Regeringens proposition 1990/91: 92

med förslag till ny bostadsrättslag, m.m.

Prop.
1990/91: 92

Regeringen föreslår riksdagen att anta de förslag som har tagits upp i bifogade utdrag ur regeringsprotokollet den 7 februari 1991.

På regeringens vägnar

Ingvar Carlsson

Ulf Lönnqvist

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen läggs fram förslag till en ny bostadsrättslag som avser att ersätta nu gällande bostadsrättslag (1971:479). Lagförslaget bygger på den gällande lagen. Lagstiftningen har dock gjorts om såväl språkligt som redaktionellt. Flera sakliga nyheter har tillkommit.

Det lagstadgade kravet på att en bostadsrättsförening måste ha minst fem medlemmar kompletteras med en bestämmelse om att det i föreningsfastigheten skall finnas minst fem lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Om bostadsrättsföreningen har fler än ett hus, måste husen vara samlade på ett sådant sätt att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

En bostadsrättsförening får laglig rätt att fritt och oberoende av stadgarnas innehåll vägra en juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet medlemskap i föreningen. Om bostadslägenheten förvärvas av en juridisk person sedan lagen trätt i kraft får den endast användas för att i sin helhet hyras ut i andra hand som permanentbostad, om annat inte avtalas med föreningen. De nya reglerna om förvärv som sker av juridiska personer berör inte sådana lägenheter som är avsedda för fritidsändamål. De berör inte heller kommun eller landstingskommun.

Vidare föreslås att vissa villkor i en bostadsrättsförenings stadgar skall vara ogiltiga, nämligen sådana villkor som innebär att endast personer med visst medborgarskap, inkomst eller förmögenhet kan bli medlemmar i föreningen eller sådana som annars till sitt innehåll eller på annat sätt är oskäliga.

En bostadsrättsförening skall även fortsättningsvis i princip vara skyldig att bevilja medlemskap för och upplåta bostadsrätt åt de hyresgäster som beviljats inträde i föreningen och som deltar i en ombildning av hyresrätt till bostadsrätt. Nuvarande regler om rätt till medlemskap preciseras dock till att avse dem som ansöker om medlemskap inom ett år från fastighetsförvärvet.

Ett system med förhandsavtal införs. Syftet är främst att göra det möjligt för bostadssökande att under produktionen av föreningens hus kunna påverka utformningen av de egna lägenheterna genom s.k. tillval. Förhandsavtal skall också få ingås i samband med ombildning av hyresrätt till bostadsrätt. Om det finns ett förhandsavtal skall föreningen kunna ta emot förskott för bostadsrätten.

Bostadsrättshavarens s.k. vetorätt mot förändringar av lägenheten vid om- och tillbyggnader av föreningens hus avskaffas. Detta innebär att föreningarna i fortsättningen kan genomföra angelägna ombyggnadsåtgärder som berör en enskild lägenhet, t.ex. hissinstallationer, även om bostadsrättshavaren motsätter sig åtgärden. Olika rättssäkerhetsmoment finns intagna i lagförslaget i fråga om förutsättningarna för att få göra intrång i en lägenhet.

Även mark som ligger i anslutning till ett småhus eller en marklägenhet skall kunna omfattas av en bostadsrättsupplåtelse.

Möjligheterna för en bostadsrättsförening att ta ut avgifter av medlemmarna justeras. Vissa äldre avgiftstyper tas bort medan en möjlighet införs att ta ut överlåtelseavgift och pantsättningsavgift.

Vissa andra ändringar föreslås också, bl.a. i fråga om offentlig auktion och andrahandsupplåtelser. I övrigt föreslås också justeringar av den s.k. ombildningslagen, bl.a. i fråga om uppenbart oskäliga villkor i hembud. Vidare föreslås en särskild lag som ger vissa äldre bostadsföreningar möjlighet att omregistreras till bostadsrättsföreningar. Slutligen föreslås att försöksverksamheten med kooperativ hyresrätt förlängs till utgången av år 1993.

Lagstiftningen föreslås träda i kraft den 1 juli 1991.

1 Förslag till Bostadsrättslag

Härigenom föreskrivs följande.

1 kap. Inledande bestämmelser

Grundregler om bostadsrättsföreningar och bostadsrätt

1 § En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt. En bostadsrättsförening skall vara registrerad.

Lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar tillämpas på bostadsrättsföreningar i den utsträckning som anges i 9–10 kap.

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

3 § Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt får endast ske till den som är medlem i bostadsrättsföreningen. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

När en bostadsrätt överlåtits från en bostadsrättshavare till en ny innehavare får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

4 § Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt skall ske till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Endast bostadsrättsföreningar får upplåta sådan nyttjanderätt.

En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset.

5 § Om upprättande och registrering av ekonomisk plan som förutsättning för upplåtelse finns bestämmelser i 3 kap.

För registrering av ekonomisk plan fordras att det i föreningens hus kommer att finnas minst fem lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Vid beräkningen av antalet lägenheter som avses bli upplåtna med bostadsrätt räknas som lägenhet varje avskild enhet som är inrättad att varaktigt och självständigt användas som bostad eller lokal. Garage, lager och andra lägenheter som i första hand används som förvaringsutrymmen skall man dock bortse från.

Om föreningen har fler än ett hus, fordras det för registrering också att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

6 § Med bostadslägenhet avses i denna lag en lägenhet som är avsedd att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad. Med lokal avses en annan lägenhet än bostadslägenhet.

7 § Bestämmelser som gäller ombildning av hyresrätt till bostadsrätt finns i denna lag och i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

Förbud mot upplåtelse av andelsrätt

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

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

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

2 kap. Föreningens medlemmar m.m.

Allmänna bestämmelser om medlemskap

1 § Fråga om att anta en medlem i en bostadsrättsförening avgörs av föreningens styrelse med iakttagande av de villkor för medlemskap som anges i föreningens stadgar och bestämmelserna i detta kapitel.

I stadgarna får föreskrivas att ansökan om inträde i föreningen skall göras skriftligen och att ansökningshandlingen skall vara försedd med sökandens bevittnade namnunderskrift.

2 § Sådana stadgevillkor för medlemskap är utan verkan som innebär

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

Bestämmelsen i första stycket 2 hindrar inte att föreningen i sina stadgar förbehåller sig sådan återköps- eller lösningsrätt som avses i 6 kap. 9 §.

Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt

3 § Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

För vissa särskilda fall av övergång gäller 4–7 §§.

4 § En juridisk person som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet, som inte är avsedd för fritidsändamål, får vägras inträde i föreningen även om de i 3 § angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.

En kommun eller en landstingskommun som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får inte vägras inträde i föreningen.

