyldig att till bostadsrättshavaren erlägga skälig ersättning för bostadsrätten. Om lägenheten har tillträtts, skall enligt andra stycket hyresavtal anses ingånget för tiden från uppsägningen, om bostadsrättshavaren i uppsägningen har begärt att få bo kvar i lägenheten. Därvid skall reglerna i 7 § sista stycket äga motsvarande tillämpning. Detta innebär att tvist om hyresvillkoren skall avgöras av hyresnämnden och att hyra i avvaktan på att hyresvillkoren fastställs skall utgå med belopp motsvarande årsavgiften för bostadsrätten. Beträffande motiveringen för dessa bestämmelser, som i sak avviker från vad som gäller f. n. och från kommitténs förslag, får jag hänvisa till vad jag har anfört vid 7 §.

25 §

Paragrafen, som delvis motsvarar 47 § första stycket 2 bostadsrättslagen och 52 § första stycket i kommitténs förslag, innehåller en bestämmelse om att lägenheten skall användas för det avsedda ändamålet.

Departementschefen. Enligt kommitténs förslag, som i sak överensstämmer med gällande rätt, får bostadsrättshavaren inte använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda. Föreningen skall dock inte få åberopa andra avvikelser än sådana som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem. Kommitténs förslag kritiseras av HSB, som anser att föreningen efter förebild av vad som gäller för hyresförhållanden (12 kap. 23 § jordabalken) bör få åberopa varje avvikelse som är av betydelse för föreningen eller medlemmarna. Jag ansluter mig i denna del till kommittéförslaget, vilket får anses innefatta en lämplig avvägning mellan den enskilde bostadsrättshavarens samt föreningens och övriga medlemmars intressen.

26 §

Paragrafen, som motsvarar 41 § bostadsrättslagen och 51 § kommittéförslaget, anger fördelningen mellan föreningen och bostadsrättshavaren av underhållsskyldigheten beträffande lägenheten.

Departementschefen. Enligt gällande rätt är bostadsrättshavaren, om inte annat föreskrivs i stadgarna, skyldig att på egen bekostnad hålla lägenheten i gott stånd. Föreningen skall dock alltid svara för reparationer med anledning av brand- eller vattenledningsskada, som inte har vållats av bostadsrättshavaren (41 § första stycket). Föreningen är vidare skyldig att svara för reparationer på stamledningar för värme, gas, elektricitet och vatten (41 § andra stycket).

Enligt kommitténs förslag skall alltjämt som huvudregel gälla att bostadsrättshavaren skall svara för lägenhetsunderhållet, om annat inte har bestämts i stadgarna. Jag ansluter mig till denna ståndpunkt. En regel av sådan innebörd tas upp i första stycket av denna paragraf.

Vad beträffar brand- och vattenledningsskada föreslår kommittén att bostadsrättshavaren skall vara ansvarig bara om han har vållat skadan. Enligt min mening bör denna regel efter förebild av 12 kap. 24 § första stycket jordabalken kompletteras med vissa bestämmelser om bostadsrättshavarens ansvarighet för skada som uppkommer genom vårdslöshet eller försummelse av personer som har fått tillträde till lägenheten. Den krets för vilken bostadsrättshavaren skall svara bör omfatta dem som hör till hans hushåll eller gästar honom, dem som han har inrymt i lägenheten och dem som utför arbete i lägenheten för hans räkning. I fråga om brandskada bör ansvarighet dock föreligga bara om bostadsrättshavaren har brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta. Regler av denna innebörd har tagits upp i paragrafens andra stycke. Där återfinns också en bestämmelse om ansvaret för reparation av stamledningar. Denna stämmer i sak överens med gällande rätt och kommittéförslaget.

Kommittén föreslår vidare att föreningen skall vara ansvarig vid förekomst av ohyra, om bostadsrättshavaren inte är vållande till denna. Jag

föreslår att ansvarsfördelningen i fråga om ohyra skall vara densamma som enligt det nyss nämnda skall gälla vid vattenledningsskada. Detta innebär att bostadsrättshavaren i viss utsträckning skall vara ansvarig också för ohyra som vållas av annan person som har fått tillträde till lägenheten. Nu angivna regel kommer till uttryck i tredje stycket, där det föreskrivs att andra stycket andra punkten skall äga motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

Beträffande frågan om ohyra vill jag ytterligare påpeka följande. Den underhålls- och reparationsskyldighet som regleras i paragrafen innebär skyldighet dels att vidta de åtgärder som behövs, dels att svara för kostnaderna för dessa åtgärder. Beträffande ohyra framgår emellertid av 22 § andra stycket att föreningen i vissa fall är skyldig att vidta utrotningsåtgärder även när bostadsrättshavaren är ansvarig för ohyran enligt denna paragraf. I fråga om sådana åtgärder inskränks bostadsrättshavarens ansvar till den ekonomiska sidan.

I likhet med bostadsrättslagen innehåller departementsförslaget inte någon motsvarighet till hyreslagstiftningens regler om underrättelseplikt vid uppkommen skada (12 kap. 24 § andra stycket jordabalken). Av bostadsrättshavarens skyldighet att svara för reparation vid brand- eller vattenledningsskada som har vållats av honom får anses följa att han blir ansvarig också för sådan skada som har orsakats av att han försummat att underrätta styrelsen om inträffad skada. Hur snabbt bostadsrättshavaren skall lämna underrättelse för att undgå ansvar beror bl. a. på skadans art.

Kommitténs förslag innehåller en särskild bestämmelse om underrättelseplikt när ohyra uppträder i lägenheten. Jag anser för min del att en sådan regel kan undvaras. Av vad jag nyss har anfört framgår att en försummelse att underrätta om förekomst av ohyra kan medföra att bostadsrättshavaren blir ansvarig för skada som uppkommit till följd av försummelsen. Vidare följer av 33 § första stycket 4 att nyttjanderätten är förverkad om bostadsrättshavaren underlåter att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att ohyra förekommer i lägenheten och härigenom bidrar till att ohyran sprids i fastigheten.

27 §

Denna paragraf behandlar bostadsrättshavarens rätt att vidta förändringar i lägenheten. Den motsvarar 42 § bostadsrättslagen och 52 § andra stycket kommittéförslaget.

Departementschefen. Bostadsrättshavaren får f. n. inte utan styrelsens tillstånd vidta avsevärd förändring i lägenheten, såvida inte annat är bestämt i stadgarna. Kommitténs förslag innebär att det i stadgarna skall kunna tas in föreskrift som i princip förbjuder bostadsrättshavaren att vidta varje ändring av lägenheten. Enligt min mening öppnar detta möj-

lighet till alltför långtgående inskränkningar i bostadsrättshavarnas handlingsfrihet. Föreningen bör inte ha rätt att förbjuda ändringar som inte kan betecknas som avsevärda. I paragrafen föreskrivs därför att bostadsrättshavaren inte får vidta avsevärd förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen men att han i stadgarna kan medges vidsträcktare rätt. Om bostadsrättshavaren överskrider sina befogenheter enligt paragrafen kan han åläggas att återställa lägenheten i dess tidigare skick. Om förändringen är att betrakta som vanvård kan nyttjanderätten till lägenheten förverkas enligt 33 § första stycket 5.

28 §

Denna paragraf motsvarar 43 § bostadsrättslagen och 53 § i kommitténs förslag. Den anger vad bostadsrättshavaren skall iaktta när han begagnar lägenheten.

Departementschefen. I första stycket föreskrivs i överensstämmelse med gällande rätt och kommitténs förslag att bostadsrättshavaren vid lägenhetens begagnande är skyldig att iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten samt att han härvid skall rätta sig efter de särskilda föreskrifter som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall också hålla tillsyn över att vad som sålunda åligger honom själv iakttas av de personer för vilka han svarar enligt 26 § andra stycket. I förhållande till gällande rätt innebär detta en viss utvidgning av den personkrets för vilken bostadsrättshavaren svarar. Andra stycket innehåller en ny regel om förbud att i lägenheten föra in gods som är behäftat med ohyra. De föreslagna reglerna stämmer överens med vad som enligt 12 kap. 25 § jordabalken gäller i hyresförhållanden.

29 §

Denna paragraf, som motsvarar 54 § i kommitténs förslag, innehåller regler om rätt för föreningen att få tillträde till lägenheten samt om skyldighet för bostadsrättshavaren att tåla inskränkningar i nyttjanderätten i samband med utrotande av ohyra. Första stycket motsvarar 44 § bostadsrättslagen, medan paragrafen i övrigt saknar motsvarighet i gällande rätt.

Departementschefen. I första stycket föreskrivs att föreningen har rätt att få tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras samt att bostadsrättshavaren är skyldig att låta visa lägenhet när bostadsrätten skall säljas på offentlig auktion. I förhållande till gällande rätt och kommittéförslaget har den jämkningen företagits att föreningen har ålagts att se till att bostadsrättshavaren inte till-

skyndas större olägenhet än nödvändigt inte bara i samband med tillsyn och arbeten utan också när lägenheten skall visas. Detta överenstämmer med vad som gäller vid hyra (12 kap. 26 § jordabalken).

Andra och tredje styckena stämmer överens med kommittéförslaget. Bestämmelserna har utformats med 12 kap. 26 § fjärde stycket och 27 § jordabalken som förebild. I andra stycket föreskrivs att bostadsrättshavaren är skyldig att tåla inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om hans egen lägenhet inte besväras av ohyra. Av hänvisning till 22 § framgår att han har rätt till ersättning för kostnader som åsamkas honom genom åtgärderna, om han själv är utan ansvar för ohyran. Tredje stycket öppnar möjlighet att få handräckning av överexekutor när bostadsrättshavaren åsidosätter skyldighet att bereda föreningen tillträde till lägenheten.

30 §

Denna paragraf behandlar upplåtelse av lägenheten i andra hand (total sublokation). Den motsvarar 45 § första punkten bostadsrättslagen och 55 § första och andra styckena i kommitténs förslag.

Gällande rätt. Bostadsrättshavaren har rätt att upplåta sin lägenhet till begagnande åt annan föreningsmedlem. Upplåtelse åt annan än medlem får däremot ske bara med styrelsens tillstånd. Bestämmelserna är tvingande. Om bostadsrättshavaren upplåter lägenheten utan behövligt tillstånd och inte vidtar rättelse inom skälig tid är enligt 47 § bostadsrättslagen nyttjanderätten förverkad. Detta gäller oberoende av vilka motiv föreningen har för att motsätta sig upplåtelsen.

Kommittén. För upplåtelse till annan än medlem bör enligt kommittén i princip fordras samtycke av styrelsen. Det kan emellertid inte anses tillfredsställande att som f. n. överlämna åt denna att avgöra frågan helt efter eget skön. Kommittén föreslår därför att bostadsrättshavaren skall kunna få fråga om andrahandsupplåtelse av bostadslägenhet prövad av domstol. Domstolen skall ge tillstånd till upplåtelse om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Som exempel på beaktansvärda skäl nämns att bostadsrättshavaren på grund av sjukdom, arbete på annan ort eller liknande oförutsedd händelse tillfälligt inte har behov av sin bostad. Frågan om föreningen har befogad anledning att vägra samtycke får prövas bl. a. med beaktande av de bestämmelser som gäller om antagning till medlem i föreningen av den som har förvärvat bostadsrätt. Eftersom bostadsrättshavaren hela tiden kommer att svara för de ekonomiska förpliktelserna mot föreningen behöver hänsyn dock inte tas till betalningsförmågan hos

den till vilken upplåtelsen i andra hand skall ske. Tillstånd föreslås kunna begränsas till viss tid och förenas med skäligt villkor. De föreslagna reglerna överensstämmer med vad som gäller beträffande hyra (12 kap. 39 och 40 §§ jordabalken).

Reservation. Ledamoten Leo anser att reglerna om upplåtelse i andra hand bör utformas helt i överensstämmelse med gällande lag. Intresset för sublokation hos ett mindre antal bostadsrättshavare måste enligt hans mening vägas mot det stora flertalets intresse av helt klara lagbestämmelser som inte ger utrymme för vida individuella tolkningar med åtföljande tvister.

Remissyttrandena. Kommitténs förslag tillstyrks uttryckligen av *Hyresgästernas Riksförbund* som framhåller att bostadsrättshavare bör ha åtminstone samma rätt som hyresgäst att hyra ut sin bostadslägenhet under viss tid när han inte själv kan begagna den. *HSB* anser däremot att det inte f. n. är påkallat att ändra bostadsrättslagens bestämmelser om andrahandsupplåtelse. Med hänsyn till grundidén bakom bostadsrättsföreningarna har dessa ett betydande intresse av att lägenheterna bebos av bostadsrättshavarna och att andrahandsupplåtelser sker bara i begränsad omfattning. De föreslagna reglerna kan få till följd att bostadsrättshavarna i efterhand blir i minoritet bland dem som bor i föreningens hus. HSB framhåller också att styrelserna inte har missbrukat sin befogenhet enligt nuvarande lag. Tillstånd till andrahandsupplåtelse har lämnats i sådana fall som kommittén nämner i sin motivering för de föreslagna reglerna. *Stockholms Bostadsföreningars Centralförening* anser att medlem som har befogad anledning till uthyrning bör ha rätt till det efter styrelsens prövning. Denna prövning bör ske efter i huvudsak samma grunder som har föreslagits gälla för prövning av medlemskap. *Svea hovrätt* och *Advokatsamfundet* anser att den föreslagna rätten att hyra ut lägenhet efter särskilt tillstånd av myndighet bör gälla inte bara bostadslägenhet utan också lokal.

Departementschefen. Jag delar kommitténs uppfattning att det inte kan anses tillfredsställande att styrelsen helt fritt skall få avgöra om bostadsrättshavare som tillfälligt inte behöver sin bostad skall ha rätt att upplåta lägenheten till någon som inte är medlem i föreningen. Bostadsrättshavaren bör därför ges möjlighet att få frågan om upplåtelse i andra hand prövad av myndighet. Jag föreslår att reglerna härom utformas i enlighet med kommitténs förslag. I likhet med vad som gäller vid hyra bör de vara tillämpliga bara på bostadslägenheter.

Tillstånd till andrahandsupplåtelse skall enligt förslaget ges, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen

inte har befogad anledning att vägra samtycke. Sistnämnda rekvisit innebär att den till vilken bostadsrättshavaren vill upplåta lägenheten skäligen skall kunna tas för god som utövare av nyttjanderätten. Prövningen skall avse hyresgästens personliga kvalifikationer. Däremot torde dennes betalningsförmåga sakna självständig betydelse, eftersom bostadsrättshavaren hela tiden svarar för de ekonomiska förpliktelserna gentemot föreningen. Vidare bör vid prövningen hänsyn kunna tas till de villkor som i stadgarna har ställts upp för medlemskap i föreningen samt till föreningens intresse av att lägenheterna inte i alltför stor utsträckning kommer att bebos av andra än bostadsrättshavarna själva. Sistnämnda intresse torde ofta kunna tillgodoses genom att tillståndet tidsbegränsas.

Förbudet för bostadsrättshavaren att utan tillstånd upplåta hela lägenheten i andra hand avser bara sådan rättshandling varigenom bostadsrättshavaren åt tredje man upplåter en självständig rätt att nyttja lägenheten. Det gäller alltså inte personer som gentemot bostadsrättshavaren intar en sådan ställning att de inte utövar någon självständig brukningsrätt, t. ex. den som tillhör hans hushåll eller gästar honom. Bestämmelserna avser inte heller det fall att bostadsrättshavarens make vid särlevnad eller efter bostadsrättshavarens död tills vidare använder lägenheten.

På skäl som har anförts i den allmänna motiveringen under 4.5 föreslås att prövningen av frågor om upplåtelse av lägenhet i andra hand skall ankomma på hyresnämnd.

31 §

Paragrafen, som motsvarar 45 § andra punkten bostadsrättslagen och 55 § tredje stycket i kommitténs förslag, reglerar bostadsrättshavarens rätt att inrymma utomstående personer i lägenheten (partiell sublokation).

Departementschefen. F. n. fordras alltid styrelsens tillstånd för att bostadsrättshavaren skall få stadigvarande inrymma utomstående personer i lägenheten, om inte annat har bestämts i stadgarna. Enligt kommittén torde emellertid rättsförhållandet mellan föreningen och medlemmarna inte motivera att rätten att hyra ut rum alltid skall bero på styrelsens samtycke, om särskild stadgeföreskrift saknas. Kommittén föreslår därför att rätt till partiell sublokation i likhet med vad som gäller vid hyra (12 kap. 41 § jordabalken) skall föreligga, om det kan ske utan men för föreningen eller annan medlem. Ledamoten Leo reserverar sig mot förslaget och föreslår att nuvarande regel bibehålls.

Kommitténs förslag har lämnats utan erinran under remissbehandlingen. Också jag ansluter mig till det.

32 §

Paragrafen, som motsvarar 46 § bostadsrättslagen och 56 § kommitténförslaget, anger verkan av att bostadsrättshavaren underlåter att betala avgift som förfaller före tillträdet.

Departementschefen. Betalar bostadsrättshavaren inte i rätt tid grundavgift eller ersättning för teckningsrätt som förfaller till betalning innan lägenheten får tillträdas, får styrelsen enligt bostadsrättslagen häva avtalet om bostadsrättsupplåtelse, såvida rättelse inte sker inom en månad från anmaning och lägenheten inte har tillträtts med styrelsens medgivande. Hävs avtalet, får föreningen behålla belopp som redan har inbetalats. Vidare är föreningen berättigad till ersättning för skada som inte har ersatts genom inbetalat belopp.

Kommittén föreslår den sakliga ändringen av gällande rätt att bestämmelsen om att bostadsrättshavaren vid hävning går miste om eventuellt inbetalat belopp slopas. Jag biträder förslaget, som inte har mött någon erinran under remissbehandlingen. Föreningens intresse får anses tillräckligt tillgodosett genom rätten till skadestånd.

33 §

Denna paragraf, som motsvarar 47 § bostadsrättslagen och 57 § kommitténförslaget, innehåller regler om förverkande av nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt.

Departementschefen. Departementsförslaget innebär vissa ändringar av gällande rätt och kommitténs förslag. Paragrafen har disponerats med 12 kap. 42 § jordabalken som förebild.

I *första stycket 1* behandlas bostadsrättshavarens dröjsmål med erläggande av grundavgift, upplåtelseavgift eller årsavgift. Enligt gällande lag är nyttjanderätten förverkad, om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av avgift utöver 14 dagar eller den längre tid som kan vara bestämd i stadgarna från det föreningen efter förfallodagen har skriftligen anmanat honom att betala (47 § första stycket 1). Kommittén uppger att det i inte obetydlig utsträckning förekommer att bostadsrättshavare sätter i system att inte betala årsavgifterna förrän de har fått anmaning från föreningen och respittiden i det närmaste har gått ut. Härigenom åsamkas föreningarna avsevärda olägenheter. Det har inte varit praktiskt genomförbart att komma till rätta med missförhållandena genom att utsöka förfallna belopp eller genom att fordra ränta på de belopp som inte har betalats. Kommittén föreslår därför att den nuvarande regeln, som i och för sig får anses väl avvägd, kompletteras med en bestämmelse att nyttjanderätten kan förverkas om bostadsrättshavaren i betydande omfattning underlåter att betala årsavgift på förfalloda-

garna och inte på tillsägelse framdeles iakttar förfallodag. För att bostadsrättshavarens underlåtenhet skall kunna anses vara av betydande omfattning torde enligt kommittén i regel fordras att dröjsmålet avser flera efter varandra följande inbetalningar. Det förhållandet att efter upprepade försummelser en enstaka betalning sker i rätt tid utesluter inte att underlåtenheten kan anses vara av betydande omfattning. Sedan tillsägelse har skett torde redan underlåtenhet att iaktta en följande förfallodag kunna vara tillräckligt för förverkande.

Dröjsmål med betalning av årsavgift är den grund som oftast åberopas för nyttjanderättens förverkande. Enligt min mening är det inte minst med hänsyn härtill av stor betydelse att bestämmelserna utformas på sådant sätt att parterna själva utan svårighet kan bedöma förverkandefrågan. De bestämmelser kommittén föreslår om verkan av att bostadsrättshavare mera regelbundet underlåter att betala årsavgiften på förfallodagen kan inte anses uppfylla detta krav. De ger nämligen i alltför hög grad utrymme för en skälighetsbedömning. Jag kan med hänsyn härtill inte ansluta mig till kommitténs förslag. I stället föreslår jag att förverkandereglerna vid underlåtenhet att betala årsavgift utformas efter förebild av motsvarande hyresbestämmelser (12 kap. 42 § första stycket 1 och 44 § jordabalken). Detta innebär att nyttjanderätten skall vara förverkad och föreningen berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om denne dröjer med att betala årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen. Sker uppsägning, skall bostadsrätthavaren emellertid inte få skiljas från lägenheten, om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen. I avvaktan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att han skall återvinna nyttjanderätten får beslut om vräkning inte meddelas förrän 14 vardagar har förflutit från uppsägningen.

Huvudbestämmelsen om förverkande på grund av betalningsförsummelse återfinns i förevarande punkt. Regeln om återvinning av nyttjanderätten har tagits in i en särskild paragraf, 35 §.

Beträffande reglerna om förverkande på grund av dröjsmål med betalning av grundavgift eller upplåtelseavgift föreslås inte någon ändring i sak. Förverkandepåföljd skall alltså inträda om bostadsrättshavaren dröjer med att betala sådan avgift utöver två veckor eller den längre tid som kan vara bestämd i stadgarna från det att föreningen efter förfallodagen har anmanat honom att betala. Någon rätt till återvinning av nyttjanderätten föreligger inte i detta fall.

Enligt *första stycket 2* är nyttjanderätten förverkad om lägenheten olovligen upplåts i andra hand. Gällande bestämmelser (47 § första stycket 3 första ledet bostadsrättslagen) har i överensstämmelse med kommitténs förslag jämkats med hänsyn till reglerna i 30 §, som i vissa fall ger möjlighet till sublokation utan föreningens samtycke.

Första stycket 3 innehåller regler om förverkande när lägenheten används

för annat ändamål än det avsedda och vid partiell sublokation. Reglerna stämmer i sak överens med gällande rätt (47 § första stycket 2 och 3 senare ledet bostadsrättslagen) och kommitténs förslag.

I *första stycket 4* tas som särskild förverkandegrund upp att bostadsrättshavaren eller annan, till vilken lägenheten har upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller att bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten. Bestämmelsen saknar motsvarighet i gällande lag. Den har utformats med 12 kap. 42 § första stycket 4 jordabalken som förebild.

Första stycket 5 och 6 stämmer i sak överens med gällande rätt (47 § första stycket 4 och 5 bostadsrättslagen) och kommitténs förslag. De innehåller bestämmelser om förverkande när lägenheten vanvårdas eller används på ett sätt som strider mot kraven på sundhet, ordning och skick inom fastigheten samt när tillträde till lägenheten vägras.

Enligt 47 § första stycket 6 bostadsrättslagen är nyttjanderätten förverkad, om stadgarna föreskriver att medlem skall tillhöra viss sammanslutning eller inneha anställning i visst företag eller uppfylla annat villkor av liknande beskaffenhet och bostadsrättshavaren inte längre uppfyller villkoret. Kommittén föreslår att underlåtenhet att uppfylla villkor rörande arbetsanställning inte längre skall få föranleda förverkande. Det får nämligen enligt kommittén anses strida mot bostadsrättens idé att innehavet av bostadsrätt skall bero på hur ett anställningsförhållande utvecklar sig. Den osäkerhet som kan bli följden härav synes inte förenlig med det ansvar som bostadsrättshavarna har för föreningen och dess hus. För att förhindra kringgående föreslår kommittén att inte heller villkor att bostadsrättshavaren skall tillhöra viss yrkessammanslutning skall få åberopas som grund för förverkande.

Kommitténs förslag tillstyrks uttryckligen av kommerskollegium, bostadsstyrelsen, Hyresgästernas Riksförbund, Näringslivets Byggnadsdelegation, TCO och Svenska Försäkringsbolags Riksförbund. Hovrätten för Nedre Norrland delar uppfattningen att sammanbindning av arbetsanställning och rätt till viss bostad bör undvikas. Det synes dock inte helt kunna uteslutas att i enstaka fall bostadssökande i syfte att komma i besittning av lägenhet tar viss anställning som han lämnar sedan han har blivit medlem i föreningen. Hovrätten ifrågasätter därför om möjlighet till förverkande inte bör finnas i uppenbara fall av missbruk från bostadsrättshavarens sida. Handelskamrarna i Göteborg, Borås och Karlstad anser att det i speciella fall kan finnas legitim anledning till en sammankoppling av bostadsrätt med anställning i visst företag. Inte minst för företag belägna i glesbygder och något utanför större centra har det visat sig mycket svårt att få lämplig arbetskraft, om företagen inte själva medverkar till att skaffa bostäder åt de anställda.

För egen del delar jag kommitténs uppfattning att nyttjanderätten till lägenhet som har upplåtits med bostadsrätt inte bör kunna förverkas på den grund att anställning upphör. Det måste i regel bedömas som klart olämpligt att sammankoppla arbetsanställning och bostadsrätt. Sådan sammankoppling har f. ö. hittills förekommit i mycket begränsad omfattning. Om en arbetsgivare önskar disponera över ett eget lägenhetsbestånd för att fortlöpande kunna erbjuda bostäder åt arbetssökande synes det lämpligare att han utnyttjar de möjligheter som hyreslagstiftningen ger. Av hänsyn till bostadsrättshavarens behov av trygghet i besittningen till lägenheten bör enligt min mening inte heller det förhållandet att bostadsrättshavaren inte längre uppfyller stadgevillkor om medlemskap i viss sammanslutning automatiskt medföra nyttjanderättens förverkande. Jag vill erinra om att enligt 11 § bostadsrättshavarens make efter övertagande av bostadsrätten skall kunna få rätt till inträde i föreningen även om han inte uppfyller sådan stadgebestämmelse. Med hänsyn till det nu anförda har i departementsförslaget inte tagits upp någon direkt motsvarighet till 47 § första stycket 6 bostadsrättslagen. Frågor om förverkande av sådan anledning som anges där får i stället prövas enligt de regler som i övrigt skall gälla när bostadsrättshavaren åsidosätter förpliktelse som inte grundas på lagen.

I första stycket 7 föreskrivs i överensstämmelse med gällande lag (47 § första stycket 7) och kommitténs förslag att nyttjanderätten är förverkad, om bostadsrättshavaren åsidosätter förpliktelse som går utöver vad som föreskrivs i lagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs. Sådan förpliktelse kan följa av stadgarna eller av särskilt avtal. Under denna punkt är att hänföra bl. a. stadgevillkor för medlemskap. Innehåller stadgarna t. ex. föreskrift om att medlem skall tillhöra viss sammanslutning, kan förverkande sålunda ske, om det är av synnerlig vikt för föreningen att bostadsrättshavaren tillhör sammanslutningen. Av nyss angivna skäl har emellertid här tagits upp ett uttryckligt förbud mot förverkande på grund av att bostadsrättshavaren inte innehar viss anställning eller uppfyller liknande villkor. Däremot saknas motsvarighet till bestämmelsen i kommitténs förslag att villkor som innebär att det fortsatta nyttjandet av lägenheten görs beroende av att bostadsrättshavaren tillhör viss yrkessammanslutning eller uppfyller annat liknande villkor inte får åberopas som grund för förverkande. För den händelse ett sådant villkor inte innebär skyldighet att inneha anställning i visst företag eller liknande synes något absolut förbud mot att åberopa villkoret knappast behövas. Det torde f. ö. endast i undantagsfall kunna göras gällande att det är av synnerlig vikt för föreningen att ett villkor av detta slag uppfylls. Som jag nyss påpekade innebär reglerna i 11 § om rätt för bostadsrättshavarens make att få inträde i föreningen att föreningen kan vara skyldig att godta maken som medlem även om han inte uppfyller i stadgarna föreskrivet villkor för medlemskap. I ett sådant fall kan det givetvis inte komma i fråga att förklara

bostadsrätten förverkad på grund av att maken inte heller i fortsättningen uppfyller villkoret, oavsett vilken betydelse detta kan anses ha för föreningen.

I *andra stycket* anges att nyttjanderätten inte är förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Bestämmelsen stämmer i sak överens med gällande rätt och kommittéförslaget.

I *tredje stycket* föreskrivs att föreningen skall bereda bostadsrättshavaren tillfälle till rättelse innan uppsägning får ske. Regeln gäller samtliga förverkandeanledningar utom de som hänför sig till dröjsmål med avgiftsbetalning och förekomst av ohyra.

Fjärde stycket innehåller en bestämmelse om rätt för förening till skadestånd vid uppsägning i anledning av förverkande. Regeln stämmer i sak överens med gällande rätt och kommitténs förslag.

34 §

Paragrafen, som motsvarar 48 § bostadsrättslagen och 58 § i kommitténs förslag, innehåller vissa preklusionsregler för åberopande av förverkandegrund.

Departementschefen. I denna paragraf föreskrivs att bostadsrättshavaren inte får skiljas från sin lägenhet, om han i fall som avses i 33 § första stycket 1—3 eller 5—7 vidtagit rättelse innan föreningen gjort bruk av sin uppsägningsrätt. Detsamma gäller om bostadsrättshavaren inte sagts upp inom tre månader från det föreningen fick kännedom om förhållande som avses i 33 § första stycket 4 eller 7.

Upplåter bostadsrättshavaren lägenheten i andra hand utan behövligt samtycke eller tillstånd är det av stor betydelse för såväl bostadsrättshavaren som den till vilken lägenheten har upplåtits att få besked om föreningen önskar skilja bostadsrättshavaren från lägenheten. Föreningen föreslås därför vara skyldig att tillställa bostadsrättshavaren tillsägelse om rättelse inom två månader från det den fick kännedom om upplåtelsen vid risk att rätten att åberopa andrahandsupplåtelsen som förverkandegrund annars går förlorad. En motsvarande regel gäller för hyresförhållanden (12 kap. 43 § jordabalken).

35 §

Denna paragraf, som saknar motsvarighet i gällande rätt och kommitténs förslag, anger förutsättningarna för återvinning av nyttjanderätt som har förverkats på grund av underlåten avgiftsbetalning.

Departementschefen. Paragrafen har behandlats i specialmotiveringen till 33 § första stycket 1. För hyresförhållanden har bestämmelsen sin motsvarighet i 12 kap. 44 § första stycket jordabalken.

36 §

Paragrafen, som motsvarar 51 § bostadsrättslagen och 60 § i kommitténs förslag, anger när bostadsrättshavare vars nyttjanderätt har förverkats är skyldig att flytta från lägenheten.

Departementschefen. I överensstämmelse med gällande rätt föreskrivs i denna paragraf att bostadsrättshavaren är skyldig att avflytta genast efter uppsägning, om bostadsrätten är förverkad på grund av underlåten avgiftsbetalning eller på grund av vanvård, åsidosättande av sundhet, ordning och skick eller vägran att lämna föreningen tillträde till lägenheten. Samma regel föreslås, i enlighet med kommitténs förslag, gälla när nyttjanderätten är förverkad till följd av förekomst av ohyra. För övriga förverkandefall föreskrivs liksom f. n. att avflyttning skall ske på den fardag som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten eller överexekutor föreskriver tidigare avflyttning.

37 §

Paragrafen, som motsvarar 53 § bostadsrättslagen och 61 § i kommitténs förslag, anger hur det skall förfaras med bostadsrätten sedan nyttjanderätten till lägenheten har förverkats.

Departementschefen. I paragrafen föreskrivs i överensstämmelse med gällande rätt och kommitténs förslag att bostadsrätten efter förverkande snarast möjligt skall säljas på offentlig auktion, om inte föreningen och bostadsrättshavaren kommer överens om annat. Försäljningen kan dock få anstå till dess brist som bostadsrättshavaren svarar för har blivit botad. Av köpeskillingen för bostadsrätten får föreningen ta ut vad den har att fordra, varefter återstoden tillfaller bostadsrättshavaren.

38 §

Denna paragraf, som motsvarar 55 § bostadsrättslagen och 62 § kommittéförslaget, behandlar det fall att föreningens hus övergår till ny ägare.

Departementschefen. Första stycket i paragrafen stämmer i sak överens med gällande rätt och kommitténs förslag. Det inleds med en uttrycklig regel om att bostadsrätten upphör, när det hus i vilket lägenheten finns överlåts eller säljs exekutivt. I sådant fall är föreningen skyldig att utge ersättning för bostadsrätten. Beträffande frågan om ersättningens beräkning får jag hänvisa till vad jag har anfört vid 7 §. Om föreningen träder i likvidation eller sätts i konkurs inom tre månader från det frågan om föreningens ersättningsskyldighet har blivit slutligt avgjord skall ersättningsrätten emellertid bedömas efter de regler som gäller för skifte av föreningens tillgångar.

I andra stycket ges regler för det fall bostadsrättshavaren har tillträtt lägenheten. I sådant fall skall liksom enligt gällande lag och kommittéförslaget skriftligt hyresavtal anses ingånget. Bostadsrättshavaren har alltså rätt att bo kvar i lägenheten som hyresgäst. Härvid skall 7 § äga motsvarande tillämpning. Detta innebär att hyresvillkoren skall fastställas av hyresnämnden, om parterna inte kan komma överens, samt att hyra i avvaktan på att hyresvillkoren blir slutligt bestämda skall utgå i enlighet med vad som senast har gällt i fråga om årsavgift.

Eftersom försäljning av föreningens hus på exekutiv auktion får till följd att bostadsrätten upphör, skall denna inte tas upp i den sakägarförteckning som upprättas inför auktionen och inte heller förbehållas vid auktionen. Däremot skall till ledning för spekulanterna i sakägarförteckningen erinras om den rätt att bo kvar som hyresgäst som enligt lag tillkommer bostadsrättshavaren (111 § 2 mom. utsökningslagen och 31 § 2 i det till lagrådet den 14 maj 1970 remitterade förslaget till lag om exekutiv försäljning av fast egendom).

39 §

Paragrafen, som motsvarar 50 § bostadsrättslagen och 59 § kommitténförslaget, innehåller bestämmelser om uppsägning.

Departementschefen. Paragrafen, som i huvudsak stämmer överens med kommittéförslaget, har utformats med 12 kap. 8 § jordabalken som förebild.

Enligt paragrafens sista stycke skall vissa ansökningar till myndighet ha samma verkan som uppsägning när delgivning har skett. Reglerna härom har undergått viss ändring i förhållande till gällande rätt och kommittéförslaget. Detta hänger samman med att enligt departementsförslaget (7 § andra stycket, 24 § första stycket) uppsägning från bostadsrättshavarens sida får till följd att bostadsrätten genast övergår till föreningen med skyldighet för denna att utge ersättning för bostadsrätten. Med hänsyn härtill föreslås att stämningsansökan med yrkande om rätt att frånträda bostadsrätten skall ha samma verkan som uppsägning. Detsamma föreslås liksom f. n. gälla beträffande stämningsansökan med yrkande om bostadsrättshavarens skiljande från lägenheten samt ansökan om vräkning.

Allmänna bestämmelser om bostadsrättsförening

40 §

I denna paragraf, som närmast motsvarar 1 § första stycket bostadsrättslagen och kommittéförslaget, ges en bestämning av begreppet bostadsrättsförening.

Departementschefen. Paragrafen stämmer i sak överens med gällande rätt och kommitténs förslag.

Som bostadsrättsförening kan enligt paragrafen registreras ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus åt medlemmarna upplåta lägenheter med nyttjanderätt för obegränsad tid. Vad som avses med ekonomisk förening framgår av 1 § föreningslagen. Självfallet behöver en förening inte registreras som ekonomisk förening innan den kan bli registrerad som bostadsrättsförening.

I 118 § andra stycket föreningslagen föreskrivs att denna lag inte gör ändring i vad som i annan lag är föreskrivet om föreningar för visst ändamål. I fråga om bostadsrättsföreningar innebär denna bestämmelse att föreningslagen skall tillämpas bara i de fall den föreslagna bostadsrättslagen särskilt anger detta. Innehåller annan lag eller författning särskild bestämmelse om ekonomisk förening, skall sådan bestämmelse däremot i princip tillämpas också i fråga om bostadsrättsförening.

Jag vill i anslutning till denna paragraf uppehålla mig något vid vissa frågor som har samband med bostadsrättsföreningarnas kooperativa karaktär. Även om bostadsrättsförening har till ändamål att upplåta lägenheter med bostadsrätt är det enligt gällande lag och kommitténs förslag inget som hindrar att föreningen hyr ut vissa lägenheter. Inte heller föreligger något hinder mot att bostadsrätt upplåts åt juridisk person eller att en medlem förvärvar flera bostadsrätter. Under remissbehandlingen har från några håll gjorts gällande att dessa förhållanden medför risk för att bostadsrättsföreningen kan komma att förlora sin kooperativa karaktär. SABO ifrågasätter sålunda om inte en begränsning av föreningarnas rätt att tillhandahålla hyreslägenheter för bostadsändamål är motiverad. Vare sig en sådan verksamhet är vinstgivande, varvid överskottet direkt eller indirekt tillfaller medlemmarna i föreningen, eller förenad med risker, är den främmande för syftet med bostadsrättsföreningarna och gagnar knappast bostadskonsumenterna i gemen. Upplåtelse av andra lägenheter än bostadslägenheter, t. ex. garage och serviceiokaler, kan däremot i vissa fall ha betydelse för skapandet av goda boendeförhållanden för bostadsrättshavarna och deras familjer. Det kan vidare enligt SABO vara motiverat att begränsa fysiska personers rätt att teckna mer än en bostadsrätt. Särskilda skäl bör föreligga för att juridiska personer skall få förvärva bostadsrätter. Kommun bör dock ha sådan möjlighet, eftersom bostadsförhållandena på orten kan motivera detta. Eftersom bostadsrättsföreningar enligt kommitténs förslag skall få bildas fritt, torde det enligt SABO vara fullt möjligt för spekulativa intressen att bilda föreningar för andrahandsuthyrning. Stockholms Kooperativa Bostadsförening finner det diskutabelt om en bostadsrättsförening skall få uppföra och äga rena hyreshus. Detta har förekommit bl. a. när produktionskostnaderna och därmed hyrorna blivit mycket höga. Bostadsrättsförening bör ha rätt att hyra ut bostadslägenhet bara i enstaka fall, t. ex. till anställd hos föreningen. Hy-

resnämnden i Stockholms län anför att det strider mot bostadsrättsidén att bostadslägenheter upplåts med bostadsrätt till juridiska personer. Genom att dessa i egenskap av bostadsrättshavare hyr ut lägenheterna kommer lägenheterna att bebos av personer som inte har del i föreningens intressegemenskap. Vidare uppkommer en konflikt mellan bostadsrättslagstiftningens bestämmelser om medlemskap och de hyresrättsliga besittningsskyddsreglerna. Svårigheter uppstår när det gäller att avgöra om besittningsskyddsbrytande grund föreligger enligt 12 kap. 46 § jordabalken. Statens personalbostadsdelegation, som är rådgivande organ i frågor om hyressättning av bostadsrättslägenheter vid upplåtelse i andra hand, anser däremot att möjligheten för de statliga myndigheterna att förvärva bostadsrätter utgör ett värdefullt komplement till andra åtgärder i syfte bl. a. att underlätta rekrytering av personal genom tillhandahållande av bostäder.

Det är givetvis angeläget att lägenheterna i en bostadsrättsförenings hus i största möjliga utsträckning upplåts med bostadsrätt och nyttjas av bostadsrättshavarna, eftersom det annars kan föreligga risk för att föreningen förlorar sin kooperativa karaktär. I likhet med kommittén anser jag emellertid att det inte finns något behov av lagregler som i nu behandlade avseenden begränsar föreningarnas handlingsfrihet när det gäller uthyrning av lägenheter och upplåtelse av bostadsrätt. Vad beträffar uthyrning av lägenheter vill jag särskilt framhålla att det ofta är ändamålsenligt att bostäder åt föreningens anställda samt lokaler upplåts med hyresrätt. Det kan också förekomma fall då en förening på grund av situationen på bostadsmarknaden i orten inte omedelbart lyckas finna spekulanter till samtliga lägenheter som är avsedda att upplåtas med bostadsrätt. För att undvika eller minska förlust till följd av uteblivna avgiftsintäkter kan det då vara lämpligt att tills vidare hyra ut lägenheterna.

Jag vill i anslutning till vad jag nu har sagt erinra om att förening kan upplösas tvångsvis, om verksamheten drivs på ett sätt som uppenbarligen inte motsvarar de förutsättningar under vilka registrering har skett eller om antalet bostadsrättshavare har nedgått under fem (65 § departementsförslaget jämförd med 73 § föreningslagen).

41 §

I denna paragraf, som motsvarar 3 och 4 §§ i kommitténs förslag, regleras genom hänvisning till föreningslagen ansvarigheten för bostadsrättsföreningens förbindelser samt föreningens rättskapacitet.

Departementschefen. I denna paragraf, som i sak överensstämmer med kommitténs förslag, föreskrivs att 2 och 3 §§ föreningslagen skall äga motsvarande tillämpning i fråga om bostadsrättsförening. Av nämnda paragrafer framgår att medlemmarna inte står något personligt ansvar för föreningens förbindelser samt att föreningen inte vinner rättskapacitet förrän den

har blivit registrerad. Vidare finns bl. a. regler om verkningarna av att rättshandlingar företas på föreningens vägnar före registreringen.

42 §

I denna paragraf, som motsvarar 4 § första stycket föreningslagen och 10 § bostadsrättslagen samt 5 § kommittéförslaget, anges var bostadsrättsförening skall registreras.

Departementschefen. Enligt gällande rätt skall bostadsrättsförening liksom ekonomisk förening i allmänhet registreras hos länsstyrelsen i det län där föreningens styrelse enligt stadgarna har sitt säte. Kommittén anser att registreringen av bostadsrättsföreningar snarast möjligt bör föras över till ett för hela landet gemensamt register. Frågan bör emellertid inte tas upp i samband med den nya bostadsrättslagstiftningen utan först vid en kommande allmän översyn av registreringssystemet. Kommittéförslaget innebär därför inte någon ändring av gällande bestämmelser om registrering.

Kommitténs uppfattning att registreringen av bostadsrättsföreningar bör ske centralt biträds uttryckligen av länsstyrelsen i Malmöhus län och Bostadsgaranti. Däremot anser hovrätten för Nedre Norrland att registreringen också i framtiden bör ske i lokala register hos länsstyrelserna.

Frågan om registreringen av ekonomiska föreningar i allmänhet och bostadsrättsföreningar har behandlats av firmautredningen i dess betänkande Firmaskydd (SOU 1967: 35). Betänkandet har remissbehandlats och är föremål för övervägande inom justitiedepartementet. Jag är inte f. n. beredd att ta slutlig ställning till frågan hur registreringen av bostadsrättsföreningar skall ordnas i framtiden. Denna fråga får tas upp i samband med de andra registreringsfrågor som aktualiseras av firmautredningens betänkande. I förslaget till ny bostadsrättslag har därför den nuvarande ordningen för registrering av bostadsrättsföreningar bibehållits.

I första stycket av denna paragraf föreskrivs att registrering skall ske hos länsstyrelsen i det län där föreningen har sitt säte. Enligt andra stycket skall uppgifter om bostadsrättsföreningarna tas in i en särskild avdelning av föreningsregistret.

Stadgar och firma m. m.

43 §

I denna paragraf, som motsvarar 5 § föreningslagen och 6 § i kommitténs förslag, anges de krav som måste vara uppfyllda för att en bostadsrättsförening skall kunna registreras.

Departementschefen. Enligt 5 § föreningslagen måste ekonomisk förening för att få bli registrerad ha minst fem medlemmar. Det räcker dock med

tre eller fyra medlemmar, om minst tre av medlemmarna är registrerade föreningar eller föreningar som visserligen inte är registrerade men ändå är att anse som juridiska personer. Vidare skall föreningen ha antagit stadgar samt utsett styrelse och revisorer.

Kommittén föreslår att en bostadsrättsförening alltid skall ha fem medlemmar för att registrering skall få ske. Det skäl som åberopades för den nuvarande regeln i föreningslagen om lägre antal medlemmar, nämligen att tre eller fyra föreningar kunde ha behov av att sammansluta sig till en huvudförening (jfr SOU 1949: 17 s. 93), har enligt kommittén ingen giltighet för bostadsrättsföreningar.

Jag ansluter mig till kommitténs förslag, som inte har mött någon erinran under remissbehandlingen, och förevarande paragraf har utformats i enlighet härmed.

44 §

I denna paragraf anges vilka bestämmelser som måste tas in i bostadsrättsförenings stadgar för att föreningen skall kunna registreras. Paragrafen, som i gällande rätt motsvaras av 6 § föreningslagen samt 4 och 5 §§ bostadsrättslagen, bygger på 7 § och 8 § första—tredje styckena i kommitténs förslag.

Departementschefen. *Punkterna 1—3* stämmer i sak överens med gällande rätt (6 § 1—3 föreningslagen) och kommitténs förslag (7 § 1—3). Där föreskrivs att stadgarna skall innehålla uppgift om föreningens firma, ändamålet med föreningens verksamhet och dennas art samt den ort där styrelsen skall ha sitt säte.

Enligt *punkt 4* skall förening som vill ta upp inträdesavgift ange avgiftens belopp i stadgarna. Avgiften får inte överstiga 100 kr. per medlem. Bestämmelsen innebär inte någon ändring i förhållande till nuvarande regler (4 § 1 och 5 § första stycket första punkten bostadsrättslagen) eller kommitténs förslag (7 § 4 och 8 § första stycket).

F. n. skall föreningslagens bestämmelser om insats tillämpas också beträffande inträdesavgift i bostadsrättsförening (5 § första stycket andra punkten bostadsrättslagen). Detta medför bl. a. att medlem som har avgått ur bostadsrättsförening enligt 16 § föreningslagen i regel har rätt att få tillbaka erlagd inträdesavgift. Kommittén anser att praktiska skäl talar för att dessa bestämmelser slopas. Ett bibehållande av reglerna skulle nämligen medföra att man för dessa sällan förekommande och till beloppen obetydliga avgifter skulle tvingas att i den nya lagen ta in bestämmelser om bl. a. rätt att vid avgång få ut inträdesavgift. Förslaget har inte mött någon erinran under remissbehandlingen. Också jag ansluter mig till det. Medlem som har avgått ur bostadsrättsförening, t. ex. i samband med att han överlåtit sin bostadsrätt, har därför enligt departementsförslaget inte rätt att av för-

eningen få tillbaka inbetald inträdesavgift. Sådan rätt kan emellertid införas genom bestämmelse i stadgarna. Jag återkommer till denna fråga vid 53 §.

I *punkt 5* anges i överensstämmelse med gällande rätt och kommitténs förslag att stadgarna skall ange om särskild upplåtelseavgift skall få tas ut. Avgiften motsvarar den nuvarande ersättningen för rätten att teckna bostadsrätt (4 § 3 bostadsrättslagen). Enligt 57 § skall upplåtelseavgiftens belopp fastställas av styrelsen.

Punkt 6 behandlar årsavgiften för bostadsrätt. Enligt gällande rätt skall stadgarna innehålla uppgift om de grunder enligt vilka årsavgifter skall utgå. Med dessa avgifter skall bestridas löpande utgifter, såsom räntor och amorteringar på lån, skatter, försäkringspremier, kostnader för fastighetens förvaltning, underhåll och uppvärmning, för vatten, elektrisk kraft, renhållning m. m. samt för avsättning till reparationsfond och reservfonden (4 § 4). För täckande av opåräknade utgifter kan bostadsrättshavare avkrävas särskilt tillskott. I stadgarna skall anges i vilken utsträckning detta får ske samt den tid inom vilken tillskottet tidigast får utkrävas av bostadsrättshavaren (4 § 5). Särskilt tillskott skall beräknas efter lägenhets andelsvärde och får inte avfordras bostadsrättshavaren förrän tidigast tre månader från det beslut om tillskottet fattades (5 § andra stycket). De belopp med vilka årsavgift skall utgå samt den ordning i vilken beloppen skall betalas bestäms av styrelsen, om inte annat följer av stadgarna (6 §). Däremot ankommer det på föreningsstämma att fatta beslut om särskilt tillskott. Sådant beslut kräver två tredjedels majoritet bland de röstande (60 § 1).

Kommitténs förslag stämmer i sak överens med gällande rätt. Förslaget har utsatts för kritik vid remissbehandlingen. HSB anser att det i praktiken saknas anledning att upprätthålla en formell distinktion mellan avgifter för löpande behov och avgifter till täckande av oväntade utgifter. Årsavgiften sätts normalt till en nivå som ger möjlighet till sådana fondavsättningar att föreningen kan möta större utgifter som inte är av löpande karaktär. Även om så inte har skett och föreningen därför i en eller annan form måste öka sitt avgiftsuttag för att kunna bestrida en större utgift, torde det i de flesta fall inte vara fråga om en objektivt opåräknad avgift. För att en rationell bostadskooperativ verksamhet skall kunna bedrivas bör styrelsen, som beslutar om utgifterna, också ha befogenhet att besluta om uttag av alla de avgifter som behövs för verksamheten. Detta innebär inte någon minskning av föreningsstämmans befogenheter, eftersom denna kan ge instruktioner till och entlediga styrelsen. För den händelse det också i fortsättningen skall krävas stämmobeslut för uttag av särskilt tillskott, bör det inte ställas upp krav på kvalificerad majoritet. En sådan regel innebär nämligen att en minoritet kan förhindra uttag av avgifter som kan vara helt avgörande för en tillfredsställande skötsel av föreningen. Föreningen bör vidare i stadgarna fritt kunna bestämma efter vilka grunder särskilt tillskott

skall beräknas. En beräkning efter andelsvärde kan ge en inte önskvärd ojämnhet i det totala avgiftsuttaget, om föreningens stadgar innehåller annan grund för uttagande av årsavgifter. Liknande synpunkter framförs av Stockholms Bostadsföreningars Centralförening och Advokatsamfundet. Enligt Hyresgästernas Riksförbund kan det diskuteras, om det finns anledning att göra en markant åtskillnad mellan årsavgifter och särskilt tillskott. Såvitt känt har denna ordning dock inte vållat föreningarna några större svårigheter. Beslut om särskilt tillskott bör enligt förbundet inte fordra kvalificerad majoritet på föreningsstämma.

Jag anser kritiken mot förslaget i denna del välgrundad. Som framhållits i några remissyttranden är det förenat med betydande svårigheter att dra en skarp gräns mellan löpande utgifter, som skall betalas med årsavgifterna, och opåräknade utgifter, som skall täckas av särskilt tillskott. Det torde inte utan fog kunna hävdas att en utgift bara i rena undantagsfall kan anses som opåräknad. En gränsdragning mellan olika avgifter framstår f. ö. som sakligt föga motiverad. Det bör i princip ankomma på styrelsen, som har hand om förvaltningen av föreningens angelägenheter, att fastställa de avgifter som behövs för att täcka föreningens utgifter. En sådan befogenhet torde med hänsyn till den kontroll föreningsstämman i olika avseenden kan utöva beträffande styrelsens åtgärder inte medföra någon risk för missbruk. Om enskild bostadsrättshavare drabbas av väsentlig avgiftshöjning kan han ha rätt att säga upp sin bostadsrätt enligt 23 §.

På grund av det nu anförda innehåller departementsförslaget inte några bestämmelser om särskilt tillskott. Samtliga uppkommande utgifter skall således i princip täckas av årsavgifterna. I förevarande punkt föreskrivs att det i stadgarna skall anges enligt vilka grunder årsavgift skall utgå. Enligt 57 § skall årsavgifternas belopp fastställas av styrelsen.

Punkt 7, som behandlar andra avgifter till föreningen än grundavgifter, upplåtelseavgifter och årsavgifter, stämmer i sak överens med gällande rätt (4 § 6 och 5 § sista stycket bostadsrättslagen) och kommitténs förslag (7 § 9 och 8 § tredje stycket). Där föreskrivs att stadgarna skall ange avgifternas belopp eller det högsta belopp till vilket avgifterna får bestämmas. Beloppet får inte överstiga 100 kr. för år och medlem.

I *punkt 8* föreskrivs för det fall rätten att bestämma ersättning för bostadsrätt vid överlåtelse skall vara inskränkt, att stadgarna skall ange enligt vilka grunder ersättningen skall beräknas. Beträffande motiveringen för denna bestämmelse får jag hänvisa till vad jag har anfört i den allmänna motiveringen under 4.3. Innebörden av bestämmelsen är att de normer som skall tillämpas vid fastställandet av ersättningen måste framgå av stadgarna. Det är således inte tillåtet att i stadgarna föreskriva att det skall ankomma på t. ex. föreningens styrelse eller överordnad organisation att bestämma vilket belopp som får tas ut.

Punkterna 9 och 10 stämmer i sak överens med gällande rätt (6 § 6 och

8 föreningslagen) och kommitténs förslag (7 § 11 och 13). De innehåller föreskrifter om styrelse och revisorer samt om räkenskapsår.

Punkt 11 behandlar avsättning av medel för säkerställande av underhållet av föreningens hus. Enligt 17 § föreningslagen skall i princip minst 5 % av ekonomisk förenings årsvinst avsättas till reservfond. Avsättningarna får upphöra när reservfonden jämte inbetalat insatskapital har uppnått ett belopp som svarar antingen mot fyra tiondelar av det bokförda värdet på föreningens tillgångar eller mot föreningens skulder enligt balansräkningen. Nedgår reservfonden under dessa belopp skall avsättning åter ske. Nedsättning av reservfonden får ske bara för att täcka förlust som enligt fastställd balansräkning har uppstått på föreningens verksamhet i dess helhet och som inte kan ersättas av medel som har avsatts till framtida förfogande. Kungl. Maj:t kan medge förening eller vissa grupper av föreningar undantag från bestämmelsen, om det med hänsyn till arten av föreningsverksamheten och övriga omständigheter finns synnerliga skäl härför. Bestämmelser om fondavsättningar finns vidare i tillämpningsföreskrifterna till 21 § bostadslånekungörelsen. För att bostadsrättsförening skall erhålla vissa lån krävs sålunda att det inom föreningen bildas dels reservfond och dels reparationsfonder, en fond för yttre reparationer som skall bekostas av föreningen och en fond för sådana inre reparationer som det åligger medlemmarna att svara för. Reservfonden bildas genom årlig avsättning av minst 0,1 % av andelsvärdena, intill dess fonden uppgår till minst 5 % av dessa. Både yttre och inre reparationsfond bildas genom årlig avsättning av minst 0,3 % av andelsvärdena. Flertalet bostadsrättsföreningar torde i sina stadgar ha föreskrifter om såväl reservfond som reparationsfonder.

Kommittén framhåller inledningsvis att det är av största vikt att det sker en tillfredsställande kapitalbildning i bostadsrättsföreningarna men att det i första hand bör ankomma på föreningarna själva att genom stadgebestämmelser sörja för ekonomisk stabilitet. Vad först angår behovet av medel för reparationer av föreningens hus understryker kommittén vikten av att det skapas garantier för att de enskilda medlemmarna och föreningen har tillgång till kapital för att bekosta de ofta betydande reparationer som kan bli nödvändiga. Även om det kan antas att flertalet bostadsrättsföreningar kommer att ha föreskrift om reparationsfond i sina stadgar, anser kommittén att lagen bör innehålla en bestämmelse om skyldighet för förening att göra avsättning till sådan fond. Eftersom fördelningen av det ekonomiska ansvaret för reparationer mellan föreningen och bostadsrättshavarna kan variera, föreslår kommittén inte någon bestämmelse om minimiavsättning eller om fördelning av avsättningen på olika fonder.

Vad härefter angår behovet av reservfond konstaterar kommittén att bostadsrättsföreningarna regelmässigt använder inbetalda grundavgifter för

finansieringen av föreningens hus. Detta förhållande och den omständigheten att de medel som har avsatts till reparationsfond är avsedda att fortlöpande användas för behövligt underhåll gör det enligt kommittén nödvändigt att genom särskild lagbestämmelse om avsättning till reservfond skapa säkerhet för att föreningarna har tillgång till behövligt eget kapital. Med hänsyn till de skiftande förhållanden under vilka föreningarna verkar bör det ankomma på föreningarna själva att utforma de närmare reglerna om hur sådan avsättning skall ske. Grunderna för fondavsättning bör enligt kommittén framgå av föreningens stadgar.

Frågan om fondavsättning behandlas i några remissyttranden. Näringslivets Byggnadsdelegation och Svenska Försäkringsbolags Riksförbund anser, mot bakgrund av att bostadsrätten i princip är till tiden obegränsad, att det teoretiskt finns skäl att diskutera behovet av s. k. återanskaffningsfonder. Att föreningarna sörjer för en återanskaffning av husen när dessa har tjänat ut kan vara en i och för sig tänkbar utväg att lösa problemet hur bostadsrättshavarna skall skyddas mot slutet av föreningshusens livslängd. Om återanskaffningsfonder infördes skulle ett bostadssparande i föreningarnas regi uppstå. Årsavgifterna skulle öka något, men mot detta skulle svara en större säkerhet vid avveckling och ombyggnad av föreningarnas hus. Kommunalekonomiska föreningen framställer vissa anmärkningar av huvudsakligen bokföringsteknisk natur mot kommittéförslaget. Föreningen framhåller bl. a. att reservfonden är en del av föreningens eget kapital men att den s. k. reparationsfonden är att anse som en skuld. Vidare påpekar föreningen att avsättning till reservfond är en ren vinstdispositionsåtgärd medan de årliga avsättningarna till reparationsfond är att betrakta som en kostnad för verksamheten. Beteckningen fond bör därför inte användas för avsättningar till reparationer.

För egen del vill jag framhålla följande. Enligt föreningslagen kommer det i princip an på föreningarna själva att genom bl. a. lämpliga stadgeföreskrifter sörja för en tillfredsställande kapitalbildning. Genom bestämmelser om avsättning till reservfond har man emellertid försökt skapa garantier för att en viss konsolidering kommer till stånd. Reservfonden byggs upp genom årliga avsättningar av överskott på föreningens verksamhet. För bostadsrättsföreningarna torde de nuvarande fonderingsreglerna i allmänhet sakna betydelse. Dessa föreningar har nämligen till ändamål att tillhandahålla sina medlemmar lägenheter till självkostnadspris och redovisar därför i regel inte någon årsvinst. Inte heller tillgodoförs medlemmarna någon ekonomisk gottgörelse. I stället kan ofta en viss kapitalbildning äga rum till följd av amorteringar på fastighetslånen. Från borgenärssynpunkt torde med hänsyn till arten av bostadsrättsföreningarnas verksamhet inte finnas behov av särskilda lagregler om avsättningar till reservfond. Jag har mot bakgrund av det nu anförda kommit till den uppfattningen att några sådana regler inte bör tas upp i lagen.

Kommittén föreslår vidare att det i lagen föreskrivs skyldighet för bostadsrättsförening att avsätta medel för säkerställande av underhållet av föreningens hus. I likhet med remissinstanserna ansluter jag mig till kommitténs förslag i denna del. Som kommittén har föreslagit bör det ankomma på föreningarna själva att utforma de närmare reglerna om hur sådan avsättning skall ske. De föreskrifter om reparationsfond som bostadslånekungörelsen innehåller torde i allmänhet kunna tjäna till ledning när det gäller att ta ställning till vilka regler i detta hänseende som kan vara lämpliga för att garantera att betryggande avsättningar kommer till stånd. Grunderna för avsättning bör framgå av föreningens stadgar. Förevarande punkt har utformats i enlighet härmed.

Punkterna 12 och 13 stämmer i sak överens med gällande rätt (6 § 9 och 10 föreningslagen) och kommitténs förslag (7 § 14 och 15). De innehåller föreskrifter om kallelser och meddelanden samt om vinstdisposition och förfarandet med föreningens tillgångar vid dess upplösning.

I departementsförslaget saknas motsvarighet till föreskriften i 4 § 2 bostadsrättslagen och 7 § 5 i kommitténs förslag att föreningens stadgar skall ange hur grundavgift för bostadsrätt skall beräknas samt till bestämmelsen i 6 § 7 föreningslagen och 7 § 12 i kommitténs förslag om fullmäktige. Angående skälen härför får jag hänvisa till vad som anförs vid 60 resp. 59 §.

45 §

Denna paragraf, som motsvarar 9 § bostadsrättslagen och 7 § föreningslagen samt 9 § i kommitténs förslag, behandlar bostadsrättsförenings firma.

Departementschefen. I första och andra styckena föreskrivs i överensstämmelse med gällande rätt att bostadsrättsförenings firma skall innehålla ordet bostadsrättsförening och att den inte får innehålla något som kan föranleda misstaget att firman innehas av ett bolag.

Enligt 7 § tredje stycket föreningslagen skall bostadsrättsförenings firma skilja sig från andra hos länsstyrelsen förut registrerade ännu bestående föreningsfirmor. Kommitténs förslag innebär skyldighet för ny bostadsrättsförening att skilja sin firma från annan bostadsrättsförenings firma. Enligt min mening saknas skäl för den föreslagna ändringen, särskilt som länsstyrelsen vid registrering av ekonomisk förening enligt föreningslagen måste ta hänsyn till registrerade bostadsrättsföreningsfirmor. Tredje stycket har därför utformats i enlighet med gällande lag.

Paragrafens sista stycke innehåller en regel som förbjuder annan än bostadsrättsförening att i sin firma eller eljest vid beteckning av rörelsen använda ordet bostadsrätt. Den överensstämmer med gällande lag.

Firmautredningen föreslår i sitt betänkande Firmaskydd (SOU 1967: 35) att vissa av de bestämmelser i gällande rätt som ligger till grund för före-

varande paragraf skall upphävas i anslutning till genomförandet av en ny firmalag. Även denna paragraf får därför ses över när frågan om lagstiftning på grundval av firmautredningens förslag tas upp.

46 §

I denna paragraf hänvisas till föreningslagens bestämmelser rörande ansökan om registrering.

Departementschefen. De föreslagna bestämmelserna innebär i två avseenden avvikelser från vad som gäller för ekonomisk förening i allmänhet. Genom hänvisning till 43 § anges att ansökningen alltid skall innehålla försäkran om att föreningen har minst fem medlemmar. Föreligger stadgeföreskrift eller beslut om att föreningen inte får börja sin verksamhet förrän visst högre medlemsantal har uppnåtts följer av föreningslagens bestämmelser att försäkringen skall avse att detta antal har uppnåtts. Vidare föreskrivs att uppgift inte behöver lämnas om styrelseledamöternas och suppleanternas samt firmatecknarnas medborgarskap. Beträffande skälen för dessa skiljaktigheter får jag hänvisa till vad som anförs vid 43 resp. 56 §.

Medlemsförteckning och lägenhetsförteckning

47 §

I denna paragraf föreskrivs skyldighet för styrelsen att föra medlemsförteckning och lägenhetsförteckning. Motsvarande bestämmelser finns i gällande rätt i 10 § föreningslagen och 31 § bostadsrättslagen samt i kommitténs förslag i 12 och 22 §§.

Departementschefen. I paragrafen anges att det genom styrelsens försorg skall föras förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning). Anledning saknas att ställa upp krav på att lägenhetsförteckningen skall omfatta lägenhet som hyrs ut av föreningen. Förteckning kan bestå av betryggande lösblads- eller kortsystem.

48 §

Denna paragraf, som motsvarar 10 § föreningslagen och 12 § kommitténförslaget, innehåller bestämmelser om medlemsförteckning.

Departementschefen. I första stycket föreskrivs att medlemsförteckningen skall innehålla uppgift om medlems namn och hemvist samt om bostadsrätt som han innehar. Andra stycket innehåller en bestämmelse om skyldighet att hålla förteckningen tillgänglig.

Enligt 10 § andra stycket föreningslagen skall styrelsen hålla medlemsförteckningen tillgänglig för den som vill ta del av den. Kommittén föreslår att denna skyldighet när det gäller bostadsrättsförening inskränks till att gälla bara gentemot medlem och förhandstecknare. Föreningen Sveriges häradshövdingar och stadsdomare samt Kommunalekonomiska föreningen avstyrker den föreslagna ändringen i sina remissyttranden. Också enligt min mening saknas anledning att för bostadsrättsföreningarnas del begränsa den insyn i medlemsförhållanden som är föreskriven i föreningslagen. Ifrågavarande regel har därför utformats i överensstämmelse med gällande rätt.

49 §

Denna paragraf innehåller bestämmelser om lägenhetsförteckning samt motsvarar 31 § bostadsrättslagen och 22 § kommitténförslaget.

Departementschefen. Enligt gällande rätt skall så snart det kan ske genom styrelsens försorg läggas upp en förteckning över samtliga lägenheter. I förteckningen skall i enlighet med den ekonomiska planen anges husets beteckning samt varje lägenhets nummer, belägenhet, rumsantal, övriga utrymmen och andelsvärde. När bostadsrätt har upplåtits skall bostadsrättshavarens namn ofördröjligen föras in i förteckningen. Samtidigt skall det antecknas vilken ekonomisk plan som ligger till grund för upplåtelsen samt när denna plan togs emot av länsstyrelsen. Övergår bostadsrätten till ny innehavare eller ändras annan uppgift i förteckningen skall detta antecknas. Dagen för anteckning skall anges.

Kommitténs förslag stämmer i stort sett överens med gällande rätt. Förslaget innehåller en uttrycklig regel om att anmälan till föreningen att bostadsrätt har pantsatts skall antecknas i förteckningen.

De ändrade regler om ekonomisk plan och upplåtelse av bostadsrätt som jag föreslår har gjort det nödvändigt att företa viss omarbetning av bestämmelserna om lägenhetsförteckning. I första stycket av paragrafen anges vilka uppgifter som alltid skall tas in i förteckningen beträffande de olika lägenheterna. Avgörande för vad som skall föras in blir härvid innehållet i det avtal om upplåtelse av bostadsrätt som har träffats mellan parterna. När det gäller frågan om vilka uppgifter som skall finnas i förteckningen stämmer förslaget i stort sett överens med gällande rätt. Eftersom grundavgiften för bostadsrätt inte längre skall framgå av den ekonomiska planen föreskrivs att den alltid skall anges i lägenhetsförteckningen. Av andra stycket framgår att lägenheterna skall föras in i förteckningen successivt allteftersom bindande avtal om upplåtelse av bostadsrätt kommer till stånd. Innan upplåtelse har skett behöver lägenheten alltså inte ingå i förteckningen. I överensstämmelse med kommitténförslaget föreskrivs vidare i tredje stycket att föreningen skall göra anteckning i förteckningen om att bostadsrätt har pantsatts så snart föreningen har fått underrättelse om det. Ändras

uppgift som har förts in i lägenhetsförteckningen skall detta genast anmärkas där. Enligt paragrafens sista stycke skall vid varje anteckning i förteckningen anges när denna skedde.

Paragrafen innehåller inte någon föreskrift om att lägenhetsförteckningen skall hållas tillgänglig för den som vill ta del av den. Detta överensstämmer med kommitténs förslag. Med hänsyn till att förteckningen skall innehålla vissa uppgifter som rör enskild medlems ekonomiska förhållanden bör någon sådan regel inte gälla. Det får dock anses följa av styrelsens allmänna plikt att tillhandahålla medlemmarna upplysningar om föreningens angelägenheter att styrelsen på begäran av medlem skall upplysa exempelvis om de grundavgifter som gäller för övriga bostadsrätter.

50 §

Denna paragraf innehåller bestämmelser om rätt att få utdrag ur lägenhetsförteckningen. Paragrafen, som delvis motsvarar 33 § bostadsrättslagen och 10 § tredje stycket föreningslagen, bygger på 23 § i kommitténs förslag.

Gällande rätt. Till varje bostadsrättshavare skall enligt 33 § bostadsrättslagen överlämnas ett s. k. bostadsrättsbevis. Sådant bevis skall innehålla fullständigt utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande den lägenhet som innehas av bostadsrättshavaren. Om uppgift i beviset ändras skall styrelsen underrätta bostadsrättshavaren om det. Styrelsen är också skyldig att anteckna sådan ändring på beviset när detta företes. Verkställda inbetalningar för bostadsrätten skall enligt 34 § bostadsrättslagen antecknas på beviset. Enligt 10 § tredje stycket föreningslagen har medlem rätt att av föreningen få skriftlig uppgift om medlemskapet och gjorda insatser.

Kommittén. Kommittén framhåller inledningsvis att bostadsrättsbeviset för bostadsrättshavaren har ansetts motsvara det skriftliga kontraktet i hyresförhållande. Beviset har kommit att tjäna som ett slags bevismedel men är inte bärare av rättigheter och skyldigheter som t. ex. ett löpande skuldebrev. De nuvarande bestämmelserna om underrättelse till bostadsrättshavaren när uppgift i beviset har ändrats och anteckning om sådan ändring torde i stor utsträckning ha kommit ur bruk. Detsamma gäller föreskriften om anteckning i beviset angående inbetalningar för bostadsrätten. Med hänsyn till att upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt enligt kommitténs förslaget skall ske genom skriftligt avtal torde det inte vara nödvändigt att föreskriva skyldighet för föreningarna att för varje bostadsrättshavare utfärda ytterligare en handling. Bostadsrättshavare bör emellertid ha rätt att få utdrag ur lägenhetsförteckningen av föreningen. Han bör vidare ha rätt att få skriftlig uppgift från föreningen om vilka belopp som har betalats

i grundavgift och upplåtelseavgift eller tillgodoförts lägenheten genom avsättningar till fonder. De fondavsättningar som åsyftas är t. ex. avsättningar till fond för inre reparationer. Däremot bör föreningen inte vara skyldig att lämna skriftlig uppgift om avsättning till fond för föreningens eget behov, t. ex. reservfond eller fond för yttre reparationer. Bostadsrättshavaren bör slutligen ha rätt att få uppgift om summan av jämförelsetalen för alla upplåtna bostadsrätter. Härigenom får han möjlighet att beräkna sin andel i föreningens behållna tillgångar.

Remissyttrandena. *Lagberedningen* delar uppfattningen att spekulanter och långivare inte skall få ta del av bostadsrättsförenings lägenhetsförteckning. Som kommittén har föreslagit bör däremot bostadsrättshavare ha rätt till upplysningar om sin egen bostadsrätt. Härav följer att efter utmätning och i konkurs också utmätningsmannen resp. konkursförvaltaren har sådan rätt. Motsvarande befogenhet torde för utmätningsmannens del också kunna grundas på 73 § 1 mom. utsökningslagen. Enligt beredningen kan föreningen genom felaktiga uppgifter, t. ex. beträffande pantsättning, ådra sig skadeståndsansvar. Vidare kan föreningen genom sitt sätt att registrera och tolka egna registreringar rent faktiskt inverka på företrädet mellan olika rättsägare. Enligt *hyresnämnden i Göteborgs och Bohus län* bör föreningens uppgiftsskyldighet omfatta också avsättningar till fonder för föreningens eget behov. Det kan nämligen vara av värde för bostadsrättshavaren att i samband med överlåtelse eller pantsättning av bostadsrätten kunna förete sådan uppgift. *Byggnadsfirman Anders Diös* framhåller att lägenhets andel i verkställda amorteringar på föreningens lån har stor praktisk betydelse vid bestämmande av överlåtelsevärde och vid deklaration av uthyrd bostadsrättslägenhet. Föreningen bör därför vara skyldig att lämna uppgift härom.

Departementschefen. Kommitténs förslag att ersätta den nuvarande skyldigheten för föreningen att utfärda bostadsrättsbevis med en rätt för bostadsrättshavaren att på begäran få vissa uppgifter från föreningen har vunnit allmän anslutning under remissbehandlingen. Också jag anser den föreslagna ordningen ändamålsenlig. I denna paragraf föreskrivs därför att bostadsrättshavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen. Sådant utdrag skall avse de uppgifter som enligt 49 § skall anges i förteckningen. För den händelse föreningen av praktiska skäl tar in också andra uppgifter i förteckningen skall dessa inte tas med i utdraget. Utdraget skall hänföra sig till den aktuella situationen. Har viss uppgift ändrats skall utdraget alltså inte innehålla upplysning om vad som gällde före ändringen, exempelvis namnet på en tidigare innehavare av bostadsrätten. I paragrafen föreskrivs vidare att utdrag skall innehålla uppgift om dagen för utfärdandet.

De föreslagna bestämmelserna hindrar inte att föreningen lämnar upplysningar till annan än bostadsrättshavaren, t. ex. utmätningsman. Jag vill emellertid understryka vikten av att föreningarna med hänsyn till den enskildes intressen iakttar återhållsamhet när det gäller att tillmötesgå utomståendes önskemål om uppgifter från föreningen rörande viss bostadsrättshavares förhållanden.

Jag har inte ansett det påkallat att i lagen ta upp den av kommittén föreslagna regeln om rätt för bostadsrättshavaren att få skriftlig uppgift om belopp som har erlagts i grundavgift eller upplåtelseavgift eller tillgodoförts lägenheten genom avsättning till fond. Om medlemmen har behov av sådana och andra liknande uppgifter från föreningen torde man kunna utgå från att styrelsen även utan uttrycklig föreskrift i lagen tillhandahåller dem.

Medlemskap

51 §

Denna paragraf behandlar ansökan om inträde i bostadsrättsförening. Den motsvarar 7 § bostadsrättslagen och 11 § föreningslagen.

Gällande rätt. Ekonomisk förening får inte vägra någon inträde som medlem, om det inte med hänsyn till arten eller omfattningen av föreningens verksamhet eller föreningens syfte eller av annan orsak föreligger särskilda skäl för sådan vägran (11 § första stycket föreningslagen). Fråga om medlemsantagning prövas i bostadsrättsförening av styrelsen (7 § bostadsrättslagen). I stadgarna kan föreskrivas att inträdesansökan skall vara skriftlig och försedd med sökandens bevittnade namnunderskrift (11 § andra stycket andra punkten föreningslagen).

Kommittén. Kommittén framhåller att det i flertalet bostadsrättsföreningar, bortsett från vissa självskrivna ledamöter, inte skall finnas andra medlemmar än sådana som innehar bostadsrätt. Medlemsantalet beror därför i regel på hur många av lägenheterna i föreningens hus som skall upplåtas med bostadsrätt. Föreningen avgör helt fritt till vem bostadsrätt skall upplåtas. Av detta följer att också antagningen av medlemmar i föreningen i samband med bostadsrättsupplåtelse bör ske helt enligt föreningens bestämmande. Däremot kan föreningen vara skyldig att anta den som har förvärvat bostadsrätt till medlem. Med hänsyn till de personliga egenskapernas särskilda betydelse bör medlemsantagningen i bostadrättsföreningar vara förbehållen styrelsen.

Remissyttrande. *Stockholms Kooperativa Bostadsförening* föreslår att styrelsen skall få rätt att överlåta medlemsantagningen till annan. Det av kommittén föreslagna förfarandet kan bli onödigt tungrott och oftast utan egent-

ligt värde, eftersom den som är styrelseledamot i en stor förening bara i undantagsfall har kännedom om de inträdessökandes personliga kvalifikationer.

Departementschefen. Jag ansluter mig till vad kommittén har anfört om att styrelsen bör ha fri prövningsrätt i fråga om medlemsantagningen när någon som inte har förvärvat bostadsrätt söker inträde i föreningen. En sådan regel, som avviker från vad som gäller för ekonomiska föreningar i allmänhet, får anses ändamålsenlig med hänsyn till karaktären av bostadsrättsföreningarnas verksamhet. Jag kan i detta sammanhang erinra om att föredragande departementschefen i samband med tillkomsten av föreningslagen påpekade (prop. 1951: 34 s. 102) att principen om föreningarnas natur av öppna associationer behövde förses med undantag i olika hänseenden bl. a. av den anledningen att vissa föreningar, t. ex. bostadsrättsföreningar, var av den karaktären att en begränsning av medlemsantalet var nödvändig eller åtminstone berättigad. På grund av det nu anförda tas i första stycket av förevarande paragraf upp en regel av innehåll att fråga om antagande av medlem i bostadsrättsförening avgörs av styrelsen, såvida inte annat följer av reglerna i 52 § att fråga om antagande av den som har förvärvat bostadsrätt kan hänskjutas till hyresnämnden.

Vid prövningen av medlemsansökan är styrelsen självfallet skyldig att beakta villkor för medlemskap som har tagits in i stadgarna. Med anledning av ett uttalande under remissbehandlingen vill jag framhålla att bestämmelserna i förevarande paragraf givetvis inte frånta styrelsen dess vanliga rätt att uppdra förvaltningsbefogenhet till person inom eller utom styrelsen (jfr prop. 1951: 34 s. 128).

Andra stycket innehåller i överensstämmelse med gällande rätt och kommittéförslaget en regel om att föreningsstadgarna kan föreskriva att inträdesansökan skall ske skriftligen och vara försedd med sökandens bevittnade namnunderskrift.

52 §

Denna paragraf innehåller bestämmelser om prövning av tvist rörande medlemskap. Paragrafen, som i gällande rätt har sin närmaste motsvarighet i 25 § bostadsrättslagen, bygger på 16 § i kommitténs förslag.

Gällande rätt. Den som har förvärvat bostadsrätt men vägrats inträde i föreningen kan enligt 25 § bostadsrättslagen begära att frågan om hans antagande till medlem skall prövas av skiljemän enligt bestämmelserna i lagen om skiljemän. Detta gäller dock inte den som har förvärvat bostadsrätten genom ett familjerättsligt fång och enligt 24 § är berättigad att vinna inträde i föreningen. Tvist om tillämpningen av denna regel skall prö-

vas av domstol. Anledningen till att lagen i de särskilda fall som avses i 25 § hänvisar parterna till skiljeförfarande sammanhänger med arten av de frågor som i dessa fall skall underkastas prövning. Medan prövningen enligt 24 § bara avser frågan om hinder för medlems antagande möter på grund av bestämmelse i stadgarna, skall i de fall som avses i 25 § förutom denna fråga också avgöras om sökanden skäligen kan tas för god som medlem. En sådan prövning ansågs inte böra ske offentligt. Det ansågs också viktigt att prövningen kunde ske utan tidsutdräkt (prop. 1930: 65 s. 53).

Före den 1 januari 1953, då föreningslagen trädde i kraft, torde bara den som sökte medlemskap i bostadsrättsförening efter att ha förvärvat bostadsrätt ha kunnat få styrelsens beslut i medlemsfrågan prövat av utomstående organ. Genom tillkomsten av föreningslagen upphörde denna begränsning som en följd av principen att ekonomiska föreningar skall vara öppna och medge inträde av nya medlemmar (jfr prop. 1951: 34 s. 103 och 256).

Kommittén. Enligt kommitténs förslag har styrelsen i princip fri prövningsrätt beträffande vem som skall antas till medlem i föreningen. Inskränkningar i denna prövningsrätt föreslås för det fall medlemskap söks av den som har förvärvat bostadsrätt. Skall fråga om medlemskap avgöras fritt av styrelsen torde det inte finnas något utrymme för att underkasta medlemskapsfrågan prövning av utomstående organ. Däremot bör den som har förvärvat bostadsrätt ha möjlighet att få till stånd en opartisk prövning av frågan om hans rätt att vinna inträde i föreningen.

Prövningen av frågan om det föreligger hinder för medlems antagande torde ofta komma att innefatta både ett avgörande av en rättsfråga och en skälighetsbedömning. Någon uppdelning av handläggningen på olika organ med hänsyn till arten av den fråga som skall prövas torde därför vara svår att genomföra. Med beaktande av detta och med hänsyn till kravet på rättssäkerhet anser kommittén att tvister om medlemskap bör avgöras av allmän domstol. Kommittén föreslår därför att förvärvare av bostadsrätt som har vägrats inträde i föreningen skall kunna klandra beslutet genom att väcka talan mot föreningen. Sådan talan skall väckas inom en månad från det den som vägrats medlemskap fick del av beslutet.

Departementschefen. I likhet med remissinstanserna biträder jag kommitténs förslag att förvärvare av bostadsrätt som har vägrats inträde i föreningen skall kunna få föreningens beslut prövat av utomstående organ men att sådan rätt inte skall tillkomma den som i annat fall har vägrats inträde. Prövningen bör enligt vad jag har anfört i den allmänna motiveringen under 4.5 ankomma på hyresnämnden. En bestämmelse härom tas upp i denna paragraf.

53 §

Denna paragraf, som motsvarar 8 § bostadsrättslagen och 14 § föreningslagen, behandlar medlems utträde och uteslutning ur föreningen.

Departementschefen. I första stycket anges att medlem som inte innehar bostadsrätt får utträda ur föreningen och kan uteslutas ur denna på grund som anges i stadgarna. Regeln stämmer i sak överens med gällande rätt och kommitténs förslag.

Andra stycket behandlar frågan hur det skall förfaras med medlemskapet när medlem upphör att vara bostadsrättshavare. I överensstämmelse med kommitténs förslag, som har lämnats utan erinran av remissinstanserna, föreskrivs att medlem som upphör att vara bostadsrättshavare skall anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen har medgett att han får stå kvar som medlem. En sådan ordning får anses ändamålsenlig med hänsyn till att bostadsrättsförening, bortsett från s. k. självskrivna medlemmar, inte skall ha andra medlemmar än sådana som innehar bostadsrätt. Undantag görs dock för det fall bostadsrätten upphör på grund av att det hus i vilket lägenheten finns övergått till ny ägare (jfr 38 §).

Tredje stycket innehåller regler om utträdesanmälan och om beslut i fråga om uteslutning ur föreningen. De stämmer i sak överens med gällande rätt och kommittéförslaget. Liksom f. n. torde den som har uteslutits ur bostadsrättsförening kunna få rättsenligheten av denna åtgärd prövad av domstol.

Som jag har påpekat vid 44 § 4 kan den som lämnar en bostadsrättsförening f. n. ha rätt att få tillbaka vad han har erlagt i inträdesavgift. Han kan också ha rätt att få ut andel i vinstutdelning (5 § första stycket andra punkten bostadsrättslagen och 16 § föreningslagen). Eftersom uppgörelsen med föreningen måste ske med hänsyn till föreningens ekonomiska ställning, kan avgång ur bostadsrättsförening liksom ur ekonomisk förening i allmänhet enligt 15 § föreningslagen som regel ske bara vid slutet av räkenskapsperiod. Enligt kommitténs förslag har avgående medlem inte rätt att återfå erlagd inträdesavgift. Vidare får vinst utdelas bara till bostadsrättshavarna. Med hänsyn till att det således inte med själva medlemskapet följer någon rätt att få ut del av föreningens behållna tillgångar anser kommittén att avgången ur föreningen inte behöver uppskjutas till viss senare tidpunkt. Kommittéförslaget innehåller därför inte någon motsvarighet till bestämmelsen i 15 § föreningslagen om tidpunkten för medlems avgång ur föreningen. Bestämmelserna om inträdesavgift och vinstutdelning har i departementsförslaget (44 § 4 resp. 54 §) tagits upp i överensstämmelse med kommittéförslaget. Jag ansluter mig till kommitténs uppfattning att det saknas behov av någon motsvarighet till 15 § föreningslagen.

Vinstutdelning m. m.

54 §

Denna paragraf behandlar vinstutdelning. Den motsvaras i gällande rätt av 57 § bostadsrättslagen och 18 § föreningslagen. I kommittéförslaget finns motsvarande regler i 68 §.

Departementschefen. I allmänhet utdelas inte någon vinst i bostadsrättsföreningar. Äger sådan utdelning rum, bör den enligt kommittén få ske endast till bostadsrättshavare. Jag ansluter mig till denna ståndpunkt. I denna paragraf föreskrivs därför dels i överensstämmelse med gällande rätt att utdelning får ske endast av den vinst som redovisas i balansräkning för senaste räkenskapsåret, dels att vinst inte får utdelas till andra än bostadsrättshavarna och att fördelningen dem emellan, om inte annat föreskrivs i stadgarna, skall ske i relation till grundavgifterna för bostadsrätterna.

55 §

Denna paragraf, som motsvarar 69 och 70 §§ kommittéförslaget, reglerar genom hänvisning till föreningslagen vissa frågor om rättsverkningarna av felaktig vinstutdelning och om begränsningar i rätten att förfoga över föreningens tillgångar m. m.

Departementschefen. I paragrafens första stycke föreskrivs att 19 § föreningslagen gäller i tillämpliga delar om vinstutdelning har beslutats och verkställts i strid med 54 § bostadsrättslagen eller bestämmelse i föreningens stadgar. Detta innebär att de som har tagit emot utdelningen blir återbäringsskyldiga och att de som har medverkat till beslutet eller dess verkställande kan bli ansvariga för eventuellt uppkommande brist.

I 20 § föreningslagen, vilken gäller också för bostadsrättsföreningar, föreskrivs att föreningsstämma inte får besluta om användande av föreningens vinstmedel eller övriga tillgångar eller om åtagande av förpliktelser för ändamål som uppenbarligen är främmande för föreningens syfte. Stämman får dock använda tillgångar till allmännyttigt eller därmed jämförligt ändamål, om det med hänsyn till ändamålets beskaffenhet, föreningens ställning och omständigheterna i övrigt kan anses skäligt. Stämman får vidare inte utan stöd i stadgarna besluta om åtgärd som innebär att uppenbarligen fördel bereds vissa medlemmar till nackdel för föreningen eller övriga medlemmar. Näringslivets byggnadsdelegation och Svenska Försäkringsbolags Riksförbund anser att föreningsstämma inte i någon större omfattning bör få disponera över föreningens tillgångar på ett sätt som är främmande för ändamålet med föreningens verksamhet. Stämmans dispositionsfrihet

bör enligt dem begränsas till medel som är av ringa betydelse i förhållande till föreningens ställning. Enligt min mening saknas emellertid skäl att för bostadsrättsföreningarnas del gå ifrån de bestämmelser som i detta hänseende gäller för ekonomiska föreningar i allmänhet. I denna paragrafs andra stycke föreskrivs därför att 20 § föreningslagen skall äga motsvarande tillämpning i fråga om bostadsrättsförening.

Styrelse och firmateckning

56 §

I denna paragraf anges att bestämmelserna i 21—37 §§ föreningslagen om styrelse och firmateckning med vissa jämkningar skall äga motsvarande tillämpning för bostadsrättsförening. Motsvarande bestämmelser är i kommitténs förslag intagna i 71—87 §§.

Gällande rätt. Enligt 21 § andra stycket föreningslagen väljs styrelsen på föreningsstämma, men föreningen kan i sina stadgar ha föreskrift om att styrelsen eller ledamot av denna skall tillsättas i annan ordning.

I 22 § föreningslagen föreskrivs att styrelseledamot i ekonomisk förening skall vara myndig. Han skall också vara här i riket bosatt svensk medborgare. Från sistnämnda krav kan Kungl. Maj:t eller myndighet som Kungl. Maj:t förordnar meddela dispens. Dispensbefogenheten har enligt kungörelsen (1969: 228) om prövning av vissa ärenden rörande aktiebolag och ekonomiska föreningar delegerats till kommerskollegium.

Styrelseledamot skall i princip också vara medlem i föreningen. Annan kan emellertid vara styrelseledamot, om det för visst eller vissa särskilt angivna fall medges i stadgarna. Bestämmelserna om styrelseledamot gäller också suppleant.

Kommitténs förslag stämmer i nu angivna hänseenden överens med gällande rätt.

Remissyttrandena m. m. Kravet att styrelseledamot skall vara svensk medborgare tas upp i några remissyttranden. *Hovrätten för Nedre Norrland, Hyresgästernas Riksförbund, LO* och *TCO* föreslår att detta krav slopas. *Statens invandrarverk* anser att rätt att vara ledamot i bostadsrättsförenings styrelse bör tillkomma medborgare i annat nordiskt land än Sverige samt utomnordiska medborgare med bosättningstillstånd. Sådan person bör också ha rätt att vara firmatecknare (29 § föreningslagen), revisor (46 och 47§§) och likvidator (76 §).