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

6 § Den som har förvärvat en andel i en bostadsrätt får vägras inträde i föreningen, om annat inte bestämts i stadgarna. Bestämmelserna i 3 och 5 §§ skall dock gälla om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka lagen (1987: 232) om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

7 § Den som förvärvat bostadsrätt vid exekutiv försäljning eller vid offentlig auktion enligt denna lag får inte vägras inträde som medlem av den anledningen att ersättning för bostadsrätten inte beräknats enligt de grunder som anges i stadgarna.

Rätt till medlemskap vid upplåtelse av bostadsrätt

8 § En bostadsrättsförening som har förvärvat eller avser att förvärva en hyresfastighet för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt får inte vägra en hyresgäst i fastigheten inträde i föreningen i annat fall än om

1. hyresförhållandet avser en lokal och lokalen inte skall upplåtas med bostadsrätt,
2. hyresförhållandet beror av anställning och lägenheten inte skall upplåtas med bostadsrätt, eller
3. sådana omständigheter föreligger att en bostadsrättsförening enligt 3 eller 4 § kan vägra den som förvärvat bostadsrätt inträde i föreningen.

Föreningen får också efter det att den förvärvat fastigheten vägra en hyresgäst inträde i föreningen, om

1. denne inte var hyresgäst i fastigheten när bostadsrättsföreningen förvärvade den, eller
2. hyresgästen ansökt om medlemskap i föreningen senare än ett år från föreningens fastighetsförvärv.

Om hyresgästen var make eller annan närstående person till den som innehade hyresrätten när föreningen förvärvade fastigheten och hyresrätten övergått till hyresgästen enligt bestämmelserna i 12 kap. 33 §, 34 § eller 47 § andra stycket jordabalken, får medlemskap inte vägras på grund av bestämmelserna i andra stycket 1. Ansökan om medlemskap måste dock ha skett före utgången av den tid som anges i andra stycket 2 eller, om det är förmånligare för hyresgästen, senast tre månader från den dag då hyresrätten övertogs.

9 § Skall en bostadsrättsförening i annat fall än som avses i 8 § upplåta bostadsrätt till en lägenhet och ansöker någon om medlemskap i föreningen i syfte att erhålla lägenheten, är föreningen skyldig att bevilja medlemskap endast om

1. den sökande har tecknat förhandsavtal enligt 5 kap. eller
2. den sökande dels har anvisats bostadsrätt av en kommun enligt lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt dels uppfyller de villkor som enligt 3 § gäller för inträde i samband med övergång.

Medlemskap enligt första stycket 1 behöver inte beviljas förrän den ekonomiska planen har registrerats enligt 3 kap. och lägenheten står klar för inflyttning.

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

Rätt till överprövning av frågan om inträde

10 § Den som i annat fall än som sägs i 4 § förvärvat en bostadsrätt men vägrats inträde i föreningen kan inom en månad från den dag han fick del av beslutet om detta hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Detsamma gäller hyresgäst som avses i 8 § och sådan sökande som sägs i 9 §.

En bestämmelse om ogiltighet av en överlåtelse när medlemskap vägras finns i 6 kap. 5 §.

Utträde ur föreningen m.m.

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

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

12 § Om föreningen vägrar att upplåta bostadsrätt till någon som avses i 8 eller 9 § och som antagits som medlem i föreningen eller antar inte en sådan medlem ett erbjudande från föreningen om att få lägenheten upplåten med bostadsrätt, skall han anses ha utträtt ur föreningen. Detta gäller dock inte om

1. han inom sex månader från beslutet eller erbjudandet har hänskjutit frågan om upplåtelse till hyresnämnden enligt 4 kap. 6 § andra stycket, eller
2. styrelsen medgett att han får stå kvar i föreningen.

Medlemmen skall också anses ha utträtt ur föreningen när ett beslut har vunnit laga kraft som innebär avslag på hans begäran om upplåtelse av bostadsrätt.

13 § Har föreningen antagit en hyresgäst som avses i 8 § som medlem i föreningen men upphör denne att vara hyresgäst innan någon bostadsrätt upplåtits till honom, skall medlemmen anses ha utträtt ur föreningen den dag hyresförhållandet upphör. Dessa bestämmelser gäller dock inte, om föreningens styrelse medgett att medlemmen får stå kvar i föreningen.

14 § I stadgarna får föreskrivas att en anmälan om utträde ur föreningen skall göras skriftligen och att handlingen skall vara försedd med medlemmens bevittnade namnunderskrift.

Fråga om uteslutning prövas av föreningsstämman, om inte något annat har bestämts i stadgarna.

3 kap. Ekonomisk plan

Planens innehåll m.m.

1 § Innan en bostadsrättsförening upplåter lägenheter med bostadsrätt, skall en ekonomisk plan upprättas av föreningens styrelse och registreras av länsstyrelsen. Planen skall innehålla de upplysningar som är av betydelse för en bedömning av föreningens verksamhet. Av planen skall också framgå om förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § är uppfyllda.

2 § En ekonomisk plan skall vara försedd med intyg av två personer om att planen enligt deras omdöme vilar på tillförlitliga grunder. Vidare skall intygsgivarna ange om förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § kan anses uppfyllda. I intyget skall intygsgivarna också ange de huvudsakliga omständigheter som ligger till grund för deras omdöme.

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

Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för dennes opartiskhet. Endast en av intygsgivarna får vara anställd hos företag, organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen.

Ny plan

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

En förening får upplåta en lägenhet med bostadsrätt trots att den inte finns upptagen i en registrerad ekonomisk plan, om upplåtelsen inte har någon sådan betydelse som sägs i första stycket.

Planens offentlighet

5 § Styrelsen skall hålla en registrerad ekonomisk plan tillgänglig för var och en som vill ta del av planen.

4 kap. Upplåtelse av lägenheter med bostadsrätt

När upplåtelse får ske

1 § Bestämmelser om medlemskap och ekonomisk plan som förutsättning för upplåtelse finns i 1 och 3 kap.

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

Länsstyrelsen skall lämna tillstånd om

1. en ekonomisk plan har registrerats och
2. föreningen ställt betryggande säkerhet hos länsstyrelsen för återbetalning av insatsen till bostadsrättshavarna jämte, i förekommande fall, upplåtelseavgift.

Länsstyrelsen skall på begäran av föreningen återställa säkerheten sedan ett år förflutit efter det att den slutliga kostnaden har redovisats på en föreningsstämma. Har talan om ersättning väckts före utgången av denna tid, får säkerheten dock inte återställas förrän målet är slutligt avgjort och föreningens betalningsskyldighet har fullgjorts.

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

4 § I 5 kap. finns bestämmelser om när en bostadsrättsförening får ingå avtal om att i framtiden upplåta lägenheter med bostadsrätt.

Upplåtelseavtalet

5 § Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt skall ske skriftligen, om inte något annat följer av lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt eller lagen (1991:000) om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar.