Riksbyggen anför i sin inledningsvis nämnda skrivelse den 8 april 1970 att den nuvarande begränsningen av rätten att vara styrelseledamot på flera

håll har vållat diskussion, särskilt i föreningar där en relativt stor del av medlemmarna är utlänningar. Det har därvid gjorts gällande att reglerna f. n. i alltför hög grad begränsar rekryteringsunderlaget för styrelseledamöter och att det framstår som orättvist att ett stort antal föreningsmedlemmar i praktiken inte är fullvärdiga medlemmar. Detta är särskilt olägligt med hänsyn till de ansträngningar som görs för att aktivera medlemsintresset och öka boendedemokratin. Riksbyggen föreslår att medborgare i de nordiska grannländerna blir helt jämställda med svenska medborgare när det gäller behörigheten att vara styrelseledamot. Medborgare i andra länder än de nordiska föreslås valbara som styrelseledamöter i viss omfattning, t. ex. så att majoriteten av styrelsen alltid utgörs av svenska medborgare.

Beträffande kravet att styrelseledamot i princip skall vara medlem i föreningen framhåller *Stockholms Bostadsföreningars Centralförening* i sitt remissyttrande att make eller myndigt barn till bostadsrättshavare bör ha rätt att vara styrelseledamot utan att vara medlem, om inte annat föreskrivs i stadgarna. *Advokatsamfundet* påpekar att en bostadsrättsförening kan ha intresse av att i styrelsen välja in personer med fastighetsteknisk sakkunskap eller andra särskilda insikter. Den möjlighet som f. n. finns att ta in föreskrift i stadgarna om att annan än medlem skall kunna utses till styrelseledamot har begränsats genom en snäv tolkning av länsstyrelserna. Bestämmelsen bör därför arbetas om.

Departementschefen. Som jag har anfört i den allmänna motiveringen under 4.2 kan det ofta vara lämpligt att de som har bildat föreningen tillförsäkras ett bestämmande inflytande över föreningens angelägenheter under produktionsskedet, exempelvis genom att de får rätt att tillsätta vissa styrelseledamöter. Bestämmelse härom kan enligt 21 § föreningslagen tas upp i stadgarna. Som jag också har framhållit i den allmänna motiveringen bör emellertid under produktionsskedet alltid minst två styrelseledamöter eller, om styrelsen består av mindre än fem ledamöter, minst en ledamot väljas på föreningsstämma. En regel av detta innehåll har tagits in i denna paragraf. Jag har inte ansett det erforderligt att meddela motsvarande föreskrift beträffande styrelsesuppleanter. Skall sådana finnas bör dock rimligen även vissa av dem väljas på stämma.

När föreningens verksamhet har fortskridit så långt att byggnationen har avslutats, skall det avgörande inflytandet över föreningens angelägenheter övergå på föreningens medlemmar. Någon särskild lagregel härom har jag inte funnit behövlig.

Kritiken mot regeln att styrelseledamot i princip måste vara svensk medborgare är enligt min mening berättigad. I paragrafen har därför som ett undantag från föreningslagen föreskrivits att styrelseledamot eller suppleant för styrelseledamot i bostadsrättsförening inte behöver vara svensk medborgare. Jag har inte funnit anledning att begränsa undantaget till medbor-

gare i vissa länder. Inte heller föreslås någon begränsning av det antal platser i styrelsen som får besättas av utländska medborgare. Däremot bibehålls kravet på hemvist i Sverige. Kravet på svenskt medborgarskap föreslås slopat också i fråga om firmatecknare enligt 29 § föreningslagen. Däremot är jag inte f. n. beredd att föreslå motsvarande ändring i de övriga bestämmelser om svenskt medborgarskap som finns i föreningslagen.

Vad härefter angår kravet att styrelseledamot skall vara medlem i föreningen har detta i förslaget mjukats upp genom en generell regel att bostadsrättshavares make kan utses till styrelseledamot eller suppleant för styrelseledamot utan att vara medlem. Denna regel skall dock kunna sättas ur kraft genom särskild föreskrift i stadgarna. Däremot vill jag inte ansluta mig till det vid remissbehandlingen framförda förslaget att samma regler skall gälla för bostadsrättshavarens myndiga barn. Önskar förening en sådan ordning får särskild föreskrift härom tas in i stadgarna.

Jag anser inte att det finns anledning att i detta lagstiftningsärende ta upp den i Advokatsamfundets yttrande väckta frågan om ändring av den nuvarande bestämmelsen i 22 § andra stycket föreningslagen om möjlighet att i stadgarna medge undantag från kravet att styrelseledamot skall vara medlem i föreningen. Regeln får anses innebära att en förening inte i sina stadgar kan ta in en föreskrift som generellt dispenserar från kravet på medlemskap utan att undantaget måste begränsas till visst eller vissa särskilt angivna fall, t. ex. bostadsrättshavares myndiga barn. Det torde också vara möjligt att föreskriva exempelvis att en ledamot av styrelsen skall utses i viss ordning eller besitta vissa särskilda kvalifikationer och att denne ledamot inte behöver uppfylla kravet på medlemskap i föreningen. Det ankommer inte på registreringsmyndigheten att pröva lämpligheten av sådana stadgebestämmelser som har diskuterats här, utan dess prövning skall röra endast frågan om bestämmelsernas förenlighet med lagen.

57 §

Denna paragraf innehåller bestämmelser om vem som fastställer grundavgifter, upplåtelseavgifter och årsavgifter. Paragrafen motsvarar 6 § bostadsrättslagen och 8 § sista stycket i kommitténs förslag.

Departementschefen. I överensstämmelse med gällande rätt och kommitténs förslag föreskrivs i första punkten att styrelsen fastställer med vilka belopp grundavgifter, upplåtelseavgifter och årsavgifter skall utgå samt hur beloppen skall betalas, om inte annat har bestämts i stadgarna. Från denna huvudregel görs i andra punkten det undantaget att ändring av grundavgift skall beslutas av föreningsstämma. Angående motiven för sistnämnda regel, som avviker från gällande rätt och kommitténs förslag, får jag hänvisa till vad jag kommer att anföra vid 60 §.

Styrelsens årsredovisning samt revision

58 §

Denna paragraf innehåller en bestämmelse om att reglerna i föreningslagen om styrelsens årsredovisning samt revision skall äga motsvarande tillämpning i fråga om bostadsrättsförening. Motsvarande bestämmelser finns i kommitténs förslag i 88—101 §§.

Departementschefen. Bestämmelserna i föreningslagen om årsredovisning och revision gäller f. n. också för bostadsrättsförening. Dessutom finns i 56 § bostadsrättslagen en särskild föreskrift om att vid upprättande av balansräkning inträdesavgiften och grundavgiften skall tas upp bland skulderna så snart de har förfallit till betalning.

Kommitténs förslag stämmer i sak i det närmaste helt överens med gällande rätt. Reglerna om årsredovisning har undergått vissa smärre ändringar för att uppnå bättre anpassning till bostadsrättsföreningarnas förhållanden. Bestämmelsen i 56 § bostadsrättslagen om balansräkning har ersatts med motsvarande regler i 41 § föreningslagen utan att saklig ändring har åsyftats.

De föreslagna redovisningsreglerna behandlas i några remissyttranden. Byggnadsentreprenörföreningen föreslår i ett utförligt yttrande ett flertal ändringar av huvudsakligen formell natur, vilka åsyftar att göra årsredovisningen mera lättillgänglig och upplysande för personer som saknar närmare kunskaper om redovisning. Kommunalekonomiska föreningen anser att det är möjligt och angeläget att anpassa redovisningsreglerna till bostadsrättsföreningarnas verksamhet. Liknande synpunkter framförs av Byggnadsfirman Anders Diös och Advokatsamfundet.

För egen del ser jag på frågan om utformningen av redovisningsbestämmelserna på följande sätt. Föreningslagens nuvarande regler bygger på föreskrifterna i bokföringslagen (1929: 117) om räkenskapsföring och periodisk redovisning. Bestämmelserna för de ekonomiska föreningarna har i huvudsak utformats med motsvarande föreskrifter i aktiebolagslagen som förebild. Såväl bokföringslagen som aktiebolagslagen är f. n. föremål för översyn. Beträffande bokföringslagen har betänkande med förslag till ny lagstiftning (SOU 1967: 49) remissbehandlats. Aktiebolagsutredningen skall inom kort avlämna betänkande med förslag till ny aktiebolagslag. Mot denna bakgrund och med hänsyn till att de nuvarande redovisningsbestämmelserna för ekonomiska föreningar i allmänhet hittills utan större olägenheter har kunnat tillämpas också beträffande bostadsrättsföreningar är jag inte beredd att f. n. ta upp frågan hur årsredovisningen i bostadsrättsförening lämpligen bör ordnas till närmare behandling. Departementsförslaget innehåller därför i detta avseende bara en hänvisning till

motsvarande bestämmelser i föreningslagen. Jag delar kommitténs uppfattning att den nuvarande särskilda regeln i 56 § bostadsrättslagen om balansräkning kan utgå. I saklig överensstämmelse med kommittéförslaget föreskrivs vidare att vad som sägs om insats i föreningslagen skall avse inträdesavgift, grundavgift och upplåtelseavgift i bostadsrättsförening.

Föreningsstämma

59 §

I denna paragraf anges att bestämmelserna i 52—61 §§ föreningslagen om föreningsstämma med viss jämkning skall gälla också för bostadsrättsförening. Motsvarande regler finns i kommitténs förslag i 102—106 och 108—112 §§.

Departementschefen. Bestämmelserna i 52—62 §§ föreningslagen om föreningsstämma gäller f. n. också för bostadsrättsförening. Genom 59 § bostadsrättslagen har emellertid regeln i 56 § föreningslagen att varje medlem har en röst modifierats något. Sedan bostadsrätt har upplåtits åt minst fem medlemmar skall sålunda i fråga om fattande av beslut bara bostadsrättshavarna vara att anse som medlemmar, om inte annat har föreskrivits i stadgarna. Regeln gäller dock inte beslut som minskar övriga medlemmars redan förvärvade rätt. Som skäl för bestämmelsen i 59 § bostadsrättslagen anfördes vid lagens tillkomst (prop. 1930: 65 s. 106 och 118) att sedan en förening hunnit över det första stadiet av sitt bildande och börjat upplåta bostadsrätter, bostadsrättshavarna hade ett så övervägande intresse i föreningen att bara de borde få besluta i dess angelägenheter. Bostadsrättshavarna var sålunda fast knutna till föreningen genom sin bostadsrätt och ett ganska betydande tillträdesbelopp medan övriga medlemmar bara hade betalat en ringa inträdesavgift och fått en mer eller mindre oviss utsikt att i framtiden kunna förvärva bostadsrätt. Kommitténs förslag upptar i 106 § första stycket andra punkten en motsvarighet till 59 § bostadsrättslagen.

Det torde numera bara i rena undantagsfall förekomma att bostadsrättsförening, utöver vissa självskrivna medlemmar, har andra medlemmar än sådana som innehar bostadsrätt. Till medlem antas nämligen i regel bara den som tecknar sig för bostadsrätt. Bestämmelsen i 59 § bostadsrättslagen har också i stor utsträckning satts ur kraft av föreningarna genom särskild stadgeföreskrift om att bostadsrättshavare och andra medlemmar alltid skall vara lika röstberättigade. Mot denna bakgrund har jag inte ansett det motiverat att behålla ifrågavarande regel i lagen. Enligt min mening saknas anledning befara att det förhållandet att lagen utgår från likställighet mellan medlemmarna i röstningshänseende kommer att medföra missbruk från

styrelsens sida. Förening som också framdeles vill tillämpa den nu gällande ordningen är enligt 56 § föreningslagen oförhindrad att ta in bestämmelse härom i stadgarna.

I 56 § första stycket 1 föreningslagen föreskrivs att varje medlem har en röst, om annat inte är bestämt i stadgarna. Innehas bostadsrätt av flera medlemmar gemensamt, t. ex. av makar, torde det dock i regel framstå som mest ändamålsenligt att de har endast en röst. En bestämmelse av detta innehåll tas upp i departementsförslaget. Regeln kan sättas ur kraft genom föreskrift i stadgarna. Innebörden av den föreslagna bestämmelsen är att när flera medlemmar gemensamt innehar en bostadsrätt bara en av dem kan utöva sin rösträtt. Vem denna rätt skall tillkomma får medlemmarna själva komma överens om. Vid omröstning skall det kontrolleras att bara en medlem röstar för varje bostadsrätt. Däremot behöver det inte efterforskas om den röstande delägaren har de andras medgivande att utöva sin rösträtt. Är flera delägare närvarande på stämman och kan de inte komma överens om vem som skall rösta, får de samtliga avstå från att delta i röstningen.

Enligt 56 § första stycket 2 föreningslagen kan medlems rösträtt på föreningsstämma utövas genom annan medlem som ombud. Kommittén föreslår att denna regel modifieras så att medlems make skall kunna anlitas som ombud även om maken inte själv är medlem i föreningen. Undantag härifrån skall dock kunna göras genom bestämmelse i stadgarna. Jag ansluter mig till detta förslag, och en regel härom har tagits upp i förevarande paragraf.

Enligt 62 § föreningslagen finns möjlighet att låta föreningsstämmans befogenhet helt eller delvis utövas av därtill valda fullmäktige. Kommittén anser det tveksamt om det för bostadsrättsföreningarnas del finns något behov av regler om fullmäktige. Såvitt känt har fullmäktigesystem hittills inte tillämpats i någon bostadsrättsförening. Med hänsyn till att det särskilt i föreningar med stort antal medlemmar framdeles kan tänkas uppkomma behov av fullmäktige har bestämmelser härom dock tagits upp i kommittéförslaget. Enligt min mening kan varken bostadsrättsföreningarnas medlemsantal eller deras verksamhetsområde anses vara av sådan beskaffenhet att det finns skäl att i fråga om dem öppna möjlighet till avsteg från den grundläggande principen att medlemmarnas rätt att delta i beslut rörande föreningens angelägenheter skall utövas på föreningssammanträde. Reglerna i 62 § föreningslagen om fullmäktige föreslås därför inte bli tillämpliga i fråga om bostadsrättsförening.

60 §

I denna paragraf ställs upp särskilda krav för giltighet av stämmobeslut i vissa frågor. Paragrafen motsvarar vissa delar av 60 § bostadsrättslagen samt 107 § kommittéförslaget.

Departementschefen. I denna paragraf anges vissa frågor för vars avgörande fordras kvalificerad majoritet på föreningsstämma. Sådan majoritet fordras vidare för beslut om ändring av förenings stadgar (62 §), om likvidation (65 §) och om fusion (66 §).

Första stycket 1 innehåller bestämmelser om beslut som innebär ändring av grundavgift. Enligt gällande rätt fastställs grundavgift av styrelsen, om inte annat är bestämt i stadgarna (6 § bostadsrättslagen). Grundavgiften skall dock alltid beräknas efter lägenhetens andelsvärde (5 § andra stycket). Andelsvärdet bestäms fritt av styrelsen. Beslut om ändring av andelsvärde, som medför rubbning av det på detta värde grundade inbördes förhållandet bostadsrättshavarna emellan, är emellertid giltigt bara om det på föreningsstämma har biträtts av samtliga bostadsrättshavare vilkas rätt är beroende av ändringen (60 § 2). Kommittén föreslår att sistnämnda regel mjukas upp på det sättet att beslutet skall kunna fattas av två tredjedelar av de bostadsrättshavare vilkas rätt är beroende av beslutet. För att beslutet i sådant fall skall bli giltigt fordras dock att det godkänns av domstol.

Av vad jag tidigare har anfört framgår att departementsförslaget innebär att andelsvärdena skall utmönstras ur lagstiftningen och att det skall ankomma på styrelsen att bestämma med vilka belopp grundavgifterna skall utgå vid upplåtelse. Liksom styrelsen f. n. fritt bestämmer andelsvärdena bör det enligt min mening kunna överlämnas åt styrelsen att fritt fastställa grundavgifterna. En sådan ordning bör kunna tillämpas även om grundavgifterna enligt vad jag tidigare har föreslagit inte som f. n. skall bestämmas i ett sammanhang när den ekonomiska planen upprättas utan fastställas successivt allteftersom lägenheterna upplåts med bostadsrätt. Mot denna bakgrund ställs i departementsförslaget inte upp något krav på att det i föreningens stadgar skall anges några normer för hur grundavgifterna skall bestämmas. Med hänsyn till de rättsverkningar som kan vara förenade med en avgiftsändring, t. ex. i fråga om bostadsrättshavares andel i årsvinst (54 § andra stycket) eller i föreningens tillgångar vid dess upplösning, bör fastställd grundavgift dock inte få ändras på annat sätt än genom beslut på föreningsstämma (57 §). Medför beslutet rubbning av det på grundavgifterna grundade inbördes förhållandet bostadsrättshavarna emellan, bör vanligt majoritetsbeslut inte vara tillfyllest, utan för giltigt stämmobeslut bör krävas antingen att samtliga bostadsrättshavare vilkas rätt är beroende av ändringen har biträtt beslutet eller att detta har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och på den stämma som hålls sist biträtts av minst tre fjärdedelar av de röstande. En bestämmelse med detta innehåll tas upp i denna punkt.

Medför beslut om ändring av grundavgift väsentlig avgiftshöjning, kan bostadsrättshavare enligt 23 § ha rätt att efter uppsägning frånträda sin bostadsrätt.

Första stycket 2 och 3 innehåller regler om beslut som leder till att lägen-

het som har upplåtits med bostadsrätt förändras. Enligt bostadsrättslagen blir beslut som medför att lägenheten försämras giltigt bara om bostadsrättshavaren har biträtt beslutet (60 § 5). För annan väsentlig förändring av lägenheten fordras att bostadsrättshavaren har biträtt beslutet eller att minst två tredjedelar av de röstande har förenat sig om detta (60 § 6).

Enligt kommittén bör en bostadsrättshavare inte kunna motsätta sig varje förändring som medför försämring av hans lägenhet. Är försämringen av ringa betydelse kan hans rätt inte anses otillbörligt åsidosatt om han får underkasta sig ett i laga ordning fattat föreningsbeslut. Kommittén föreslår därför att beslut som innebär försämring av lägenhet skall fordra bostadsrättshavarens samtycke bara om försämringen är av icke ringa betydelse.

HSB föreslår i sitt remissyttrande att beslut om förändring av lägenhet skall kunna fattas av styrelsen, om bostadsrättshavaren samtycker till ändringen. Detta skulle inte innebära någon minskning av föreningsstämmans befogenheter, eftersom stämman kan ge instruktioner till styrelsen och entlediga denna. Näringslivets Byggnadsdelegation och Svenska Försäkringsbolags Riksförbund anser att beslut om väsentlig förändring av lägenhet bör medföra rätt för bostadsrättshavaren att efter uppsägning frånträda bostadsrätten.

För egen del finner jag de regler kommittén har föreslagit ändamålsenliga och de har tagits upp i departementsförslaget. Med anledning av det vid remissbehandlingen framförda förslaget om rätt för bostadsrättshavare att frånträda sin bostadsrätt vid väsentlig förändring av lägenheten vill jag påpeka att sådan rätt kan föreligga enligt 23 §, om den beslutade åtgärden medför väsentlig ökning av avgifterna för bostadsrätten. Någon uppsägningsrätt därutöver är jag inte beredd att förorda.

Första stycket 4 och 5 behandlar beslut om utvidgning av föreningens verksamhet och överlåtelse av föreningshus. Bestämmelserna härom har utformats i enlighet med kommitténs förslag (107 § 6 och 7). I förhållande till gällande rätt (60 § 7 och 8 bostadsrättslagen) innebär departementsförslaget den ändringen att kravet på särskild majoritet för beslut om utvidgning av rörelsen har minskats från tre fjärdedelar till två tredjedelar av de röstande.

Gällande lag innehåller i 60 § 4 en föreskrift om att beslut att bostadsrätt som föreningen har blivit innehavare av skall upphöra kräver två tredjedels majoritet. Jag har inte funnit skäl att behålla denna regel och den saknar därför motsvarighet i departementsförslaget.

I *andra stycket* har tagits upp en erinran om att det i stadgarna kan ställas upp ytterligare villkor för att stämmobeslut som avses i denna paragraf skall vara giltigt. Motsvarande bestämmelser finns i 67 § fjärde stycket och 70 § första stycket föreningslagen samt 62 § tredje stycket departementsförslaget.

Talan mot styrelseledamot, revisor, föreningsmedlem eller röstberättigad

61 §

Genom denna paragraf görs samtliga bestämmelser i föreningslagen om talan mot styrelseledamot, revisor, föreningsmedlem eller röstberättigad tillämpliga också för bostadsrättsförening. I kommittéförslaget är samma regler upptagna i 114—117 §§.

Ändring av bostadsrättsförenings stadgar

62 §

Denna paragraf innehåller bestämmelser om vilken röstpluralitet som krävs för beslut om stadgeändring. Paragrafen, som motsvarar 60 § 3 bostadsrättslagen och 67 § föreningslagen, bygger på 118 § kommittéförslaget.

Departementschefen. I första stycket föreskrivs i överensstämmelse med 67 § första stycket föreningslagen att beslut om stadgeändring skall för att bli giltigt biträdas av samtliga röstberättigade eller fattas på två på varandra följande stämmor och omfattas av två tredjedels majoritet på den sista av stämmorna. Vidare uppställs i nära anslutning till 67 § andra och tredje styckena föreningslagen särskilda krav på majoritet på den sista stämman i fråga om vissa stadgeändringar. Sålunda fordras tre fjärdedels majoritet vid ändring av grunderna för beräkning av årsavgift, och om beslutet innebär att medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks krävs att samtliga röstande har förenat sig om beslutet.

Andra stycket innehåller en motsvarighet till 60 § 3 bostadsrättslagen. Där föreskrivs att samtliga berörda bostadsrättshavares samtycke krävs för stadgeändring som innebär att rätten att överlåta bostadsrätt begränsas eller att lösningsrätt vid övergång av bostadsrätt införs.

Tredje och fjärde styckena innehåller regler motsvarande 67 § fjärde och femte styckena föreningslagen.

63 §

I denna paragraf ges regler om registrering av beslut om stadgeändring. Paragrafen stämmer i sak överens med 68 § första stycket första och andra punkterna föreningslagen och 119 § kommittéförslaget.

Talan mot föreningsstämmobeslut

64 §

Genom denna paragraf görs bestämmelserna i 69 § föreningslagen om talan mot föreningsstämmobeslut tillämpliga för bostadsrättsförening. Motsvarande regler finns i kommittéförslaget intagna i 120 och 121 §§.

Likvidation och upplösning

65 §

I denna paragraf anges att samtliga bestämmelser i föreningslagen om likvidation och upplösning med vissa jämkningar skall gälla också för bostadsrättsförening. I kommitténs förslag finns motsvarande bestämmelser i 122—147 §§.

Gällande rätt. Likvidation och upplösning av bostadsrättsförening skall i huvudsak ske enligt de bestämmelser som gäller för ekonomiska föreningar i allmänhet. Bostadsrättslagen innehåller emellertid i 62 § särskilda regler om hur det skall förfaras med föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning. Tillgångarna skall sålunda skiftas mellan medlemmarna, om stadgarna inte innehåller föreskrift om att de skall lämnas över till annan. Vid skifte skall medlemmarna få tillbaka sina inträdesavgifter. Överskott skall fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas andelsvärden, om inte annan fördelningsgrund är bestämd i stadgarna. Bostadsrättslagens bestämmelser har minskat i betydelse eftersom efter föreningslagens ikraftträdande stadgarna enligt föreskrift i denna lag (6 § 10) alltid skall ange hur det skall förfaras med föreningens behållna tillgångar vid upplösning. Medlems rätt enligt 62 § bostadsrättslagen att vid skifte få tillbaka inträdesavgift torde emellertid inte kunna tas ifrån honom genom stadgeföreskrift. För äldre föreningar som saknar bestämmelse i stadgarna om fördelningen av behållna tillgångar skall 62 § bostadsrättslagen alltjämt tillämpas i sin helhet (5 § 4 mom. lagen angående införande av nya lagen om ekonomiska föreningar).

Kommittén. De regler kommittén föreslår beträffande likvidation och upplösning av bostadsrättsförening stämmer i sak i stort sett överens med vad som gäller enligt föreningslagen. Beträffande den i 71 § föreningslagen angivna likvidationsanledningen föreslås emellertid viss ändring. Där föreskrivs att förening är skyldig att träda i likvidation bl. a. om medlemsantalet har minskat under det lägsta antal som krävs för registrering och tillräckligt antal inte har inträtt inom tre månader. Med hänsyn till att bostadsrättsförening inte skall bildas för att tjäna ett mindre antal medlemmar än fem samt till intresset av att föreningens verksamhet är kooperativ

föreslår kommittén att bostadsrättsförening skall vara skyldig att träda i likvidation, om antalet bostadsrättshavare har nedgått under fem och detta antal inte åter har uppnåtts inom tre månader.

Bestämmelser om hur det skall förfaras med förenings tillgångar skall tas in i stadgarna (6 § 10 föreningslagen, 7 § 15 kommittéförslaget). Det förhållandet att föreningarna helt fritt bestämmer enligt vilka grunder ersättning för bostadsrätt skall beräknas vid överlåtelse medför enligt kommittén att det inte heller finns skäl att införa några särskilda regler till skydd för bostadsrättshavarna vid upplösning. Det synes inte heller vara ett praktiskt fall att stiftare av bostadsrättsförening genom särskilda föreskrifter i stadgarna om fördelning av behållna tillgångar skulle otillbörligt tillgodose sig och sina intressen på bostadsrättshavarnas bekostnad.

Remissyttrandena. *Näringslivets Byggnadsdelegation* och *Svenska Försäkringsbolags Riksförbund* anser att det är otillfredsställande att föreningsstadgarna kan begränsa bostadsrättshavarnas möjligheter att få en fullvärdig kompensation för sina bostadsrätter. Det torde saknas bostadspolitiska skäl för sådan begränsning. Omsorgerna om föreningsintresset förefaller ha drivits till nackdel för bostadsrättshavarna på ett sätt som knappast kan vara förenligt med föreningarnas ställning som förvaltare av bostadsrättshavarnas intressen. Enligt *lantmäteristyrelsen* däremot finns det sannolikt inte tillräcklig anledning att införa tvingande bestämmelser till bostadsrättshavarnas skydd i fråga om fördelning av tillgångar vid likvidation. Det är emellertid enligt styrelsens mening lämpligast att tillgångarna fördelas mellan medlemmarna.

Departementschefen. De regler som kommittén har föreslagit i fråga om likvidation och upplösning av bostadsrättsförening har med något undantag godtagits av remissinstanserna. Också jag ansluter mig till förslaget, som med vissa smärre jämkningar stämmer överens med gällande rätt.

Fusion

66 §

I denna paragraf anges att bestämmelserna i 96—98 §§ föreningslagen om fusion i tillämpliga delar gäller också för bostadsrättsförening. I kommitténs förslag finns motsvarande bestämmelser i 148—151 §§.

Departementschefen. Enligt gällande rätt skall föreningslagens bestämmelser om fusion tillämpas också i fråga om bostadsrättsföreningar. Det har emellertid i praktiken visat sig utomordentligt svårt att genomföra fusion av sådana föreningar. Enligt kommittén är detta i regel möjligt bara när föreningarna inte har upplåtit bostadsrätt. Den främsta anledningen härtill

torde vara att fusionen i allmänhet medför ändring av lägenheternas andelsvärden, vilket enligt 60 § 2 bostadsrättslagen gör det nödvändigt att samtliga bostadsrättshavare går med på fusionen. Med hänsyn till de praktiska svårigheter som mindre föreningar kan ha i förvaltningshänseende och till de fördelar som i vissa fall kan vara att vinna genom fusion föreslår kommittén en viss utvidgning av möjligheterna till sammanslagning av bostadsrättsföreningar. Fusion skall enligt förslaget kunna ske även om inte samtliga röstberättigade är överens, under förutsättning dels att minst två tredjedelar av de röstberättigade i vardera föreningen på föreningsstämma har röstat för fusionen och dels att domstol har funnit att beslutet bör godtas. De föreslagna reglerna skiljer sig från vad som gäller för ekonomiska föreningar i allmänhet dels genom kravet att frågan skall prövas av stämman inte bara i den överlåtande utan också i den övertagande föreningen och dels genom kravet på domstols godkännande. Kommittéförslaget lämnas i huvudsak utan erinran av remissinstanserna.

För egen del anser jag att de nuvarande bestämmelserna i föreningslagen om fusion i och för sig bör kunna tillämpas också i fråga om bostadsrättsföreningar utan att några mera betydande tillämpningsproblem behöver uppstå. De svårigheter att få till stånd fusion av bostadsrättsföreningar som föreligger enligt gällande rätt torde i huvudsak undanröjas om man, som jag föreslår, slopar de nuvarande reglerna om andelsvärde. Jag föreslår därför att frågan om fusion av bostadsrättsföreningar regleras genom en hänvisning till motsvarande bestämmelser i föreningslagen. Några särskilda jämkningar av föreningslagens regler finner jag inte behövliga. Jag vill emellertid erinra om att för den händelse fusionen för den övertagande föreningen innebär utvidgning av verksamheten, vilket ofta torde vara fallet, beslut härom enligt 60 § 4 måste fattas av stämman med två tredjedels majoritet.

Bestämmelsen i 96 § 2 mom. andra stycket föreningslagen om rätt för medlem i den överlåtande föreningen att utträda ur denna äger inte tillämpning i fråga om bostadsrättsförening. Att särskilt ange detta i lagen finner jag inte behövligt. Däremot kan bostadsrättshavare i såväl den överlåtande som den övertagande föreningen enligt 23 § i vissa fall ha rätt att efter uppsägning frånträda sin bostadsrätt, om fusionen leder till väsentlig avgiftshöjning.

Registrering

67 §

Första stycket i paragrafen innehåller en föreskrift om att föreningslagens samtliga bestämmelser om registrering skall gälla också för bostadsrättsförening. I kommitténs förslag är motsvarande regler intagna i 152—159 §§. I andra stycket, som har sin motsvarighet i 16 § andra och tredje styc-

kena bostadsrättslagen samt 21 § första och andra styckena kommittéförslaget, behandlas ansökan om godkännande av ekonomisk plan.

Departementschefen. Enligt paragrafens andra stycke skall föreningslagens bestämmelser om anmälan för registrering äga motsvarande tillämpning beträffande ansökan om godkännande av ekonomisk plan. Detta innebär bl. a. att godkännande skall vägras, om bestämmelserna i 3 och 4 §§ i den föreslagna lagen inte har iakttagits när planen upprättades och att styrelsen skriftligen skall underrättas om vägrat godkännande (100 § föreningslagen) samt att anteckning skall göras i registret om planen godkänns (101 § 2 mom.). Bestämmelse om skyldighet för länsstyrelsen att återställa ett exemplar av planen till föreningens styrelse med bevis om godkännande torde kunna meddelas i administrativ ordning.

Skadestånd

68 §

I denna paragraf anges att bestämmelserna i föreningslagen om skadestånd äger motsvarande tillämpning i fråga om bostadsrättsförening. I kommitténs förslag finns motsvarande bestämmelser intagna i 160—163 §§.

Straffbestämmelser

69—71 §§

I 69 § anges att straffbestämmelserna i 110—112 §§ föreningslagen i tillämpliga delar skall gälla också för bostadsrättsföreningar. 70 §, som motsvarar 63 och 64 §§ bostadsrättslagen, innehåller vissa ytterligare straffbestämmelser föranledda av de särskilda reglerna om bostadsrättsföreningar. I kommittéförslaget finns motsvarande regler intagna i 164—167 §§.

71 § innehåller en bestämmelse om att gärning som är belagd med straff enligt brottsbalken inte skall bestraffas enligt bostadsrättslagen. Regeln, som saknar motsvarighet i föreningslagen och nuvarande bostadsrättslag, innebär i sak inte någon ändring i förhållande till gällande rätt.

Särskilda bestämmelser

72 §

I denna paragraf anges att bestämmelserna i 114—116 §§ föreningslagen med vissa jämkningar skall äga motsvarande tillämpning för bostadsrättsförening. Motsvarande bestämmelser finns i kommitténs förslag intagna i 169—171 §§.

Departementschefen. I paragrafens första stycke föreskrivs i överensstämmelse med gällande rätt och kommitténs förslag att de särskilda bestämmelserna i 114—116 §§ föreningslagen skall gälla också bostadsrättsförening.

Andra stycket innehåller bestämmelser som begränsar möjligheten för bostadsrättsförening att i stadgarna ta in förbehåll om att tvist skall hänskjutas till avgörande av skiljemän utan rätt för parterna att klandra skiljedomen. Reglerna har utformats med motsvarande bestämmelser i hyreslagstiftningen som förebild (12 kap. 66 § jordabalken). Förbehåll som nu sagts kan inte göras gällande i fråga om bostadsrättshavares rätt eller skyldighet att tillträda eller behålla lägenheten och inte heller beträffande fastställande av hyresvillkor enligt 7 § sista stycket. Beträffande vissa andra frågor begränsas möjligheten att fritt reglera skiljemannaförfarandet.

73 §

Denna paragraf innehåller bestämmelser om hur vissa meddelanden skall överbringas. Motsvarande bestämmelser finns i gällande rätt i 26 och 46 §§ bostadsrättslagen och i kommitténs förslag i 168 §.

Departementschefen. I paragrafen behandlas först några fall när föreningen har att tillställa bostadsrättshavaren meddelande. Hit hör anmaning med anledning av bostadsrätts övergång enligt 10 eller 12 § och anmaning att betala avgift enligt 32 § eller 33 § 1. I dessa fall skall föreningen anses ha fullgjort vad som åligger den om meddelandet har avsänts i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress. Motsvarande skall gälla när bostadsrättshavaren har att tillställa föreningen underrättelse om övergång av bostadsrätt enligt 15 § eller tillsägelse att avhjälpa brist enligt 19 §. Paragrafen har utformats efter förebild av 12 kap. 63 jordabalken.

74 §

I denna paragraf föreskrivs att närmare bestämmelser om den ekonomiska planen med därtill hörande intyg och om säkerhet enligt 5 § meddelas av Kungl. Maj:t eller av myndighet som Kungl. Maj:t bestämmer. Bestämmelsen har sin motsvarighet i 15 § bostadsrättslagen och 2 § andra stycket förskottslagen samt i 20 § kommittéförslaget.

Förfarandet i bostadsrättstvister m. m.

Departementschefen. I detta avsnitt återfinns bestämmelser om förfarandet i bostadsrättstvister. Beträffande huvudgrunderna för förslaget i denna del får jag hänvisa till vad som har anförts i den allmänna motiveringen

under 4.5. Förfarandereglerna har utformats efter förebild av motsvarande regler i hyreslagstiftningen (12 kap. 70—73 §§ jordabalken).

75 §

Denna paragraf innehåller bestämmelser om klander av hyresnämnds beslut.

Departementschefen. Enligt förslaget skall det ankomma på hyresnämnden att pröva tvister om hyresvillkor enligt 7 § sista stycket, om sublokation enligt 30 § andra stycket och om rätt till inträde i föreningen enligt 52 §. I förevarande paragraf anges hur part som är missnöjd med hyresnämndens beslut skall förfara. Parten har att inom tre veckor från det han fick del av beslutet väcka talan mot andra parten. Klandras inte beslutet inom denna tid är rätten till talan förlorad.

76 §

Denna paragraf innehåller bestämmelser om handläggning vid fastighetsdomstol av vissa tvister.

Departementschefen. Paragrafen inleds med en definition av begreppet bostadsrättstvist. Härmed avses tvist med anledning av upplåtelse av sådan nyttjanderätt som avses i 1 §, dvs. nyttjanderätt för obegränsad tid. Till bostadsrättstvist skall räknas såväl tvist om själva bostadsrättsupplåtelsen som tvist angående obligatoriska anspråk på grund av nyttjanderättsförhållandet. Däremot hör exempelvis tvist mellan bostadsrättshavare och förvärvare av bostadsrätten om överlåtelseavtalets bestånd eller innebörd eller om köpeskillingen inte hit. I sådant mål skall vanliga processuella regler tillämpas. Detsamma gäller tvister som rör föreningsrättsliga frågor.

Enligt första stycket skall bostadsrättstvist som inte ankommer på hyresnämnds prövning tas upp av den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen. Regeln gäller även mål om lagsökning och betalningsföreläggande. Klandertalan med anledning av hyresnämnds beslut skall också tas upp av fastighetsdomstolen.

Enligt andra stycket skall fastighetsdomstolen i nu ifrågavarande mål bestå av två lagfarna ledamöter och tre nämndemän. Vid handläggning av tvist som tidigare har prövats av hyresnämnden kan enligt sista stycket domstol besluta att återförvisa tvisten till nämnden.

77 §

Denna paragraf upptar bestämmelser om fullföljd av talan och om rättegångskostnader.

Departementschefen. Första stycket i paragrafen innehåller, i analogi med vad som gäller enligt hyreslagstiftningen, regler om begränsning i rätten att fullfölja talan mot fastighetsdomstols eller hovrätts dom i tvister som i första instans prövas av hyresnämnd. Talan får sålunda inte föras mot fastighetsdomstols dom i fråga om hyresvillkor enligt 7 § sista stycket eller tillstånd till sublokation enligt 30 § andra stycket och inte heller mot hovrätts dom i fråga om medlemskap enligt 52 §. Fullföljdsbegränsningen gäller bara de tvistefrågor som anges i paragrafen men inte andra frågor, t. ex. angående rättegångskostnad, som har avgjorts genom fastighetsdomstolens eller hovrättens dom. Beträffande sådan del av domen gäller vanliga fullföljdsregler (jfr prop. 1968: 91 Bihang A s. 244, 352 och 367).

I andra stycket tas upp den särskilda rättegångskostnadsregel som skall gälla i mål som rör hyresvillkor enligt 7 § sista stycket. Vardera parten skall svara för sin rättegångskostnad i fastighetsdomstolen, om inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken. Enligt sistnämnda bestämmelse kan part bli skyldig att ersätta kostnad som han har vållat motparten genom försumlig processföring e. d.

Förbud mot upplåtelse av andelsrätt

78 §

Denna paragraf innehåller förbud mot upplåtelse av vissa andelsrätter. Den motsvarar delvis 3 § förskottslagen och 2 § andra stycket i kommitténs förslag.

Departementschefen. I överensstämmelse med vad jag har anfört i den allmänna motiveringen under 4.6 anges i denna paragraf att förening eller aktiebolag inte får upplåta andelsrätt med vilken följer rätt att för begränsad tid besitta eller hyra bostadslägenhet. Förbudsbestämmelsen skall äga motsvarande tillämpning i fråga om andel i handelsbolag. Den som bryter mot förbudet kan enligt 70 § 4 straffas med böter.

Övergångsbestämmelser

Departementschefen. Den nya lagen föreslås träda i kraft den 1 januari 1972. Bestämmelse härom samt om upphävande av gällande bostadsrättslag och förskottslagen har tagits in i *punkt 1* av övergångsbestämmelserna.

Enligt 1 § tredje stycket gällande bostadsrättslag får annan än bostadsrättsförening inte driva verksamhet av sådant slag som ankommer på bostadsrättsförening. Förbudet skall enligt övergångsbestämmelse till lagen dock inte utgöra hinder för den som vid lagens ikraftträdande drev sådan verksamhet att fortsätta verksamheten beträffande hus som då tillhörde honom. Enligt 2 § nya lagen skall nyttjanderätt för obegränsad tid upplå-

tas av bostadsrättsförening. Som kommittén föreslår bör emellertid den som enligt övergångsbestämmelserna till gällande lag har rätt att driva sådan verksamhet vara bevarad vid denna rätt även efter den nya lagens ikraftträdande. En föreskrift härom tas in i *punkt 2* i övergångsbestämmelserna.

I överensstämmelse med kommitténs förslag, som har godtagits av remissinstanserna, föreskrivs i *punkt 3* att den nya lagen gäller också bostadsrättsförening som har registrerats enligt äldre lag. Vissa undantag från denna regel anges i punkterna 4—13. Innebörden av bestämmelsen är att föreskrift i befintlig bostadsrättsförenings stadgar som strider mot nya lagen sätts ur kraft, om inte annat följer av särskild övergångsbestämmelse. Vid sidan av de undantag från den nya lagens tillämplighet som särskilt anges gäller den allmänna rättsgrundsatsen att rättigheter och skyldigheter som grundas på civilrättsliga rättsregler och som har uppkommit före den nya lagens ikraftträdande inte berörs av denna.

Enligt övergångsbestämmelserna till gällande bostadsrättslag skall lagen inte tillämpas i fråga om förening som har registrerats före lagens ikraftträdande och som inte därefter har registrerats som bostadsrättsförening. Sådan förening faller utan särskild övergångsbestämmelse utanför den nya lagstiftningen.

Bestämmelserna i nya lagen om ekonomisk plan skiljer sig från vad som gäller f. n. För att de nya reglerna inte i onödan skall förorsaka föreningarna kostnader för upprättande av nya planer föreskrivs i *punkt 4* att ekonomisk plan som har tagits emot av länsstyrelsen enligt äldre lag skall anses ha godkänts enligt den nya lagen. Regeln innebär bl. a. att planen kan läggas till grund för upplåtelse av bostadsrätt enligt den nya lagen. Om det sedan planen uppättades har inträffat förhållande som är av väsentlig betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet måste dock ny plan upprättas enligt bestämmelserna i den nya lagen innan ytterligare bostadsrättsupplåtelse får ske.

Upplåtelse av bostadsrätt sker f. n. genom teckning på en av styrelsen utfärdad teckningslista. Enligt nya lagen upplåts bostadsrätt genom skriftligt avtal. Kommittén föreslår att, om teckningslista har utfärdats före nya lagens ikraftträdande, äldre lag skall tillämpas i fråga om upplåtelse av bostadsrätt till de utbjudna lägenheterna. Den föreslagna ordningen har godtagits av remissinstanserna. Också jag finner den ändamålsenlig. Bestämmelse härom tas upp i *punkt 5*. Innebörden av bestämmelsen är bl. a. att rättsverkningarna av att bostadsrätt har upplåtits i strid med reglerna om ekonomisk plan eller teckningslista skall bedömas enligt 22 § gällande lag. Något bostadsrättsbevis enligt 33 § behöver inte utfärdas.

Enligt den nya lagen kan bostadsrättsförening inte träffa bindande avtal om framtida upplåtelse av bostadsrätt till bostadslägenhet. Däremot kan sådant avtal ingås i fråga om bostadsrätt till lokal. Har förening före nya lagens ikraftträdande sökt eller fått tillstånd enligt förskottslagen att upp

bära förskott, bör sådant tillstånd gälla även efter den nya lagens ikraftträdande. En regel härom tas in i *punkt 6* i övergångsbestämmelserna. Av punkt 1 i övergångsbestämmelserna till förskottslagen följer att tillstånd att uppbära förskott som har meddelats enligt 4 § andra stycket kontrollagen alltjämt skall gälla.

Bestämmelserna i den nya lagen om övergång av bostadsrätt innebär i vissa avseenden betydande avsteg från vad som gäller f. n. Det bör därför inte komma i fråga att generellt göra ändringarna tillämpliga på förvärv som har ägt rum före den nya lagens ikraftträdande. Med hänsyn härtill föreskrivs i *punkt 7* att om bostadsrättshavare har överlåtit sin bostadsrätt eller avlidit innan nya lagen trätt i kraft eller om dessförinnan hans äktenskap har gått åter eller boskillnad, hemskillnad eller äktenskapsskillnad har vunnits, äldre lag alltjämt skall tillämpas i fråga om dödsboets rätt att utöva bostadsrätten, förvärvarens rätt att vinna inträde i föreningen, verkan av att förvärvaren inte har antagits till medlem samt ansvaret för förpliktelser som åvilar innehavare av bostadsrätten.

Enligt kommitténs förslag skall förbehåll i förenings stadgar om lösningsrätt beträffande bostadsrätt till bostadslägenhet äga fortsatt giltighet under en övergångstid av fem år. Enligt min mening föreligger det inte något behov av en sådan regel. Förening som önskar tillförsäkra vissa personer företräde till ledigblivna lägenheter får anses tillräckligt tillgodosedd genom möjligheten att ta in särskilda villkor för medlemskap i stadgarna.

Bestämmelserna i den nya lagen om verkan av att bostadsrätt sägs upp skiljer sig i väsentliga avseenden från vad som gäller enligt bostadsrättslagen. Har uppsägning skett före den nya lagens ikraftträdande bör därför äldre bestämmelser alltjämt gälla. En föreskrift härom tas upp i *punkt 8*. Regeln innebär att såväl de materiella bestämmelserna som förfarandereglerna i gällande lag skall tillämpas. Härav följer bl. a. att bestämmelsen i 35 § nya lagen om återvinning av förverkad nyttjanderätt inte gäller när uppsägningen har skett före nya lagens ikraftträdande.

Innehåller bostadsrättsförenings stadgar villkor om att medlem skall tillhöra viss sammanslutning, inneha anställning i visst företag eller uppfylla annat villkor av liknande beskaffenhet skall enligt kommitténs förslag det förhållandet att bostadsrättshavare inte längre uppfyller villkoret kunna åberopas som förverkandegrund under en övergångstid av fem år. Enligt min mening bör bestämmelserna i den nya lagen, som bl. a. innebär förbud mot förverkande på den grund att bostadsrättshavare har slutat sin anställning, bli tillämpliga omedelbart. Departementsförslaget innehåller därför inte någon motsvarighet till den av kommittén föreslagna övergångsregeln.

Inte sällan torde bostadsrättsförenings stadgar innehålla föreskrift om att årsavgift eller andel i vinst eller behållna tillgångar skall beräknas efter lägenhets andelsvärde. En sådan bestämmelse bör efter den nya lagens ikraftträdande anses innebära att sådan avgift eller andel skall beräknas

enligt grundavgiften för bostadsrätten. En föreskrift med detta innehåll tas upp i *punkt 9*.

Ett stort antal föreningar har i sina stadgar bestämmelser om beräkning av ersättning för bostadsrätt vid överlåtelse. I viss utsträckning torde innehållet i dessa bestämmelser vara sådant att kravet i 44 § 8 nya lagen att grunderna för beräkning av ersättningen skall vara angivna i stadgarna inte är uppfyllda. I överensstämmelse med kommitténs förslag föreskrivs i *punkt 10* att äldre stadgeföreskrift om överlåtelseersättning alltjämt skall äga tillämpning, även om den inte uppfyller kraven i den nya lagen. Jag har under 4.3 föreslagit att den som har betalat högre överlåtelseersättning än föreningens stadgar medger skall kunna vägras medlemskap i föreningen bara om det direkt av stadgarna framgår att iakttagande av ersättningsbestämmelsen utgör ett villkor för medlemskap. Undantag från denna regel bör göras för äldre föreningar, vilkas stadgar i flertalet fall torde sakna föreskrift av sistnämnda slag. I förevarande punkt föreskrivs därför vidare att stadgebestämmelse om överlåtelseersättning alltid skall anses innebära villkor för medlemskap, om inte annat framgår av omständigheterna.

I 5 § 4 mom. lagen angående införande av nya lagen om ekonomiska föreningar föreskrivs för det fall föreningens stadgar saknar bestämmelse om hur det vid föreningens upplösning skall förfaras med behållna tillgångar, att äldre lag alltjämt skall tillämpas. Detta innebär för bostadsrättsföreningarnas del att tillgångarna skall behandlas enligt 62 § bostadsrättslagen. Som kommittén föreslår bör detta alltjämt gälla. Härför krävs dock inte någon ny övergångsbestämmelse.

Har beslut av föreningsstämma fattats innan den nya lagen har trätt i kraft, skall enligt *punkt 11* äldre lag tillämpas i fråga om beslutet. Regeln stämmer i sak överens med kommitténs förslag.

Enligt kommittén bör bestämmelserna i den nya lagen om skyldighet för förening att träda i likvidation och om ansvarighet för uppkommande förbindelser till följd av underlåtenhet att utse likvidatorer inte tillämpas i fråga om äldre föreningar. Enligt min mening saknas anledning att göra undantag för dessa regler.

Den nya lagen innehåller i 72 § andra stycket begränsningar i rätten att i stadgarna ta in förbehåll om skiljemannaförfarande. I enlighet med kommitténs förslag föreskrivs i *punkt 12* att dessa regler inte skall gälla i fråga om förbehåll vars tillämpning har påkallats före ikraftträdandet.

Skall enligt övergångsbestämmelserna föreskrift i äldre lag gälla och är i samma lag överträdelse av föreskriften belagd med straff, äger enligt *punkt 13* också straffbestämmelsen tillämpning. Denna regel har betydelse med hänsyn till punkt 5 i övergångsbestämmelserna.

Har rättegång inletts före den nya lagens ikraftträdande, bör den domstol som har börjat handlägga målet få fortsätta, även om den är obehörig enligt den nya lagen. Motsvarande bör gälla tvist som dessförinnan har hän-

skjutits till avgörande av skiljemän. Bestämmelser härom tas upp i *punkt 14*.

Punkt 15 innehåller övergångsbestämmelser med anledning av förbudet i 78 nya lagen mot upplåtelse av vissa andelsrätter. Beträffande motiven för dessa övergångsbestämmelser får jag jag hänvisa till vad som har anförts i den allmänna motiveringen under 4.6.

6.2 Förslaget till lag om ändring i rättegångsbalken

Departementschefen. I 10 kap. 10 § rättegångsbalken föreskrivs att bl. a. tvist om nyttjanderätt till fast egendom eller annan särskild rätt till egendomen eller om vissa obligatoriska anspråk på grund av upplåtelse av sådan rätt skall tas upp av domstolen i den ort där fastigheten är belägen. Bostadsrätt innefattar särskild rätt till fast egendom. Enligt 76 § förslaget till bostadsrättslag skall emellertid bostadsrättstvist tas upp av fastighetsdomstol. Bestämmelserna i 10 kap. 10 § rättegångsbalken skall därför inte gälla sådan tvist. Med anledning härav krävs en jämkning av denna paragraf.

6.3 Förslaget till lag om ändring i utsökningslagen

Departementschefen. Ändringen i 65 § utsökningslagen innebär att viss utmätningsfrihet införs för bostadsrätt till lägenhet som tjänar gäldenären till stadigvarande bostad. Rörande motiven för ändringen får jag hänvisa till vad jag har anfört i den allmänna motiveringen under 4.4.

För att bostadsrätt skall vara skyddad från utmätning fordras att lägenheten faktiskt tjänar gäldenären till stadigvarande bostad. Utmätningsskydd föreligger också i det fall lägenheten brukas av gäldenärens familj (65 § 2 mom. utsökningslagen). Sker utmätning hos dödsbo, gäller utmätningsfriheten till förmån för den dödes efterlevande familj (65 § 3 mom.).

Utmätningsfrihet föreligger inte, om gäldenären vid förvärv av bostadsrätten har åsidosatt tillbörlig hänsyn mot sina borgenärer och inte heller om det med hänsyn till gäldenärens behov och bostadsrättens värde framstår som oskäligt att bostadsrätten undantas från utmätning.

Jag har i den allmänna motiveringen föreslagit att utmätningsskyddet skall gälla också för vissa andra andelsrätter än bostadsrätter. Med hänsyn till att åsyftade föreningar och aktiebolag bedriver sin verksamhet med stöd av övergångsbestämmelse har regeln om utmätningsfrihet för dessa andelsrätter utformats som en övergångsbestämmelse till den föreslagna ändringen i utsökningslagen.

6.4 Förslaget till lag om ändring i föreningslagen

Departementschefen. Som jag har redovisat i den allmänna motiveringen under 3.6.1 infördes i samband med tillkomsten av bostadsrättslagen regler,

varigenom ekonomisk förening med ändamål att bereda bostäder åt medlemmarna förbjöds att upplåta lägenhet under nyttjanderätt annorledes än för bestämd tid, om upplåtelsen inte skedde under bostadsrätt (se numera 113 § föreningslagen). Förbudet gäller dock inte beträffande upplåtelse av lägenhet i hus som föreningen har förvärvat eller börjat uppföra före bostadsrättslagens ikraftträdande den 1 juli 1930 (se numera 4 § 8 mom. lagen angående införande av nya lagen om ekonomiska föreningar). Överträdelse av förbudet kan medföra bötesstraff enligt 111 § 6 föreningslagen. Som skäl för förbudet angavs bl. a. (prop. 1930: 65 s. 82 och 119) att en upplåtelse åt föreningsmedlemmar av hyresrätt för obestämd tid lätt kunde förväxlas med den till tiden obegränsade bostadsrätten.

Den föreslagna bostadsrättslagen innehåller i 78 § förbud för bl. a. förening att upplåta andelsrätt med vilken följer rätt att för begränsad tid besitta eller hyra bostadslägenhet. Med hänsyn härtill kommer 113 § föreningslagen att sakna praktisk betydelse. Jag föreslår därför att denna paragraf och den därtill hörande straffbestämmelsen upphävs. Några särskilda övergångsbestämmelser till denna lagändring anser jag inte behövliga.

6.5 Förslaget till lag om ändring i lagen om fastighetsdomstol

Departementschefen. Av 76 § andra stycket förslaget till bostadsrättslag framgår att fastighetsdomstolen i bostadsrättsmål liksom i hyresmål (12 kap. 71 § andra stycket jordabalken) skall bestå av två lagfarna ledamöter och tre nämndemän. En erinran härom tas upp i 3 § *sista stycket* lagen om fastighetsdomstol.

6.6 Förslaget till lag om ändring i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder

Departementschefen. Förslaget att vissa tvister enligt bostadsrättslagen skall handläggas av hyresnämnd föranleder ändringar i 4—8, 10—15, 19, 22 och 27 §§ i den i prop. 1970: 145 föreslagna lagen om arrendenämnder och hyresnämnder.

Enligt ändringarna i *4 §*, där hyresnämnds uppgifter anges, skall nämnden medla i bostadsrättstvister (punkt 1), pröva tvister om hyresvillkor enligt 7 § sista stycket, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 30 § andra stycket och medlemskap enligt 52 § bostadsrättslagen (punkt 3) samt vara skiljenämnd i bostadsrättstvister (punkt 5).

I *5 §* finns bestämmelser om hyresnämndens sammansättning. I överensstämmelse med vad som har föreslagits i den allmänna motiveringen tas i första stycket in bestämmelser om att en ledamot skall vara väl förtrogen med förvaltning av bostadsrättsfastighet när ärendet rör sådan fastighet.

Denna regel gäller inte bara i bostadsrättstvist utan också i hyrestvist, vare sig motparten är eller har varit bostadsrättshavare eller inte. Vidare föreskrivs att vad som i paragrafen sägs om att en ledamot skall vara väl förtrogen med hyresgästers förhållanden i bostadsrättstvist i stället skall avse bostadsrättshavares förhållanden. Bestämmelserna innebär inte att det måste vara skilda ledamöter i hyres- och bostadsrättstvister, utan ledamot som är väl förtrogen med såväl hyresgästers som bostadsrättshavares förhållanden kan tjänstgöra vid handläggningen av båda slagen av tvister. Enligt 6 § sista stycket ankommer det på hyresnämndens ordförande att bestämma vilka ledamöter som skall kallas till tjänstgöring.

Enligt *6 § andra stycket* skall vissa riksorganisationer av fastighetsägare, hyresgäster eller näringsidkare höras innan annan ledamot än ordförande förordnas. Det föreslås att motsvarande skall gälla beträffande riksorganisation av bostadsrättshavare.

I *7, 8* och *10—12 §§*, som innehåller regler om handläggning av tvister, föreslås vissa tillägg som innebär att reglerna görs tillämpliga också på tvister enligt bostadsrättslagen. Motsvarande gäller *14, 19, 22* och *27 §§*, vilka handlar om skiljemannaförfarande, besiktning m. m., fullföljd av talan och utdömande av vite. Ändringarna i *13* och *15 §§* är uteslutande av redaktionell art.

6.7 Förslaget till lag om ändring i lagen om införande av nya jordabalken

Departementschefen. I 51 § i den i prop. 1970: 145 föreslagna lagen om införande av nya jordabalken anges att länsstyrelsen kan medge undantag från viss hyresbestämmelse i fråga om lägenhet som innehas på grund av sådan upplåtelse av andelsrätt som avses i punkt 2 övergångsbestämmelserna till förskottslagen. Med hänsyn till att förskottslagen nu föreslås upphävd har hänvisningen till denna lags övergångsbestämmelse ersatts med en hänvisning till motsvarande övergångsbestämmelse till den föreslagna bostadsrättslagen.

7. Hemställan

Jag hemställer, att lagrådets yttrande genom utdrag av protokollet inhämtas enligt 87 § regeringsformen över förslagen till

1) *bostadsrättslag,*
2) *lag om ändring i rättegångsbalken,*
3) *lag om ändring i utsökningslagen (1877: 31 s. 1),*
4) *lag om ändring i lagen (1951: 308) om ekonomiska föreningar,*
5) *lag om ändring i lagen (1969: 246) om fastighetsdomstol,*

6) *lag om ändring i lagen ( ) om arrendenämnder och hyresnämnder,*

7) *lag om ändring i lagen ( ) om införande av nya jordabalken.*

Vad föredraganden sålunda med instämmande av statsrådets övriga ledamöter hemställt bifaller Hans Kungl. Höghet Regenten.

Ur protokollet:

Gunnel Anderson

Bilaga 1

Kommitténs förslag

Förslag till Bostadsrättslag

Härigenom förordnas som följer.

Allmänna bestämmelser

1 §.

Förening med ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att anskaffa, äga och förvalta hus samt däri åt medlemmarna upplåta lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid kan enligt denna lag vinna registrering såsom *bostadsrättsförening.*

Den rätt inom bostadsrättsförening som på grund av sådan upplåtelse av lägenhet tillkommer medlem benämnes *bostadsrätt.* Medlem som innehar bostadsrätt kallas *bostadsrättshavare.*

Avtal om framtida upplåtelse av bostadsrätt benämnes *förhandsavtal.* Den som med bostadsrättsförening ingår sådant avtal kallas *förhandstecknare.* Förhandstecknares rätt gentemot föreningen benämnes *teckningsrätt.* Upplåtes lägenhet som avses med förhandsavtal till nyttjande åt förhandstecknaren, tillämpas denna lag på nyttjanderätten.

2 §.

Annan än bostadsrättsförening får ej driva verksamhet som avses i 1 § första stycket.

Ej heller får förening eller aktiebolag upplåta andelsrätt, varmed följer rätt att för begränsad tid besitta eller hyra lägenhet som är avsedd att helt eller till icke oväsentlig del användas såsom bostad. Träffas i strid med vad som sagts nu vid upplåtelse av lägenhet förbehåll om förvärv av sådan andelsrätt, gäller förbehållet ej mot den till vilken lägenheten upplåtits.

3 §.

För bostadsrättsförenings förbindelser svarar endast föreningens tillgångar, förfallna men ej betalda avgifter inräknade.

4 §.

Innan bostadsrättsförening blivit registrerad kan den ej förvärva rättigheter eller ikläda sig skyldigheter och ej heller söka, kära eller svara inför domstol eller annan myndighet. Sedan styrelse blivit utsedd, kan den dock föra talan i mål rörande föreningens bildande och även annars vidtaga åtgärd för att utfå utfästa avgifter.

Handlar medlemmar i föreningen eller styrelsen eller annan som enligt denna lag är ställföreträdare för föreningen på föreningens vägnar innan den registrerats, skall de som deltagit i åtgärden eller beslut därom svara för uppkommande förbindelser, en för alla och alla för en, såsom för egen skuld.

5 §.

Bostadsrättsförening registreras hos länsstyrelsen i det län, där föreningens styrelse enligt stadgarna har sitt säte.

Anmälan för registrering enligt denna lag sker hos länsstyrelse som avses i första stycket.

Registrering sker i en särskild avdelning av registret för ekonomiska föreningar.

Stadgar och firma m. m.

6 §.

För att bli registrerad skall bostadsrättsförening bestå av minst fem medlemmar samt ha antagit stadgar och utsett styrelse och revisorer.

7 §.

Bostadsrättsförenings stadgar skall ange

1. föreningens firma,
2. ändamålet med föreningens verksamhet och verksamhetens art,
3. den ort inom riket där föreningens styrelse skall ha sitt säte,
4. om avgift för inträde i föreningen *(inträdesavgift)* skall förekomma, det belopp till vilket avgiften för varje medlem skall bestämmas,
5. hur *grundavgift* för bostadsrätt skall beräknas,
6. om för upplåtelse av bostadsrätt annan avgift än grundavgift *(upplåtelseavgift)* skall uttagas,
7. de grunder enligt vilka *årsavgift* för bostadsrätt skall utgå till bestridande av löpande utgifter, såsom räntor och amorteringar på lån, skatter, försäkringspremier, kostnader för fastighetens förvaltning, underhåll och uppvärmning samt för vatten, elektrisk kraft, renhållning m. m., så även för fondavsättning,
8. den utsträckning i vilken föreningen får kräva att bostadsrättshavare skall utge *särskilt tillskott* till täckande av opåräknade utgifter och den tid inom vilken tillskottet tidigast är förfallet till betalning,
9. om andra regelbundna eller på särskilt beslut om uttaxering beroende avgifter till föreningen skall förekomma, avgifternas belopp eller de högsta årliga belopp till vilka de för varje medlem högst får bestämmas,
10. de grunder enligt vilka fondavsättning skall ske,
11. antalet styrelseledamöter och revisorer eller det högsta och lägsta antal till vilket de skall uppgå och, om för styrelseledamöter eller revisorer skall finnas suppleanter, samma uppgifter beträffande dem, tiden för styrelseledamots, revisors och suppleants uppdrag, så även, om styrelseledamot, revisor eller suppleant skall utses på annat än i denna lag angivet sätt, hur tillsättning skall ske,
12. om fullmäktige skall finnas enligt 113 §, deras befogenhet, hur de skall utses och tiden för deras uppdrag,
13. föreningens räkenskapsår,
14. det sätt på vilket kallelse till föreningsstämma skall ske och andra meddelanden bringas till medlemmarnas eller fullmäktiges kännedom och

den tid före stämma då föreskrivna kallelseåtgärder senast skall vara vidtagna,

15. de grunder enligt vilka föreningen skall förfoga över uppkommen vinst och hur det skall förfaras med föreningens behållna tillgångar vid dennas upplösning.

8 §.

Inträdesavgift får ej sättas till högre belopp än etthundra kronor för varje medlem.

Grundavgift och särskilt tillskott skall beräknas efter det i 18 § tredje stycket nämnda jämförelsetalet. Den tid inom vilken särskilt tillskott skall vara förfallet till betalning får ej understiga tre månader från det beslutet om tillskottet fattades.

I 7 § 9 nämnda avgifter får ej sättas till högre belopp än tillhopa etthundra kronor för år och medlem.

Styrelsen fastställer till vilka belopp grundavgifter, upplåtelseavgifter och årsavgifter skall uppgå samt hur de skall betalas, om ej annat bestämts i stadgarna.

9 §.

Bostadsrättsförenings firma skall innehålla ordet "bostadrättsförening".

I firman får ej ordet "bolag" eller annars något som betecknar ett bolagsförhållande intagas på sådant sätt att därav kan föranledas det misstaget att firman innehas av ett bolag.

Firman skall tydligt skilja sig från andra hos länsstyrelsen förut registrerade ännu bestående firmor för bostadsrättsföreningar.

Annan än bostadsrättsförening får ej i sin firma eller annars vid beteckning av rörelsen använda ordet "bostadsrätt".

10 §.

Ansökan om bostadsrättsförenings registrering skall göras av styrelsen.

Vid ansökningen skall fogas dels två av notarius publicus eller minst två styrelseledamöter bestyrkta exemplar av föreningens stadgar, dels avskrift av protokoll vid sammanträde med föreningens medlemmar, utvisande att stadgarna blivit antagna, och av sådant protokoll eller annan handling, varav framgår att styrelse och revisorer utsetts.

Ansökningen skall innehålla försäkran av styrelsen att medlemmarnas antal uppgår till fem eller, om enligt stadgarna eller beslut vid sammanträde med medlemmarna föreningen ej får börja sin verksamhet förrän visst högre medlemsantal uppnåtts, att antalet uppgår härtill. Har i den ordning nu sagts blivit föreskrivet att föreningen ej får börja sin verksamhet förrän visst minimibelopp inbetalats i avgifter eller annars villkor uppställts härför, skall försäkran även avges att villkoret är infriat.

11 §.

Ansökningen om registrering skall vidare innehålla uppgift om bostadsrättsföreningens postadress samt styrelseledamöternas och, om suppleanter utsetts, deras fullständiga namn, medborgarskap och hemvist, samt förklaring att dessa personer ej är omyndiga.

I ansökningen skall uppges av vilka och hur föreningens firma skall tecknas, om ej denna befogenhet skall utövas endast av styrelsen. Skall firman tecknas av annan person än som avses i första stycket, gäller vad där är stadgat även i fråga om sådan firmatecknare.

Har ej den som ensam eller gemensamt med annan är bemyndigad att teckna föreningens firma på ansökningen egenhändigt skrivit sin av vittnen styrkta namnteckning, skall vid ansökningen fogas en särskild bilaga med den bevittnade namnteckningen.

Medlemsförteckning

12 §.

Över bostadsrättsförenings medlemmar skall genom styrelsens försorg föras förteckning. Denna får bestå av betryggande lösblads- eller kortsystem. Förteckningen skall för varje medlem innehålla uppgift om hans fullständiga namn och hemvist samt om bostadsrätt som innehas av honom.

Styrelsen skall hålla medlemsförteckningen tillgänglig för medlem och förhandstecknare.

Medlemskap m. m.

13 §.

Ansökan om inträde som medlem i bostadsrättsförening prövas av styrelsen. Sådan ansökan skall, om så föreskrives i stadgarna, ske skriftligen och vara försedd med sökandens bevittnade namnunderskrift.

14 §.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make, får inträde i föreningen ej vägras maken, om hinder icke möter på grund av sådan bestämmelse i stadgarna att medlem skall tillhöra viss sammanslutning eller uppfylla annat villkor av liknande beskaffenhet som det skäligen kan fordras att maken uppfyller. Detsamma gäller om bostadsrätt till lägenhet, som är avsedd att helt eller till icke oväsentlig del användas såsom bostad, övergått till annan bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sammanbott med honom i lägenheten.

Den till vilken bostadsrätt övergått i annat fall än som avses i första stycket får ej vägras inträde, om han uppfyller de villkor för medlemskap som föreskrives i stadgarna och han skäligen bör tagas för god såsom medlem.

15 §.

Medlem som ej innehar bostadsrätt får uppsäga sig till utträde ur bostadsrättsföreningen och kan på grund som anges i stadgarna uteslutas ur denna. I stadgarna kan föreskrivas att uppsägning skall ske skriftligen och vara försedd med medlemmens bevittnade namnunderskrift.

Medlem som upphör att vara bostadsrättshavare skall anses ha utträtt ur föreningen, om ej styrelsen medgivit att han får kvarstå i föreningen.

Beslut om uteslutning fattas av föreningsstämman, om ej annat bestämts i stadgarna.

16 §.

Förvärvare av bostadsrätt som vägrats inträde i bostadsrättsföreningen eller medlem som uteslutits ur föreningen kan klandra beslutet genom att väcka talan mot föreningen inom en månad från det han erhöll del av beslutet.

17 §.

Bestämmelserna i 13, 14 och 16 §§ gäller i tillämpliga delar även när förvärvare av teckningsrätt begär förklaring enligt 43 § att hinder för framtida medlemskap ej föreligger.

Ekonomisk plan

18 §.

Bostadsrättsföreningens styrelse skall upprätta ekonomisk plan för föreningens verksamhet.

Planen skall avse föreningens samtliga hus och innehålla alla upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen skall även för varje bostadsrätt lämnas uppgift om de ekonomiska förpliktelser som kan komma att åligga bostadsrättshavaren.

För varje bostadsrätt skall i planen anges ett jämförelsetal, som utvisar bostadsrättshavarens delaktighet i föreningens tillgångar i förhållande till var och en av de övriga bostadsrättshavarna.

19 §.

Den ekonomiska planen skall vara egenhändigt undertecknad av styrelseledamöterna och försedd med intyg om att den vilar på tillförlitliga grunder. Sådant intyg behövs ej, om i planen angivits att utfästelse enligt 29 § första stycket föreligger och planen godkänts av det företag som avgivit utfästelsen.

Intyg enligt första stycket skall utfärdas av två granskningsmän, utsedda av Konungen eller den myndighet Konungen bestämmer.

20 §.

Närmare föreskrifter om innehållet i den ekonomiska planen och det till denna hörande intyget utfärdas av Konungen.

21 §.

Den ekonomiska planen skall anmälas för registrering. Vid anmälningen skall fogas två exemplar av planen.

Beviljas registrering, skall det ena exemplaret av planen förvaras hos länsstyrelsen och det andra återställas till bostadsrättsföreningens styrelse, försett med bevis om registreringen.

Föreningens styrelse skall hålla den ekonomiska planen tillgänglig för den som vill taga del av densamma.

Lägenhetsförteckning m. m.

22 §.

Bostadsrättsföreningens styrelse skall så snart den ekonomiska planen registrerats upprätta förteckning över samtliga lägenheter. Förteckningen skall i överensstämmelse med den ekonomiska planen upptaga husets beteckning samt varje lägenhets nummer, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen. Vidare skall för varje lägenhet, som skall upplåtas med bostadsrätt, anges det jämförelsetal som bostadsrätten åsatts.

När bostadsrätt upplåtits eller förhandsavtal ingåtts, skall i lägenhetsförteckningen ofördröjligen införas bostadsrättshavarens eller förhandstecknarens namn och antecknas vilken dag den ekonomiska planen registrerats.

Övergår eller pantsättes bostadsrätt eller teckningsrätt eller ändras annars något förhållande, om vilket lägenhetsförteckningen skall innehålla upplysning, skall detta ofördröjligen antecknas i förteckningen.

Beträffande anteckning enligt andra eller tredje stycket skall dagen för denna anges.

23 §.

Bostadsrättshavare eller förhandstecknare har rätt att på begäran erhålla utdrag ur lägenhetsförteckningen, bostadsrättshavaren såvitt rör till honom med bostadsrätt upplåten lägenhet och förhandstecknaren såvitt rör lägenhet som avses med förhandsavtalet. Utdraget skall avse de uppgifter som enligt 22 § intagits i förteckningen.

Bostadsrättshavare eller förhandstecknare har vidare rätt att erhålla skriftlig uppgift om belopp som erlagts i grundavgift, upplåtelseavgift eller förskott på grundavgift och om belopp som kan ha tillgodoförts lägenheten genom avsättning till fond. Bostadsrättshavare har även rätt att erhålla skriftlig uppgift om summan av jämförelsetalen för alla upplåtna bostadsrätter.

I utdrag eller uppgift skall anges dagen för utfärdandet.

Upplåtelse av bostadsrätt — ingående av förhandsavtal

24 §.

Bostadsrätt får ej upplåtas och förhandsavtal ej ingås förrän ekonomisk plan registrerats.

Har sedan den ekonomiska planen upprättades förändring inträffat beträffande förhållande, om vilket planen skall innehålla upplysning, och inverkar denna förändring i avsevärd mån på bostadsrättsföreningens ekonomiska ställning eller bostadsrättshavares ekonomiska förpliktelser, får bostadsrätt ej vidare upplåtas förrän ny plan upprättats och registrerats.

25 §.

Bostadsrätt upplåtes genom skriftligt avtal mellan bostadsrättsförening och medlem i föreningen.

I avtalet skall anges den lägenhet upplåtelsen avser, den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen samt den grundavgift, upplåtelseavgift och årsavgift som skall utgå för bostadsrätten.

26 §.

Upplåtelse av bostadsrätt som skett i strid med 24 § första stycket eller 25 § är ogiltig. Den till vilken upplåtelsen skett har rätt till ersättning för skada. Har lägenheten tillträtts skall hyresavtal anses ingånget för tiden intill den fardag som inträffar närmast efter tre månader från uppsägning och på de villkor i övrigt som i brist på överenskommelse fastställes av hyresnämnd.

Har upplåtelse skett i strid med 24 § andra stycket, får bostadsrättshavaren, om han vid upplåtelsen varken hade eller bort ha kännedom om detta

förhållande, efter uppsägning frånträda avtalet. Han har också rätt till ersättning för skada. Uppsägning skall ske senast tre månader efter det att bostadsrättshavaren fick kännedom om förhållande som bort föranleda upprättande av ny ekonomisk plan. Iakttages ej denna tid, är rätten till talan förlorad.

Har bostadsrättshavaren enligt andra stycket uppsagt avtalet, är bostadsrättsföreningen skyldig att lösa bostadsrätten. I fråga om ersättningen för bostadsrätten gäller 38 § andra stycket. Om bostadsrättshavaren tillträtt lägenheten, får han kvarsitta till den fardag för avträdande av förhyrd lägenhet, som inträffar närmast efter tre månader från det ersättningen erlagts.

Vad ovan sagts i denna paragraf får ej åberopas som grund för avtalets upphörande eller ersättningsanspråks framställande senare än sex månader från det att lägenheten tillträtts med bostadsrätt och ej senare än inom två år från upplåtelsen.

27 §.

Upplåtelse av bostadsrätt är giltig endast om inom sex månader från upplåtelsen eller inom den tid som angivits i avtalet bostadsrätt upplåtits till minst fem medlemmar och jämförelsetalen för de upplåtna bostadsrätterna uppgår till minst två tredjedelar av jämförelsetalen för samtliga i den ekonomiska planen angivna bostadsrätter.

Är upplåtelse ej giltig, äger 26 § första stycket tredje punkten motsvarande tillämpning.

28 §.

Har bostadsrätt upplåtits till flera, gäller den upplåtelse som skedde först. Den vars bostadsrätt måste vika skall av bostadsrättsföreningen återfå inbetalda kapitalinsatser och, om han vid upplåtelsen varken hade eller bort ha kännedom om den andra upplåtelsen, erhålla ersättning för skada.

29 §.

Förhandsavtal kan ingås mellan bostadsrättsförening och den som kan antagas som medlem i föreningen, om företag, som Konungen godkänt, avgivit särskild utfästelse. Företaget skall genom utfästelsen åtaga sig dels gentemot förhandstecknaren att svara för att föreningen fullgör sina förpliktelser enligt förhandsavtalet, dels gentemot föreningen att svara för att anskaffningskostnaderna och finansieringsvillkoren för föreningens hus ej är oskäliga.

Förhandsavtal skall vara skriftligt och innehålla de uppgifter som anges i 25 § andra stycket.

Vid upplåtelse av bostadsrätt eller förhandsavtal gäller att grundavgift ej får uttagas med högre belopp än det som angivits i den ekonomiska planen och att den i planen angivna årsavgiften ej får höjas med mer än tio procent på grund av andra förhållanden än sådana som enligt vad föreningen visar står utanför dess kontroll.

30 §.

Har förhandsavtal ingåtts i strid med 24 § första stycket eller 29 § första eller andra stycket, äger 26 § första och fjärde styckena motsvarande tillämpning.

Bestämmelserna i 28 § äger motsvarande tillämpning beträffande förhandsavtal och teckningsrätt.

31 §.

Styrelsen i bostadsrättsförening som ingått förhandsavtal skall senast när två tredjedelar av lägenheterna tillträtts av förhandstecknare, kalla dessa till sammanträde för att bland sig utse förtroendenämnd om minst tre ledamöter.

Styrelsen skall fortlöpande lämna förtroendenämnden upplysning om föreningen och dess verksamhet. Nämnden skall underrättas om tidpunkten för besiktning av föreningens hus och lägenheter.

32 §.

Talan mot företag på grund av utfästelse beträffande anskaffningskostnader och finansieringsvillkor enligt 29 § skall av bostadsrättsföreningen väckas inom ett år från det bostadsrättshavarna på föreningsstämma erhållit redovisning för kostnaderna och villkoren. Iakttages ej denna tid, är rätten till talan förlorad, om ej annat överenskommits.

Avtal mellan företag och bostadsrättsförening om att framtida tvist som avses i första stycket skall hänskjutas till avgörande av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen gäller ej.

Övergång av bostadsrätt och teckningsrätt m. m.

33 §.

Har bostadsrätt överlåtits eller annars övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antages till medlem i bostadsrättsföreningen, om ej annat följer av 34 eller 35 §.

34 §.

Har bostadsrättshavaren avlidit, kan styrelsen, sedan tre år förflutit från dödsfallet, anmana dödsboet att inom sex månader eller den längre tid som kan vara bestämd i stadgarna visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller skifte efter den avlidne eller överlåtits till någon som ej kan vägras medlemskap i föreningen och som sökt sådant.

Har make som tillagts bostadsrätt vid bodelning eller skifte i anledning av bostadsrättshavarens död, efterlevande make som är ensam arvinge efter bostadsrättshavaren eller den till vilken bostadsrätt övergått på grund av arv eller testamente ej antagits som medlem, kan styrelsen enligt bestämmelserna i första stycket anmana innehavaren att visa att bostadsrätten överlåtits till någon som ej kan vägras medlemskap i föreningen och som sökt sådant.

Försittes tid som angivits i anmaning, kan föreningen på offentlig auktion sälja bostadsrätten för innehavarens räkning.

35 §.

Har make som tillagts bostadsrätt vid bodelning eller skifte i anledning av boskillnad, hemskillnad, äktenskapsskillnad eller äktenskapets återgång ej antagits som medlem, kan styrelsen, sedan sex månader förflutit från bodelningen eller skiftet, anmana maken att inom sex månader, eller den längre tid som kan vara bestämd i stadgarna, visa att bostadsrätten överlåtits till någon som ej kan vägras medlemskap i föreningen och som sökt sådant.

Försittes tid som angivits i anmaning, gäller 34 § tredje stycket.

36 §.

Skall ersättning för bostadsrätt vid överlåtelse beräknas enligt särskilda grunder, skall dessa anges i stadgarna.

37 §.

Överlåtelse av bostadsrätt, som ej äger rum i den ordning utsökningslagen bestämmer, skall ske genom skriftligt avtal, som skall upptaga den bostadsrätt överlåtelsen avser och den ersättning som i förekommande fall skall utgå.

Överlåtelse som skett i strid med första stycket är ogiltig. Den till vilken överlåtelsen skett har rätt att av överlåtaren erhålla ersättning för skada. Vad nu sagts får ej åberopas som grund för avtalets ogiltighet eller ersättningsanspråks framställande senare än sex månader från det att förvärvaren tillträtt lägenheten.

38 §.

Har den till vilken bostadsrätt överlåtits icke antagits till medlem, är överlåtelsen ogiltig.

Bestämmelsen i första stycket gäller ej om överlåtelsen skett i den ordning utsökningslagen bestämmer. I sådant fall är bostadsrättsföreningen skyldig att lösa bostadsrätten. Lösenbeloppet skall motsvara bostadsrättens ekonomiska värde. Kan överenskommelse ej träffas, kan part väcka talan om bestämmande av ersättningen. Denna skall erläggas inom en månad från det beloppet fastställts.

39 §.

Förvärvare av bostadsrätt har ej mot bostadsrättsföreningen bättre rätt än den från vilken bostadsrätten övergått.

För tid efter det att bostadsrätt övergått till medlem och föreningen underrättats härom svarar den från vilken rätten övergått eller hans dödsbo ej för de skyldigheter som åligger innehavare av bostadsrätten. Övergår bostadsrätt till någon som ej är medlem, svarar den från vilken rätten övergått eller hans dödsbo för de skyldigheter som åligger innehavare av bostadsrätten till dess förvärvaren antagits till medlem. Sker överlåtelse i den ordning utsökningslagen bestämmer, svarar den från vilken bostadsrätten övergått dock ej för förpliktelser som hänför sig till tiden efter överlåtelsen.

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

40 §.

Överlåtelse av bostadsrätt gäller mot överlåtarens borgenärer endast om bostadsrättsföreningen underrättats om åtgärden av överlåtaren eller förvärvaren.

Har bostadsrätt överlåtits till flera, gäller den överlåtelse som skedde först. Den senare överlåtelsen har dock företräde, om den meddelats föreningen tidigare på sätt som anges i första stycket och förvärvaren då var i god tro.

41 §.

Pantsättning av bostadsrätt skall ske genom skriftlig handling, som anger den bostadsrätt pantsättningen avser. Har ej så skett är pantsättningen ogiltig.

Bestämmelserna i 40 § om överlåtelse av bostadsrätt äger motsvarande tillämpning i fråga om pantsättning av sådan rätt.

42 §.

Bostadsrättshavare kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten upplåtits avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse göres skriftligen hos styrelsen.

Sker avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen på den fardag för avträdande av förhyrd lägenhet som inträffar närmast efter tre månader från det avsägelsen skedde.

43 §.

Bestämmelserna i 33—41 §§ gäller i tillämpliga delar även förhandstecknare och teckningsrätt. Har i bestämmelse stadgats krav på medlemskap, skall i stället gälla att styrelsen förklarat hinder för framtida medlemskap ej föreligga.

Bostadsrättshavares och förhandstecknares rättigheter och skyldigheter

44 §.

När lägenheten skall tillträdas första gången efter bostadsrättsupplåtelse, skall bostadsrättsföreningen tillhandahålla lägenheten i det skick som angivits i den ekonomiska planen eller annars avtalats. I de avseenden avtal ej träffats skall lägenheten vara i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet.

45 §.

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

I fall som avses i första stycket har bostadsrättshavaren även rätt till ersättning för skada, om föreningen ej visar att bristen icke beror på försummelse från dess sida.

46 §.

Erhåller bostadsrättshavaren, när lägenheten skall tillträdas första gången efter bostadsrättsupplåtelse, ej tillträde i rätt tid, har bostadsrättshavaren, om dröjsmålet ej beror på honom, rätt till skälig nedsättning i årsavgiften för den tid han ej kan nyttja lägenheten eller del därav. Är hindret av vä-

sentlig betydelse, kan bostadsrättshavaren efter uppsägning frånträda bostadsrätten. Sedan tillträde erhållits får uppsägning ej ske. Bostadsrättshavaren har även rätt till ersättning för skada, om bostadsrättsföreningen ej visar att hindret icke beror på försummelse från dess sida.

47 §.

Skadas lägenheten sedan tillträde medgivits och är bostadsrättsföreningen ansvarig för skadan eller uppstår på annat sätt genom föreningens vållande hinder eller men i nyttjanderätten, äger 45 § motsvarande tillämpning.

Föreningen och bostadsrättshavaren kan med bindande verkan träffa avtal om inskränkning i rätten att enligt första stycket erhålla nedsättning i årsavgiften för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att föreningen låter utföra arbete för att sätta lägenheten i avtalat skick eller för att utföra sedvanligt underhåll av lägenheten eller fastigheten i övrigt eller annat arbete som särskilt anges i avtalet.

48 §.

Bestämmelserna om skada eller brist på lägenheten äger motsvarande tillämpning, om ohyra förekommer i lägenheten till men för bostadsrättshavaren.

I fråga om lägenhet, som är avsedd att helt eller till icke oväsentlig del användas som bostad och som utgör del av hus, är bostadsrättsföreningen skyldig att vidtaga tjänliga åtgärder för att utrota ohyra, även om bostadsrättshavaren är ansvarig för att sådan förekommer i lägenheten. Är bostadsrättshavaren utan ansvar för ohyran, har han rätt till ersättning för nödvändig kostnad, som åsamkas honom genom åtgärd för att utrota ohyran.

49 §.

Har bostadsrättsföreningen frångått den ekonomiska planen och beslutat om åtgärd, som medför väsentlig ökning av de avgifter som utgår för bostadsrätten, kan bostadsrättshavaren, om han ej biträtt beslutet eller kan anses ha godkänt detta, efter uppsägning frånträda bostadsrätten. Uppsägning skall ske inom tre månader från det bostadsrättshavaren fick kännedom om beslutet. Iakttages ej denna tid, är rätten till uppsägning förlorad.

50 §.

Uppsäges bostadsrätt i fall som avses i 45—49 § är bostadsrättsföreningen skyldig att lösa bostadsrätten. I fråga om ersättningen för bostadsrätten gäller 38 § andra stycket.

Har bostadsrättshavaren tillträtt lägenheten, får han kvarsitta till den fardag för avträdande av förhyrd lägenhet, som inträffar närmast efter tre månader från det ersättningen erlagts.

51 §.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick, om ej annat bestämts i stadgarna.

Bostadsrättsföreningen är dock ansvarig för brand- eller vattenledningsskada som ej vållats av bostadsrättshavaren samt för reparationer av de

stamledningar för avlopp och för lägenhetens förseende med värme, gas, elektricitet och vatten med vilka föreningen försett lägenheten.

Bestämmelserna i andra stycket om skada äger motsvarande tillämpning, om ohyra förekommer i lägenheten.

Upptäckes ohyra inom lägenheten är bostadsrättshavaren skyldig att utan oskäligt dröjsmål meddela styrelsen detta.

52 §.

Bostadsrättshavaren får ej använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda. Bostadsrättsföreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

Bostadsrättshavaren får ej heller utan tillstånd av styrelsen företaga av sevärd förändring i lägenheten. Finns i stadgarna särskild föreskrift om bostadsrättshavarens rätt att vidtaga ändring, gäller denna.

53 §.

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall härvid ställa sig till efterrättelse de särskilda föreskrifter som bostadsrättsföreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att vad som sålunda åligger honom själv iakttages även av dem som hör till hans husfolk eller gäster och av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

Gods som veterligt är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får ej införas i lägenheten.

54 §.

Bostadsrättsföreningen har rätt att få tillträde till lägenheten när så fordras för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som påkallas. Föreningen skall tillse att bostadsrättshavaren ej tillskyndas större olägenhet än nödvändigt. När bostadsrätten enligt 34, 35 eller 61 § skall säljas på offentlig auktion, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla inskränkningar i nyttjanderätten som föranledes av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om hans lägenhet icke besväras av ohyra. Därvid äger 48 § motsvarande tillämpning.

Underlåter bostadsrättshavaren att bereda föreningen tillträde till lägenheten när föreningen enligt första eller andra stycket har rätt därtill, kan överexekutor förordna om handräckning. I fråga om sådan handräckning gäller bestämmelserna om handräckning enligt 191 § utsökningslagen.

55 §.

Bostadsrättshavaren får ej utan styrelsens samtycke till annan än medlem i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet utom i fall som avses i andra stycket.

Bostadsrättshavare, som under viss tid ej är i tillfälle att använda lägenhet, avsedd att helt eller till icke oväsentlig del användas såsom bostad, får upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand, om rätten lämnar till-

stånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och bostadsrättsföreningen ej har befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

Bostadsrättshavaren får ej inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

56 §.

Betalar bostadsrättshavaren ej i rätt tid grundavgift eller upplåtelseavgift som förfaller till betalning innan lägenheten får tillträdas första gången efter bostadsrättsupplåtelse, får styrelsen, om rättelse ej sker inom en månad efter anmaning och lägenheten ej med styrelsens medgivande tillträtts, häva avtalet om upplåtelsen.

Häver bostadsrättsföreningen avtalet, har föreningen rätt till ersättning för skada.

57 §.

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och bostadsrättsföreningen berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning

1. om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av grundavgift, upplåtelseavgift, årsavgift eller särskilt tillskott utöver fjorton dagar eller den längre tid, som kan vara bestämd i stadgarna, från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet, eller om bostadsrättshavaren i betydande omfattning underlåter att betala årsavgift på förfallodagarna och ej på tillsägelse framdeles iakttar förfallodag,
2. om bostadsrättshavaren utan behörigt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
3. om lägenheten användes i strid med 52 § första stycket eller 55 § tredje stycket,
4. om bostadsrättshavaren eller annan, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller genom underlåtenhet att underrätta styrelsen därom bidrager till att ohyra sprides i fastigheten,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller annan till vilken lägenheten upplåtits i andra hand åsidosätter något av vad som enligt 53 § skall iakttagas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavaren,
6. om i strid med 54 § tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren ej kan visa giltig ursäkt,
7. om bostadsrättshavaren ej längre uppfyller villkor i stadgarna att medlem skall tillhöra viss sammanslutning eller uppfylla annat villkor av liknande beskaffenhet; dock kan villkor som innebär att bostadsrättshavarens fortsatta nyttjande av lägenheten göres beroende av att han tillhör viss yrkessammanslutning eller uppfyller annat liknande villkor ej åberopas som grund för förverkande enligt denna punkt,
8. om bostadsrättshavaren åsidosätter honom åvilande skyldighet, som går utöver hans åligganden enligt denna lag, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres.

Nyttjanderätten är icke förverkad enligt första stycket, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av endast ringa betydelse.

Innan uppsägning får ske på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3, 5, 6 eller 8, skall föreningen ha berett bostadsrättshavaren tillfälle att inom skälig tid vidtaga rättelse.