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

Skyldighet att upplåta bostadsrätt

6 § Om någon som avses i 2 kap. 8 § eller 9 § första stycket har antagits som medlem i föreningen, får föreningen inte vägra att upplåta den lägenhet som är avsedd för medlemmen med bostadsrätt eller erbjuda sådana villkor för upplåtelsen som medlemmen skäligen inte bör godta.

Hyresnämnden får på ansökan av medlemmen förelägga föreningen att upplåta lägenheten med bostadsrätt. Föreläggandet får förenas med vite. Nämnden får också fastställa villkoren för upplåtelsen.

Bestämmelserna i första och andra styckena gäller inte hyresgäst som avses i 2 kap. 8 §, om det är bestämt att hans hyresförhållande skall upphöra.

Om utträde ur föreningen när upplåtelse enligt denna paragraf inte kommit till stånd finns bestämmelser i 2 kap. 12 §.

Ogiltiga upplåtelser m.m.

7 § En upplåtelse som skett i strid med bestämmelserna i 3 kap. 1 med krav på en registrerad ekonomisk plan eller formkravet i 5 § är ogiltig. Den som bostadsrätten upplåtits till har därvid rätt till ersättning för skada. Har lägenheten tillträtts, skall hyresavtal anses ingånget för tiden från tillträdet. Väcks inte talan om upplåtelsens ogiltighet inom två år från den dag då upplåtelsen skedde, är rätten till sådan talan förlorad.

Om en lägenhet som är upplåten med hyresrätt har upplåtits med bostadsrätt i strid med bestämmelserna i 3 §, är upplåtelsen ogiltig. I ett sådant fall gäller bestämmelserna om återbetalning och ersättning i 10 § andra stycket.

8 § Om en upplåtelse skett i strid med bestämmelserna i 3 kap. 4 § med krav på en registrerad ny ekonomisk plan, får bostadsrättshavaren efter uppsägning frånträda bostadsrätten, om han var i god tro när upplåtelsen skedde.

Uppsägning skall ske inom tre månader från den dag då bostadsrättshavaren fick kännedom om det förhållande som bort föranleda upprättandet av en ny ekonomisk plan, dock inte senare än två år från upplåtelsen.

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

Sker uppsägning enligt första eller andra stycket, övergår bostadsrätten genast till föreningen. Föreningen skall betala skälig ersättning 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 bo kvar i lägenheten.

Hyresvillkor vid ogiltiga upplåtelser och när bostadsrätten frånträds

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

Konkurrerande upplåtelser

10 § Om en viss lägenhet upplåtits med bostadsrätt åt flera var för sig, gäller upplåtelserna efter den tidsföljd i vilken de ägt rum. Är upplåtelserna samtidiga eller går det inte att fastställa i vilken tidsföljd de skett, skall rätten på talan besluta om företrädet mellan dem efter vad som med hänsyn till omständigheterna är skäligt.

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

Avsägelse

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

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

5 kap. Förhandsavtal

Rätt att ingå förhandsavtal och att ta emot förskott

1 § En bostadsrättsförening får ingå avtal om att i framtiden upplåta en lägenhet med bostadsrätt. Ett sådant avtal kallas förhandsavtal.

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

2 § En bostadsrättsförening får ta emot förskott för en bostadsrätt endast av den som tecknat ett förhandsavtal och om länsstyrelsen har lämnat föreningen tillstånd att ta emot förskott.

Ett förskott får avse ett belopp som motsvarar högst den beräknade insatsen för bostadsrätten.

Om föreningen har tagit emot ett belopp som överstiger vad som följer av andra stycket, har förhandstecknaren rätt att få tillbaka det överskjutande beloppet jämte ränta enligt 2 § räntelagen (1975:635).

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

De beräknade avgifterna för bostadsrätten skall grundas på en kalkyl över kostnaderna för projektet. Kalkylen skall enligt intyg av två sådana intygsgivare som avses i 3 kap. 3 §, vila på tillförlitliga grunder. I intyget skall de huvudsakliga omständigheter som ligger till grund för omdömet anges. Styrelsen skall hålla kalkylen och intyget tillgängliga för förhandstecknaren innan avtalet ingås.

4 § Ett förhandsavtal som ingås i strid med bestämmelserna i 3 § är ogiltigt.

5 § Länsstyrelsen skall lämna tillstånd till en förening att ta emot förskott, om

1. det finns en kalkyl över kostnaderna för projektet, granskad enligt 3 § andra stycket, och

2. föreningen ställt betryggande säkerhet hos länsstyrelsen för återbetalning av förskott till förhandstecknarna.

Länsstyrelsen skall på begäran av föreningen återställa säkerheten efter det att bostadsrätterna upplåtits eller mottagna förskott har återbetalats.

6 § Förhandstecknaren får inte sätta någon annan än sin make i sitt ställe eller pantsätta sin rätt enligt avtalet. Vad som sägs om make skall gälla även sådan sambo på vilken lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem skall tillämpas. En överlåtelse eller pantsättning i strid med dessa bestämmelser är ogiltig.

Ett avtals upphörande

7 § Ett förhandsavtal upphör att gälla, om avtalet avser en lägenhet i en hyresfastighet som föreningen har förvärvat eller avser att förvärva för ombildning till bostadsrätt och förhandstecknarens hyresrätt till lägenheten upphör innan bostadsrätten upplåtits.

Bestämmelserna i första stycket gäller inte om förhandstecknaren har satt sin make eller sambo i sitt ställe och denne övertagit hyresrätten till lägenheten.

8 § Förhandstecknaren får efter uppsägning genast frånträda avtalet, om

1. lägenheten inte upplåts med bostadsrätt senast vid inflyttningen,

2. upplåtelsen genom försummelse av föreningen inte sker inom skälig tid efter den beräknade tidpunkten för upplåtelsen, eller

3. de avgifter som skall betalas för bostadsrätten är väsentligt högre än som angavs i förhandsavtalet och förhandstecknaren av denna anledning

säger upp avtalet inom tre månader från den dag då han fick kännedom om den högre avgiften.

Bestämmelserna i första stycket 1 gäller inte om förhandstecknaren innehar lägenheten med hyresrätt.

Om en förhandstecknare har biträtt ett beslut om förvärv av en hyresfastighet för ombildning till bostadsrätt enligt 9 kap 19 §, upphör dock avtalet i de fall som avses i första stycket 3 att gälla endast om det dessutom inte är oskäligt mot föreningen eller medlemmarna att avtalet upphör.

Rätt till ersättning

9 § Om ett förhandsavtal upphör att gälla enligt bestämmelserna i 7 eller 8 §, har förhandstecknaren

1. rätt att få tillbaka belopp som han betalat i förskott jämte ränta enligt 2 § räntelagen (1975:635),

2. rätt till skälig ersättning för sådana kostnader som han med föreningens godkännande åtagit sig för lägenhetens inredning och utformning och som blivit onyttiga för honom, och

3. rätt till ersättning för annan skada som föreningen har förorsakat honom genom försumlighet.