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

58 §.

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i 57 § första stycket 1—3, 5 eller 6 men sker rättelse innan bostadsrättsföreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren icke därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen icke uppsagt bostadsrättshavaren inom två månader från det föreningen fick kännedom om förhållande som avses i 57 § första stycket 4, 7 eller 8.

59 §.

Uppsägning skall vara skriftlig, om ej bostadsrättshavaren lämnar skriftligt erkännande om uppsägningen.

Bestämmelserna i 33 kap. 17—19 §§ rättegångsbalken om delgivning äger motsvarande tillämpning i fråga om uppsägning. Uppsägning får ske hos den som är behörig att mottaga årsavgift på bostadsrättsföreningens vägnar.

Träffas ej den som sökes för uppsägning i sitt hemvist, får uppsägningen sändas i rekommenderat brev under hans vanliga adress. Ett exemplar av uppsägningen skall dessutom lämnas antingen i den söktes bostad till vuxen medlem i det hushåll som han tillhör eller, om han driver rörelse med fast kontor, på kontoret till någon som är anställd där. Påträffas icke någon som nu angivits, skall uppsägningen i stället läggas i den söktes postlåda, om sådan finns. Uppsägning har skett när vad nu angivits blivit fullgjort.

Har den hos vilken uppsägning skall ske ej känt hemvist här i riket och finns ej heller känt ombud som får mottaga uppsägning för honom, får uppsägning ske genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar.

Stämningsansökan med yrkande om skyldighet för föreningen att lösa bostadsrätt eller om bostadsrättshavares skiljande från lägenheten eller ansökan om vräkning av bostadsrättshavare gäller som uppsägning när delgivning skett i behörig ordning.

60 §.

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak som anges i 57 § första stycket 1, 4, 5 eller 6 är han skyldig att genast avflytta. Uppsäges bostadsrättshavaren av annan i 57 § angiven orsak får han kvarsitta till den fardag för avträdande av förhyrd lägenhet, som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om ej rätten eller överexekutor prövar skäligt ålägga honom att avflytta tidigare.

61 §.

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som anges i 57 § skall, om bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren ej kommer överens om annat, bostadsrätten så snart det kan ske genom styrelsens försorg säljas på offentlig auktion. Försäljningen får dock anstå till dess brist för vilken 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 bostadsrättshavaren.

62 §.

Upphör bostadsrätt på grund av att bostadsrättsföreningen överlåter det hus i vilket lägenheten finns eller säljes huset i den ordning utsökningslagen bestämmer, är föreningen skyldig att till bostadsrättshavaren utge ersättning för bostadsrätten enligt 38 § andra stycket. Träder föreningen i likvidation inom tre månader från det frågan om föreningens ersättningsskyldighet blivit slutligt avgjord eller försättes föreningen inom samma tid i konkurs, skall bostadsrättshavarens rätt att utfå ersättning för bostadsrätten bedömas efter de regler som gäller för skifte av föreningens tillgångar.

Har sedan bostadsrättshavaren tillträtt lägenheten, bostadsrätten upphört av anledning som avses i första stycket skall bostadsrättshavaren anses inneha lägenheten på grund av skriftligt hyresavtal med hyrestid gällande intill den fardag som inträffar närmast efter tre månader från uppsägning och på de villkor i övrigt som i brist på överenskommelse fastställes av hyresnämnd. För tid intill dess nämndens beslut om hyresvillkor föreligger skall hyra för lägenheten utgå enligt vad närmast före överlåtelsen gällt i fråga om årsavgift.

63 §.

Bestämmelserna i 44—48 §§ äger motsvarande tillämpning beträffande förhandsavtal och förhandstecknare.

Har bostadsrätt icke erbjudits till upplåtelse inom ett år från det bevis om slutbesiktning enligt byggnadsstadgan den 30 december 1959 (nr 612) utfärdats beträffande bostadsrättsföreningens hus eller, om sådan besiktning ej skall ske, från det byggnadsföretaget slutförts, får förhandstecknaren, om dröjsmålet ej beror på honom, efter uppsägning frånträda förhandsavtalet. Förhandstecknaren har även rätt till ersättning för skada.

64 §.

Uppsäges förhandsavtal i fall som avses i 63 §, upphör det genast att gälla. Bostadsrättsföreningen skall till förhandstecknaren återbetala vad som erlagts i förskott på grundavgift. Bestämmelserna i 50 § andra stycket äger därvid motsvarande tillämpning för förhandstecknare.

65 §.

Bestämmelserna i 51—61 §§ äger motsvarande tillämpning beträffande förhandsavtal, förhandstecknare och teckningsrätt.

Vid tillämpningen av bestämmelserna skall iakttagas att

1. vad som sägs om föreskrift i bostadsrättsföreningens stadgar skall avse bestämmelse i förhandsavtalet,
2. 56 § skall tillämpas beträffande förskott på grundavgift samt att 57 § första stycket 1 skall gälla beträffande förskott på grundavgift samt årsavgift,
3. 59 § sista stycket skall gälla i fråga om yrkande att förhandsavtal skall upphöra i stället för yrkande om skyldighet för föreningen att lösa bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningen kan vidare häva förhandsavtalet om förhandstecknaren utan att kunna visa giltigt skäl vägrar att träffa avtal om upplåtelse av bostadsrätt. Häves avtalet har föreningen rätt till ersättning för skada.

66 §.

Upphör teckningsrätt på grund av att bostadsrättsföreningen överlåter det hus i vilket lägenheten finns eller säljes huset i den ordning utsökningslagen bestämmer, är föreningen skyldig att till förhandstecknaren återbetala vad som erlagts i förskott på grundavgift. Förhandstecknaren har också rätt till ersättning för skada.

Bestämmelsen i 62 § andra stycket äger motsvarande tillämpning när teckningsrätt upphört av anledning som avses i första stycket.

Fonder och vinstutdelning m. m.

67 §.

Bostadsrättsförening skall för att säkerställa underhållet av föreningens hus och trygga föreningens verksamhet göra avsättningar till fond för reparationer och till reservfond.

Nedsättning av reservfonden får beslutas endast för att täcka förlust som enligt fastställd balansräkning uppstått på föreningens verksamhet i dess helhet och som ej kan ersättas av befintliga medel avsatta till framtida förfogande.

68 §.

Utdelning får endast ske av den vinst som redovisas i fastställd balansräkning för senaste räkenskapsåret, i den mån vinsten icke skall avsättas till fond.

Vinst får ej utdelas till andra än bostadsrättshavarna och får ej, om annat icke bestämts i stadgarna, fördelas mellan dem efter annan grund än bostadsrätternas jämförelsetal.

69 §.

Har vinstutdelning beslutats och verkställts i strid med 68 § eller bestämmelse i bostadsrättsföreningens stadgar, är de som uppburit sådan utdelning skyldiga att betala tillbaka denna jämte fem procent ränta.

Uppkommer brist vid återbäringen, är de som medverkat till beslutet om utdelning eller verkställandet av detta ansvariga enligt bestämmelserna i 160, 162 och 163 §§.

70 §.

Föreningsstämma får ej besluta att föreningens vinstmedel eller övriga tillgångar skall användas eller att föreningen skall åtaga sig förpliktelser för ändamål som uppenbarligen är främmande för föreningens syfte. Stämman får dock använda tillgångar till allmännyttigt eller därmed jämförligt ändamål, om det med hänsyn till ändamålets beskaffenhet, föreningens ställning och omständigheterna i övrigt kan anses skäligt.

Om annat ej följer av stadgarna får föreningsstämman ej heller besluta att föreningens tillgångar skall användas på sådant sätt eller annars vidtaga sådan åtgärd, att uppenbarligen fördel beredes vissa medlemmar till nackdel för föreningen eller övriga medlemmar.

Styrelse och firmateckning

71 §.

För bostadsrättsförening skall finnas en styrelse bestående av minst tre ledamöter. Styrelsen skall förvalta föreningens angelägenheter enligt bestämmelserna i denna lag.

Styrelsen väljes på föreningsstämma. I stadgarna kan bestämmas att styrelsen eller ledamot av denna skall utses i annan ordning.

Styrelseledamot skall utses för tid intill dess stämma enligt 108 § första stycket hållits och får icke utses för längre tid än till och med den stämma som skall äga rum under tredje räkenskapsåret efter valet. Även om den tid för vilken styrelseledamot blivit utsedd ej gått ut, kan han skiljas från uppdraget genom beslut av den som utsett honom. Styrelseledamot har rätt att avgå före utgången av nämnda tid. Anmälan om avgång skall göras hos styrelsen samt, om styrelseledamot ej är vald på föreningsstämma, hos den som utsett honom.

Har styrelseledamot som är vald på föreningsstämma entledigats, annars avgått eller avlidit eller har hinder för honom att vara styrelseledamot uppkommit enligt 72 § och finns ej suppleant, skall övriga styrelseledamöter ofördröjligen föranstalta om val av ny ledamot för återstående mandattid. Meddelas icke annan föreskrift i stadgarna, får valet uppskjutas till nästa stämma där styrelseval skall äga rum, om styrelsen är beslutför med kvarstående ledamöter och suppleanter samt antalet ej understiger tre.

72 §.

Styrelseledamot skall vara myndig och, om ej för särskilt fall Konungen eller myndighet som Konungen bestämmer tillåter annat, här i riket bosatt svensk medborgare.

Styrelseledamot skall vara medlem i bostadsrättsföreningen. Dock kan även den vara styrelseledamot som enligt lag är ställföreträdare för medlem samt, om juridisk person är medlem, den som är ledamot av styrelsen för den juridiska personen eller delägare i denna. Även annars kan, om det för visst eller vissa särskilt angivna fall medges i stadgarna, annan än medlem vara styrelseledamot.

73 §.

Bestämmelserna om styrelseledamot gäller även suppleant.

I stadgarna kan upptagas närmare bestämmelser om de förutsättningar, under vilka suppleant får tjänstgöra samt, när flera suppleanter skall finnas, om ordningen för deras inträde. Sådana bestämmelser kan också meddelas av den som utsett suppleanten. Bestämmelse som avses i detta stycke får ej registreras.

74 §.

Styrelsen skall sörja för att bostadsrättsföreningens verksamhet organiseras på ett sätt, som med hänsyn till föreningens förhållanden kan anses tillfredsställande, utöva tillsyn över befattningshavare hos föreningen samt tillse att styrelsen på lämpligt sätt och vid lämpliga tider får de upplysningar om föreningens förhållanden som är nödvändiga. Styrelsen skall också sörja för att föreningens bokföring fullgöres i överensstämmelse med lag och att medelsförvaltningen är ordnad på betryggande sätt samt att behörig kontroll häröver finns.

När det på grund av inträffade förluster eller annars finns anledning antaga att föreningens ställning kommer att utvisa fortgående försämring, så att föreningens skulder icke blir täckta av tillgångarna, skall styrelsen oförd röjligen till föreningsstämmans prövning hänskjuta frågan om föreningen skall träda i likvidation.

75 §.

Inom styrelsen skall en ledamot vara ordförande.

Ordföranden skall tillse att sammanträden hålles då så behövs.

Vid styrelsens sammanträden skall föras protokoll, vars riktighet skall bestyrkas av ordföranden. Ledamot av styrelsen är berättigad att på begäran få särskild mening, som avviker från styrelsens beslut, antecknad till protokollet. Protokollen skall föras i nummerföljd och förvaras på betryggande sätt.

76 §.

Styrelsen är beslutför, när vid sammanträde fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande, om ej för beslutförhet högre antal föreskrivits i stadgarna. Ärende får dock icke företagas, utan att såvitt möjligt samtliga styrelseledamöter eller, vid förhinder för någon av dem, suppleant för honom fått tillfälle att deltaga i ärendets behandling.

Som styrelsens beslut gäller, om ej föreskrift om särskild röstpluralitet givits i stadgarna, den mening, om vilken de flesta röstande förenar sig, eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder.

77 §.

Ledamot av styrelsen får ej deltaga i behandling av fråga angående avtal mellan honom och bostadsrättsföreningen. Ej heller får han deltaga i behandling av fråga om avtal mellan föreningen och tredje man, om han i frågan har ett väsentligt intresse, som kan strida mot föreningens. Detsamma gäller om gåva från föreningen och beträffande rättegång eller annan talan mot styrelseledamoten eller tredje man.

78 §.

Styrelsen får, om annat icke följer av bestämmelserna i denna lag, handla på bostadsrättsföreningens vägnar i förhållande till tredje man samt företräda föreningen inför domstolar och andra myndigheter. Samma behörighet tillkommer även den eller dem som enligt bestämmelserna i 79 och 80 §§ får teckna föreningens firma (firmatecknare). De som endast gemensamt får utöva firmateckningsrätt, får endast gemensamt företräda föreningen.

79 §.

Bemyndigande för styrelseledamot, styrelsesuppleant eller annan att teckna bostadsrättsföreningens firma meddelas av styrelsen, om ej i stadgarna eller genom beslut av föreningsstämman gjorts inskränkning i detta avseende. Bemyndigande får dock ej lämnas den som är omyndig och, vad angår annan än styrelseledamot eller styrelsesuppleant, utan tillstånd av Konungen eller myndighet som Konungen bestämmer, den som icke är här i riket bosatt svensk medborgare.

Styrelsen kan när som helst återkalla bemyndigande att teckna föreningens firma.

80 §.

Då bemyndigande att teckna bostadsrättsföreningens firma meddelas, kan styrelsen föreskriva att två eller flera personer får teckna firman endast gemensamt.

Annan inskränkning i rätten att teckna föreningens firma än som anges i första stycket får ej registreras.

81 §.

Styrelsen eller annan, som enligt 78 § är ställföreträdare för bostadsrättsföreningen, får ej förfoga över dess tillgångar eller ikläda den förpliktelse eller annars vidtaga åtgärd i strid med bestämmelserna i 70 § första stycket första punkten och andra stycket om föreningsstämma. Styrelsen får dock till allmännyttigt eller därmed jämförligt ändamål använda tillgång, som i förhållande till föreningens ställning är av ringa betydelse.

82 §.

I förhållande till bostadsrättsföreningen skall styrelsen och annan ställföreträdare för föreningen följa de särskilda föreskrifter som meddelas i stadgarna eller av föreningsstämma. Annan ställföreträdare än styrelsen skall även följa föreskrift som meddelas av styrelsen. Styrelsen och annan ställföreträdare för föreningen får dock ej följa föreskrift som strider mot denna lag eller stadgarna och därför ej gäller, eller föreskrift av föreningsstämma om sådan åtgärd avseende förvaltningen av föreningens angelägenheter, vars verkställighet styrelsen finner innebära ett uppenbart åsidosättande av föreningens intressen.

Den som enligt 77 § icke får för föreningen deltaga i behandling av fråga om avtal har ej heller befogenhet att utan särskilt uppdrag av styrelsen företräda föreningen beträffande avtalet.

83 §.

Har styrelsen eller annan ställföreträdare för bostadsrättsföreningen företagit rättshandling på föreningens vägnar men därvid handlat i strid med 81 eller 82 § eller annars överskridit sin befogenhet, gäller rättshandlingen ej mot föreningen, om tredje man insåg eller bort inse att sådant överskridande förelåg.

Har styrelsesuppleant utövat styrelseledamots befogenhet, är det förhållandet, att förutsättning för hans inträde i styrelseledamots ställe saknades, utan verkan mot tredje man, om denne ej insåg eller bort inse detta.

84 §.

Den som äger företräda bostadsrättsföreningen får ej överlåta eller med inteckning för gäld belasta föreningens fasta egendom eller tomträtt, om han icke har sådan befogenhet enligt stadgarna eller föreningsstämman bemyndigat honom till detta. Sådant bemyndigande kan begränsas att avse viss egendom och får icke i något fall gälla mer än två år.

Har åtgärd enligt första stycket företagits utan vederbörligt bemyndigande och vill föreningen klandra åtgärden, skall föreningen väcka talan därom inom aderton månader från det lagfart, inskrivning eller inteckning beviljades. Iakttages ej denna tid, är rätten till talan förlorad.

85 §.

Skriftlig handling, som utfärdas för bostadsrättsförening, bör undertecknas med föreningens firma och underskrivas av dem som tecknar firman.

Har styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen utfärdat handling utan firmateckning och framgår ej av dess innehåll, att den utfärdats på föreningens vägnar, svarar de som undertecknat handlingen för vad genom handlingen kan ha slutits, en för alla och alla för en, såsom för egen skuld. Undertecknarna skall dock ej ha sådan ansvarighet, om det framgick av omständigheterna vid handlingens tillkomst, att den utfärdades för föreningen, samt den till vilken handlingen ställts av föreningen får behörigen undertecknat godkännande av handlingen utan oskäligt dröjsmål efter det begäran därom framställts eller personlig ansvarighet gjorts gällande mot undertecknarna.

86 §.

Om behörighet för styrelseledamot och för den som annars, ensam eller gemensamt med annan, bemyndigats teckna bostadsrättsföreningens firma, att mottaga delgivning i rättegång mot föreningen finns bestämmelser i rättegångsbalken. Dessa bestämmelser gäller även då föreningen skall delges annat meddelande.

Vill styrelsen väcka talan mot föreningen, skall styrelsen utlysa föreningsstämma för val av ombud att föra föreningens talan i tvisten. Stämning delges genom att föredragas på stämman.

87 §.

Sker ändring beträffande styrelseledamöterna eller styrelsesuppleanterna eller i rätten att teckna bostadsrättsföreningens firma eller ändras föreningens postadress, skall styrelsens ordförande ofördröjligen anmäla detta för registrering. På denna anmälan äger bestämmelserna i 11 § motsvarande tillämpning. Anmälan kan även göras av den som berörs av anmälningen.

Styrelsens årsredovisning

88 §.

Styrelsen skall för varje räkenskapsår avge redovisning för förvaltningen av bostadsrättsföreningens angelägenheter genom att avlämna berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning) och för intäkter och kostnader under året (vinst- och förlusträkning). Redovisningshandlingarna skall vara underskrivna av samtliga styrelseledamöter.

Minst en månad före den föreningsstämma, på vilken redovisningshandlingarna och revisorernas berättelse skall framläggas, skall styrelsen till revisorerna i huvudskrift eller avskrift avlämna redovisningshandlingarna för det förflutna räkenskapsåret.

89 §.

Räkenskapsår skall vara helt år, men kan vid verksamhetens början och vid omläggning av räkenskaper avse del av år eller utsträckas att omfatta högst aderton månader.

90 §.

Jämte bestämmelserna i bokföringslagen den 31 maj 1929 (nr 117) skall följande gälla om bostadsrättsförenings inventarium, balansräkning samt vinst- och förlusträkning.

Tillgångar som är avsedda till stadigvarande bruk för föreningen (anläggningstillgångar) får upptagas till högst det belopp, till vilket kostnaderna för deras anskaffning eller tillverkning uppgått, ökat med de kostnader som föreningen under räkenskapsåret nedlagt för förbättring av tillgångarna eller som i sådant avseende balanserats från tidigare räkenskapsår. Avskrivning skall dock årligen ske med belopp, som motsvarar tillgångarnas värdeminskning på grund av ålder och nyttjande eller annan orsak, så att anskaffnings- eller tillverkningsvärdet jämte angivna förbättringskostnader blir helt avskrivet under den tidrymd tillgången kan beräknas vara användbar för föreningen.

Aktier och andra andelsrättigheter samt obligationer och andra fordringar, avsedda att stadigvarande innehas av föreningen, anses som anläggningstillgångar och får upptagas till högst det belopp, till vilket kostnaderna för tillgångarnas anskaffning uppgått. Avskrivning skall ske i den mån det är nödvändigt för att tillgångens bestående värde icke skall överskridas.

Utan hinder av andra och tredje styckena får anläggningstillgångar, vilka måste anses ha ett bestående värde som väsentligt överstiger det belopp till vilket de är uppförda i närmast föregående balansräkning, upptagas till högst detta värde, om det belopp varmed uppskrivning sker användes till nödvändig avskrivning på värdet av andra anläggningstillgångar. I fråga om fast egendom får uppskrivning dock ej ske över senast fastställda taxeringsvärdet.

Har fordran, som skall anses som anläggningstillgång, i närmast föregående balansräkning såsom osäker eller värdelös icke upptagits till det belopp varå den lyder, får fordringen trots detta upptagas till belopp varmed den beräknas komma att inflyta även om detta belopp överstiger det i den närmast föregående balansräkningen upptagna, dock högst till anskaffningskostnaden.

Anläggningstillgång får ej i vidare mån än som för varje särskilt fall följer av andra—femte styckena upptagas till högre belopp än det vartill den varit uppförd i närmast föregående balansräkning.

Andra tillgångar än anläggningstillgångar (omsättningstillgångar) får ej upptagas vare sig över försäljningsvärdet efter avdrag för försäljningskostnaderna eller till högre belopp än det vartill kostnaderna för deras anskaffning eller tillverkning uppgått.

Har föreningen övertagit rörelse mot vederlag som överstiger värdet av de med rörelsen övertagna tillgångarna, kan skillnaden (affärsvärde, godwill) upptagas såsom anläggningstillgång i särskild post. På denna tillgång skall årligen avskrivas skäligt belopp, dock minst en tiondel.

91 §.

Balansräkning skall ställas upp enligt följande.

Posterna nedan skall upptagas var för sig. Ytterligare fördelning i poster skall dock ske, om det får anses påkallat med hänsyn till verksamhetens art och omfattning samt bostadsrättsföreningens förhållanden i övrigt.

A. Bland tillgångarna.

I. Anläggningstillgångar.

1. fastigheter;
2. inventarier och liknande;
3. aktier och andra andelsrättigheter samt obligationer och andra fordringar, avsedda att stadigvarande innehas av föreningen.

II. Omsättningstillgångar.

1. varulager;
2. aktier och andra andelsrättigheter samt obligationer och andra fordringar, som ej faller under I 3 eller avses i II 3 och 4;
3. accepterade växlar;
4. kontanta penningar, checkar och banktillgodohavanden.

III. Förlust på föreningens verksamhet,

a) balanserad förlust,
b) nettoförlust för räkenskapsåret.

B. Bland skulderna.

I. Långfristiga skulder.

1. pensionsskuld som redovisas under rubriken Avsatt till pensioner;
2. andra långfristiga skulder.

II. Kortfristiga skulder.

III. Icke betalade skatter som belöper på tiden före räkenskapsårets utgång.

IV. Eget kapital.

1. inbetalda inträdesavgifter, grundavgifter och upplåtelseavgifter;
2. fonder, var för sig;
3. vinst på föreningens verksamhet,

a) balanserad vinst,
b) nettovinst för räkenskapsåret.

Fordran på inträdesavgift, grundavgift eller upplåtelseavgift får ej upptagas som tillgång.

Inbetalda inträdesavgifter, grundavgifter och upplåtelseavgifter får redovisas genom att i balansräkningen anmärkes hela avgiftskapitalet med uppgift om vad av detta som icke är betalat samt att skillnaden utföres såsom särskild skuldpost.

Vid posten balanserad vinst skall anges beloppet av hela vinsten enligt balansräkningen för nästföregående räkenskapsår och hur vinsten disponerats.

I balansräkningen skall anmärkas sammanlagda beloppet av föreningens borgens- och övriga ansvarsförbindelser, i den mån de ej upptagits bland skulderna, samt av föreningen ställda panters sammanlagda värde enligt balansräkningen. I fråga om inteckningar skall sammanlagda beloppet anges dels för inteckningar i fast egendom och dels för inteckningar i lös egendom med angivande av egendomens slag.

I balansräkningen skall även anmärkas de pensionsåtaganden, som ej upptagits bland skulderna.

92 §.

Vinst- och förlusträkningen skall uppställas så, att en med hänsyn till bostadsrättsföreningens förhållanden tillfredsställande redovisning erhålles för hur vinsten eller förlusten för räkenskapsåret uppkommit.

Följande poster skall upptagas var för sig. Ytterligare fördelning i poster skall dock ske, om det får anses påkallat med hänsyn till verksamhetens art och omfattning samt föreningens förhållanden i övrigt.

A. Bland intäkterna.

1. intäkten av föreningens rörelse. Driver föreningen av varandra väsentligen oberoende rörelsegrenar, skall intäkten av varje sådan rörelsegren redovisas särskilt, om det ej kan lända till förfång för föreningen. Vid beräknande av intäkten får avdrag ej göras för omkostnader, som skall redovisas särskilt under B 2—6, dock att de under B 4 och B 5 angivna kostnaderna får avdragas, om de särskilt anmärkes i vinst- och förlusträkningen;
2. vinstutdelning på aktier eller andra andelar samt räntor;
3. andra intäkter, som ej härleder sig från rörelsen;
4. vederlagsfria eller andra extraordinära förvärv;
5. nettoförlust på föreningens verksamhet under räkenskapsåret.

B. Bland kostnaderna.

1. förlust på föreningens rörelse eller på sådan rörelsegren, för vilken särskild redovisning skall lämnas enligt A 1;
2. räntor;
3. skatter;
4. avskrivningar på värdet av anläggningstillgångar eller avsättningar till värdeminskningskonton för sådana tillgångar, därvid beloppets fördelning på de under särskilda poster i balansräkningen upptagna tillgångarna skall anges;
5. allmänna förvaltningskostnader;
6. extraordinära kostnader och förluster;
7. nettovinst på föreningens verksamhet under räkenskapsåret.

93 §.

I förvaltningsberättelsen skall lämnas upplysning om hela intäkten av bostadsrättsföreningens rörelse under räkenskapsåret (omsättningssumman), om väsentliga förändringar i medlemsantalet samt om sådana till medlemmar eller andra utgående efterlikvider, återbäringar eller liknande gottgörelser som icke inräknats i årsvinsten, om ej upplysning om detta lämnas i vinst- och förlusträkningen. Vidare skall i förvaltningsberättelsen, i den mån det kan ske utan förfång för föreningen, lämnas upplysning om andra förhållanden, som är av vikt för att bedöma föreningens ställning och resultatet av dess verksamhet samt styrelsens förvaltning och som ej framgår av balansräkningen eller vinst- och förlusträkningen, samt om händelser av väsentlig betydelse för föreningen, även om de inträffat efter räkenskapsårets slut.

I den mån motsvarande uppgifter ej intagits i balansräkningen, skall i förvaltningsberättelsen lämnas uppgift beträffande fastigheter om taxeringsvärden och brandförsäkringsbelopp samt beträffande maskiner, inventarier och andra liknande anläggningstillgångar om brandförsäkringsbelopp. Värdena och beloppen skall om möjligt fördelas på de under särskilda poster i balansräkningen upptagna tillgångarna.

Om medelantalet av dem som varit anställda i föreningens tjänst under räkenskapsåret överstiger tio, skall i förvaltningsberättelsen uppges medelantalet anställda arbetare samt medelantalet övriga anställda. För sådant fall skall även, i den mån motsvarande uppgifter ej lämnas i vinst- och förlusträkningen, i särskilda poster upptagas sammanlagda beloppet av utbetalda löner och ersättningar under räkenskapsåret dels till arbetare, dels till styrelsen och andra personer i ledande ställning, dels till övriga befattningshavare hos föreningen.

Om uppskrivning av anläggningstillgångar verkställts för räkenskapsåret, skall i förvaltningsberättelsen lämnas redogörelse för grunden till uppskrivningen, för det belopp varmed uppskrivning skett och för användningen av beloppet.

Har beträffande redovisningen av tillgångar såsom anläggnings- eller omsättningstillgångar, beträffande avskrivning på anläggningstillgångar, beträffande omsättningstillgångars värdering eller i andra hänseenden vidtagits sådan ändring i förhållande till tidigare balansräkning eller vinst- och förlusträkning, som i avsevärd mån påverkat årsresultatet eller annars är av större vikt, skall redogörelse för detta lämnas i förvaltningsberättelsen.

Styrelsen skall i förvaltningsberättelsen framställa förslag med anledning av föreningens vinst eller förlust enligt balansräkningen.

94 §.

Styrelsen skall senast sju månader efter räkenskapsårets utgång i huvudskrift eller avskrift hålla redovisningshandlingarna för året jämte revisionsberättelsen samt protokoll eller annan handling, som utvisar föreningsstämmans beslut med anledning av den framlagda balansräkningen, tillgängliga hos föreningen för den som vill taga del av dessa.

Inom samma tid är styrelsen även skyldig att efter anmodan av länsstyrelsen dit insända avskrift av handlingarna.

Revision

95 §.

Styrelsens förvaltning och bostadsrättsföreningens räkenskaper skall granskas av en eller flera revisorer. Revisor utses på föreningsstämma, om ej enligt stadgarna revisor skall tillsättas i annan ordning.

Revisorer skall utses för tid intill dess stämma enligt 108 § första stycket hållits och får icke utses för längre tid än till och med den stämma som skall äga rum under andra räkenskapsåret efter det de utsetts. Revisor kan, även om den tid för vilken han blivit utsedd ej gått ut, skiljas från uppdraget genom beslut av den som utsett honom. Har revisor som är vald på föreningsstämma entledigats, annars avgått eller avlidit eller har hinder enligt 96 § första eller andra stycket att vara revisor uppkommit för honom och finnes ej suppleant, skall styrelsen ofördröjligen föranstalta om val av ny revisor.

Den som utsetts till revisor skall ofördröjligen underrättas om detta, om han valts på föreningsstämma, genom styrelsens försorg och annars av den som utsett honom.

96 §.

Revisor skall vara myndig och, om ej för särskilt fall Konungen eller myndighet, som Konungen bestämmer, tillåter annat, här i riket bosatt svensk medborgare. Revisor skall ha den erfarenhet beträffande bokföring och insikt i ekonomiska förhållanden, som med hänsyn till bostadsrättsföreningens verksamhet behövs för uppdraget.

Ej får den vara revisor, som är befattningshavare hos föreningen eller under det senaste året haft hand om bokföring eller medelsförvaltning för föreningen eller som intager en underordnad eller beroende ställning till styrelseledamot eller till befattningshavare hos föreningen, åt vilken uppdragits att ombesörja bokföringen eller medelsförvaltningen eller kontrollen däröver, ej heller styrelseledamots eller sådan befattningshavares make eller den, som med honom är i rätt upp- eller nedstigande skyldskap eller svågerlag eller är hans syskon eller med honom är i det svågerlag, att den ene är gift med den andres syskon.

Finns hos sammanslutning med ändamål att ha hand om gemensamma uppgifter för föreningar inrättat särskilt revisionsorgan, kan sammanslutningen eller, om revisionsorganet utgör juridisk person, denna utses till revisor. Till revisionens förrättande skall sålunda tillsatt revisor utse person som är lämpad för uppdraget. För denne gäller i tillämpliga delar bestämmelserna om revisor. Ersättningsskyldighet, som kan uppkomma för den som förrättat revisionen, skall även åvila den som utsett honom.

97 §.

Har tillräckligt antal revisorer ej utsetts eller har revisorer utsetts utan att 96 § första och andra styckena iakttagits, skall styrelsen och styrelseledamot ofördröjligen anmäla detta för länsstyrelsen. Anmälan får göras även av föreningsmedlem, röstberättigad, som ej är medlem, eller borgenär.

Sker anmälan enligt första stycket skall länsstyrelsen, om revisorer icke utsetts till föreskrivet antal, förordna revisorer. Är revisor omyndig eller har någon, som ej är här i riket bosatt svensk medborgare, utan vederbörligt tillstånd utsetts till revisor eller har någon utsetts till revisor i strid med 96 § andra stycket, skall länsstyrelsen efter anmälan förklara honom entledigad och förordna revisor i hans ställe. Har anmälan ej gjorts av styrelsen, skall denna lämnas tillfälle att yttra sig innan beslut meddelas. Förordnande av revisor skall avse tid till dess annan revisor blivit utsedd i föreskriven ordning.

Revisor, som utses enligt denna paragraf, har rätt till skäligt arvode av föreningen.

98 §.

Hos länsstyrelsen kan påkallas utseende av en revisor att deltaga med övriga revisorer i granskningen av styrelsens förvaltning och bostadsrättsföreningens räkenskaper eller att företaga granskning av viss åtgärd eller av vissa räkenskaper. Förslag härom skall väckas på föreningsstämma. Har förslaget på föreningsstämma antagits eller biträtts av minst en tiondel av samtliga röstberättigade, skall styrelsen inom en vecka göra framställning hos länsstyrelsen om utseende av revisor. Försummas det, kan varje röstberättigad göra sådan framställning.

Avser uppdraget granskning av viss åtgärd eller av vissa räkenskaper, skall särskilt yttrande över granskningen avges till föreningsstämma.

Revisor, som utses enligt denna paragraf, har rätt till skäligt arvode av föreningen.

99 §.

Om det granskningsarbete som åvilar revisor är av större omfattning, får han såsom medhjälpare anlita lämplig person, som är anställd hos honom för biträde i revisionsverksamhet i den mån det med hänsyn till arbetets art får anses tillbörligt.

Revisor får med styrelsens samtycke även annars anlita medhjälpare vid granskningen av styrelsens förvaltning och bostadsrättsföreningens räkenskaper, om det för visst fall behövs med hänsyn till omfattningen av föreningens verksamhet och andra omständigheter som inverkar på revisionsuppdragets fullgörande.

Lämnas ej samtycke enligt andra stycket inom två veckor efter det revisor hos styrelsen begärt att få anlita medhjälpare, får revisorn hänskjuta frågan till länsstyrelsens avgörande. Länsstyrelsen prövar framställningen och skall innan beslut meddelas bereda föreningens styrelse tillfälle att yttra sig i ärendet.

100 §.

Revisorerna skall vidtaga de åtgärder som behövs för ett behörigt fullgörande av revisionsuppdraget. Särskilt skall revisorerna

granska bostadsrättsföreningens böcker och andra räkenskaper,

verkställa inventering eller kontrollera verkställd inventering av föreningens kassa och övriga tillgångar,

tillse att föreningens bokföring och medelsförvaltning samt kontrollen därav är tillfredsställande,

taga del av protokoll från föreningsstämmor och andra sammanträden, samt

sedan de årliga redovisningshandlingarna avgivits tillse att föreningens tillgångar icke upptagits för högt och skulderna icke för lågt samt i övrigt granska redovisningshandlingarna.

Revisorerna skall följa de särskilda föreskrifter, som meddelas av föreningsstämman och ej innefattar inskränkning i deras i lag stadgade skyldigheter eller annars strider mot lag eller författning eller mot stadgarna.

Styrelsen skall ge revisor tillgång till föreningens böcker, räkenskaper och andra handlingar samt i övrigt det biträde, som han påkallar för uppdraget. Styrelsen får ej vägra revisor begärd upplysning angående förvaltningen.

101 §.

Revisorerna skall för varje räkenskapsår avge en av dem undertecknad revisionsberättelse, som skall överlämnas till styrelsen minst två veckor före den i 108 § första stycket nämnda föreningsstämman. Revisorerna skall vidare inom samma tid till styrelsen återställa de redovisningshandlingar som överlämnats till dem.

Revisionsberättelsen skall innehålla redogörelse för resultatet av revisorernas granskning samt uttalande, om det föreligger anledning eller ej till anmärkning beträffande de redovisningshandlingar, som överlämnats till revisorerna, föreningens bokföring eller inventeringen av dess tillgångar eller annars beträffande förvaltningen av föreningens angelägenheter. Föreligger anledning till anmärkning, skall denna anges i revisionsberättelsen. Revisorerna kan även i berättelsen meddela erinringar, som de anser böra komma till medlemmarnas kännedom.

Revisionsberättelsen skall innehålla särskilt uttalande
angående fastställelse av balansräkningen;
angående ansvarsfrihet för styrelseledamöterna; samt
angående styrelsens förslag med anledning av föreningens vinst eller förlust enligt balansräkningen.

Revisor, som har från de i revisionsberättelsen gjorda uttalandena skiljaktig mening eller annars finner särskilt uttalande påkallat, kan foga yttrande därom till revisionsberättelsen, om han ej avger särskild revisionsberättelse.

Föreningsstämma

102 §.

Medlems rätt att deltaga i handhavandet av bostadsrättsföreningens angelägenheter utövas på föreningsstämma.

103 §.

Vid föreningsstämma bör styrelsens ledamöter närvara, så även minst en av revisorerna, om på stämman redovisning för föreningen skall behandlas eller annars ärende förekommer av beskaffenhet att revisors närvaro kan anses påkallad. Rätt att närvara vid föreningsstämma tillkommer alltid revisor.

104 §.

Ej får någon själv eller genom ombud eller såsom ombud för annan på föreningsstämma deltaga i behandling av fråga rörande avtal mellan honom och föreningen. Ej heller får han deltaga i behandling av fråga om avtal mellan föreningen och tredje man, om han i frågan har ett väsentligt intresse, som kan vara stridande mot föreningens. Detsamma gäller om gåva från föreningen och beträffande rättegång eller annan talan mot honom eller tredje man.

Styrelseledamot får ej deltaga i beslut om ansvarsfrihet för förvaltningsåtgärd, för vilken han är ansvarig, eller i val av revisor.

105 §.

Om ej genom föreskrift i stadgarna är bestämt vem som skall vara ordförande vid föreningsstämma, öppnas stämman av styrelsens ordförande eller den styrelsen utsett. Utser de närvarande ej enhälligt ordförande, väljes ordförande efter huvudtalet. Till ordförande får utses jämväl den som ej är medlem, om ej annat föreskrives i stadgarna.

På stämma skall, om så behövs, ordföranden upprätta och till godkännande framlägga en förteckning över närvarande medlemmar och ombud för medlemmar med uppgift om envars rösträtt. Sedan förteckningen enhälligt eller efter en på grundval av densamma företagen omröstning godkänts med eller utan ändring, gäller den såsom röstlängd.

Genom styrelsens försorg skall på föreningsstämma föras protokoll. Har beslut fattats genom omröstning, skall anges hur röstningen utfallit. Protokollet skall undertecknas eller till riktigheten vitsordas av ordföranden och minst en på stämman utsedd person. Senast inom två veckor efter stämman skall protokollet hållas tillgängligt hos bostadsrättsföreningen för medlemmarna. Protokollen skall förvaras på betryggande sätt.

106 §.

Vid utövande av rösträtt och fattande av beslut på föreningsstämma har varje medlem en röst, om ej annat bestämts i stadgarna. Sedan bostadsrätt upplåtits åt minst fem medlemmar, är dock endast bostadsrättshavarna att anse som medlemmar, om ej annat bestämts i stadgarna; vad nu sagts gäller ej beslut, varigenom inskränkning sker i de medlemmars rätt som icke är bostadsrättshavare.

Är ej annat bestämt i stadgarna, gäller att medlems rösträtt kan utövas genom ombud, att endast make eller medlem kan vara ombud samt att ingen får som ombud företräda mer än en medlem.

Juridisk person företrädes av ställföreträdare eller av den som bemyndigats därtill. I stadgarna kan föreskrivas att sådant ombud får utöva rösträtt endast om han är medlem i föreningen eller enligt 72 § andra stycket ändå kan utses till ledamot av föreningens styrelse.

Som bostadsrättsföreningens beslut på stämma gäller, om ej annat följer av denna lag eller bestämts i stadgarna, den mening för vilken de flesta rösterna avges. Vid lika röstetal avgöres val genom lottning medan i andra frågor den mening gäller som biträdes av ordföranden.

107 §.

För giltighet av beslut på föreningsstämma gäller

1. om beslutet avser uttagande av särskilt tillskott, att det biträdes av minst två tredjedelar av de röstande;

2. om beslutet medför ändring av bostadsrätts jämförelsetal och rubbning därigenom sker i det på detta tal grundade inbördes förhållandet mellan bostadsrättshavarna, att samtliga bostadsrättshavare vilkas rätt är beroende av ändringen samtycker till beslutet eller, om sådan enighet ej kan uppnås, att minst två tredjedelar av dessa bostadsrättshavare lämnar sitt samtycke och beslutet godtages av rätten;

3. om beslutet avser upphörande av bostadsrätt som övergått till föreningen, att beslutet biträdes av minst två tredjedelar av de röstande;

4. om beslutet innebär att lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att undergå försämring av icke ringa betydelse, att bostadsrättshavaren samtycker till beslutet;

5. om beslut annars leder till väsentlig försämring av lägenheten, att bostadsrättshavaren samtycker till beslutet eller att minst två tredjedelar av de röstande förenar sig om detta;

6. om beslutet innebär utvidgning av föreningens verksamhet, att det biträdes av minst två tredjedelar av de röstande;

7. om beslutet innebär överlåtelse av föreningen tillhörigt hus, i vilket lägenhet är upplåten med bostadsrätt, att bestämmelserna om fattande av beslut om likvidation skall gälla och att dessutom minst två tredjedelar av bostadsrättshavarna i det hus som skall överlåtas samtycker till beslutet.

108 §.

Inom sex månader eller den kortare tid, som kan vara bestämd i stadgarna, efter utgången av varje räkenskapsår skall hållas ordinarie föreningsstämma, på vilken styrelsen skall framlägga redovisningshandlingarna och revisionsberättelsen för det sistförflutna räkenskapsåret. De handlingar, som skall framläggas, skall under minst en vecka närmast före stämman hållas tillgängliga för medlemmarna hos föreningen.

På denna föreningsstämma skall avgöras frågorna om fastställelse av balansräkningen med de ändringar eller tillägg, som kan behövas, samt om beviljande av ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna för den tid redovisningen omfattar. Stämman skall även fatta beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen. Beslut i nämnda frågor kan anstå till fortsatt stämma på viss dag minst en och högst två månader därefter.

Styrelsen skall på ordinarie föreningsstämman meddela till buds stående närmare upplysningar angående förhållanden, som kan inverka på bedömandet av värdet av föreningens tillgångar, av dess ställning i övrigt och av resultatet av dess verksamhet samt av styrelsens förvaltning av föreningens angelägenheter, om det begäres av medlem och kan ske utan förfång för föreningen.

Styrelsen skall även annars på föreningsstämma ge medlem upplysning efter vad nu är sagt beträffande ärende, som skall förekomma på stämman.

109 §.

När styrelsen finner det lämpligt kan den kalla medlemmarna till extra föreningsstämma.

Revisorerna kan, om deras granskning föranleder därtill, skriftligen med angivande av skälet begära, att styrelsen skall utlysa extra föreningsstämma att hållas så snart det kan ske med iakttagande av föreskriven kallelsetid. Efterkommer styrelsen ej inom en vecka sådan begäran, får revisorerna själva utlysa stämma. Är ej samtliga revisorer ense om att stämma skall utlysas, gäller den mening varom de flesta förenar sig eller vid lika röstetal deras mening som anser att extra stämma skall hållas. Revisor som utsetts enligt 98 § kan påkalla extra föreningsstämma, oavsett övriga revisorers mening.

Extra föreningsstämma skall vidare utlysas av styrelsen, då det för uppgivet ändamål skriftligen begäres av minst en tiondel av samtliga röstberättigade eller det mindre antal som kan vara bestämt i stadgarna.

110 §.

Finns ej styrelse eller underlåter styrelsen att i föreskriven ordning kalla medlemmarna till ordinarie eller till av stämma beslutad extra föreningsstämma eller har styrelsen ej senast två veckor efter begäran enligt 109 § sista stycket utlyst extra föreningsstämma att hållas så snart det kan ske med iakttagande av föreskriven kallelsetid, skall länsstyrelsen på anmälan av styrelseledamot eller röstberättigad ofördröjligen utlysa stämma.

111 §.

Kallelse till föreningsstämma skall utfärdas enligt föreskrifter i stadgarna. Kallelseåtgärderna skall vara vidtagna senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra stämma.

Uppskjutes stämma till dag som infaller minst en månad därefter, skall kallelse enligt första stycket utfärdas till den fortsatta stämman.

Fordras för giltigt beslut att det fattas på två på varandra följande föreningsstämmor, får kallelse till sista stämman ej ske innan första stämman hållits. Är ej någon av stämmorna ordinarie, skall minst en månad förflyta mellan dem.

112 §.

I kallelsen till föreningsstämma skall anges de ärenden som skall förekomma på stämman. I kallelse till ordinarie stämma behöver dock ej särskilt anges de ärenden som enligt denna lag eller stadgarna skall företagas på denna. Om ärende som innefattar förslag till ändring av stadgarna skall förekomma, skall det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen.