Bestämmelserna i första stycket gäller också i de fall avtalet är ogiltigt eller föreningen har tagit emot förskott i strid med bestämmelserna i 2 § första stycket.

6 kap. Övergång av bostadsrätt

Rätt att utöva bostadsrätten efter övergång

1 § En bestämmelse om medlemskap som förutsättning för rätt att utöva bostadsrätten efter överlåtelse finns i 1 kap.

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

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

Överlåtelse till juridisk person

3 § En juridisk person som är medlem i en bostadsrättsförening får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till

en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål. Vad nu sagts gäller inte när förvärvaren är kommun eller landstingskommun.

Överlåtelseavtalet

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

Ogiltighet

5 § En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen. Detta gäller inte vid exekutiv försäljning eller vid offentlig auktion enligt bestämmelserna i denna lag. Om förvärvaren i ett sådant fall inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

En överlåtelse som avses i 3 § är ogiltig om föreskrivet samtycke inte erhålls.

En överlåtelse som inte uppfyller formföreskrifterna i 4 § är också ogiltig.

Ansvaret för förpliktelser

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

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

7 § Om bostadsrätten efter uppsägning enligt 7 kap. 18 § kan säljas på offentlig auktion, är bostadsrättshavaren inte skyldig att svara för de förpliktelser som åligger en innehavare av bostadsrätten för längre tid än till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från den dag då bostadsrättshavaren blev skild från lägenheten.

8 § En förvärvare svarar tillsammans med den från vilken bostadsrätten övergått för de förpliktelser som denne haft som innehavare av bostadsrätten, om inte föreningen och förvärvaren kommit överens om något annat. Om bostadsrätten har förvärvats på offentlig auktion enligt bestämmelserna i denna lag, svarar dock förvärvaren för förpliktelserna endast om föreningen har förbehållit sig betalningsanspråk mot denne vid auktionen.

Förbehåll i stadgarna om rätt att återköpa eller lösa bostadsrätten

9 § En bostadsrättsförening får i sina stadgar ta in ett förbehåll om att föreningen eller medlemmarna vid övergång av bostadsrätt till lokal skall ha rätt att lösa bostadsrätten. Stadgarna skall i så fall ange i vilken ordning lösningsrätten skall tillkomma föreningen eller medlemmarna, inom vilken tid lösningsrätten skall göras gällande hos förvärvaren samt efter vilka grunder er-

sättning för bostadsrätten skall bestämmas och inom vilken tid den skall betalas.

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

Sidoavtal

10 § Finns det mellan föreningen och den från vilken bostadsrätten till en bostadslägenhet övergått ett annat avtal som avser en nyttighet som har ett omedelbart samband med användningen av lägenheten och som är av mindre betydelse i jämförelse med den användningen, upphör även det andra avtalet att gälla vid den tidpunkt som anges i 6 §. Har föreningen sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning enligt 7 kap. 18 §, skall dock det andra avtalet upphöra att gälla när bostadsrättshavaren enligt 7 kap. 24 § är skyldig att flytta.

Föreningens skyldighet till vidareöverlåtelse

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

7 kap. Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Föreningens ansvar för lägenhetens skick

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

2 § Är lägenheten, när den skall tillträdas första gången efter bostadsrättsupplåtelsen, inte i det skick som bostadsrättshavaren har rätt att fordra enligt 1 §, får han avhjälpa bristen på föreningens bekostnad, om inte styrelsen på tillsägelse ombesörjer åtgärden så snart det kan ske. Kan bristen inte avhjälpas utan dröjsmål eller underlåter styrelsen att efter tillsägelse ombesörja åtgärden så snart det kan ske, får bostadsrättshavaren efter uppsägning frånträda bostadsrätten. Uppsägning får dock ske endast om bristen är av väsentlig betydelse. Sedan bristen blivit avhjälpt får uppsägning inte 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.

3 § Om bostadsrättshavaren inte får tillträda lägenheten i rätt tid när lägenheten skall tillträdas första gången efter en bostadsrättsupplåtelse och beror inte dröjsmålet på honom, har han rätt till skälig nedsättning av årsavgiften för den tid han inte kan använda lägenheten eller del av den. Är hindret av

väsentlig betydelse, får bostadsrättshavaren efter uppsägning frånträda bostadsrätten. Uppsägning får inte ske efter tillträdet.

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

4 § Sedan tillträde medgetts åligger det föreningen att hålla lägenheten och fastigheten i övrigt i gott skick, i den mån ansvaret inte enligt 12 § vilar på bostadsrättshavaren. Bestämmelserna i 2 § gäller i tillämpliga delar om föreningen åsidosätter sin reparationsskyldighet eller om det på något annat sätt uppstår hinder eller men i nyttjanderätten genom föreningens vållande.

5 § Finns det ohyra i lägenheten till men för bostadsrättshavaren gäller 2 § i tillämpliga delar. Har ohyran kommit efter det att lägenheten tillträtts, gäller dock inte vad som sagts nu, om det skett genom bostadsrättshavarens vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som han svarar för enligt 12 § andra stycket.

I fråga om bostadslägenhet som utgör en del av ett hus är styrelsen skyldig att vidta 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 nödvändiga kostnader som han drabbats av genom åtgärder för att utrota ohyran.

Hur bostadsrättshavaren får använda lägenheten

6 § Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

Om en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål innehas med bostadsrätt av en juridisk person, får lägenheten endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte något annat har avtalats.

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

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

9 § Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem som han svarar för enligt 12 § andra stycket.

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

10 § En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Detta gäller även i de fall som avses i 6 § andra stycket.

Styrelsens samtycke krävs inte, om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller landstingskommun. Styrelsen skall dock genast underrättas om upplåtelsen.

11 § Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om han under viss tid inte har tillfälle att använda lägenheten och hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan begränsas till en viss tid och förenas med villkor.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens skick

12 § Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick, om inte något annat bestämts i stadgarna eller följer av andra eller tredje stycket. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen.

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

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

Tillträde till lägenheten

13 § Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När bostadsrätten enligt 30 § eller 6 kap. 1 eller 2 § skall säljas på offentlig auktion, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

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

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

14 § Varje medlem skall betala en avgift till bostadsrättsföreningen i form av en insats när bostadsrätt upplåts till honom. Föreningen har dessutom rätt att ta ut en årsavgift för den löpande verksamheten samt, om det anges i stadgarna, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift.

En beslutad insats kan ändras i den ordning som sägs i 9 kap. 13 och 16 §§. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av denna lag eller annan författning.