Har de ärenden, som skall företagas till behandling på föreningsstämma, särskilt meddelats medlemmarna på sätt och på tid före stämman som anges i stadgarna, gäller det som om ärendena varit upptagna i kallelsen till stämman.

Ärende, som ej angivits i kallelsen till stämman eller varom meddelande ej skett enligt andra stycket, får icke företagas till avgörande vid stämman, om ej ärendet enligt denna lag eller stadgarna skall förekomma på stämman eller omedelbart föranledes av ärende som skall avgöras där. Avser ärende ej ändring av stadgarna eller utkrävande av ny eller förhöjd avgift eller föreningens trädande i likvidation eller uppgående i annan förening genom fusion, får det dock företagas till avgörande på ordinarie stämma, om tre fjärdedelar av de närvarande ger sitt samtycke till detta. Utan hinder av dessa bestämmelser får på såväl ordinarie som extra stämma fattas beslut om utlysande av extra stämma för behandling av visst ärende.

113 §.

I stadgarna kan bestämmas, att föreningsstämmans befogenhet skall helt eller delvis utövas av därtill valda fullmäktige.

Fullmäktige får ej väljas för längre tid än tre år. Till fullmäktig får utses endast medlem i föreningen eller den som, fastän han ej är medlem, enligt 72 § andra stycket ändå kan vara ledamot av föreningens styrelse.

Fullmäktigsammanträde anses som föreningsstämma. Bestämmelserna i 102 och 105 §§, 106 § första stycket första punkten, 108—110 §§ och 112 § om föreningsmedlem tillämpas på fullmäktig.

Talan mot styrelseledamot, revisor, föreningsmedlem eller röstberättigad

114 §.

Ansvarsfrihet skall anses beviljad styrelseledamot, om beslut därom fattats på föreningsstämma och de som röstat mot beslutet icke uppgår till minst en fjärdedel av samtliga röstberättigade.

Har talan på förvaltningen under det räkenskapsår redovisningen avser ej anställts inom sex månader från det redovisningshandlingarna och revisionsberättelsen framlades på föreningsstämman, skall ansvarsfrihet anses ha blivit beviljad.

Även om ansvarsfrihet blivit beviljad, kan talan anställas mot styrelseledamot på grund av åtgärd, om vars vidtagande eller betydelse för föreningen, styrelsen eller styrelseledamot uppsåtligen eller av oaktsamhet i redovisningshandlingarna eller annars till stämman eller också genom bokföringen eller annars till revisorerna lämnat i väsentliga hänseenden oriktiga eller ofullständiga upplysningar. Talan som grundas på att styrelseledamot begått brottslig handling kan även annars anställas mot honom, om ej beviljad ansvarsfrihet uppenbarligen avsett denna handling.

115 §.

Har ansvarsfrihet ej beviljats styrelseledamot, kan röstberättigade, som utgör minst en fjärdedel av samtliga röstberättigade, på bostadsrättsföreningens vägnar föra talan mot honom på förvaltningen. Detsamma gäller i fråga om anställande av sådan talan som enligt 114 § får anställas utan hinder av att ansvarsfrihet blivit beviljad.

Sedan talan anställts får den omständigheten, att en eller flera av de röstberättigade som väckt talan avstått från denna, ej utgöra hinder för de övriga att fullfölja talan, även om de utgör mindre än en fjärdedel av samtliga röstberättigade.

Röstberättigad, som enligt första stycket anställt talan mot styrelseledamot, svarar för rättegångskostnaderna, dock med rätt att få ersättning av föreningen, i den mån kostnaderna täckes av vad som kommit föreningen till godo genom rättegången.

116 §.

Har på föreningsstämma fattats beslut om anställande av talan om skadestånd enligt 160 § mot revisor eller har förslag därom på stämman biträtts av minst en fjärdedel av samtliga röstberättigade, gäller i fråga om röstberättigades rätt att på föreningens vägnar föra sådan talan och om ansvarighet för rättegångskostnader vad som föreskrives i 115 §.

Talan enligt 160 § mot revisor får ej anställas sedan två år förflutit från det revisionsberättelse framlades på föreningsstämma.

Mot föreningsmedlem eller röstberättigad, som ej är medlem, får föreningen ej anställa talan om skadestånd enligt 160 § sedan två år förflutit efter beslut eller åtgärd därå talan grundas.

Utan hinder av andra och tredje styckena kan talan anställas som grundas på att revisor, medlem eller röstberättigad begått brottslig handling.

117 §.

Försättes bostadsrättsföreningen i konkurs på ansökan, som gjorts inom två år från den stämma där redovisningshandlingarna och revisionsberättelsen framlades, får konkursboet, även om styrelseledamot blivit beviljad ansvarsfrihet, anställa talan mot honom på förvaltningen under det räkenskapsår redovisningen avser.

Konkursboet får föra sådan talan även mot revisor, medlem eller röstberättigad, som icke är medlem, om föreningen försättes i konkurs på ansökan, vilken gjorts inom tid som i varje särskilt fall nämnes i 116 § andra och tredje styckena.

Talan enligt denna paragraf skall väckas inom sex månader från första borgenärssammanträdet eller, om tiden för anställande av talan för föreningen då ännu ej gått till ända, inom utgången av den tid. Iakttages ej denna tid, är rätten till talan förlorad.

Ändring av bostadsrättsförenings stadgar

118 §.

Beslut om ändring av bostadsrättsförenings stadgar är ej giltigt, om icke samtliga röstberättigade förenat sig om beslutet eller detta fattas på två på varandra följande föreningsstämmor och på den stämma som hålles sist

biträdes, om ej annat är föreskrivet i andra stycket, av minst två tredjedelar av de röstande.

Om genom beslutet medlemmarnas skyldighet att erlägga avgifter till föreningen ökas eller bostadsrättshavares rätt till årsvinst inskränkes, fordras att på den stämma som hålles sist beslutet biträdes av minst tre fjärdedelar av de röstande. Avser ändringen att medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränkes, fordras att beslutet på sista stämman biträdes av samtliga röstande.

Medför beslutet att rätten att överlåta bostadsrätt inskränkes, är beslutet giltigt endast om samtliga bostadsrättshavare samtyckt till beslutet.

Är för giltighet av beslut som ovan sagts något ytterligare villkor bestämt i stadgarna, skall det gälla.

Har i stadgarna på grund av särskild lag eller författning eller efter Konungens medgivande intagits föreskrift att viss bestämmelse ej får ändras utan Konungens medgivande, får ej heller sådan föreskrift ändras utan sådant medgivande.

119 §.

Beslut om ändring av stadgarna skall ofördröjligen anmälas för registrering av styrelsens ordförande och får ej verkställas innan registrering skett. Vid anmälningen skall fogas två avskrifter av protokoll som förts i ärendet.

Klander av beslut på föreningsstämma

120 §.

Styrelse, styrelseledamot eller föreningsmedlem som anser att beslut, som fattats på föreningsstämma, ej tillkommit i behörig ordning eller annars strider mot denna lag eller bostadsrättsföreningens stadgar, kan klandra beslutet genom att väcka talan mot föreningen.

Grundas talan på att beslutet icke tillkommit i behörig ordning eller att det annars kränker endast medlems rätt, skall talan väckas inom tre månader från beslutets dag. Sker det ej gäller beslutet.

Har vid fattande av beslut, som skall anmälas för registrering, i denna lag eller föreningens stadgar upptagna föreskrifter om särskild röstpluralitet icke rätteligen iakttagits, gäller, även om klandertalan ej väckts, beslutet ej, om icke i strid med 153 § första stycket registrering av beslutet skett.

Klandertalan som grundas på att beslut på föreningsstämma strider mot 70 § första stycket får ej väckas med mindre de som för talan utgör minst en tiondel av samtliga medlemmar.

121 §.

Har klandertalan väckts, kan rätten när skäl är därtill, innan målet avgöres förordna att beslutet ej får verkställas. Ges sådant förordnande skall, om beslutet är av beskaffenhet att det bör registreras, meddelande ofördröjligen genom rättens försorg avsändas för registrering.

Rättens dom, varigenom beslut på föreningsstämma upphävts eller ändrats, gäller även för de föreningsmedlemmar som ej fört talan.

Likvidation och upplösning

122 §.

Föreningsstämma kan besluta att föreningen skall träda i likvidation. Har förhållande enligt 123 § inträffat, skall beslutet fattas enligt 106 § fjärde stycket. Beslut att föreningen skall träda i likvidation gäller annars endast om samtliga röstberättigade förenat sig därom eller beslutet fattats på två på varandra följande föreningsstämmor, därav minst en ordinarie, och på den stämma som hålles sist biträtts av minst två tredjedelar av de röstande. Är för giltighet av beslutet något ytterligare villkor bestämt i stadgarna skall det gälla.

Har föreningsstämma beslutat att föreningen skall träda i likvidation, skall stämman välja en eller flera likvidatorer. I stadgarna kan bestämmas att en eller flera likvidatorer skall tillsättas i annan ordning för att deltaga i likvidationen tillsammans med de som valts på föreningsstämma.

123 §.

Bostadsrättsförening skall träda i likvidation, när antalet föreningsmedlemmar eller bostadsrättshavare nedgått under fem och tillräckligt antal ej uppnåtts inom tre månader eller det annars inträffat förhållande, då föreningen enligt bestämmelse i stadgarna skall upphöra med sin verksamhet.

Har ej på grund av anmälan enligt 131 § inom sex veckor efter det likvidationsskyldighet inträtt enligt första stycket, i föreningsregistret införts att föreningen trätt i likvidation, skall rätten, på ansökan av styrelseledamot eller föreningsmedlem och efter föreningens hörande, förklara att föreningen skall träda i likvidation. Rätten skall förelägga föreningen att inom viss tid, som ej understiger sex veckor, inge bevis till rätten om att i registret skett införing varom ovan sagts, vid äventyr att annars en eller flera likvidatorer förordnas av rätten.

124 §.

Saknar bostadsrättsförening till registret anmäld behörig styrelse, kan styrelseledamot, föreningsmedlem eller borgenär samt annan, vars rätt kan vara beroende av att det finns någon som kan företräda föreningen, ansöka hos rätten om att föreningen skall förklaras skyldig att träda i likvidation.

Har förhållande som avses i första stycket varat mer än ett år, skall länsstyrelsen, om den får vetskap om förhållandet, anmäla detta hos rätten.

Sker ansökan eller anmälan, skall rätten ofördröjligen kalla föreningen samt föreningsmedlemmar och borgenärer som vill yttra sig i ärendet att inställa sig för rätten på utsatt dag, då frågan om föreningens trädande i likvidation skall prövas av rätten. Kallelsen skall delges föreningen på sätt om stämning i tvistemål är stadgat, om upplysning vinnes om någon med vilken delgivning kan äga rum. Genom rättens försorg skall kungörelse om kallelsen införas i Post- och Inrikes Tidningar och tidning inom den ort, där föreningens styrelse skall ha sitt säte, minst två och högst fyra månader före nämnda dag. Rätten kan, om så begäres eller annars finnes nödvändigt, förordna en eller flera sysslomän att taga föreningens egendom under vård samt bevaka dess angelägenheter och företräda föreningen till dess rätten meddelat beslut i ärendet.

Styrkes ej innan ärendet företages till avgörande, att behörig styrelse finns samt att införing i registret skett, skall rätten förklara att föreningen skall träda i likvidation och förordna en eller flera likvidatorer.

125 §.

Drives bostadsrättsförenings verksamhet på sätt som uppenbarligen ej motsvarar de förutsättningar, under vilka registrering skett, skall rätten, på ansökan av ombud som justitiekanslern eller länsstyrelsen utser att utföra sådan talan och efter föreningens hörande, förklara att föreningen skall träda i likvidation. Rätten skall i sådant fall förordna en eller flera likvidatorer.

126 §.

Har för bostadsrättsförening under de sista tio åren icke inkommit någon anmälan till registret och föreligger anledning till antagande att föreningen upphört med sin verksamhet, skall länsstyrelsen genom skrivelse till föreningen eller på annat lämpligt sätt förhöra sig, om föreningen består. Vinnes ej upplysning att föreningen fortfarande består, skall länsstyrelsen genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar och tidning inom den ort, där föreningens styrelse skall ha sitt säte, anmana föreningen att höra av sig inom sex månader från det offentliggörande som skedde sist. Om ej före fristens utlopp erhålles upplysning att föreningen består, skall den anses upplöst och avföras ur registret.

Föreligger tillförlitliga upplysningar om att föreningen upphört med sin verksamhet och ej ämnar återupptaga den, kan länsstyrelsen genast förklara att föreningen skall anses upplöst och avföra den ur registret utan att iakttaga första stycket andra punkten.

127 §.

Utser bostadsrättsförening ej likvidatorer, fastän antalet föreningsmedlemmar eller bostadsrättshavare nedgått under fem och tillräckligt antal ej uppnåtts inom tre månader, är de som med vetskap om förhållandet deltar i beslut om fortsättande av föreningens verksamhet eller handlar på dess vägnar, ansvariga för uppkommande förbindelser, en för alla och alla för en, såsom för egen skuld. Om efter utgången av nämnda tid tillräckligt antal uppnås, äger dock ej ansvarighet rum för förbindelse, som uppkommer sedan det föreskrivna lägsta antalet sålunda uppnåtts.

128 §.

Likvidator skall vara myndig och, om ej för särskilt fall Konungen eller myndighet som Konungen bestämmer tillåter annat, här i riket bosatt svensk medborgare.

Uppdraget att vara likvidator gäller till dess likvidationen blivit avslutad, men den som meddelat uppdraget kan när som helst entlediga likvidatorn och utse annan i hans ställe.

Om likvidator som är vald på föreningsstämma entledigas eller annars avgår eller avlider eller hinder för honom att vara likvidator uppkommer enligt första stycket och suppleant ej finns, skall övriga likvidatorer ofördröjligen sammankalla föreningsstämma för val av ny likvidator.

Bestämmelserna i denna paragraf om likvidator gäller i tillämpliga delar beträffande suppleant för likvidator.

129 §.

Finnes förening, som enligt verkställd registrering trätt i likvidation, sedermera sakna till registret anmälda behöriga likvidatorer, skall rätten på

ansökan av föreningsmedlem, borgenär eller annan, vars rätt kan vara beroende av att det finns någon som får företräda föreningen, eller på anmälan av länsstyrelsen, om det blir känt för denna, förordna likvidatorer.

130 §.

Har rätten förklarat att bostadsrättsförening skall träda i likvidation, skall genom rättens försorg ofördröjligen avsändas meddelande om beslutet till länsstyrelsen för registrering. Har rätten utsett likvidator, skall underrättelse om förordnandet med angivande av hans fullständiga namn och postadress ofördröjligen avsändas till länsstyrelsen. Förordnas syssloman skall för registrering avsändas meddelande om detta med angivande av fullständigt namn och postadress.

131 §.

Likvidatorerna skall ofördröjligen för registrering anmäla att bostadsrättsföreningen trätt i likvidation. Anmälan skall innehålla uppgift om likvidatorerna och, om suppleanter för dem utsetts, om dessa. Skall befogenhet att teckna föreningens firma ej tillkomma endast likvidatorerna gemensamt, skall vidare uppges av vilka och hur firman skall tecknas.

Sker ändring beträffande de till likvidatorer eller suppleanter utsedda personerna eller i fråga om rätten att teckna föreningens firma eller ändras föreningens postadress, skall likvidatorerna ofördröjligen anmäla detta för registrering. Rätt att göra anmälan tillkommer den som berörs av anmälningen.

I övrigt skall beträffande anmälan enligt första och andra styckena gälla bestämmelserna i 11 §. Anmälningen skall innehålla uppgift om dagen för val eller rättens förordnande.

132 §.

Likvidatorernas förvaltning och bostadsrättsföreningens räkenskaper under likvidationen skall granskas av en eller flera likvidationsrevisorer. Likvidationsrevisor utses, om ej annat föranledes av stadgarna, på den föreningsstämma vid vilken likvidatorer väljes. Har likvidatorer förordnats av rätten, skall de ofördröjligen sammankalla föreningsstämma för val av likvidationsrevisorer som ej utses i annan ordning. Likvidationsrevisor kan när som helst skiljas från uppdraget genom beslut av den som utsett honom och annan utses i hans ställe.

Innehåller stadgarna ej bestämmelse om hur likvidationsrevisorer skall utses men föreskrift om hur revisorer skall utses, gäller sådan föreskrift även i fråga om likvidationsrevisorer.

Bestämmelserna i 95 § sista stycket, 96, 97, 99 och 100 §§ samt 109 § andra stycket om revisor gäller i tillämpliga delar för likvidationsrevisor, om ej annat följer av bestämmelserna nedan.

133 §.

Då bostadsrättsföreningen trätt i likvidation, skall styrelsen ofördröjligen avge redovisning för sin förvaltning av föreningens angelägenheter under tid, för vilken redovisningshandlingar ej förut framlagts på föreningsstämma.

Likvidatorerna skall ofördröjligen överlämna redovisningshandlingarna i

huvudskrift eller avskrift till revisorerna, som inom en månad skall avge revisionsberättelse och återställa handlingarna. Redovisningshandlingarna och revisionsberättelsen skall av likvidatorerna så snart det kan ske framläggas på föreningsstämma. På stämman skall behandlas frågan om beviljande av ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter för den tid redovisningen omfattar.

I fråga om styrelsens redovisning, om revisorernas granskning och revisionsberättelsen, om handlingars framläggande och tillhandahållande, om behandlingen av frågan om ansvarsfrihet samt om anställande av talan mot styrelseledamot gäller 88—94 och 99—101 §§, 108 § första och andra styckena samt 114—117 §§.

134 §.

Bestämmelserna i 109 och 110 §§ om rätt för röstberättigad att begära utlysande av föreningsstämma äger motsvarande tillämpning under likvidation, varvid såsom ordinarie skall anses stämmor enligt 133, 139 och 141 §§.

Om kallelse till föreningsstämma under likvidation gäller bestämmelserna om kallelse till extra stämma. Föreskrivna kallelseåtgärder skall dock vara vidtagna senast två veckor före stämma enligt 133, 139, 141 och 147 §§.

135 §.

Likvidatorerna skall ofördröjligen söka kallelse å bostadsrättsföreningens okända borgenärer samt upprätta och i föreningens inventariebok införa inventarium och balansräkning.

Oavsett bestämmelserna i denna lag skall bokföringslagens regler lända till efterrättelse vid upprättande av inventarium och balansräkning för förening i likvidation. Uppgift skall lämnas om storleken av inträdesavgifter, grundavgifter och upplåtelseavgifter.

Likvidatorerna skall ofördröjligen överlämna ett av dem underskrivet exemplar av balansräkningen till likvidationsrevisorerna.

136 §.

Likvidatorerna skall förvalta bostadsrättsföreningens angelägenheter under likvidationen. De skall så snart det kan ske förvandla föreningens egendom i penningar i den mån det behövs för likvidationen, samt betala föreningens skulder. Föreningens verksamhet får forsättas endast i den mån det är nödvändigt för en ändamålsenlig avveckling. Likvidatorerna skall även föranstalta om skifte av föreningens behållna tillgångar, om ej annat följer av stadgarna.

Likvidatorerna får ej utan särskilt, av stämman erhållet bemyndigande överlåta föreningens fasta egendom på annat sätt än genom försäljning på offentlig auktion. Har likvidatorerna förordnats enligt 125 §, får de ej heller utan stämmans särskilda bemyndigande sälja lös egendom på annat sätt än nu är sagt. Innan beslutet om förordnandet vunnit laga kraft, får likvidatorerna ej utan stämmans samtycke vidtaga några likvidationsåtgärder utan endast taga föreningens egendom under vård och bevaka dess angelägenheter.

Med de jämkningar som följer av vad förut i denna paragraf eller annars är föreskrivet om likvidation, skall i fråga om likvidatorers befogenhet att företräda föreningen och om deras rättigheter och skyldigheter i övrigt i tillämpliga delar gälla bestämmelserna i denna lag om styrelse eller styrelseledamot.

137 §.

Under likvidation skall bostadsrättsföreningens firma tecknas med tillägg av orden "i likvidation", och underskrivas av dem som tecknar firman.

Har likvidatorerna eller annan ställföreträdare för föreningen utfärdat handling utan firmateckning enligt första stycket och framgår ej av handlingens innehåll såväl att den utfärdats på föreningens vägnar som att föreningen är i likvidation, svarar de som undertecknat handlingen för vad genom handlingen kan ha slutits, en för alla och alla för en, såsom för egen skuld. Undertecknarna skall dock ej ha sådan ansvarighet, om det framgick av omständigheterna vid handlingens tillkomst, att den utfärdades för föreningen och att denna var i likvidation, samt den till vilken handlingen ställts av föreningen får behörigen undertecknat godkännande av handlingen utan oskäligt dröjsmål efter det begäran därom framställts eller personlig ansvarighet gjorts gällande mot undertecknarna.

138 §.

Likvidatorerna skall för varje räkenskapsår avge redovisning för förvaltningen av bostadsrättsföreningens angelägenheter genom att avlämna förvaltningsberättelse jämte balansräkning, avseende föreningens ställning vid räkenskapsårets utgång, samt likvidationsräkning, upptagande inkomster och utgifter under räkenskapsåret. Redovisningshandlingarna skall vara underskrivna av samtliga likvidatorer.

I förvaltningsberättelsen skall, i den mån det kan ske utan förfång för föreningen, lämnas upplysning om likvidationens gång. Har tillgångar i balansräkningen upptagits till lägre eller högre värde än i närmast föregående balansräkning, skall detta anmärkas i förvaltningsberättelsen. Har likvidationen ej avslutats inom två år, skall i nästa förvaltningsberättelse uppges de hinder som mött för detta.

Inom två månader efter räkenskapsårets slut skall likvidatorerna avlämna redovisningshandlingarna i huvudskrift eller avskrift till likvidationsrevisorerna.

139 §.

Inom en månad efter det redovisningshandlingarna överlämnats till likvidationsrevisorerna skall dessa till likvidatorerna avlämna berättelse över granskningen av deras förvaltning och bostadsrättsföreningens räkenskaper för räkenskapsåret samt återställa handlingarna. Revisionsberättelsen skall vara underskriven av likvidationsrevisorerna. Om berättelsens innehåll gäller i tillämpliga delar 101 §.

Sedan likvidationsrevisorerna avlämnat sin revisionsberättelse till likvidatorerna, skall likvidatorerna ofördröjligen kalla till föreningsstämma för granskning av redovisningen. För redovisningshandlingarnas och revisionsberättelsens framläggande på stämman och tillhandahållande under viss tid före stämman gäller 108 § första och andra styckena.

140 §.

När den i kallelsen å okända borgenärer utsatta inställelsedagen är förbi och alla kända skulder blivit betalda, skall bostadsrättsföreningens tillgångar skiftas. Är någon skuld tvistig eller ej förfallen och kan därför eller av annan orsak betalning ej ske, skall nödvändiga medel innehållas för betalning av skulden och återstoden skiftas.

Sker skifte på annat sätt än nu är sagt eller lämnar innehållna medel ej tillgång till skulds betalning, är i händelse av föreningens oförmåga att fullgöra sina förbindelser den, som uppburit något vid skiftet, skyldig att återbära vad han fått. För brist, som kan uppkomma vid återbäringen, är likvidatorerna ansvariga efter de beträffande skadeståndsskyldighet i 160, 162 och 163 §§ stadgade grunderna.

Anser medlem att han vid skifte ej fått vad på honom belöper, skall han vid talans förlust väcka talan mot föreningen inom tre månader efter det slutredovisning framlades på föreningsstämma. I fråga om medlems återbäringsskyldighet och om likvidators ansvarighet äger andra stycket motsvarande tillämpning.

Har medlem ej inom fem år efter det slutredovisning enligt 141 § framlades på föreningsstämma anmält sig att lyfta vad han fått vid skiftet har han förlorat sin rätt.

141 §.

Sedan likvidatorerna fullgjort sitt uppdrag, skall de så snart det kan ske avge slutredovisning för sin förvaltning genom att avlämna förvaltningsberättelse om likvidationens gång från likvidationens början till dess avslutande. Berättelsen skall även innehålla redogörelse för utskiftning. Vid berättelsen skall fogas redovisningshandlingar för hela likvidationstiden. Berättelsen och redovisningshandlingarna skall avlämnas till likvidationsrevisorerna i huvudskrift eller avskrift. Revisorerna skall inom en månad därefter avge en av dem underskriven revisionsberättelse över förvaltningen under likvidationen och återställa handlingarna. Om revisionsberättelsens innehåll gäller i tillämpliga delar 101 §.

Sedan revisionsberättelsen avlämnats till likvidatorerna, skall dessa ofördröjligen kalla till föreningsstämma för granskning av slutredovisningen. För redovisningshandlingarnas och revisionsberättelsens framläggande på stämman och tillhandahållande under viss tid före stämman gäller 108 § första och andra styckena.

142 §.

Då likvidatorerna fullgjort sitt uppdrag och på föreningsstämman framlagt slutredovisning för sin förvaltning, anses föreningen upplöst. Anmälan härom skall ofördröjligen göras för registrering.

Vid anmälningen, som skall vara undertecknad av samtliga likvidatorer, skall fogas avskrift av protokoll som förts i ärendet samt bevis om dagen för utfärdande av kallelse å okända borgenärer.

143 §.

Föreligger anledning till antagande att bostadsrättsförening, som trätt i likvidation, saknar tillgångar eller att dessa är så ringa, att de ej förslår till bestridande av likvidationskostnaderna, kan rätten på anmälan av likvidatorerna förklara att likvidationen skall nedläggas och föreningen anses upplöst. Meddelas sådan förklaring, äger 132—142 §§ ej tillämpning. Tillgång, som enligt vad nu sagts ej skall ingå i likvidation, skall efter rättens förordnande tillfalla allmännyttigt eller därmed jämförligt ändamål.

Meddelande om förklaring enligt första stycket skall ofördröjligen avsändas för registrering genom rättens försorg.

144 §.

Yppas, efter det bostadsrättsförening skall anses upplöst enligt 142 eller 143 §, tillgång för föreningen eller väckes talan mot föreningen eller uppkommer annars behov av likvidationsåtgärd, skall likvidationen fortsättas.

Uppkommer i fråga om förening, som avförts ur registret enligt 126 §, behov av likvidationsåtgärd, skall på ansökan av den vars rätt beröres därav en eller flera likvidatorer förordnas av rätten. Därefter äger bestämmelserna i denna lag om likvidations verkställande tillämpning.

Till den föreningsstämma, som först skall hållas efter likvidationens upptagande, skall likvidatorerna utfärda kallelse enligt stadgarnas föreskrifter. Kallelseåtgärderna skall ha vidtagits senast två veckor före stämman.

Anmälan om likvidationen skall ofördröjligen göras av likvidatorerna för registrering.

145 §.

Angående beslut om avträdande av bostadsrättsförenings egendom till konkurs eller om inledande för förening av ackordsförhandling utan konkurs skall meddelande samtidigt med kungörelsen om beslutet avsändas för registrering genom konkursdomarens försorg.

Under konkurs företrädes föreningen såsom konkursgäldenär av styrelsen eller, om vid konkursens början sysslomän enligt 124 § eller likvidatorer var utsedda, av dessa. I behörig ordning kan dock utses styrelse i stället för sysslomän samt nya styrelseledamöter eller nya likvidatorer.

När konkurs avslutats, skall konkursdomaren ofördröjligen avsända meddelande därom för registrering med angivande om överskott finns eller icke.

146 §.

Om efter avslutande av bostadsrättsförenings konkurs det ej finns överskott, anses föreningen upplöst, då konkursen avslutades.

Finns överskott och var föreningen ej i likvidation, då dess egendom avträddes till konkurs, skall på föreningsstämma, som ofördröjligen bör utlysas av styrelsen, beslutats, om föreningen skall fortsätta sin verksamhet eller träda i likvidation. Hade föreningen trätt i likvidation, innan dess egendom avträddes till konkurs, gäller 144 §.

147 §.

Föreningsstämma kan besluta att talan skall anställas mot likvidator eller likvidationsrevisor. Enskild föreningsmedlem kan också för föreningens räkning men i eget namn föra sådan talan. I sådant fall äger bestämmelserna i 115 § sista stycket om rättegångskostnad motsvarande tillämpning.

Talan får ej väckas senare än ett år från det slutredovisningshandlingarna och revisionsberättelsen framlades på föreningsstämma. Har likvidator eller likvidationsrevisor entledigats eller annars avgått eller avlidit före likvidationens avslutande, skall dock tiden för anställande av talan räknas från den föreningsstämma, på vilken redovisningshandlingar och revisionsberättelse avseende det räkenskapsår, då avgången eller frånfället inträdde, framlades. Bestämmelserna i 114 § sista stycket, 116 § sista stycket och 117 § äger motsvarande tillämpning.

Fusion

148 §.

Bostadsrättsföreningar kan träffa avtal om att den ena föreningen (överlåtande föreningen) skall uppgå i den andra föreningen (övertagande föreningen) på så sätt att dels medlemmarna i den överlåtande föreningen enligt närmare bestämmelser i avtalet blir medlemmar i den övertagande föreningen, dels den överlåtande föreningen upplöses utan likvidation samt dess tillgångar och skulder övertages av den övertagande föreningen (fusion). Fusionsavtal får ingås endast om förslag till avtal godkänts av stämman i såväl den överlåtande som den övertagande föreningen. Avtalet får ej verkställas utan rättens tillstånd.

Följande handlingar skall framläggas på stämman och minst en vecka förut hållas tillgängliga för de röstberättigade:

1. fullständigt förslag till fusionsavtal mellan den överlåtande och den övertagande föreningen,
2. avskrift av föreningarnas balansräkningar, förvaltningsberättelser och revisionsberättelser för sista räkenskapsåret,
3. för varje förening en av samtliga styrelseledamöter undertecknad berättelse med redogörelse för de omständigheter som kan vara av vikt vid bedömandet av förslagets lämplighet för föreningen, samt
4. för varje förening ett av revisorerna avgivet yttrande över den i 3 angivna berättelsen såvitt den avser föreningens ställning.

Har balansräkning, förvaltningsberättelse eller revisionsberättelse för sista räkenskapsåret i någon av föreningarna icke avgivits, får i stället motsvarande handlingar för föreningens näst sista räkenskapsår i avskrift framläggas på stämman och hållas tillgängliga för de röstberättigade, under förutsättning att samtidigt framlägges och hålles tillgängliga

1. en av föreningens samtliga styrelseledamöter undertecknad berättelse som i den mån det kan ske utan förfång för föreningen skall innehålla upplysning om händelser av väsentlig betydelse för föreningens ställning, vilka inträffat efter avgivandet av balansräkningen för näst sista räkenskapsåret, samt
2. ett av revisorerna i föreningen avgivet yttrande över berättelsen.

149 §.

För giltighet av stämmobeslut om godkännande av förslag till fusionsavtal fordras att samtliga röstberättigade förenar sig om beslutet eller att minst två tredjedelar av de röstberättigade biträder beslutet och detta godtages av rätten. Rättens prövning, som skall grundas på en bedömning av om fusionen kan anses vara förenlig med bostadsrättshavarnas intressen, skall vid talans förlust begäras inom en månad från dagen för beslutet. I stadgarna kan föreskrivas ytterligare villkor för giltighet av stämmobeslutet.

Varje föreningsstyrelse skall inom fyra månader från det föreningens beslut om godkännande av förslaget till fusionsavtal förelåg anmäla beslutet för registrering. Har stämmobeslut klandrats eller har rättens prövning enligt första stycket begärts skall tiden för anmälan räknas från det lagakraftägande dom eller beslut föreligger. Vid anmälningen skall fogas två avskrifter av protokoll som förts i ärendet, innehållande fullständigt angivande av fusionsavtalet. Har anmälan ej gjorts inom föreskriven tid, är frågan om fusion förfallen.

150 §.

Senast fyra månader efter det att registrering skett på anmälningar enligt 149 § skall såväl den övertagande som den överlåtande bostadsrättsföreningens styrelse ansöka om rättens tillstånd att verkställa fusionsavtalet. Vid ansökningen skall fogas bevis att registrering skett samt en av den överlåtande föreningens styrelse underskriven förteckning över föreningens kända borgenärer med angivande av postadress.

Rätten utfärdar kallelse å den överlåtande föreningens borgenärer, både kända och okända, med föreläggande för den, som vill göra förbehåll om rätt till betalning av den överlåtande föreningen för sin fordran, att sist på viss dag, sedan sex månader förflutit, skriftligen göra anmälan därom hos rätten. Kallelsen anslås i rättens kansli sex månader före inställelsedagen samt kungöres tre gånger i Post- och Inrikes Tidningar och tidning inom den ort, där föreningens styrelse skall ha sitt säte, första gången sist fem månader och tredje gången sist två månader innan den dagen inträffar. Kronans ombudsman i orten och alla kända inländska och utländska borgenärer skall särskilt underrättas om kallelsen. Sådan underrättelse skall genom rättens försorg avsändas till inländsk borgenär minst en månad och till utländsk borgenär minst tre månader före inställelsedagen. Styrkes inför rätten, att de borgenärer, som anmält förbehåll blivit till fullo förnöjda för sina fordringar eller att säkerhet som av rätten godkännes ställts för fordringarna, skall rätten lämna tillstånd till avtalets verkställande. Om ansökan, som gjorts inom föreskriven tid, och om beslut, som meddelats i anledning av ansökningen, skall underrättelse ofördröjligen avsändas till länsstyrelsen genom rättens försorg.

Rättens beslut, varigenom tillstånd givits, skall inom sex månader sedan beslutet vunnit laga kraft av båda föreningarnas styrelse anmälas för registrering. Anmälningen skall vara åtföljd av rättens beslut i huvudskrift eller avskrift, samt av lagakraftbevis.

När rättens beslut om tillstånd till fusionsavtalets verkställande registrerats, anses fusionen genomförd.

Hör till den överlåtande föreningen pensionsstiftelse eller personalstiftelse, gäller om stiftelsens överförande till den övertagande föreningen vad i lagen den 9 juni 1967 (nr 531) om tryggande av pensionsutfästelse m. m. är stadgat.

151 §.

Har bostadsrättsförening trätt i likvidation, kan utan hinder därav fusion med annan bostadsrättsförening äga rum enligt 148—150 §§. Bestämmelserna om styrelsen och dess ledamöter samt om revisorerna gäller om likvidatorerna och likvidationsrevisorerna.

Registrering

152 §.

Ansökan om bostadsrättsförenings registrering och anmälan för registrering skall inges eller i betalt brev med posten insändas till länsstyrelsen. Sådan ansökan eller anmälan skall vara åtföljd av stadgade avgifter.

153 §.

Har vid ansökan om eller anmälan för registrering eller i fråga om upprättande av handling, som skall fogas vid sådan ansökan eller anmälan, icke iakttagits de föreskrifter, som finns meddelade för varje särskilt fall eller prövas bostadsrättsföreningens stadgar eller beslut, som anmäles för registrering, icke ha tillkommit i föreskriven ordning eller ej stå i överensstämmelse med föreskrifterna i denna lag eller annars strida mot lag eller författning eller i något viktigare hänseende ha otydlig eller vilseledande avfattning, skall registrering vägras. Är annan grund till klandertalan mot föreningsstämmobeslut enligt 120 § andra stycket än att vid beslutet i denna lag eller stadgarna upptagna föreskrifter om särskild röstpluralitet icke rätteligen iakttagits, är det dock ej hinder mot registrering sedan tid för väckande av klandertalan utgått utan att talan anställts.

Registrering skall också vägras, om för registrering anmäles beslut om sådan ändring av stadgarna, att styrelsens säte skall flyttas från ett län till ett annat, och länsstyrelsen i det senare länet på förfrågan meddelar, att bostadsrättsföreningens firma jämlikt stadgandet i 9 § tredje stycket utgör hinder för föreningens upptagande i detta läns föreningsregister.

Vägras registrering, skall länsstyrelsen ofördröjligen till sökanden med posten översända underrättelse om beslutet med angivande av skälen därför. Är sökanden missnöjd med beslutet, får han hos Konungen föra talan genom besvär, vilka vid äventyr av talans förlust skall inkomma inom två månader från beslutets dag.

154 §.

Beviljas bostadsrättsförening registrering, skall länsstyrelsen i registret införa:

1. föreningens firma;
2. ändamålet med föreningens verksamhet och verksamhetens art;
3. den ort, där föreningens styrelse har sitt säte;
4. föreningens postadress;
5. föreningens räkenskapsår;
6. varje styrelseledamots och styrelsesuppleants samt, om annars någon ensam eller gemensamt med annan är bemyndigad att teckna föreningens firma, dennes fullständiga namn och hemvist; samt
7. av vilka och hur föreningens firma skall tecknas, om den ej tecknas endast av styrelsen.

Göres efter det förening registrerats anmälan för registrering enligt denna lag, skall om registrering beviljas vad sålunda anmälts anmärkas i registret.

155 §.

Företer bostadsrättsförenings registrerade firma likhet med en i handelsregister, föreningsregister, aktiebolagsregistret, filialregistret, försäkringsregistret, försäkringskasseregistret, understödsföreningsregister, sambruksföreningsregistret, bankregistret eller sparbanksregistret tidigare införd firma och lider därigenom innehavaren av sistnämnda firma förfång, kan han hos rätten föra talan om förbud för föreningen att efter viss tid använda förstnämnda firma samt om skadestånd.

Menar någon annars, att en i registret verkställd inskrivning länder honom till förfång, får talan om registreringens upphävande samt om skadestånd föras vid domstol.

156 §.

Har genom lagakraftägande dom förklarats, att en i registret gjord inskrivning ej bort ske eller att beslut, som registrerats, är ogiltigt eller att annars visst förhållande, varom inskrivning skett, ej föreligger, skall på anmälan av part i registret antecknas, att på nämnda grund den tidigare anteckningen avföres ur registret.

Har, sedan i registret gjorts anteckningar rörande beslut om avträdande av bostadsrättsförenings egendom till konkurs eller om inledande för förening av ackordsförhandling utan konkurs, överrätt förklarat, att beslutet ej bort meddelas, skall på anmälan därom i registret göras anteckning enligt första stycket. Detsamma gäller när ackordsförhandlingen upphört, om den ej förfallit på grund av att konkurs inträffat.

Vid anmälan enligt första stycket eller andra stycket första punkten skall fogas avskrift av rättens avgörande, samt i fall enligt första stycket, lagakraftbevis. I fall, som avses i andra stycket andra punkten, skall vid anmälningen fogas avskrift av protokoll eller annan handling, som visar att ackordsförhandlingen upphört efter vad där sägs.

157 §.

Har ansökan enligt 150 § om rättens tillstånd att bringa fusionsavtal till verkställighet ej inkommit inom föreskriven tid eller har ansökan genom lagakraftägande beslut avslagits eller har beslutet om tillstånd icke anmälts för registrering inom stadgad tid, skall länsstyrelsen förklara frågan om fusion förfallen samt ofördröjligen med posten översända underrättelse därom till bostadsrättsföreningarna. Över beslutet om sådan förklaring får besvär anföras enligt 153 § sista stycket.

Har genom lagakraftägande beslut frågan om fusion förklarats förfallen, skall i registret antecknas, att på denna grund den tidigare anteckningen rörande fusionsavtalet avföres ur registret.

Vid registrering av rättens beslut om tillstånd till fusion skall antecknas, att den överlåtande föreningen är upplöst.

158 §.

Vad i registret införes, med undantag av meddelande om konkurs eller ackordsförhandling utan konkurs enligt 145 §, skall genom länsstyrelsens försorg ofördröjligen kungöras såväl i Post- och Inrikes Tidningar som i tidning utgiven i den stad där länsstyrelsen har sitt säte eller, om flera tidningar utges där, i den av dessa där allmänna påbud för staden vanligen meddelas.

Om i annat fall än som avses i 156 § andra stycket i registret antecknas, att tidigare anteckning avföres ur detta, skall kungörelse därom ske efter vad ovan stadgas.

159 §.

Det som enligt denna lag blivit infört eller antecknat i registret och kungjort i ortstidning skall anses ha kommit till tredje mans kännedom, om ej av omständigheterna framgår, att han varken hade eller bort ha kännedom därom.

Innan sådant kungörande skett, kan det förhållande, som blivit eller bort bliva infört eller antecknat i registret, icke med laga verkan åberopas mot annan än den som visas ha ägt kännedom därom.

Finns enligt Konungens bestämmande tryckt samling av anmälningar till registret, skall i fråga om behörighet att inför domstol, länsstyrelse eller överexekutor företräda bostadsrättsföreningen vad samlingen, i den mån den kommit myndigheten till handa, innehåller ha vitsord för myndigheten, om ej annat förhållande visas vara för handen.

Skadestånd

160 §.

Har styrelseledamot, revisor, likvidator, likvidationsrevisor eller syssloman som avses i 124 § vid fullgörandet av sitt uppdrag uppsåtligen eller av oaktsamhet tillskyndat bostadsrättsföreningen skada, är han skyldig att ersätta föreningen för skadan.

Har föreningsmedlem eller röstberättigad, som ej är medlem, genom överträdelse av denna lag eller stadgarna uppsåtligen eller av grov oaktsamhet tillskyndat föreningen skada, är också han skyldig att ersätta föreningen för skadan.

161 §.

Har styrelseledamot eller annan som avses i 160 § första stycket genom överträdelse av denna lag eller stadgarna uppsåtligen eller av oaktsamhet tillskyndat medlem, borgenär hos bostadsrättsföreningen eller annan tredje man skada, är han skyldig att ersätta denne för skadan. Detsamma gäller om medlem eller röstberättigad, som icke är medlem, genom sådan överträdelse uppsåtligen eller av grov oaktsamhet tillskyndat medlem, borgenär hos föreningen eller annan tredje man skada.

162 §.

Är styrelseledamot eller annan ersättningsskyldig enligt 160 § första stycket eller 161 § första punkten och föreligger endast ringa oaktsamhet, kan ersättningen nedsättas, om det med hänsyn också till skadans storlek och omständigheterna i övrigt prövas skäligt.

Har medlem eller röstberättigad, som icke är medlem, blivit ersättningsskyldig enligt 160 § andra stycket eller 161 § andra punkten, kan ersättningen nedsättas, om det med hänsyn till hans skuld och omständigheterna i övrigt prövas skäligt.

Nedsättning efter vad nu är sagt skall ej ske, om den ersättningsskyldiges förfarande innefattade brottslig handling.

163 §.

Är flera ersättningsskyldiga för skada enligt 160—162 §§, svarar de för ersättningen en för alla och alla för en. Den vars ersättningsskyldighet nedsatts enligt 162 § svarar dock endast med det nedsatta beloppet. Sinsemellan skall de taga del i ersättningens betalande efter vad med hänsyn till den större eller mindre skuld, som finnes ligga envar av dem till last, samt till omständigheterna i övrigt prövas skäligt.

Straffbestämmelser

164 §.

Till böter dömes

1. den som uppsåtligen överträder förbud i 2 §; samt

2. styrelseledamot, likvidator eller annan, om han uppsåtligen upplåter bostadsrätt i strid med 24 § eller ingår förhandsavtal i strid med 24 § första stycket eller föreskriften i 29 § första stycket om utfästelse av godkänt företag.

165 §.