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

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

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

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

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

I 18–25 §§ finns bestämmelser om förverkande när avgifter betalas för sent efter tillträdet.

Rätt för bostadsrättshavaren att frånträda bostadsrätten vid avgiftshöjning

17 § Har beslut fattats om en väsentlig avgiftshöjning för bostadsrätten, får bostadsrättshavaren efter uppsägning frånträda bostadsrätten, om det inte är oskäligt mot föreningen eller dess medlemmar att bostadsrätten frånträds. Uppsägning skall ske inom tre månader från den dag då bostadsrättshavaren fick kännedom om avgiftshöjningen.

Förverkande

18 § Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av 19 och 20 §§, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

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

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

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

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

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

6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 13 § och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

7. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han skall göra enligt denna lag, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt

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

19 § Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Inte heller är nyttjanderätten till en bostadslägenhet förverkad på grund av att en skyldighet som avses i 18 § 7 inte fullgörs, om bostadsrättshavaren är en kommun eller landstingskommun och skyldigheten inte kan fullgöras av en kommun eller landstingskommun.

En skyldighet för bostadsrättshavaren att inneha anställning i ett visst företag eller någon liknande skyldighet får inte läggas till grund för förverkande.

20 § Uppsägning på grund av förhållande som avses i 18 § 2, 3 eller 5–7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i 18 § 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

21 § Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 18 § 1–3 eller 5–7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 18 § 4 eller 7 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 18 § 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

22 § En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i 18 § 8 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

23 § Är nyttjanderätten enligt 18 § 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen.

I väntan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som fordras för att få tillbaka nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän efter fjorton vardagar från den dag då bostadsrättshavaren sades upp.

24 § Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 18 § 1, 4–6 eller 8, är han skyldig att flytta genast, om inte annat följer av 23 §. Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i 18 § angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.

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

Förfarandet vid uppsägning

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

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

Träffas inte den som söks 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 en vuxen medlem i det hushåll som han tillhör eller, om han driver rörelse med fast kontor, på kontoret till någon som är anställd där. Påträffas inte någon som angetts nu, skall uppsägningen i stället läggas i den söktes postlåda, om sådan finns. Uppsägningen har skett när vad som sagts nu blivit fullgjort.

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

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

29 § Om en bostadsrätt sägs upp av någon orsak som anges i 2–5 och 17 §§, övergår bostadsrätten genast till föreningen. Föreningen skall betala skälig ersättning för bostadsrätten.

Har bostadsrättshavaren tillträtt lägenheten, skall hyresavtal anses ingånget för tiden från uppsägningen, om bostadsrättshavaren i uppsägningen begärt att få bo kvar i lägenheten. I så fall gäller 4 kap. 9 §.

30 § Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 18 §, skall bostadsrätten säljas på offentlig auktion

så snart det kan ske, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Av vad som kommit in genom försäljningen får föreningen, sedan ersättning enligt 8 kap. 6 § tagits ut, behålla så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren.

Underrättelse vid pantsättning av en bostadsrätt

31 § Har föreningen underrättats om att en bostadsrätt är pantsatt, skall föreningen utan dröjsmål underrätta panthavaren om bostadsrättshavaren har obetalda avgifter till föreningen till ett belopp som överstiger vad som av årsavgiften belöper på en månad och bostadsrättshavaren dröjer med betalningen mer än två veckor från förfallodagen. Försummas det, har föreningen vid försäljning enligt 30 § första stycket företräde till betalning före panthavaren endast i fråga om belopp som skulle ha betalats innan underrättelse skulle ha skett.

Vissa övriga meddelanden

32 § Är sådant meddelande från föreningen som avses i 16 §, 18 § 1, 20 § eller 31 § eller 6 kap. 1 eller 2 § avsänt i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress, skall föreningen anses ha fullgjort vad som ankommer på den. Detsamma gäller beträffande sådant meddelande från bostadsrättshavaren som avses i 2 § och 6 kap. 6 §.

Upphörande av bostadsrätten i vissa fall

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

Upphör bostadsrätten enligt första stycket och har lägenheten tillträtts, skall skriftligt hyresavtal anses ingånget. I så fall gäller 4 kap. 9 §.

8 kap. Offentlig auktion

Förordnande av god man m.m.

1 § Offentlig auktion som avses i 6 kap. 1 eller 2 § eller 7 kap. 30 § skall hållas av en god man som på bostadsrättsföreningens begäran förordnas av tingsrätten. Beslut i ärende om förordnande av god man får om det finns särskilda skäl meddelas utan bostadsrättshavarens hörande.

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

Vid förrättningen skall man föra protokoll.

3 § Innan budgivningen inleds skall gode mannen redovisa villkoren för försäljningen samt lämna övriga upplysningar som är av betydelse för denna. Om föreningen inte medger något annat, skall bostadsrätten utropas utan förbehåll om panträtt. Inrop får inte godtas om det är uppenbart att avsevärt högre köpeskilling kan uppnås.

Köpeskillingen

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

Ny auktion

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

Gode mannens rätt till ersättning

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

Redovisning av köpeskillingen

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

Om någon är missnöjd med redovisningen kan han väcka talan inom tre månader från den dag då han fick del av protokollet. Väcks inte talan inom denna tid går rätten att få saken prövad i domstol förlorad.

9 kap. Bestämmelser om föreningen m.m.

Allmänna bestämmelser om en bostadsrättsförening

1 § I 1 kap. finns vissa inledande bestämmelser om bostadsrättsföreningar.

2 § Bestämmelserna i 2 kap. 3 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar om när en ekonomisk förening skall anmälas för registrering och om verkan av att anmälan gjorts för sent gäller i fråga om bostadsrättsföreningar.

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

4 § För en ekonomisk förenings förpliktelser svarar endast föreningens tillgångar. I tillgångarna inräknas insatser och avgifter som har förfallit till betalning även om de ännu inte har betalts.

Innehållet i föreningens stadgar

5 § Bostadsrättsföreningens stadgar skall ange

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

Bestämmelserna i första stycket 8 gäller inte arbetstagarrepresentanter som har utsetts enligt lagen (1987:1245) om styrelserepresentation för de privatanställda.

Firma

6 § Bostadsrättsföreningens firma skall innehålla ordet "bostadsrättsförening".

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

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

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

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

Medlems- och lägenhetsförteckning

8 § Styrelsen skall föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning). Förteckningarna kan bestå av

betryggande lösblads- eller kortsystem. De kan också föras med automatisk databehandling eller på annat liknande sätt.

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

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

10 § Lägenhetsförteckningen skall för varje lägenhet ange

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

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

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

Dagen för anteckningen skall anges.

11 § Bostadsrättshavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande lägenhet som han innehar med bostadsrätt. Utdraget skall avse uppgifter som enligt 10 § skall anges i förteckningen. Dagen för utfärdandet skall anges i utdraget.

Bostadsrättsföreningens ledning

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

1. Av styrelsens ledamöter skall alltid minst två eller, om styrelsen består av mindre än fem ledamöter, minst en väljas på föreningsstämma.
2. Om inte något annat har bestämts i stadgarna, kan bostadsrättshavarens make eller sambo vara styrelseledamot eller suppleant för styrelseledamot, även om maken eller sambon inte är medlem i föreningen.
3. Bestämmelserna om verkställande direktör gäller inte.

13 § Det är en uppgift för styrelsen att fastställa avgifterna till föreningen, om inte något annat har bestämts i stadgarna. Ändring av insatsen skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Bestämmelser om föreningsstämma

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

1. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de endast en röst, om inte något annat bestämts i stadgarna.
2. Föreningsstämmans befogenheter får inte överlämnas åt särskilt valda fullmäktige.

3. Bestämmelserna i 23–25 §§ gäller i stället för 7 kap. 14 och 15 §§ lagen om ekonomiska föreningar.

Särskilda villkor för vissa beslut

15 § Beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens fastighet skall fattas på en föreningsstämma, om inte något annat har bestämts i stadgarna.

I fråga om sådana åtgärder som innebär en väsentlig förändring av en bostadsrättshavares lägenhet gäller dock bestämmelserna i 7 kap. 7 § och bestämmelserna i 16 § första stycket 2 detta kapitel.

16 § För att ett beslut i en fråga som anges i denna paragraf skall vara giltigt krävs att det har fattats på en föreningsstämma och att följande bestämmelser har iakttagits.

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

2. Om beslutet innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad, skall bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

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

4. Om beslutet innebär överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen, i vilket det finns en eller flera lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, skall beslutet ha fattats på det sätt som gäller för beslut om likvidation enligt 11 kap. 1 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar. Minst två tredjedelar av bostadsrättshavarna i det hus som skall överlåtas skall dock alltid ha gått med på beslutet.

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

Föreningen skall genast underrätta den som har pant i bostadsrätten och som är känd för föreningen om ett beslut enligt första stycket 2 eller 4.

17 § Ett stämmobeslut enligt 16 § första stycket 2 skall på begäran av föreningen godkännas av hyresnämnden, om förändringen är angelägen och syftet med åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på något annat sätt samt beslutet inte är oskäligt mot bostadsrättshavaren. Kan förändringen anses vara av liten betydelse för bostadsrättshavaren, får hyresnämnden dock lämna godkännande, om åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på något annat sätt. Nämnden får förena ett beslut om godkännande med villkor.

Begär bostadsrättshavaren att föreningen skall lösa in bostadsrätten, får godkännande lämnas endast med villkor om inlösen, såvida inte bostadsrättshavaren skäligen bör kunna godta förändringen ändå. Innebär nämndens godkännande att lägenheten i sin helhet får tas i anspråk av föreningen, skall godkännandet lämnas med villkor att inlösen sker.

18 § Talan om ersättning vid inlösen eller för intrång eller för annan skada som en bostadsrättshavare orsakas med anledning av ett beslut om godkännande enligt 16 § första stycket 2 skall väckas vid fastighetsdomstolen. I fråga om inlösen och ersättning gäller expropriationslagen (1972:719) i tillämpliga delar, dock med undantag för 4 kap. 3 §.

Beslut om ombildning av hyresrätt till bostadsrätt

19 § En bostadsrättsförenings beslut att förvärva en hyresfastighet för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt skall fattas på en föreningsstämma. Beslutet är giltigt om minst två tredjedelar av hyresgästerna i de uthyrda lägenheter som omfattas av förvärvet har gått med på beslutet. Dessa hyresgäster skall vara medlemmar i bostadsrättsföreningen. Vid beräkningen av antalet lägenheter tillämpas 1 kap. 5 § andra stycket.

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

20 § Innan beslut om fastighetsförvärv fattas enligt 19 §, skall en sådan ekonomisk plan som avses i 3 kap. 1 § upprättas och hållas tillgänglig för hyresgästerna. Till planen skall fogas ett besiktningsprotokoll som visar fastighetens skick. Planen skall även vara försedd med intyg enligt 3 kap. 2 §.

21 § Beslut om förvärv i strid med 19 § första stycket är ogiltiga. Detsamma gäller beslut om förvärv som fattas utan att ekonomisk plan varit tillgänglig enligt 20 §. Det nu sagda skall dock inte gälla om förvärv ändå skett enligt beslutet och lagfart har meddelats.

22 § I fråga om bostadsrättsföreningar som är anslutna till en folkrörelsekooperativ riksorganisation gäller 19–21 §§ endast om fastighetsförvärvet sker enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

Ändring av stadgar

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

Ett beslut som innebär att en medlems rätt att överlåta sin bostadsrätt inskränks eller att förbehåll enligt 6 kap. 9 § införs, är giltigt endast om samtliga bostadsrättshavare vars rätt berörs av ändringen gått med på beslutet.

24 § Om det i stadgarna har tagits in något villkor utöver vad som följer av 23 § för ändring av stadgarna, gäller även det.

Om det finns en föreskrift i stadgarna om att en viss bestämmelse inte får ändras utan regeringens tillstånd, får inte heller föreskriften ändras utan

regeringens tillstånd, om den har tagits in i stadgarna på grund av lag eller annan författning eller efter regeringens medgivande.

25 § Ett beslut om ändring av stadgarna skall genast anmälas för registrering. Beslutet får inte verkställas förrän registreringen har skett.

Revision och särskild granskning samt redovisning

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

Vinstutdelning m.m.

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

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

28 § Har vinstutdelning beslutats och verkställts i strid med 27 § eller någon bestämmelse i föreningens stadgar, gäller bestämmelserna om återbetalning m.m. i 10 kap. 7 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar.

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

Likvidation och upplösning samt fusion

29 § Bestämmelserna om likvidation och upplösning i 11 kap. lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar gäller i tillämpliga delar i fråga om bostadsrättsföreningar.

Vad som föreskrivs i 11 kap. 3 § lagen om ekonomiska föreningar för det fall antalet föreningsmedlemmar går ned under ett lägsta antal, skall tillämpas i fråga om en bostadsrättsförening, om antalet medlemmar eller antalet bostadsrättshavare går ned under fem. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt skall de härvid räknas endast som en bostadsrättshavare.

Vidare skall vad som i 11 kap. 12 § lagen om ekonomiska föreningar sägs om insatskapital i stället gälla insats och upplåtelseavgift i bostadsrättsföreningen.

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

Registreringsmyndighet m.m.