Till böter dömes även

1. styrelseledamot, likvidator eller annan, om han uppsåtligen eller av grov oaktsamhet meddelar oriktig eller vilseledande uppgift i anmälan eller ansökan till länsstyrelsen eller i handling som fogas därvid eller i utdrag eller uppgift enligt 23 §;

2. styrelseledamot eller likvidator, om han uppsåtligen eller av grov oaktsamhet i ekonomisk plan eller handling som åberopas i plan eller fogas därvid meddelar oriktig eller vilseledande uppgift eller underlåter att taga in uppgift som uppenbarligen bör vara med, eller i handling, som hålles tillgänglig för medlemmar eller röstberättigade eller framlägges på föreningsstämma meddelar oriktig eller vilseledande uppgift;

3. styrelseledamot, om han vid upprättande av balansräkning, vinst- och förlusträkning eller förvaltningsberättelse, som avses i 88 eller 133 §, uppsåtligen eller av oaktsamhet förfar i strid med 90 §, 91 § tredje—sjunde styckena, 92 § första stycket eller 93 §;

4. likvidator, om han vid upprättande av balansräkning, likvidationsräkning eller förvaltningsberättelse enligt 135, 138 eller 141 §, uppsåtligen eller av oaktsamhet förfar i strid med dessa lagrum;

5. revisor eller likvidationsrevisor, om han i revisionsberättelse eller annan handling, som framlägges för föreningsstämma eller annorledes hålles tillgänglig för medlemmar eller röstberättigade, uppsåtligen eller av grov oaktsamhet meddelar oriktig eller vilseledande uppgift om föreningens angelägenheter eller uppsåtligen eller av grov oaktsamhet underlåter att göra anmärkning beträffande förvaltningen, trots att anledning till detta föreligger;

6. styrelseledamot eller likvidator, om han uppsåtligen eller av oaktsamhet i strid med 68 § första stycket låter verkställa utdelning till medlem eller annan;

7. revisor, likvidationsrevisor eller revisors eller likvidationsrevisors medhjälpare som, fastän han insett eller bort inse att skada därav kunnat följa, yppar något av vad vid verkställd granskning kommer till hans kännedom, utan att det med nödvändighet erfordras för fullgörande av hans uppdrag; samt

8. den som bryter mot 9 § sista stycket.

166 §.

Till böter dömes även

1. styrelseledamot eller likvidator, om han underlåter att iakttaga 12 §, 21 § tredje stycket, 22 §, 94 §, 100 § sista stycket, 132 § sista stycket, jämfört med 100 § sista stycket, eller 133 § sista stycket jämfört med 100 § sista stycket;

2. styrelseledamot eller likvidator, om han underlåter att iakttaga föreskrift som beträffande anmälan för registrering är meddelad i 87, 119, 131, 142 eller 144 §;

3. styrelseledamot eller likvidator om han underlåter att till revisorer eller likvidationsrevisorer avlämna handlingar enligt 88 § andra stycket, 133 § andra stycket, 135 § sista stycket, 138 § sista stycket eller 141 § första stycket;

4. styrelseledamot eller likvidator, som försummar att fullgöra vad som stadgas i 105 § sista stycket, 136 § sista stycket, jämfört med 105 § sista stycket, eller 138 § andra stycket sista punkten eller som underlåter att iakttaga föreskrift, som beträffande framläggande av handlingar på föreningsstämma eller tillhandahållande av handlingar viss tid före stämma är meddelad i 108 § första eller andra stycket, 133 § andra eller sista stycket, 139 § andra stycket eller 141 § andra stycket; samt

5. revisor, vilken underlåter att iakttaga 101 § första stycket eller 133 § andra stycket, samt likvidationsrevisor, som försummar att iakttaga 139 § första stycket första punkten eller 141 § första stycket femte punkten.

167 §.

Förseelse enligt 166 § 4 får åtalas endast av målsägande. Såsom målsägande anses såväl föreningen som varje medlem i denna.

Särskilda bestämmelser

168 §.

Är sådan anmaning som avses i 34 §, 35 §, 56 § eller 57 § första stycket 1 avsänd i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress, skall styrelsen eller bostadsrättsföreningen anses ha fullgjort vad som ankommer på den. Motsvarande gäller beträffande sådant meddelande som avses i 39, 45 eller 51 §. I fall som avses i 51 § är det dock till fyllest att meddelandet är avsänt på annat ändamålsenligt sätt.

169 §.

Avskrift enligt denna lag skall vara till riktigheten bestyrkt av två personer, som vid sina namn bör ange yrke och postadress.

170 §.

Bostadsrättsförening är i de mål, för vilka ej annorlunda genom lag stadgas, lydande under allmän underrätt i den ort, där styrelsen har sitt säte.

171 §.

Innehåller bostadsrättsförenings stadgar förbehåll, att tvister mellan föreningen och styrelsen, styrelseledamot, likvidator, föreningsmedlem eller röstberättigad, som ej är medlem, skall hänskjutas till avgörande av skiljemän, har sådant förbehåll samma verkan som tillkommer skiljeavtal. Om påkallande av förbehållets tillämpning gäller bestämmelserna i denna lag om talans väckande och om delgivning. Vill styrelsen föra klandertalan mot beslut av föreningsstämma, skall styrelsens rätt till talan anses bevarad, om den i 86 § andra stycket nämnda stämman blivit inom klandertiden

utlyst att hållas så snart det kan ske med iakttagande av föreskriven kallelsetid.

Förbehåll enligt första stycket eller avtal mellan förening och förhandstecknare att framtida tvist med anledning av förhandsavtalet skall hänskjutas till avgörande av skiljemän utan bestämmelse om rätt för parterna att klandra skiljedomen får ej göras gällande i fråga om bostadsrättshavarens eller förhandstecknarens rätt eller skyldighet att tillträda eller behålla lägenheten eller beträffande fastställande av hyresvillkor.

172 §.

Om part ej godtar hyresnämnds beslut, får parten klandra beslutet genom att väcka talan mot andra parten inom tre veckor från det parten erhöll del av beslutet. Klandras icke beslutet inom denna tid, är parts rätt till talan förlorad.

Klandertalan upptages av domstol som anges i 3 kap. 72 § första stycket första punkten lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom. Tvisten får återförvisas till hyresnämnden.

Talan får ej föras mot underrätts dom i fråga om fastställelse av hyresvillkor.

Vardera parten svarar för sin rättegångskostnad i underrätten, i den mån annat ej följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

Övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1971. Genom lagen upphäves, med den begränsning som följer av bestämmelserna nedan, lagen den 25 april 1930 (nr 115) om bostadsrättsföreningar.

2. Bestämmelsen i 2 § första stycket utgör ej hinder för den, som den 1 juli 1930 drev verksamhet som avses i nämnda stadgande, att fortsätta verksamheten beträffande hus som då tillhörde honom.

3. Bestämmelsen i 2 § andra stycket utgör ej hinder för förening eller aktiebolag, som innan lagen trätt i kraft haft rätt att upplåta andelsrätt med vilken följer rätt att för begränsad tid besitta eller hyra lägenhet i föreningen eller bolaget tillhörigt hus, att upplåta andelsrätt avseende lägenhet i huset. Även i annat fall får förening eller bolag, som innan lagen trätt i kraft drivit verksamhet i vilken ingår upplåtelse av andelsrätt som avses i 2 § andra stycket, efter tillstånd av Konungen fortsätta sin verksamhet. Har föreningen eller bolaget ingivit ansökan härom före ikraftträdandet, får verksamheten fortsättas i avvaktan på beslutet.

4. För bostadsrättsförening som registrerats enligt äldre lag gäller nya lagen, om ej annat följer av 5—19 nedan.

5. Saknas i stadgarna föreskrift som avses i 7 § 15 senare ledet, skall vid föreningens upplösning med föreningens behållna tillgångar förfaras enligt 62 § lagen den 25 april 1930.

6. Bestämmelserna om förhandsavtal, förhandstecknare och teckningsrätt gäller ej beträffande rättsförhållande som tillkommit innan lagen trätt i kraft.

7. Har teckningslista utfärdats, gäller äldre lag beträffande upplåtelse av bostadsrätt till utbjudna lägenheter.

8. Har bostadsrättshavare överlåtit sin bostadsrätt eller avlidit innan lagen trätt i kraft eller har hans äktenskap gått åter eller boskillnad, hemskillnad

eller äktenskapsskillnad vunnits dessförinnan, gäller äldre lag i fråga om bostadsrättens övergång.

9. Innehåller stadgarna bestämmelse om beräkning av ersättning för bostadsrätt vid överlåtelse, gäller bestämmelsen även om grunder för beräkningen ej angivits enligt 36 §.

10. Innehåller stadgarna förbehåll om att vid övergång av bostadsrätt föreningen eller medlemmarna skall vara berättigade att lösa bostadsrätten, äger förbehållet tillämpning även sedan lagen trätt i kraft, beträffande lägenhet som är avsedd att helt eller till icke oväsentlig del användas såsom bostad dock längst till och med den 31 december 1975. Kan överenskommelse ej träffas om lösens belopp och innehåller stadgarna ej förbehåll om storleken av beloppet eller sättet för dess bestämmande gäller 38 § andra stycket i tillämpliga delar.

11. Har bostadsrätt upplåtits enligt äldre lag äger samma lag tillämpning även i fråga om bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter på grund av att lägenheten vid tillträdet ej är i det skick bostadsrättshavaren kan fordra eller att bostadsrättshavaren ej får tillträde till lägenheten i rätt tid.

12. Skadas lägenhet eller uppstår på annat sätt innan nya lagen trätt i kraft hinder eller men i bostadsrättshavarens nyttjanderätt, äger äldre lag tillämpning i fråga om bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter i anledning av det inträffade förhållandet.

13. Har förhållande som åberopas för nyttjanderättens förverkande inträffat före lagens ikraftträdande äger äldre lag tillämpning i fråga om föreningens rätt att skilja bostadsrättshavaren från lägenheten.

14. Föreskrives vid lagens ikraftträdande i stadgarna att medlem skall tillhöra viss sammanslutning, inneha anställning i visst företag eller uppfylla annat liknande villkor, gäller i stället för 57 § första stycket 7 att nyttjanderätten till lägenheten är förverkad om bostadsrättshavaren efter lagens ikraftträdande ej längre uppfyller villkoret. Förverkande skall anses ske enligt nyssnämnda lagrum. Vad nu sagts skall dock ej gälla längre än till och med den 31 december 1975.

15. Har på grund av att bostadsrättsföreningens hus överlåtits bostadsrätt upphört före lagens ikraftträdande äger äldre lag tillämpning i fråga om bostadsrättshavarens rätt till ersättning för bostadsrätten och rätt till lägenhet som tillträtts.

16. Har beslut av föreningsstämma fattats innan lagen trätt i kraft, skall i fråga om beslutet, om klander därav samt om beslutets registrering och verkställande äldre lag tillämpas.

17. I stället för 123 § första stycket och 127 § äger motsvarande bestämmelser i äldre lag om skyldighet för bostadsrättsförening att träda i likvidation och om ansvarighet för uppkommande förbindelser alltjämt tillämpning.

18. Bestämmelsen i 171 § andra stycket gäller ej förbehåll vars tillämpning påkallats innan lagen trätt i kraft.

19. Skall enligt bestämmelserna ovan föreskrift i äldre lag gälla och är i samma lag överträdelse av föreskriften belagd med straff, äger även denna straffbestämmelse tillämpning.

20. Förekommer i lag eller särskild författning hänvisning till lagrum, som ersatts genom bestämmelse i denna lag, gäller i stället den bestämmelsen.

Bilaga 2
Det remitterade förslaget

1) Förslag till Bostadsrättslag

Härigenom förordnas som följer.

Inledande bestämmelser

1 §

Upplåtelse av hus eller del av hus till nyttjande mot vederlag utan begränsning till tiden sker enligt bestämmelserna i denna lag.

2 §

Nyttjanderätt enligt 1 § upplåtes av bostadsrättsförening. Upplåtelse får icke ske till annan än medlem i föreningen. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse kallas bostadsrätt.

Med bostadslägenhet avses lägenhet som är avsedd att helt eller till icke oväsentlig del användas som bostad.

Upplåtelse av bostadsrätt m. m.

3 §

Innan bostadsrätt upplåtes, skall ekonomisk plan för föreningens verksamhet ha upprättats av föreningens styrelse och godkänts av länsstyrelsen.

Planen skall innehålla de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

Inträffar förhållande som är av väsentlig betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet sedan ekonomisk plan upprättats, får bostadsrätt ej vidare upplåtas förrän ny ekonomisk plan upprättats och godkänts.

4 §

Ekonomisk plan skall upprättas i två exemplar och undertecknas av samtliga ledamöter i föreningens styrelse.

Planen skall vara försedd med intyg av två personer om att planen enligt deras omdöme vilar på tillförlitliga grunder. I intyget skall anges de huvudsakliga omständigheter som ligger till grund för omdömet. Intygsgivare utses bland dem som Konungen eller myndighet, som Konungen förordnar, förklarat behöriga att utfärda sådant intyg. Mot intygsgivare gäller samma jäv som mot domare.

Ansökan om godkännande av ekonomisk plan göres av styrelsen. Vid ansökningshandlingen skall båda exemplaren av planen fogas.

Styrelsen skall hålla godkänd ekonomisk plan tillgänglig för den som vill taga del av planen.

5 §

Innan den slutliga kostnaden för anskaffandet av föreningens hus redovisats i godkänd ekonomisk plan eller på föreningsstämma, får bostadsrätt till bostadslägenhet ej upplåtas utan tillstånd av länsstyrelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om ekonomisk plan godkänts av länsstyrelsen och föreningen hos länsstyrelsen ställt betryggande säkerhet för fullgörande av skyldighet att utge ersättning för bostadsrätten med belopp motsvarande grundavgiften för denna.

Säkerhet skall på begäran av föreningen återställas sedan ett år förflutit från det den slutliga anskaffningskostnaden redovisats på föreningsstämma. Har talan om ersättning väckts före utgången av nämnda tid, får säkerheten dock ej återställas förrän talan är slutligt avgjord och föreningen fullgjort sin betalningsskyldighet.

6 §

Bostadsrätt upplåtes skriftligen. I upplåtelsehandlingen skall anges parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser samt de belopp varmed grundavgift och årsavgift skall utgå. Om särskild avgift för upplåtelse av bostadsrätt (upplåtelseavgift) skall uttagas, skall även den anges.

7 §

Upplåtelse som skett i strid med 3 § första stycket eller 6 § är ogiltig. Den till vilken upplåtelsen skedde har därvid rätt till ersättning för skada. Har lägenheten tillträtts, skall hyresavtal anses ingånget för tiden från tillträdet. Väckes ej talan om upplåtelsens ogiltighet inom två år från det upplåtelsen skedde, är rätten till sådan talan förlorad.

Har upplåtelse skett i strid med 3 § sista stycket, får bostadsrättshavaren efter uppsägning frånträda bostadsrätten, om han var i god tro när upplåtelsen skedde. Uppsägning skall ske inom tre månader från det bostadsrättshavaren fick kännedom om förhållande som bort föranleda upprättande av ny ekonomisk plan, dock ej senare än två år från upplåtelsen. Sker uppsägning, övergår bostadsrätten genast till föreningen. Föreningen skall till bostadsrättshavaren utge skälig ersättning för bostadsrätten. Bostadsrättshavaren har även rätt till ersättning för skada. Har lägenheten tillträtts, skall hyresavtal anses ingånget för tiden från uppsägningen, om bostadsrättshavaren i uppsägningen begärt att få kvarbo i lägenheten.

Enas ej parterna om hyresvillkor enligt första eller andra stycket, fastställes dessa av hyresnämnden. I avvaktan på att hyresvillkoren för tiden från det hyresavtal skall anses ingånget blir slutligt bestämda skall hyra betalas enligt vad som senast gällt i fråga om årsavgift.

8 §

Har bostadsrätt till viss lägenhet upplåtits åt flera var för sig, äger upplåtelserna sinsemellan företräde efter den tidsföljd i vilken de ägt rum. Är upplåtelserna samtidiga eller kan det ej utrönas i vilken tidsföljd de skett, skall rätten på talan förordna om företrädet mellan dem efter vad som med hänsyn till omständigheterna är skäligt.

När bostadsrätt skall vika enligt första stycket, skall föreningen återbära grundavgift och upplåtelseavgift som bostadsrättshavaren betalat. Denne har även rätt till ersättning av föreningen för skada, om han vid

upplåtelsen varken ägde eller bort äga kännedom om den andra upplåtelsen.

9 §

Bostadsrättsförening får träffa avtal om framtida upplåtelse av bostadsrätt till annan lägenhet än bostadslägenhet.

Övergång av bostadsrätt

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 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 föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning. Dödsboet kan i stadgarna medges vidsträcktare rätt än som sagts nu.

11 §

Den till vilken bostadsrätt övergått får ej vägras inträde i föreningen, om han uppfyller de villkor för medlemskap som föreskrives i stadgarna och föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare. Den som förvärvat bostadsrätt vid exekutiv försäljning eller vid offentlig auktion enligt 10, 12 eller 37 § får dock ej vägras medlemskap på den grund att ersättning för bostadsrätten icke beräknats enligt grunder som anges i stadgarna.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make, får inträde i föreningen vägras maken endast om hinder möter på grund av bestämmelse i stadgarna att medlem skall tillhöra viss sammanslutning eller uppfylla liknande villkor och det skäligen kan fordras att maken uppfyller villkoret. Vad som sagts nu äger motsvarande tillämpning, om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sammanbodde med honom.

I fråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten innehas av makar. Vad som sagts nu gäller ej, om annat bestämts i stadgarna.

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.

13 §

Har den till vilken bostadsrätt överlåtits icke antagits till medlem, är överlåtelsen ogiltig.

Första stycket gäller ej vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt 10, 12 eller 37 §. Har i sådant fall förvärvaren icke antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

14 §

I stadgarna kan intagas 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 och 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.

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.

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

16 §

Bostadsrättshavare kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten upplåts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse göres skriftligen hos styrelsen.

Sker avsägelse, övergår bostadsrätten till föreningen på den fardag för avträdande av hyrd lägenhet som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen.

17 §

Har bostadsrätt övergått till föreningen, skall den överlåtas så snart det kan ske utan förlust, om ej föreningen beslutar att bostadsrätten skall upphöra.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

18 §

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

19 §

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

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

20 §

Erhåller bostadsrättshavaren, när lägenheten skall tillträdas första gången efter bostadsrättsupplåtelse, ej tillträde i rätt tid och beror ej dröjsmålet på honom, har han rätt till skälig nedsättning av årsavgiften för den tid han ej kan nyttja lägenheten eller del därav. Är hindret av väsentlig betydelse, får bostadsrättshavaren efter uppsägning frånträda bostadsrätten. Sedan tillträde erhållits får uppsägning ej ske.

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

21 §

Åsidosätter föreningen sin reparationsskyldighet eller uppstår på annat sätt genom föreningens vållande hinder eller men i nyttjanderätten sedan tillträde medgivits, äger 19 § motsvarande tillämpning.

22 §

Förekommer ohyra i lägenheten till men för bostadsrättshavaren, äger 19 § motsvarande tillämpning. Har ohyran uppkommit sedan tillträde medgivits, gäller vad som sagts nu dock ej, om ohyran uppkommit genom bostadsrättshavarens vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon för vilken han svarar enligt 26 § andra stycket.

I fråga om bostadslägenhet som utgör del av hus är styrelsen skyldig att vidtaga tjänliga åtgärder för att utrota ohyra, även om bostadsrättshavaren är ansvarig enligt första stycket för att sådan förekommer i lägenheten. Är bostadsrättshavaren utan ansvar för ohyran, har han rätt till ersättning för nödvändig kostnad som åsamkas honom genom åtgärd för att utrota ohyran.

23 §

Har beslut fattats om väsentlig ökning av de avgifter som utgår för bostadsrätt, får bostadsrättshavaren efter uppsägning frånträda bostadsrätten, om det ej är obilligt mot föreningen eller dess medlemmar att bostadsrätten frånträdes. Uppsägning skall ske inom tre månader från det bostadsrättshavaren fick kännedom om avgiftshöjningen.

24 §

Uppsäges bostadsrätt av orsak som anges i 19—23 §, övergår bostadsrätten genast till föreningen. Föreningen skall till bostadsrättshavaren utge skälig ersättning för bostadsrätten.

Har bostadsrättshavaren tillträtt lägenheten, skall hyresavtal anses ingånget för tiden från uppsägningen, om bostadsrättshavaren i uppsägningen begärt att få kvarbo i lägenheten. Därvid äger 7 § sista stycket motsvarande tillämpning.

25 §

Bostadsrättshavaren får icke använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

26 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick, om ej annat bestämts i stadgarna eller följer av andra eller tredje stycket.

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

Andra stycket andra punkten äger motsvarande tillämpning, om ohyra förekommer i lägenheten.

27 §

Bostadsrättshavaren får ej utan tillstånd av styrelsen företaga avsevärd förändring i lägenheten. Bostadsrättshavaren kan i stadgarna medges vidsträcktare rätt än som sagts nu.

28 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall härvid ställa sig till efterrättelse de särskilda föreskrifter som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att vad som sålunda åligger honom själv iakttages även av dem för vilka han svarar enligt 26 § andra stycket.

Gods som veterligt är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får icke införas i lägenheten.

29 §

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras. När bostadsrätten enligt 10, 12 eller 37 § skall säljas på offentlig auktion, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall tillse att bostadsrättshavaren därvid ej tillskyndas större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla inskränkningar i nyttjanderätten, som föranledes av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om hans lägenhet icke besväras av ohyra. Därvid äger 22 § motsvarande tillämpning.

Underlåter bostadsrättshavaren att bereda föreningen tillträde till lägenheten när föreningen enligt första eller andra stycket har rätt till det, kan överexekutor förordna om handräckning. I fråga om sådan handräckning gäller bestämmelserna om handräckning enligt 191 § utsökningslagen (1877: 31 s. 1).

30 §

Bostadsrättshavaren får ej utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem utom i fall som avses i andra stycket.

Bostadsrättshavare, som under viss tid ej är i tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen ej har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

31 §

Bostadsrättshavaren får ej inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

32 §

Betalar bostadsrättshavaren ej i rätt tid grundavgift eller upplåtelseavgift som förfaller till betalning innan lägenheten får tillträdas och sker ej rättelse inom en månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Vad som sagts nu gäller ej, om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande.

Häves avtalet, har föreningen rätt till ersättning för skada.

33 §

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning,

1. om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av grundavgift eller upplåtelseavgift utöver två veckor eller den längre tid som kan vara bestämd i stadgarna efter det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten användes i strid med 25 eller 31 §,
4. om bostadsrättshavaren eller annan, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrager till att ohyran sprides i fastigheten,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller annan, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt 28 § skall iakttagas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare,
6. om i strid med 29 § tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren ej kan visa giltig ursäkt,

7. om bostadsrättshavaren åsidosätter skyldighet, som går utöver hans åligganden enligt denna lag, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres; dock kan skyldighet för bostadsrättshavaren att inneha anställning i visst företag eller liknande skyldighet ej åberopas som grund för förverkande.

Nyttjanderätten är icke förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3 eller 5—7 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidtaga rättelse utan dröjsmål.

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

34 §

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i 33 § första stycket 1—3 eller 5—7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren icke därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen icke uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från det föreningen fick kännedom om förhållande som avses i 33 § första stycket 4 eller 7 eller icke inom två månader från det den erhöll vetskap om förhållande som avses i nämnda stycke 2 tillsagt bostadsrättshavaren att vidtaga rättelse.

35 §

Är nyttjanderätten enligt 33 § första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning därav uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne ej på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen. I avvaktan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna nyttjanderätten får beslut om vräkning icke meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från uppsägningen.

36 §

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak som anges i 33 § första stycket 1 eller 4—6, är han skyldig att genast avflytta, om ej annat följer av 35 §. Uppsäges bostadsrättshavaren av annan i 33 § angiven orsak, får han kvarbo till den fardag för avträdande av hyrd lägenhet som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om ej rätten eller överexekutor prövar skäligt ålägga honom att avflytta tidigare.

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.

38 §

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

Upphör bostadsrätten enligt första stycket och har lägenheten tillträtts, skall skriftligt hyresavtal anses ingånget. Därvid äger 7 § sista stycket motsvarande tillämpning.

39 §

Uppsägning skall vara skriftlig, om ej skriftligt erkännande av uppsägningen lämnas. Uppsägning får ske hos den som är behörig att mottaga årsavgift på föreningens vägnar.

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

Träffas ej den som sökes i sitt hemvist, får uppsägningen sändas i rekommenderat brev under hans vanliga adress. Ett exemplar av uppsägningen skall dessutom lämnas antingen i den söktes bostad till vuxen medlem i det hushåll som han tillhör eller, om han driver rörelse med fast kontor, på kontoret till någon som är anställd där. Påträffas icke någon som angivits nu, skall uppsägningen i stället läggas i den söktes postlåda, om sådan finns. Uppsägning har skett när vad som sagts nu blivit fullgjort.

Har den hos vilken uppsägning skall ske ej känt hemvist här i riket och finns ej heller känt ombud som har rätt att mottaga uppsägning för honom, får uppsägning ske genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar.

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

Allmänna bestämmelser om bostadsrättsförening

40 §

Ekonomisk förening med ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden kan registreras som bostadsrättsförening.

41 §

Bestämmelserna i 2 och 3 §§ lagen (1951: 308) om ekonomiska föreningar äger motsvarande tillämpning i fråga om bostadsrättsförening.

42 §

Bostadsrättsförening registreras hos länsstyrelsen i det län där föreningens styrelse enligt stadgarna har sitt säte.

Inskrivning av uppgifter angående bostadsrättsförening skall ske i en särskild avdelning av det föreningsregister som avses i 4 § lagen (1951: 308) om ekonomiska föreningar.

Stadgar och firma m. m.

43 §

För registrering av bostadsrättsförening fordras att föreningen har minst fem medlemmar samt att den antagit stadgar och utsett styrelse och revisorer.

44 §

Bostadsrättsförenings stadgar skall ange

1. föreningens firma,
2. ändamålet med föreningens verksamhet och verksamhetens art,
3. den ort inom riket där föreningens styrelse skall ha sitt säte,
4. om avgift för inträde i föreningen skall förekomma, det belopp, högst 100 kronor, vartill inträdesavgiften för varje medlem skall bestämmas,
5. huruvida upplåtelseavgift kan uttagas,
6. de grunder enligt vilka årsavgift skall beräknas,
7. om andra regelbundna eller på särskilt beslut om uttaxering beroende avgifter till föreningen än grundavgift, upplåtelseavgift och årsavgift skall förekomma, avgifternas belopp eller de högsta belopp, sammanlagt dock ej mer än 100 kronor för år och medlem, vartill de får bestämmas,
8. om rätten att bestämma ersättning för bostadsrätt vid överlåtelse skall vara inskränkt, de grunder enligt vilka ersättningen skall beräknas,
9. antalet styrelseledamöter och revisorer eller det högsta och lägsta antal till vilket de skall uppgå och, om för styrelseledamöter eller revisorer skall finnas suppleanter, samma uppgifter beträffande dem, tiden för styrelseledamots, revisors och suppleants uppdrag samt, om styrelseledamot, revisor eller suppleant skall utses på annat än i denna lag angivet sätt, hur tillsättning skall ske,
10. föreningens räkenskapsår,
11. de grunder enligt vilka medel skall avsättas för säkerställande av underhållet av föreningens hus,
12. det sätt på vilket kallelse till föreningsstämma skall ske och andra meddelanden bringas till medlemmarnas kännedom samt den tid före stämma när föreskrivna kallelseåtgärder senast skall vara vidtagna,
13. de grunder enligt vilka föreningen skall förfoga över uppkommen vinst och hur det skall förfaras med föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning.

45 §

Bostadsrättsförenings firma skall innehålla ordet bostadsrättsförening.

I firman får ej ordet bolag eller eljest något som betecknar ett bolagsförhållande intagas på sådant sätt att därav kan föranledas det misstaget att firman innehas av ett bolag.

Firman skall tydligt skilja sig från andra hos länsstyrelsen förut registrerade och ännu bestående föreningsfirmor.

Annan än bostadsrättsförening får ej i sin firma eller annars vid beteckning av rörelsen använda ordet bostadsrätt.

46 §

Bestämmelserna i 8 och 9 §§ lagen (1951: 308) om ekonomiska föreningar äger motsvarande tillämpning i fråga om bostadsrättsförening. Härvid skall

hänvisningen i 8 § tredje stycket till 5 § avse 43 § denna lag. Uppgift om medborgarskap behöver ej lämnas i ansökan om registrering.

Medlemsförteckning och lägenhetsförteckning

47 §

Genom styrelsens försorg skall föras förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning). Förteckning kan bestå av betryggande lösblads- eller kortsystem.

48 §

Medlemsförteckningen skall för varje medlem innehålla uppgift om hans fullständiga namn och hemvist samt om bostadsrätt som han innehar.

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

49 §

Lägenhetsförteckningen skall för varje lägenhet ange

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

Uppgifter enligt första stycket skall genast införas i förteckningen när bostadsrätt upplåtes.

Underrättas föreningen om pantsättning av bostadsrätt eller ändras uppgift i förteckningen, skall detta genast antecknas.

Dagen för anteckning skall anges.

50 §

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande lägenhet som han innehar med bostadsrätt. Utdraget skall avse de uppgifter som enligt 49 § skall anges i förteckningen. Dagen för utfärdandet skall anges i utdraget.

Medlemskap

51 §

Fråga om antagande av medlem i bostadsrättsförening avgöres av styrelsen, om ej annat följer av 52 §.

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

52 §

Förvärvare av bostadsrätt, som vägrats inträde i föreningen, kan inom en månad från det han fick del av beslutet härom hänskjuta tvisten till hyresnämnden.

53 §

Medlem som ej innehar bostadsrätt får utträda ur föreningen och kan på grund som anges i stadgarna uteslutas ur denna.

Medlem som upphör att vara bostadsrättshavare skall anses ha utträtt ur föreningen, om ej styrelsen medgivit att han får kvarstå som medlem. Vad som sagts nu gäller ej, om bostadsrätten upphört till följd av att det hus i vilket lägenheten finns övergått till ny ägare.

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

Vinstutdelning m. m.

54 §

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

Vinst får ej utdelas till andra än bostadsrättshavarna. Vinsten fördelas mellan dem efter grundavgifterna för bostadsrätterna, om ej annat bestämts i stadgarna.

55 §

Har vinstutdelning beslutats och verkställts i strid med 54 § eller bestämmelse i föreningens stadgar, gäller 19 § lagen (1951: 308) om ekonomiska föreningar i tillämpliga delar.

Bestämmelserna i 20 § nämnda lag äger motsvarande tillämpning i fråga om bostadsrättsförening.

Styrelse och firmateckning

56 §

Bestämmelserna i 21—37 §§ lagen (1951: 308) om ekonomiska föreningar äger motsvarande tillämpning i fråga om bostadsrättsförening med nedan angivna avvikelser.

1. Av styrelsens ledamöter skall alltid minst två eller, om styrelsen består av mindre än fem ledamöter, minst en väljas på föreningsstämma.
2. Styrelseledamot och suppleant för styrelseledamot samt firmatecknare behöver ej vara svensk medborgare.
3. Bostadsrättshavares make kan vara styrelseledamot eller suppleant för styrelseledamot, även om han ej är medlem i föreningen, såvida icke annat bestämts i stadgarna.

57 §

Det ankommer på styrelsen att fastställa med vilka belopp grundavgifter, upplåtelseavgifter och årsavgifter skall utgå samt hur beloppen skall betalas, om ej annat bestämts i stadgarna. Ändring av grundavgift skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Styrelsens årsredovisning samt revision

58 §

Bestämmelserna i 38—51 §§ lagen (1951: 308) om ekonomiska föreningar gäller i tillämpliga delar i fråga om bostadsrättsförening. Vad som sägs där om insats skall beträffande bostadsrättsförening i stället gälla inträdesavgift, grundavgift och upplåtelseavgift.

Föreningsstämma

59 §

Bestämmelserna i 52—61 §§ lagen (1951: 308) om ekonomiska föreningar gäller i tillämpliga delar i fråga om bostadsrättsförening. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, äger de dock endast en röst, om ej annat bestämts i stadgarna. Vidare kan medlems rösträtt utövas av medlemmens make som ombud, även om denne ej är medlem i föreningen, såvida icke annat bestämts i stadgarna.

60 §

För giltighet av beslut på föreningsstämma gäller,

1. om beslutet innebär ändring av grundavgift och medför rubbning av det på denna avgift grundade inbördes förhållandet bostadsrättshavarna emellan, att samtliga bostadsrättshavare vilkas rätt beröres av ändringen biträtt beslutet eller att detta fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och på den stämma som hålles sist biträtts av minst tre fjärdedelar av de röstande,
2. om beslutet innebär att lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att undergå försämring av icke ringa betydelse, att bostadsrättshavaren biträtt beslutet,
3. om beslutet i annat fall leder till väsentlig förändring av lägenheten, att bostadsrättshavaren biträtt beslutet eller att minst två tredjedelar av de röstande förenat sig om detta,
4. om beslutet innebär utvidgning av föreningens verksamhet, att det biträtts av minst två tredjedelar av de röstande,
5. om beslutet innebär överlåtelse av föreningen tillhörigt hus i vilket lägenhet är upplåten med bostadsrätt, att beslutet fattats i den ordning som gäller för beslut om likvidation samt att minst två tredjedelar av bostadsrättshavarna i det hus som skall överlåtas samtyckt till beslutet.

Är för giltighet av beslut enligt första stycket ytterligare villkor bestämt i stadgarna, gäller även det.

Talan mot styrelseledamot, revisor, föreningsmedlem eller röstberättigad

61 §

Bestämmelserna i 63—66 §§ lagen (1951: 308) om ekonomiska föreningar äger motsvarande tillämpning i fråga om bostadsrättsförening.

Ändring av bostadsrättsförenings stadgar

62 §

Beslut om ändring av bostadsrättsförenings stadgar är giltigt endast om samtliga röstberättigade förenat sig om beslutet eller detta fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och på den stämma som hålles sist biträtts av minst två tredjedelar av de röstande. Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgift skall beräknas, fordras dock att på den stämma som hålles sist beslutet biträtts av minst tre fjärdedelar av de röstande. Innebär beslutet att medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränkes, fordras att beslutet på sista stämman biträtts av samtliga röstande.

Beslut varigenom medlems rätt att överlåta bostadsrätt inskränkes eller

förbehåll om lösningsrätt enligt 14 § införes är giltigt endast om samtliga bostadsrättshavare vilkas rätt beröres av ändringen samtyckt till beslutet.

Är för giltighet av beslut enligt denna paragraf ytterligare villkor bestämt i stadgarna, gäller även det.

Har på grund av lag eller annan författning eller efter Konungens medgivande i stadgarna intagits föreskrift att viss bestämmelse ej får ändras utan Konungens medgivande, får föreskriften ej ändras utan sådant medgivande.

63 §

Beslut om ändring av stadgarna skall av styrelsens ordförande ofördröjligen anmälas för registrering och får ej verkställas innan registrering skett. Vid anmälningshandlingen skall fogas två avskrifter av protokoll som förts i ärendet.

Talan mot föreningsstämmobeslut

64 §

Bestämmelserna i 69 § lagen (1951: 308) om ekonomiska föreningar äger motsvarande tillämpning i fråga om bostadsrättsförening.

Likvidation och upplösning

65 §

Bestämmelserna i 70—95 §§ lagen (1951: 308) om ekonomiska föreningar äger motsvarande tillämpning i fråga om bostadsrättsförening. Vad i 71 och 75 §§ föreskrives för det fall antalet föreningsmedlemmar nedgått under det i 5 § föreskrivna lägsta antalet skall i bostadsrättsförening tillämpas, om antalet medlemmar eller bostadsrättshavare nedgått under fem. Vidare skall vad i 83 § sägs om insatskapital i stället gälla inträdesavgift, grundavgift och upplåtelseavgift i bostadsrättsförening.

Fusion

66 §

Bestämmelserna i 96—98 §§ lagen (1951: 308) om ekonomiska föreningar gäller i tillämpliga delar i fråga om bostadsrättsförening.

Registrering

67 §

Bestämmelserna i 99—105 §§ lagen (1951: 308) om ekonomiska föreningar äger motsvarande tillämpning i fråga om bostadsrättsförening. Härvid skall hänvisningen i 100 § andra stycket till 7 § tredje stycket avse 45 § tredje stycket denna lag.

Beträffande ansökan om godkännande av ekonomisk plan skall bestämmelserna om anmälan för registrering äga motsvarande tillämpning.

Skadestånd

68 §

Bestämmelserna i 106—109 §§ lagen (1951: 308) om ekonomiska föreningar äger motsvarande tillämpning i fråga om bostadsrättsförening.

Straffbestämmelser

69 §

Bestämmelserna i 110—112 §§ lagen (1951: 308) om ekonomiska föreningar gäller i tillämpliga delar i fråga om bostadsrättsförening. Vid tillämpningen av bestämmelserna skall dock iakttagas, att hänvisningen i 110 § 5 till 18 § skall avse 54 § denna lag och i 111 § 2 till 68 § skall avse 63 § denna lag.

70 §

Till böter dömes

1. den som upplåter bostadsrätt i strid med 3 eller 5 §,
2. styrelseledamot eller likvidator, om han underlåter att iakttaga föreskrift i 4 § sista stycket eller 47—49 §,
3. den som uppsåtligen eller av grov oaktsamhet meddelar oriktig eller vilseledande uppgift i utdrag enligt 50 §,
4. den som bryter mot 45 § sista stycket eller upplåter andelsrätt i strid med 78 §.

71 §

Är gärning som avses i 69 eller 70 § belagd med straff i brottsbalken dömes ej till ansvar enligt denna lag.

Särskilda bestämmelser

72 §

Bestämmelserna i 114—116 §§ lagen (1951: 308) om ekonomiska föreningar äger motsvarande tillämpning i fråga om bostadsrättsförening.

Förbehåll i stadgarna enligt 116 § utan bestämmelse om rätt för parterna att klandra skiljedomen får dock ej göras gällande i fråga om bostadsrättshavares rätt eller skyldighet att tillträda eller behålla lägenheten eller beträffande fastställande av hyresvillkor enligt 7 § sista stycket. I övrigt gäller förbehållet ej i fråga om tvist med anledning av upplåtelse av nyttjanderätt enligt 1 § såvitt genom förbehållet skiljemän utsetts eller bestämmelse meddelats om skiljemännens antal, sättet för deras utseende eller förfarandet vid skiljenämnden. I dessa hänseenden skall lagen (1929: 145) om skiljemän tillämpas. Vad som sagts nu utgör dock ej hinder för att i stadgarna utse hyresnämnden till skiljenämnd eller bestämma kortare tid för skiljemannaåtgärdens avslutande än den tid om sex månader som anges i nämnda lag.

73 §

Är sådant meddelande från föreningen som avses i 10, 12 eller 32 § eller 33 § 1 avsänt i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress, skall föreningen anses ha fullgjort vad som ankommer på den. Detsamma gäller beträffande sådant meddelande från bostadsrättshavare som avses i 15 eller 19 §.

74 §

Närmare bestämmelser om ekonomisk plan med därtill hörande intyg och om säkerhet enligt 5 § meddelas av Konungen eller av myndighet, som Konungen bestämmer.

Förfarandet i bostadsrättstvister m. m.

75 §

Om part ej godtar hyresnämnds beslut i fråga enligt denna lag, får parten klandra beslutet genom att väcka talan mot den andra parten inom tre veckor från det parten erhöll del av beslutet. Klandras icke beslutet inom denna tid, är parts rätt till talan förlorad.

76 §

Tvist med anledning av upplåtelse av nyttjanderätt enligt 1 § (bostadsrättstvist) som ej ankommer på hyresnämnds prövning skall, om ej Konungen bestämmer annat, upptagas av den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen. Även klandertalan enligt 75 § upptages av denna domstol.

Fastighetsdomstol skall i mål enligt första stycket bestå av ordföranden och den andre lagfarne ledamoten samt tre nämndemän.

Tvist som efter klander mot hyresnämnds beslut är anhängig vid domstol får återförvisas till nämnden.

77 §

Talan får ej föras mot fastighetsdomstols dom i fråga om fastställande av hyresvillkor enligt 7 § sista stycket eller i fråga om tillstånd som avses i 30 § andra stycket och ej heller mot hovrätts dom i fråga som avses i 52 §.

I tvist som avser fastställande av hyresvillkor enligt 7 § sista stycket skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i fastighetsdomstolen, i den mån ej annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

Förbud mot upplåtelse av andelsrätt

78 §

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.

Övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1972. Genom lagen upphäves lagen (1930: 115) om bostadsrättsföreningar och lagen (1968: 702) om förskott vid upplåtelse av bostadsrätt, m. m.

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

3. Den nya lagen äger tillämpning även på bostadsrättsförening som registrerats enligt äldre lag. I fråga om sådan förening gäller dock punkterna 4—13 nedan.

4. Har ekonomisk plan mottagits av länsstyrelsen enligt äldre lag, skall planen anses ha godkänts enligt den nya lagen.

5. Har teckningslista utfärdats, äger äldre lag tillämpning beträffande upplåtelse av bostadsrätt till utbjudna lägenheter.

6. Har bostadsrättsförening före den nya lagens ikraftträdande sökt eller erhållit tillstånd enligt 2 § första stycket lagen (1968: 702) om förskott vid upplåtelse av bostadsrätt, m. m. att uppbära förskott på avgift eller annat vederlag för upplåtelse av bostadsrätt, äger äldre lag tillämpning i fråga om förskottet.

7. Har bostadsrättshavare överlåtit sin bostadsrätt eller avlidit före den nya lagens ikraftträdande eller har hans äktenskap gått åter eller boskillnad, hemskillnad eller äktenskapsskillnad vunnits före sagda tidpunkt, äger äldre lag tillämpning i fråga om dödsboets rätt att utöva bostadsrätten, förvärvarens rätt att vinna inträde i föreningen, verkan av att förvärvaren icke antagits till medlem samt ansvaret för förpliktelser som åvilar innehavare av bostadsrätten.

8. Har uppsägning skett före den nya lagens ikraftträdande, äger äldre bestämmelser om verkan av uppsägningen alltjämt tillämpning.

9. Bestämmelse i förenings stadgar att årsavgift eller andel i vinst eller behållna tillgångar skall beräknas efter lägenhets andelsvärde skall anses innebära att sådan avgift eller andel skall beräknas enligt grundavgiften för bostadsrätten.

10. Innehåller förenings stadgar vid lagens ikraftträdande bestämmelse om beräkning av ersättning för bostadsrätt vid överlåtelse, äger bestämmelsen alltjämt tillämpning, även om grunderna för beräkningen ej angivits i stadgarna. Sådan bestämmelse skall anses innebära villkor för medlemskap, om ej annat framgår av omständigheterna.

11. Har beslut av föreningsstämma fattats före den nya lagens ikraftträdande, äger äldre lag tillämpning i fråga om beslutet.

12. Bestämmelsen i 72 § andra stycket gäller ej förbehåll vars tillämpning påkallats före den nya lagens ikraftträdande.

13. Skall enligt bestämmelserna ovan föreskrift i äldre lag gälla och är i samma lag överträdelse av föreskriften belagd med straff, äger även straffbestämmelsen tillämpning.

14. Bostadsrättstvist eller tvist om hyresvillkor, vari talan väckts eller som hänskjutits till avgörande av skiljemän före den nya lagens ikraftträdande, behandlas enligt äldre bestämmelser.

15. Bestämmelsen i 78 § utgör ej hinder för förening eller aktiebolag, som före lagens ikraftträdande haft rätt att upplåta andelsrätt med vilken följer rätt att för begränsad tid besitta eller hyra lägenhet i hus som tillhör föreningen eller bolaget, att upplåta andelsrätt avseende lägenhet i huset. Vad som sagts nu äger motsvarande tillämpning i fråga om handelsbolag.

I annat fall än som avses i första stycket får förening eller aktiebolag, som före lagens ikraftträdande drivit verksamhet i vilken ingår upplåtelse av andelsrätt som avses i 78 §, efter tillstånd av länsstyrelsen fortsätta sin verksamhet. Har föreningen eller bolaget ingivit ansökan härom före ikraftträdandet, får verksamheten fortsättas i avvaktan på beslutet.

16. Förekommer i lag eller annan författning hänvisning till föreskrift som ersatts genom bestämmelse i denna lag, tillämpas i stället den nya bestämmelsen.

2) Förslag
till
Lag
om ändring i rättegångsbalken

Härigenom förordnas, att 10 kap. 10 § rättegångsbalken skall ha nedan angivna lydelse.