31 § Bestämmelserna om registrering m.m. i 15 kap. lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar gäller i fråga om bostadsrättsföreningar. Ett beslut om sådan ändring av stadgarna att styrelsens säte skall flyttas från ett län till ett annat får dock inte registreras, om bostadsrättsföreningens firma på grund av bestämmelserna i 6 § tredje stycket första meningen detta kapitel inte får föras in i det senare länets föreningsregister.

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

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

2 § Bestämmelserna om straff och vite i 16 kap. lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar utom 1 § andra stycket 1 gäller i tillämpliga delar i fråga om bostadsrättsföreningar.

3 § Till böter döms den som uppsåtligen eller av oaktsamhet

1. upplåter andelsrätt i strid med 1 kap. 8 §,
2. upplåter bostadsrätt i strid med 3 kap. 1 § eller 4 § eller 4 kap. 2 §,
3. tar emot förskott i strid med 5 kap. 2 §,
4. bryter mot 9 kap. 6 § sista stycket,
5. inte för medlemsförteckning eller inte håller en sådan förteckning tillgänglig enligt 9 kap. 9 §, eller
6. inte för lägenhetsförteckning eller meddelar oriktig eller vilseledande uppgift i utdrag enligt 9 kap. 11 §.

11 kap. Förfarandet i bostadsrättstvister m. m.

1 § Ärenden om förordnande av god man enligt 8 kap. 1 § och mål om redovisning enligt 8 kap. 7 § andra stycket skall tas upp av tingsrätten i den ort där fastigheten finns.

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

3 § Beslut av hyresnämnden i frågor angående inträde i föreningen enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 §, fastställande av hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, godkännande av stämmobeslut enligt 9 kap. 16 § första stycket 1 eller 2 eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 § får överklagas hos bostadsdomstolen inom tre veckor från den dag beslutet meddelas. Skrivelsen med överklagandet skall ges in till hyresnämnden.

Beslut av hyresnämnden i frågor enligt 7 kap. 11 § får inte överklagas.

4 § I en tvist som avser fastställande av hyresvillkor enligt 4 kap. 9 § skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i bostadsdomstolen, om inte något annat anges i 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

5 § Beslut om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § om det meddelats av myndighet som regeringen bestämt, och beslut i ärende om tillstånd att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 2 § eller om förskott enligt 5 kap. 5 § får överklagas hos kammarrätt.

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

1. i fråga om en bostadsrättshavares rätt eller skyldighet att tillträda eller behålla lägenheten, eller
2. beträffande fastställande av hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §.

I övrigt gäller förbehållet inte i fråga om tvist med anledning av upplåtelse av nyttjanderätt enligt denna lag, om man genom förbehållet utsett skiljemän eller meddelat bestämmelser om skiljemännens antal, sättet för deras utseende eller förfarandet vid skiljenämnden. I dessa hänseenden skall lagen (1929:145) om skiljemän tillämpas. Vad som sagts nu hindrar dock inte att föreningen i stadgarna utser hyresnämnden till skiljenämnd eller bestämmer kortare tid för skiljemannaåtgärdens avslutande än den tid om sex månader som anges i nämnda lag.

Ikraftträdande och övergångsbestämmelser

1. Denna lag (nya lagen) träder i kraft den 1 juli 1991, då bostadsrättslagen (1971:479) (gamla lagen) skall upphöra att gälla.

2. Om det i lag eller annan författning hänvisas till föreskrift som har ersatts genom bestämmelse i den nya lagen tillämpas i stället den nya bestämmelsen.

3. I fråga om bostadsrättsföreningar som har registrerats före den 1 juli 1991 gäller den nya lagen med de undantag som anges i det följande.

4. Bestämmelsen i 1 kap. 4 § första stycket den nya lagen, att sådan nyttjanderätt som avses i paragrafen endast får upplåtas av bostadsrättsföreningar, hindrar inte den som före ikraftträdandet av den nya lagen haft rätt att driva verksamhet, i vilken ingår sådana upplåtelser, att fortsätta verksamheten.

5. Bestämmelsen i 1 kap. 5 § andra stycket första meningen den nya lagen, att det för registrering av en ekonomisk plan fordras att det i föreningens hus kommer att finnas minst fem lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, hindrar inte registrering av en ny ekonomisk plan enligt 3 kap. 4 § den nya lagen, om föreningens hus vid kraftträdandet av den nya lagen hade mindre än fem sådana lägenheter och antalet därefter inte gått ned.

6. Bestämmelsen i 1 kap. 5 § tredje stycket den nya lagen, att det för registrering av en ekonomisk plan ställs vissa krav när det gäller belägenheten av föreningens hus, gäller vid registrering av en ny ekonomisk plan enligt 3 kap. 4 § den nya lagen endast i fråga om hus som föreningen förvärvar efter ikraftträdandet av den nya lagen.

7. Bestämmelserna i 1 kap. 8 § första stycket den nya lagen hindrar inte en juridisk person, som före ikraftträdandet av den nya lagen haft rätt att upplåta andelsrätt med vilken följer rätt att för begränsad tid besitta eller nyttja lägenhet i hus som tillhör den juridiska personen, att upplåta sådan andelsrätt.

I annat fall än som avses i första stycket får förening eller aktiebolag, som före ikraftträdandet av den nya lagen drivit verksamhet i vilken ingår upplåtelse av andelsrätt som avses i 1 kap. 8 § första stycket den nya lagen, efter tillstånd av länsstyrelsen fortsätta sin verksamhet. Tillstånd som har meddelats enligt punkt 16 övergångsbestämmelserna till den gamla lagen gäller som tillstånd enligt första meningen.

8. Har en juridisk person före ikraftträdandet av den nya lagen förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet, avsedd för annat än fritidsändamål, gäller 11 § första stycket första meningen den gamla lagen i stället för 2 kap. 4 § första stycket den nya lagen.

9. Har en bostadsrättsförenings fastighetsförvärv skett före ikraftträdandet av den nya lagen, skall den tid som anges i 2 kap. 8 § andra stycket 2 den nya lagen räknas från utgången av juni månad 1991.

10. Har en ekonomisk plan registrerats av länsstyrelsen enligt den gamla lagen eller tagits emot av länsstyrelsen enligt lagen (1930:115) om bostadsrättsföreningar, skall planen anses vara registrerad enligt den nya lagen.

11. Har före ikraftträdandet av den nya lagen träffats sådant avtal om framtida upplåtelse av bostadsrätt som avses i 9 § den gamla lagen gäller fortfarande den gamla lagen.

12. Har en hyresgäst före ikraftträdandet av den nya lagen enligt 60 a § den gamla lagen biträtt ett beslut om förvärv av en hyresfastighet för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt och hade föreningen i sina stadgar föreskrivit att en sådan hyresgäst skall vara skyldig att teckna bostadsrätt till sin lägenhet efter förvärvet, gäller fortfarande 9 a § den gamla lagen.