(*Nuvarande lydelse*)[1]	(*Föreslagen lydelse*)
10 KAP.	
10 §.	
Tvist om äganderätt eller nyttjanderätt till fast egendom, om rätt till servitut eller annan särskild rätt till egendomen eller om besittning av egendomen skall upptagas av rätten i den ort, där fastigheten är. Lag samma vare, om tvisten rör skyldighet för ägare eller innehavare av egendomen att fullgöra något, som åligger honom i denna egenskap, eller, då nyttjanderätt eller annan särskild rätt till egendomen upplåtits, fråga är om vederlag för upplåtelsen, byggnads underhåll eller annat dylikt. Vad som sägs i denna paragraf gäller dock ej *arrende- eller hyrestvist.*	Tvist om äganderätt eller nyttjanderätt till fast egendom, om rätt till servitut eller annan särskild rätt till egendomen eller om besittning av egendomen skall upptagas av rätten i den ort, där fastigheten är. Lag samma vare, om tvisten rör skyldighet för ägare eller innehavare av egendomen att fullgöra något, som åligger honom i denna egenskap, eller, då nyttjanderätt eller annan särskild rätt till egendomen upplåtits, fråga är om vederlag för upplåtelsen, byggnads underhåll eller annat dylikt. Vad som sägs i denna paragraf gäller dock ej *arrende-, hyres- eller bostadsrättstvist.*
Ligger fastigheten — — — — — — — — — huvuddelen ligger.	

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1972.

[1] Lydelse enligt prop. 1970: 145.

3) Förslag
till
Lag
om ändring i utsökningslagen (1877: 31 s. 1)

Härigenom förordnas, att 65 § utsökningslagen (1877: 31 s. 1) skall ha nedan angivna lydelse.

(Nuvarande lydelse)	*(Föreslagen lydelse)*
65 §.[1]	
Från utmätning — — — — — — — — — — får överlåtas,	
	6. bostadsrätt till lägenhet som tjänar gäldenären till stadigvarande bostad, dock ej om gäldenären vid förvärv av bostadsrätten åsidosatt tillbörlig hänsyn mot sina borgenärer eller om det med hänsyn till gäldenärens behov och bostadsrättens värde framstår som oskäligt att bostadsrätten undantages från utmätning,
6. penningar, banktillgodohavande, annan fordran och förnödenheter, i den mån annat ej är föreskrivet och tillgången skäligen fordras för underhåll åt gäldenären till dess inkomst som täcker behovet är att vänta, dock icke utan synnerliga skäl för längre tid än en månad.	7. penningar, banktillgodohavande, annan fordran och förnödenheter, i den mån annat ej är föreskrivet och tillgången skäligen fordras för underhåll åt gäldenären till dess inkomst som täcker behovet är att vänta, dock icke utan synnerliga skäl för längre tid än en månad.
Har gäldenären familj, bestämmes vad som enligt 1 mom. 1—*6* får undantagas med skälig hänsyn även till vad familjen brukar eller behöver. Om gäldenären eller någon som tillhör hans familj lider av lyte eller allvarlig sjukdom, skall detta också beaktas. Undantag enligt *6* bestämmes med skälig hänsyn även till den underhållsbörda som åvilar gäldenären.	Har gäldenären familj, bestämmes vad som enligt 1 mom. 1—7 får undantagas med skälig hänsyn även till vad familjen brukar eller behöver. Om gäldenären eller någon som tillhör hans familj lider av lyte eller allvarlig sjukdom, skall detta också beaktas. Undantag enligt 7 bestämmes med skälig hänsyn även till den underhållsbörda som åvilar gäldenären.
Vid utmätning hos dödsbo äger vad som i 1 och 2 mom. sagts motsvarande tillämpning i fråga om dödsboet tillhörig egendom som den dö-	Vid utmätning hos dödsbo äger vad som i 1 och 2 mom. sagts motsvarande tillämpning i fråga om dödsboet tillhörig egendom som den dö-

[1] Senaste lydelse 1968: 623.

(*Föreslagen lydelse*)	(*Nuvarande lydelse*)
des efterlevande familj brukar eller behöver. I stället för föreskriften i 1 mom. *6* gäller dock 18 kap. 5 § andra stycket ärvdabalken.	des efterlevande familj brukar eller behöver. I stället för föreskriften i 1 mom. 7 gäller dock 18 kap. 5 § andra stycket ärvdabalken.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1972.

Bestämmelsen i 65 § 1 mom. 6 äger motsvarande tillämpning på sådan andelsrätt i förening, som ej är bostadsrättsförening, eller aktiebolag med vilken följer rätt att besitta eller hyra lägenhet.

4) Förslag
till
Lag
om ändring i lagen (1951: 308) om ekonomiska föreningar

Härigenom förordnas i fråga om lagen (1951: 308) om ekonomiska föreningar,

dels att 113 § skall upphöra att gälla,

dels att 111 § skall ha nedan angivna lydelse.

(*Nuvarande lydelse*)	(*Föreslagen lydelse*)
111 §.	
Med dagsböter — — — — — — — — — — — — andra stycket;	
5. revisor, vilken underlåter att iakttaga föreskrift som meddelats i 51 § första stycket eller 81 § andra stycket, så ock likvidationsrevisor, som försummar att fullgöra vad i 87 § första stycket första punkten eller 89 § första stycket fjärde punkten finnes stadgat;	5. revisor, vilken underlåter att iakttaga föreskrift som meddelats i 51 § första stycket eller 81 § andra stycket, så ock likvidationsrevisor, som försummar att fullgöra vad i 87 § första stycket första punkten eller 89 § första stycket fjärde punkten finnes stadgat.
6. styrelseledamot eller likvidator som upplåter lägenhet i strid mot bestämmelsen i 113 §.	

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1972.

5) Förslag
till
Lag
om ändring i lagen (1969: 246) om fastighetsdomstol

Härigenom förordnas, att 3 § lagen (1969: 246) om fastighetsdomstol skall ha nedan angivna lydelse.

(*Nuvarande lydelse*)[1]	(*Föreslagen lydelse*)
3 §	
Fastighetsdomstol består — — — — — — — — två nämndemän.	
Ordföranden utses — — — — — — — — eller fastighetsvärdering.	
Nämndemännen bör — — — — — — — — — — — — orts förhållanden.	
Om fastighetsdomstols sammansättning i *hyresmål* finns *särskild föreskrift.*	Om fastighetsdomstols sammansättning i *hyres- och bostadsrättsmål* finns *särskilda föreskrifter.*

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1972.

[1] Lydelse enligt prop. 1970: 145.

6) Förslag
till
Lag
om ändring i lagen ( ) om arrendenämnder och hyresnämnder

Härigenom förordnas, att 4—8, 10—15, 19, 22 och 27 §§ lagen ( ) om arrendenämnder och hyresnämnder skall ha nedan angivna lydelse.

(Nuvarande lydelse)[1]	*(Föreslagen lydelse)*
4 §	
Hyresnämnd som — — — — — — — — — uppgift att	
1. medla i *hyrestvist,*	1. medla i *hyres- eller bostadsrättstvist,*
2. pröva tvist — — — — — — — — — allt jordabalken,	
	3. pröva tvist om hyresvillkor enligt 7 § sista stycket, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 30 § andra stycket eller medlemskap enligt 52 §, allt bostadsrättslagen (1971:),
3. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 45 eller 56 § jordabalken,	*4.* pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 45 eller 56 § jordabalken,
4. vara skiljenämnd i *hyrestvist,*	*5.* vara skiljenämnd i *hyres- eller bostadsrättstvist,*
5. pröva frågor enligt lagen (1970: 246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet.	*6.* pröva frågor enligt lagen (1970: 246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet.
Ärende upptages — — — — — — — — — är belägen.	
5 §	
Hyresnämnd består av lagfaren ordförande och två andra ledamöter, om ej annat följer av andra stycket. Av de senare ledamöterna skall den ene vara väl förtrogen med förvaltning av hyresfastighet och den andre vara väl förtrogen med bostadshyresgästers förhållanden eller, när ärende rör annan lägenhet än bostadslägenhet, med näringsidkande hyresgästers förhållanden.	Hyresnämnd består av lagfaren ordförande och två andra ledamöter, om ej annat följer av andra stycket. Av de senare ledamöterna skall den ene vara väl förtrogen med förvaltning av hyresfastighet *eller, när ärendet rör bostadsrättsfastighet, med förvaltning av sådan fastighet* och den andre vara väl förtrogen med bostadshyresgästers förhållanden eller, när ärende rör annan lägenhet än bostadslägenhet, med nä-

[1] Lydelse enligt prop. 1970: 145.

(Nuvarande lydelse)	*(Föreslagen lydelse)*
	ringsidkande hyresgästers förhållanden. *I bostadsrättstvist skall vad som sagts nu om hyresgästers förhållanden i stället avse bostadsrättshavares förhållanden.*
Bestämmelserna i — — — — — — — — — om hyresnämnd.	
Konungen kan — — — — — — — — flera avdelningar.	
Bestämmelserna om — — — — — — — — — även avdelning.	

6 §

För varje — — — — — — — — — andra ledamöter.	
Innan annan ledamot än ordförande förordnas, skall sådan riksorganisation av fastighetsägare, hyresgäster eller näringsidkare som med hänsyn till medlemsantal, verksamhet och övriga omständigheter kan anses väl företräda den intressegrupp som det är fråga om beredas tillfälle att avge förslag.	Innan annan ledamot än ordförande förordnas, skall sådan riksorganisation av fastighetsägare, hyresgäster, *bostadsrättshavare* eller näringsidkare som med hänsyn till medlemsantal, verksamhet och övriga omständigheter kan anses väl företräda den intressegrupp som det är fråga om beredas tillfälle att avge förslag.
Till tjänstgöring — — — — — — — — — finner lämpligast.	

7 §

Arrende- eller hyrestvist får för ändamål som avses i 1 § första stycket 1 eller 2 eller 4 § första stycket *1 eller 2* av part hänskjutas till nämnd, om tvisten ej är anhängig vid domstol eller hos överexekutor eller skiljemän.	*Arrende-, hyres- eller bostadsrättstvist* får för ändamål som avses i 1 § första stycket 1 eller 2 eller 4 § första stycket *1—3* av part hänskjutas till nämnd, om tvisten ej är anhängig vid domstol eller hos överexekutor eller skiljemän.
I tvist — — — — — — — — — — — för medling.	

8 §

Tvist som avses i 1 § första stycket 1 eller 2 eller 4 § första stycket *1 eller 2* hänskjutes av part till nämnd genom ansökan som skall vara skriftlig samt innehålla uppgift om parternas namn och hemvist, den berörda fastighetens belägenhet och tvistens beskaffenhet.	Tvist som avses i 1 § första stycket 1 eller 2 eller 4 § första stycket *1—3* hänskjutes av part till nämnd genom ansökan som skall vara skriftlig samt innehålla uppgift om parternas namn och hemvist, den berörda fastighetens belägenhet och tvistens beskaffenhet.
Uppfyller ansökan — — — — — — — — ansökningen avvisas.	
Återkallas ansökan, avskrives ärendet.	

10 §

Underlåter sökanden att på kallelse infinna sig inför nämnd, avskrives ärendet. Kommer ej motparten tillstädes, får nämnden förelägga ho-	Underlåter sökanden att på kallelse infinna sig inför nämnd, avskrives ärendet. Kommer ej motparten tillstädes, får nämnden förelägga ho-

(*Nuvarande lydelse*)	(*Föreslagen lydelse*)
nom vid vite att inställa sig inför nämnden. Kommer parten likväl ej tillstädes och är det icke antagligt att förlikning kan komma till stånd, avskrives ärendet. Rör ärendet tvist som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, avgöres dock ärendet utan hinder av partens utevaro.	nom vid vite att inställa sig inför nämnden. Kommer parten likväl ej tillstädes och är det icke antagligt att förlikning kan komma till stånd, avskrives ärendet. Rör ärendet tvist som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2 *eller 3*, avgöres dock ärendet utan hinder av partens utevaro.
Uteblir båda — — — — — — — — motsvarande tillämpning.	
Första och — — — — — — — — — sin utevaro.	
11 §	
Rör ärende som avskrivits enligt 10 § första stycket första punkten tvist som avses i 9 kap. 10 §, 10 kap. 6 § eller 12 kap. 49 eller 55 § jordabalken *eller* 5 § lagen (1957: 390) om fiskearrenden, skall nämnden återupptaga ärendet på ansökan av sökanden. Ansökan göres skriftligen inom en vecka från den dag då beslutet om avskrivning delgavs sökanden.	Rör ärende som avskrivits enligt 10 § första stycket första punkten tvist som avses i 9 kap. 10 §, 10 kap. 6 § eller 12 kap. 49 eller 55 § jordabalken, 5 § lagen (1957: 390) om fiskearrenden *eller 52 § bostadsrättslagen (1971:)*, skall nämnden återupptaga ärendet på ansökan av sökanden. Ansökan göres skriftligen inom en vecka från den dag då beslutet om avskrivning delgavs sökanden.
Uteblir sökanden — — — — — — — — — — på nytt.	
12 §	
Nämnd skall — — — — — — — — förlika parterna.	
Kan parterna — — — — — — — — — förlikning saknas.	
Förlikning skall — — — — — — — — av parterna.	
Träffas ej förlikning, avgöres tvisten av nämnden, om tvisten rör fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2. I annat fall avskrives ärendet.	Träffas ej förlikning, avgöres tvisten av nämnden, om tvisten rör fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2 *eller 3*. I annat fall avskrives ärendet.
13 §	
Fråga som avses i 1 § första stycket 3 eller 4 § första stycket *3* prövas efter ansökan som skall vara skriftlig och som bör innehålla de skäl som åberopas till stöd för ansökningen.	Fråga som avses i 1 § första stycket 3 eller 4 § första stycket *4* prövas efter ansökan som skall vara skriftlig och som bör innehålla de skäl som åberopas till stöd för ansökningen.
Sökanden och — — — — — — — — — — — — — — — — ärendets prövning.	
14 §	
Har parterna avtalat att tvist skall avgöras av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att klandra	Har parterna avtalat att tvist skall avgöras av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att klandra

(Nuvarande lydelse)	*(Föreslagen lydelse)*
skiljedomen och har, vid arrendetvist, arrendenämnden eller, vid *hyrestvist,* hyresnämnden utsetts till skiljenämnd, skall nämnden på ansökan avgöra tvisten genom skiljedom, om ej hinder möter enligt 1 § andra stycket lagen (1929: 145) om skiljemän. Om sådan ansökan gäller 8 §. Har tvisten redan hänskjutits till nämnd, kan skiljedom dock påkallas muntligen inför nämnden.	skiljedomen och har, vid arrendetvist, arrendenämnden eller, vid *hyres- eller bostadsrättstvist,* hyresnämnden utsetts till skiljenämnd, skall nämnden på ansökan avgöra tvisten genom skiljedom, om ej hinder möter enligt 1 § andra stycket lagen (1929: 145) om skiljemän. Om sådan ansökan gäller 8 §. Har tvisten redan hänskjutits till nämnd, kan skiljedom dock påkallas muntligen inför nämnden.
I ärende som nämnd har att avgöra genom skiljedom gäller lagen (1929: 145) om skiljemän, i den mån ej annat följer av denna lag. Vardera parten svarar för sin kostnad i tvist som avses i 9 kap. 10 eller 14 §, 10 kap. 6 § eller 12 kap. 49 eller 55 § jordabalken *eller* 5 § lagen (1957: 390) om fiskearrenden.	I ärende som nämnd har att avgöra genom skiljedom gäller lagen (1929: 145) om skiljemän, i den mån ej annat följer av denna lag. Vardera parten svarar för sin kostnad i tvist som avses i 9 kap. 10 eller 14 §, 10 kap. 6 § eller 12 kap. 49 eller 55 § jordabalken, 5 § lagen (1957: 390) om fiskearrenden *eller 7 § sista stycket bostadsrättslagen (1971:).*
15 §	
Ansökan i fråga som avses i 4 § första stycket *5* skall vara skriftlig samt innehålla uppgift om den berörda fastigheten och dess ägare samt sökandens yrkande och grunderna för detta. Vad som föreskrives i 8 § andra och tredje styckena äger motsvarande tillämpning.	Ansökan i fråga som avses i 4 § första stycket *6* skall vara skriftlig samt innehålla uppgift om den berörda fastigheten och dess ägare samt sökandens yrkande och grunderna för detta. Vad som föreskrives i 8 § andra och tredje styckena äger motsvarande tillämpning.
Motpart skall — — — — — — — — — till förhandling.	
Beslut enligt — — — — — — — — — — — — — i frågan.	
19 §	
Lämnar part ej frivilligt tillfälle till besiktning eller till granskning av kontrakt eller annan handling som rör *arrende- eller hyresförhållandet* och är av betydelse för ärendet, får nämnden förelägga honom vite. Vad som sagts nu gäller ej, om nämnden är skiljenämnd.	Lämnar part ej frivilligt tillfälle till besiktning eller till granskning av kontrakt eller annan handling som rör *arrende-, hyres- eller bostadsrättsförhållandet* och är av betydelse för ärendet, får nämnden förelägga honom vite. Vad som sagts nu gäller ej, om nämnden är skiljenämnd.
22 §	
Om rätt för part att klandra beslut av nämnd i *arrende- eller hyrestvist* finns bestämmelser i 8 kap. 31 §	Om rätt för part att klandra beslut av nämnd i *arrende-, hyres- eller bostadsrättstvist* finns bestäm-

(*Nuvarande lydelse*)	(*Föreslagen lydelse*)
och 12 kap. 70 § jordabalken *samt* 16 § lagen (1957: 390) om fiskearrenden.	melser i 8 kap. 31 § och 12 kap. 70 § jordabalken, 16 § lagen (1957: 390) om fiskearrenden *samt 75 § bostadsrättslagen (1971:)*.
Mot beslut, varigenom nämnd avvisat ansökan som avses i 8, 11, 13 eller 14 §, avskrivit ärende enligt 8 eller 10 § eller utlåtit sig om ersättning enligt 20 §, får talan föras genom besvär. Detta gäller dock ej beslut om avskrivning, när ärendet kan återupptagas. Mot annat beslut av nämnd i *arrende- eller hyrestvist* får talan föras endast i samband med sådan klandertalan som avses i första stycket.	Mot beslut, varigenom nämnd avvisat ansökan som avses i 8, 11, 13 eller 14 §, avskrivit ärende enligt 8 eller 10 § eller utlåtit sig om ersättning enligt 20 §, får talan föras genom besvär. Detta gäller dock ej beslut om avskrivning, när ärendet kan återupptagas. Mot annat beslut av nämnd i *arrende-, hyres- eller bostadsrättstvist* får talan föras endast i samband med sådan klandertalan som avses i första stycket.
Besvärshandlingen skall inges till fastighetsdomstol som avses i 8 kap. 32 § och 12 kap. 71 § jordabalken *samt* 17 § lagen (1957: 390) om fiskearrenden inom en vecka från det att klaganden fick del av beslutet. I övrigt äger 52 kap. 2, 3 och 5—12 §§ rättegångsbalken motsvarande tillämpning. Bestämmelse som avser hovrätt gäller därvid i stället fastighetsdomstolen. Mot fastighetsdomstolens beslut får talan ej föras.	Besvärshandlingen skall inges till fastighetsdomstol som avses i 8 kap. 32 § och 12 kap. 71 § jordabalken, 17 § lagen (1957: 390) om fiskearrenden *samt 76 § bostadsrättslagen (1971:)* inom en vecka från det att klaganden fick del av beslutet. I övrigt äger 52 kap. 2, 3 och 5—12 §§ rättegångsbalken motsvarande tillämpning. Bestämmelse som avser hovrätt gäller därvid i stället fastighetsdomstolen. Mot fastighetsdomstolens beslut får talan ej föras.
Undanröjes nämnds — — — — — — — — — av nämnden.	

27 §

Talan om utdömande av vite som förelagts någon enligt denna lag föres, efter anmälan av nämnd, av åklagare vid fastighetsdomstol som avses i 8 kap. 32 § och 12 kap. 71 § jordabalken *samt* 17 § lagen (1957: 390) om fiskearrenden.	Talan om utdömande av vite som förelagts någon enligt denna lag föres, efter anmälan av nämnd, av åklagare vid fastighetsdomstol som avses i 8 kap. 32 § och 12 kap. 71 § jordabalken, 17 § lagen (1957: 390) om fiskearrenden *samt 76 § bostadsrättslagen (1971:)*.

7) Förslag till Lag om ändring i lagen ( ) om införande av nya jordabalken

Härigenom förordnas, att 51 § lagen ( ) om införande av nya jordabalken skall ha nedan angivna lydelse.

(Nuvarande lydelse)[1]	*(Föreslagen lydelse)*
51 §	
Om särskilda skäl föreligger, kan länsstyrelsen medge undantag från 12 kap. 15 § andra stycket första punkten nya balken i fråga om lägenhet, vilken innehaves på grund av sådan upplåtelse av andelsrätt som avses i punkt *2* övergångsbestämmelserna till *lagen (1968: 702) om förskott vid upplåtelse av bostadsrätt, m. m.*	Om särskilda skäl föreligger, kan länsstyrelsen medge undantag från 12 kap. 15 § andra stycket första punkten nya balken i fråga om lägenhet, vilken innehaves på grund av sådan upplåtelse av andelsrätt *i förening eller aktiebolag* som avses i punkt *15* övergångsbestämmelserna till *bostadsrättslagen (1971:).*

[1] Lydelse enligt prop. 1970: 145.

Utdrag av protokoll, hållet i lagrådet den 18 december 1970.

Närvarande:

f.d. justitierådet	REGNER,
regeringsrådet	MARTENIUS,
justitierådet	BERNHARD,
justitierådet	HESSER.

Enligt lagrådet den 23 november 1970 tillhandakommet utdrag av protokoll över justitieärenden, hållet inför Hans Kungl. Höghet Regenten, Hertigen av Halland, i statsrådet den 16 oktober 1970, hade Kungl. Maj:t förordnat, att enligt 87 § regeringsformen lagrådets utlåtande skulle inhämtas över upprättade förslag till 1) *bostadsrättslag,* 2) *lag om ändring i rättegångsbalken,* 3) *lag om ändring i utsökningslagen (1877: 31 s. 1),* 4) *lag om ändring i lagen (1951: 308) om ekonomiska föreningar,* 5) *lag om ändring i lagen (1969: 246) om fastighetsdomstol,* 6) *lag om ändring i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder,* 7) *lag om ändring i lagen om införande av nya jordabalken.*

Förslagen, som finns bilagda detta protokoll, hade inför lagrådet föredragits av hovrättsfiskalen Inge Lindqvist.

Lagrådet yttrade:

Förslaget till bostadsrättslag

4 §

När i gällande rätt föreskrives att intygsgivare skall vara trovärdig torde häri ligga ett krav att han skall vara ojävig. I förslaget har detta krav ansetts böra komma till ett mera direkt uttryck i lagtexten. Detta sker genom att i andra stycket fjärde punkten av förevarande paragraf föreskrives att mot intygsgivare gäller samma jäv som mot domare. Vissa av de i 4 kap. 13 § rättegångsbalken upptagna domarjäven torde också i och för sig kunna erhålla motsvarande tillämpning beträffande intygsgivare; detta gäller t. ex. om punkt 4 som skulle innebära att ledamot av bostadsrättsföreningens styrelse ej kan utfärda intyg. Många av domarjäven kan emellertid icke få någon tillämpning i fråga om intygsgivare. Härtill kommer att det i vissa

fall kan vara aktuellt att vid bedömande av jävsfråga beträffande intygsgivare beakta icke endast hans förhållande till bostadsrättsföreningen utan även hans förhållande till den organisation eller det företag som bildat föreningen. I dessa fall kommer den föreslagna hänvisningen endast att avse regeln i punkt 9 i den nämnda paragrafen i rättegångsbalken, som helt allmänt föreskriver jäv om det föreligger annan särskild omständighet än som nämnts tidigare i lagrummet vilken är ägnad att rubba förtroendet till domarens opartiskhet i målet. I det av departementschefen nämnda exemplet att jävsfrågan rör någon som är anställd i den organisation eller det företag som bildat föreningen får alltså spörsmålet avgöras med hänsyn till huruvida anställningen är av sådan art att den är ägnad att förringa vederbörandes tillförlitlighet som intygsgivare. Regeln i punkt 9 är emellertid ej något för domarjäv speciellt utmärkande utan är uttryck för en mera allmän jävsgrundsats; jämför likartade bestämmelser t. ex. i 5 kap. 6 §, 6 kap. 2 och 9 §§ samt 40 kap. 2 § rättegångsbalken. Med hänsyn till det anförda synes kravet på intygsgivarens opartiskhet ej böra anges genom hänvisning till domarjäven utan genom en självständig bestämmelse. En sådan bestämmelse torde, i anslutning till den förut berörda allmänna jävsföreskriften för domare, kunna erhålla denna avfattning: Till intygsgivare får ej utses någon, beträffande vilken det föreligger omständighet som är ägnad att rubba förtroendet till hans opartiskhet.

7 §

Enligt 5 § första stycket i förslaget får, innan den slutliga kostnaden för huset redovisats, bostadsrätt till bostadslägenhet icke upplåtas utan tillstånd av länsstyrelsen.

Stadgandet motsvarar närmast 29 § första stycket i kommittéförslaget som rör villkoren för ingående av förhandsavtal. Enligt 30 § i samma förslag skall förhandsavtal som ingåtts i strid mot 29 § första stycket vara ogiltigt.

I förevarande paragraf har däremot icke intagits någon föreskrift om verkan av upplåtelse i strid mot 5 § första stycket. Ett stadgande härom synes böra meddelas. Fallet torde böra jämställas med det fall som avses i 7 § andra stycket, då upplåtelse skett i strid mot 3 § sista stycket. Lagrådet förordar därför att första punkten i 7 § andra stycket vidgas att även avse upplåtelse i strid mot 5 § första stycket. Om så sker, bör andra punkten i samma stycke jämkas så att såsom utgångspunkt för uppsägningstid upptas den tidpunkt då bostadsrättshavaren fick kännedom om förhållande som bort föranleda att ny ekonomisk plan upprättades eller om att tillstånd av länsstyrelsen erfordrades, dock ej senare än två år från upplåtelsen.

Om bostadsrätt upplåtits innan ekonomisk plan upprättats eller i strid mot de formella föreskrifterna i 6 §, kan med stöd av reglerna i första stycket av förevarande paragraf upplåtelsen förklaras ogiltig och föreningen förpliktas att ersätta den till vilken upplåtelsen skett för skada som han

lidit. De föreslagna reglerna innebär att föreningen blir skyldig att återbära allt vad som erlagts med anledning av upplåtelsen, såsom upplåtelseavgift, grundavgift och årsavgift, men att föreningen, om tillträde skett, äger tillgodoräkna sig vederlag för att lägenheten brukats; om den till vilken upplåtelsen skett åsamkats annan skada skall även denna ersättas av föreningen. För det fall att bostadsrätt upplåtits utan att bestämmelserna i 3 § sista stycket om ny ekonomisk plan iakttagits ges i andra stycket av förevarande paragraf regler som utformats på annat sätt. Enligt förslaget skall en sådan upplåtelse icke anses ogiltig, men bostadsrättshavaren skall under vissa förutsättningar efter uppsägning kunna frånträda bostadsrätten; denna övergår då genast till föreningen som har att till bostadsrättshavaren utge skälig ersättning för bostadsrätten och gottgöra honom för skada. I nu avsedda fall har, liksom i de fall som behandlas i första stycket, upplåtelse skett i strid mot lagbestämmelser som det närmast ankommit på föreningen att iakttaga. Även i övrigt är de fall som avses i paragrafens båda stycken så likartade att det synes naturligt att ersättningsfrågorna i samband med avvecklingen av det ekonomiska mellanhavandet i alla fallen regleras på likartat sätt. Enligt lagrådets mening bör det av lagtexten klart framgå att bostadsrättshavare, som med stöd av andra stycket frånträder bostadsrätten, har rätt att återfå vad han inbetalat till föreningen med avdrag, om tillträde skett, för skäligt belopp som vederlag för lägenhetens bruk. Upptages, såsom ovan förordats, i andra stycket av paragrafen även bestämmelse om upplåtelse i strid mot 5 § första stycket bör vad som nu anförts gälla även i fall då bostadsrätt av sådan anledning frånträdes.

Lagrådet förordar att andra stycket erhåller följande lydelse:

Har upplåtelse skett i strid med 3 § sista stycket eller 5 § första stycket, får bostadsrättshavaren efter uppsägning frånträda bostadsrätten, om han var i god tro när upplåtelsen skedde. Uppsägning skall ske inom tre månader från det bostadsrättshavaren fick kännedom om förhållande som bort föranleda att ny ekonomisk plan upprättades eller om att tillstånd av länsstyrelsen erfordrades, dock ej senare än två år från upplåtelsen. Sker uppsägning, övergår bostadsrätten genast till föreningen. Föreningen skall till bostadsrättshavaren återbära vad han betalat med avdrag, om tillträde skett, för skäligt vederlag för lägenhetens nyttjande. Bostadsrättshavaren har även rätt till ersättning för skada. Har lägenheten tillträtts, skall hyresavtal anses ingånget för tiden från uppsägningen, om bostadsrättshavaren i uppsägningen begärt att få kvarbo i lägenheten.

Beträffande tredje stycket i paragrafen förordar lagrådet, med hänsyn till att det kan dröja åtskillig tid innan hyresvillkoren blir slutligt bestämda, att andra punkten ändras så att hyra skall betalas enligt vad föreningen bestämt i fråga om årsavgift.

13 §

Om den som förvärvat bostadsrätt vid exekutiv auktion eller offentlig auktion enligt 10, 12 eller 37 §§ i förslaget inte antagits till medlem i föreningen, skall föreningen enligt andra stycket i förevarande paragraf lösa bostadsrätten mot skälig ersättning. Såvitt gäller förevarande paragraf torde innebörden av vad departementschefen anfört om begreppet skälig ersättning vara, att det vid auktionen uppnådda priset väl under normala förhållanden bör kunna tjäna till upplysning om bostadsrättens marknadsvärde men att det icke ensamt skall vara avgörande för vad föreningen har att betala i lösen till förvärvaren. Ersättning för bostadsrätten skall utgå med belopp som är att anse som skäligt även om förvärvaren betalt högre pris vid auktionen.

60 §

Enligt 60 § gällande lag fordras för giltigheten av föreningsbeslut av den innebörd som avses i punkt 1 av förevarande paragraf att samtliga bostadsrättshavare vilkas rätt beröres av ändringen biträtt beslutet.

Kommittén föreslog (107 §), att regeln skulle uppmjukas så att beslutet skulle kunna fattas av två tredjedelar av de bostadsrättshavare vilkas rätt var beroende av beslutet men att för beslutets giltighet i sådant fall skulle fordras att det godkändes av domstol.

I förevarande paragraf har, för fall då ej alla berörda bostadsrättshavare biträder beslutet, såsom giltighetsvillkor upptagits, att beslutet fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och på den sista stämman biträtts av minst tre fjärdedelar av de röstande. Skälen till ändringen har icke närmare berörts i remissprotokollet.

Såsom motiv till nu gällande regel (se NJA II 1950 s. 497 f och 527 f samt Siljeström-Svennegård: Lagen om bostadsrättsföreningar 5 uppl 1965 s. 153) anfördes, att en ändring av en lägenhets andelsvärde medförde motsvarande ökning eller minskning av innehavarens andelsrätt i föreningen samt att — särskilt om förändringen vidtoges först sedan föreningen längre tid varit i verksamhet och antingen husets värde stegrats eller den ursprungliga skulden minskats — en förändring i förhållandet mellan de olika bostadsrättshavarnas andelsrätt skulle kunna innebära ett betänkligt ingrepp.

Även om, såsom kommittén anfört, en viss uppmjukning bör ske av kravet på samtycke av alla berörda bostadsrättshavare, synes det remitterade förslaget innebära en avsevärd försvagning av en bostadsrättshavares skydd mot övergrepp från en majoritet; kravet på två stämmobeslut innefattar ej något verkningsfullt skydd.

Skulle en majoritet bestående t. ex. av samtliga innehavare av bostadsrätt till bostadslägenheter sedan föreningen en längre tid varit i verksamhet besluta höja grundavgiften för en bostadsrätt till en butikslokal, kan detta

innebära att ägaren av butiken får skyldighet att inbetala ett kanske betydande tilläggsbelopp avseende den förhöjda grundavgiften. Såsom departementschefen framhållit har visserligen den ifrågavarande bostadsrättshavaren med hänsyn till den uppkomna väsentliga avgiftshöjningen enligt 23 § rätt att efter uppsägning frånträda avtalet och kan enligt 24 § därvid erhålla skälig ersättning för bostadsrätten. En höjning av grundavgiften i ett fall av det slag som här sagts varigenom bostadsrättshavaren tvingas bort från fastigheten torde emellertid i många fall kunna anses innebära ett betänkligt ingrepp i hans bestående, i princip till tiden obegränsade nyttjanderätt. Med hänsyn till lagstiftningens uppgift att skapa trygghet synes därför finnas starka skäl att ett skydd mot obefogade ändringar av grundavgiften av den art som kommittén föreslagit upptages i lagen.

Såvitt framgår av remissprotokollet har i avgivna yttranden icke riktats erinran mot kommitténförslaget på ifrågavarande punkt. Enligt lagrådets mening synes emellertid vara lämpligare, att den prövningsrätt som enligt förslaget tillagts allmän domstol i stället uppdrages åt hyresnämnden.

Den föreslagna lagtexten ger intryck av att ändring av grundavgift kräver kvalificerad majoritet endast om ändringen medför rubbning av bostadsrättshavarnas inbördes rättigheter och skyldigheter. Innebörden torde emellertid vara att kvalificerad majoritet skall krävas så snart det inbördes förhållandet mellan grundavgifterna förändras oavsett om detta inverkar på bostadsrättshavarnas rättigheter och skyldigheter.

Av anförda skäl hemställer lagrådet, att punkten 1 i 60 § ändras sålunda: om beslutet innebär ändring av grundavgift och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan grundavgifterna, att samtliga bostadsrättshavare som beröres av ändringen biträtt beslutet eller att beslutet biträtts av minst två tredjedelar av dessa bostadsrättshavare och godkännes av hyresnämnden.

77 §

Ändras 60 § på sätt som ovan föreslagits torde härav böra föranledas att i 77 § första stycket intages föreskrift, att talan icke får föras mot hovrätts dom i fråga som avses i 60 § första stycket 1.

Övergångsbestämmelserna

I punkten 6 torde för tydlighetens skull böra införas hänvisning även till 4 § andra stycket lagen (1942: 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.

Förslaget till lag om ändring i lagen om ekonomiska föreningar

Det remitterade förslaget till bostadsrättslag har uppbyggts efter de riktlinjerna, att lagen i princip uttömmande skall reglera bostadsrättsföreningarnas förhållanden men att lagen i de delar där regleringen bör överensstäm-

ma med vad som gäller för ekonomiska föreningar i allmänhet direkt hänvisar till motsvarande bestämmelser i lagen om ekonomiska föreningar. Enär vad som i sistnämnda lag är föreskrivet alltså ej skall äga tillämpning på bostadsrättsföreningar i vidare mån än i bostadsrättslagen hänvisas dit, synes en erinran därom böra upptagas såsom en fjärde punkt av 118 § första stycket i allmänna föreningslagen.

Övriga lagförslag

Lagrådet lämnar förslagen utan erinran.

Enligt förslaget till bostadsrättslag skall samtliga uppkommande utgifter i princip täckas av årsavgifterna. Förslaget innehåller därför inte några särskilda regler om s. k. särskilt tillskott. På grund härav föreslår lagrådet att bestämmelsen i 64 § andra punkten civilförsvarslagen (1960: 74) angående beslut om särskilt tillskott får utgå.

Ur protokollet:

Ingrid Hellström

Utdrag av protokollet över justitieärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet på Stockholms slott den 29 december 1970.

Närvarande:

Statsministern PALME, ministern för utrikes ärendena NILSSON, statsråden STRÄNG, HOLMQVIST, ASPLING, SVEN-ERIC NILSSON, LUNDKVIST, GEIJER, MYRDAL, ODHNOFF, WICKMAN, MOBERG, BENGTSSON, NORLING, LÖFBERG, LIDBOM, CARLSSON, FELDT.

Chefen för justitiedepartementet, statsrådet Geijer, anmäler efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter lagrådets yttrande över förslag till

1) *bostadsrättslag,*
2) *lag om ändring i rättegångsbalken,*
3) *lag om ändring i utsökningslagen (1877: 31 s. 1),*
4) *lag om ändring i lagen (1951: 308) om ekonomiska föreningar,*
5) *lag om ändring i lagen (1969: 246) om fastighetsdomstol,*
6) *lag om ändring i lagen (1970: 998) om arrendenämnder och hyresnämnder,*
7) *lag om ändring i lagen (1970: 995) om införande av nya jordabalken.*

Föredraganden redogör för lagrådets yttrande och anför.

Jag ansluter mig till vad lagrådet uttalar i fråga om *4 § bostadsrättslagen.* Paragrafen bör avfattas i överensstämmelse med lagrådets förslag.

Lagrådet föreslår att *7 § andra stycket* vidgas att även avse upplåtelse i strid med 5 § första stycket. Jag delar lagrådets uppfattning att upplåtelse som har skett utan att länsstyrelsen lämnat behövligt tillstånd bör medföra rätt för bostadsrättshavaren att efter uppsägning frånträda bostadsrätten. Sådan rätt bör enligt min mening dock föreligga oberoende av god tro hos bostadsrättshavaren. Vidare bör uppsägning inte få ske sedan tillstånd till upplåtelsen har lämnats och inte heller efter det att föreningen enligt 5 § andra stycket skulle ha kunnat få tillbaka ställd säkerhet. Sker uppsägning, bör som lagrådet föreslår de i 7 § andra stycket angivna rättsverkningarna inträda. I enlighet med vad jag nu har anfört föreslår jag att 7 § kompletteras med regler för det fall upplåtelse har skett i strid med 5 § första stycket.

Lagrådet föreslår vidare att ersättningsregeln i 7 § andra stycket formuleras om. Jag kan inte biträda detta förslag, vilket skulle få till följd att ersättningsfrågan i dessa fall får bedömas enligt andra regler än som gäller i övriga situationer när bostadsrätt efter uppsägning har övergått till

föreningen, t. ex. vid uppsägning på grund av höjda avgifter (23 och 24 §§). Som jag har framhållit i remissprotokollet torde ersättningen för bostadsrätt som frånträds i nära anslutning till upplåtelsen ofta kunna bestämmas till belopp motsvarande erlagd grundavgift.

Lagrådets förslag till ändring av *7 § sista stycket* bör godtas.

Jag instämmer i lagrådets uttalande om innebörden av *13 §*.

Den av lagrådet föreslagna ändringen i *60 §* bör godtas. Enligt min mening kan emellertid klandertalan enligt 75 § inte anses vara någon lämplig form för fullföljd mot hyresnämnds beslut i ärende om godkännande av föreningsstämmobeslut, eftersom det inte är fråga om partstvist i egentlig mening. Talan mot nämndens beslut bör i stället föras genom besvär. Bestämmelser härom bör tas in i 75 och 76 §§. *77 §* bör kompletteras på sätt lagrådet föreslår.

De av lagrådet föreslagna ändringarna i *övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen* samt i *föreningslagen* bör godtas. Vidare bör den av lagrådet föreslagna ändringen i *civilförsvarslagen (1960: 74)* vidtas.

Förslaget till *bostadsrättslag* innehåller i *76 § andra stycket* en regel om fastighetsdomstols sammansättning i bostadsrättstvist. En erinran om denna bestämmelse föreslås intagen i *3 § lagen om fastighetsdomstol.* Med hänsyn till att frågan om fastighetsdomstolarnas sammansättning f. n. är föremål för överväganden inom justitiedepartementet (jfr Stencil Ju 1970: 27) och att förslag härom torde komma att läggas fram för 1971 års riksdag bör nämnda bestämmelser utgå här och någon ändring i lagen om fastighetsdomstol alltså f. n. inte göras.

Utöver de ändringar som följer av vad jag nu har anfört bör vissa redaktionella ändringar vidtas. Bl. a. bör bestämmelserna i *67 § bostadsrättslagen* delas upp på två paragrafer, vilket medför omnumrering av de följande paragraferna i lagen.

Jag hemställer att Kungl. Maj:t föreslår riksdagen att antaga

dels de till lagrådet remitterade lagförslagen — med undantag av förslaget till lag om ändring i lagen (1969: 246) om fastighetsdomstol — med vidtagna ändringar,

dels upprättat *förslag till lag om ändring i civilförsvarslagen (1960: 74).*

Med bifall till vad föredraganden sålunda med instämmande av statsrådets övriga ledamöter hemställt förordnar Hans Maj:t Konungen att till riksdagen skall avlåtas proposition av den lydelse bilaga till detta protokoll utvisar.

Ur protokollet:

Britta Gyllensten

Innehållsförteckning

Propositionen ... 1
Propositionens huvudsakliga innehåll ... 1
Lagförslag ... 3
1) Förslag till bostadsrättslag ... 3
2) Förslag till lag om ändring i rättegångsbalken ... 20
3) Förslag till lag om ändring i utsökningslagen ... 21
4) Förslag till lag om ändring i lagen om ekonomiska föreningar ... 22
5) Förslag till lag om ändring i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder ... 23
6) Förslag till lag om ändring i lagen om införande av nya jordabalken ... 28
7) Förslag till lag om ändring i civilförsvarslagen ... 28
Utdrag av statsrådsprotokollet den 16 oktober 1970 ... 29
1. Inledning ... 29
2. Gällande lagstiftning och bostadsrättsinstitutets utveckling ... 31
3. Kommitténs förslag och remissyttrandena ... 33
3.1 Huvudinnehållet i kommitténs förslag ... 33
3.1.1 Kommittén ... 33
3.1.2 Remissyttranden med uttalanden av allmän innebörd ... 35
3.2 Upplåtelse av bostadsrätt — förhandsavtal ... 36
3.2.1 Gällande rätt ... 36
3.2.2 Kommittén ... 39
3.2.3 Reservationer ... 45
3.2.4 Remissyttrandena ... 46
3.3 Ersättning vid överlåtelse av bostadsrätt ... 53
3.3.1 Gällande rätt ... 53
3.3.2 Kommittén ... 53
3.3.3 Remissyttrandena över kommitténs förslag ... 55
3.3.4 Svenska kommunförbundets skrivelse ... 58
3.3.5 Remissyttrandena över Kommunförbundets skrivelse ... 59
3.4 Utmätning av bostadsrätt ... 62
3.4.1 Gällande rätt m. m. ... 62
3.4.2 Kommittén ... 63
3.4.3 Reservation ... 64
3.4.4 Remissyttrandena ... 64
3.5 Formerna för prövning av tvister ... 65
3.5.1. Gällande rätt ... 65
3.5.2. Kommittén ... 66
3.5.3. Remissyttrandena ... 66
3.6 Förbud mot upplåtelse av annan andelsrätt än bostadsrätt ... 67
3.6.1. Gällande rätt m. m. ... 67
3.6.2. Kommittén ... 68
3.6.3. Remissyttrandena ... 70
3.7 Utformningen av lagstiftningen ... 71
3.7.1. Gällande ordning ... 71
3.7.2. Kommittén ... 71
3.7.3. Remissyttrandena ... 72

4. Departementschefen ... 73
4.1 Inledande synpunkter ... 73
4.2 Upplåtelse av bostadsrätt — förhandsavtal ... 75
4.3 Ersättning vid överlåtelse av bostadsrätt ... 86
4.4 Utmätning av bostadsrätt ... 88
4.5 Formerna för prövning av tvister ... 90
4.6 Förbud mot upplåtelse av annan andelsrätt än bostadsrätt ... 92
4.7 Utformningen av lagstiftningen ... 93
5. Upprättade lagförslag ... 94
6. Specialmotivering ... 94
6.1 Förslaget till bostadsrättslag ... 94
6.2 Förslaget till lag om ändring i rättegångsbalken ... 173
6.3 Förslaget till lag om ändring i utsökningslagen ... 173
6.4 Förslaget till lag om ändring i föreningslagen ... 173
6.5 Förslaget till lag om ändring i lagen om fastighetsdomstol ... 174
6.6 Förslaget till lag om ändring i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder ... 174
6.7 Förslaget till lag om ändring i lagen om införande av nya jordabalken 175
7. Hemställan ... 175

Bilagor
1. Kommitténs förslag ... 177
2. Det remitterade förslaget ... 225
Utdrag av lagrådets protokoll den 18 december 1970 ... 252
Utdrag av statsrådsprotokollet den 29 december 1970 ... 258

KUNGL. BOKTR. STHLM 1971 700487