13. Bestämmelsen i 7 kap. 6 § andra stycket den nya lagen, om begränsning av rätten för en juridisk person att använda en bostadslägenhet, gäller inte om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätt till lägenheten före ikraftträdandet av den nya lagen.

14. Vid tillämpning av den nya lagen skall grundavgift enligt den gamla lagen anses utgöra insats. En bestämmelse i en förenings stadgar, om att årsavgift eller andel i vinst eller behållna tillgångar skall beräknas efter en lägenhets andelsvärde, skall anses innebära att en sådan avgift eller andel skall beräknas efter insatsen för bostadsrätten.

15. Finns det i en förenings stadgar sedan den 1 juli 1972, då den gamla lagen trädde i kraft, en bestämmelse om beräkning av ersättning för bostadsrätt vid överlåtelse, gäller bestämmelsen fortfarande, även om grunderna för beräkningen inte angetts i stadgarna enligt 9 kap. 6 § första stycket 6 i den nya lagen. En sådan bestämmelse skall anses innebära villkor för medlemskap, om inte något annat framgår av omständigheterna.

16. Har ett beslut på en föreningsstämma fattats före ikraftträdandet av den nya lagen, gäller den gamla lagen i fråga om beslutet.

17. Har ett beslut som avses i 4 § andra stycket den gamla lagen, om behörighet som intygsgivare, meddelats före ikraftträdandet av den nya lagen gäller 68 § första stycket den gamla lagen i fråga om överklagande.

18. Tvister, som före ikraftträdandet av den nya lagen har anhängiggjorts vid domstol eller hyresnämnd eller hänskjutits till avgörande av skiljemän, med stöd av den gamla lagen prövas enligt den gamla lagen.

Lag om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar

Härigenom föreskrivs följande.

1 § Enligt bestämmelserna i denna lag får sådana bostadsföreningar som avses i punkterna 4 och 7 övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen (1991:000) omregistreras till bostadsrättsföreningar.

Länsstyrelsen prövar fråga om omregistrering efter anmälan av bostadsföreningen.

2 § Omregistrering får ske under förutsättning

1. att bostadsföreningen har beslutat ändra innehållet i sina stadgar i överensstämmelse med bestämmelserna i bostadsrättslagen (1991:000),

2. att bostadsföreningen har minst fem medlemmar och har utsett styrelse och revisor för bostadsrättsföreningen i enlighet med bestämmelserna i 9 kap. 12 och 26 §§ bostadsrättslagen,

3. att bostadsföreningen har beslutat ändra sin firma till överensstämmelse med bestämmelserna i 9 kap. 6 § bostadsrättslagen, samt

4. att en sådan ekonomisk plan som anges i 4 § denna lag har upprättats och registreras samtidigt med att föreningen omregistreras.

I fråga om omregistreringen tillämpas i övrigt bestämmelserna i 9 kap. 31 § bostadsrättslagen.

3 § Beslut av bostadsföreningen i de frågor som avses i 2 § första stycket 1–3 och 4 § fattas i den ordning som anges i 7 kap. lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar. Bestämmelserna om viss majoritet i 7 kap. 15 § andra stycket sista meningen nämnda lag skall inte gälla sådana beslut och inte heller när föreningsstämma beslutar i annan angelägenhet som rör omregistreringen. Inte heller skall sådana villkor i stadgarna som går längre än vad som föreskrivs i 14 § första stycket och 15 § nämnda kapitel tillämpas.

4 § Innan ett beslut fattas som avses i 2 § första stycket 1–3, skall en förenklad ekonomisk plan ha upprättats av bostadsföreningens styrelse och godkänts av föreningsstämman. I planen skall en beräkning göras av bostadsföreningens behållna tillgångar. Medlemmarnas insatser skall anses utgöra motsvarande insatser i bostadsrättsföreningen. Överskott utöver insatserna kvarstår i bostadsrättsföreningen om inte föreningsstämman beslutar annat.

5 § När ett beslut om omregistrering har vunnit laga kraft, skall de lägenheter som av bostadsföreningen varit upplåtna med sådan rätt som anges i punkt 4 eller 7 övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen (1991:000) i stället anses upplåtna med bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningens styrelse skall genast utfärda bevis till bostadsrättshavarna om bostadsrätterna. Beviset skall innehålla sådana uppgifter som skall anges i lägenhetsförteckning enligt 9 kap. 10 § bostadsrättslagen (1991:000).

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1991.

3 Förslag till

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

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

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
3 §	
Om hyresgäster har intresse av att förvärva fast egendom för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt får detta anmälas till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken. Intresseanmälan skall för hyresgästernas räkning göras av en bostadsrättsförening.	
Till anmälan skall fogas intyg av föreningens styrelse om antalet lägenheter i den fasta egendom som omfattas av anmälningen samt om att hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna skriftligen har förklarat sig intresserade av en ombildning av hyresrätt till bostadsrätt.	*Föreningen skall till sin anmälan foga ett intyg av föreningens styrelse om* *1. hur många lägenheter som finns i den fasta egendom som anmälan omfattar,* *2. att hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna skriftligen har förklarat sig intresserade av en ombildning av hyresrätt till bostadsrätt, och att dessa hyresgäster är medlemmar i bostadsrättsföreningen*
6 §[1]	
Fast egendom, som utgör en hyreshusenhet och för vilken en intresseanmälan gäller, får inte överlåtas helt eller delvis genom köp eller byte utan att den bostadsrättsförening som har gjort intresseanmälan har erbjudits att förvärva hela hyreshusenheten. Ett sådant erbjudande kallas hembud.	Fast egendom, som utgör en hyreshusenhet och för vilken en intresseanmälan gäller, får inte överlåtas helt eller delvis genom köp eller byte utan att den bostadsrättsförening som har gjort intresseanmälan har erbjudits att förvärva hela hyreshusenheten. Ett sådant erbjudande kallas hembud. *Med överlåtelse genom köp eller byte likställs överlåtelse genom tillskott till bolag eller förening, utdelning eller skifte från bolag eller förening samt fusion enligt 14 kap. 1 eller 2 § aktiebolagslagen (1975:1385).*

En överlåtelse får ske utan hembud till bostadsrättsföreningen,

1. om bostadsrättsföreningen godkänner överlåtelsen,
2. om staten eller en kommun förvärvar egendomen,

[1] Senaste lydelse 1984:302.

3. om förvärvaren är gift med överlåtaren eller om förvärvaren eller, när makar förvärvar gemensamt, någon av dem är överlåtarens avkomling,

4. om förvärvet sker genom inrop på exekutiv auktion eller offentlig auktion enligt lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt.

4. om förvärvet sker genom inrop på exekutiv auktion eller offentlig auktion enligt lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt,

5. om överlåtelsen avser andel och förvärvaren redan äger en andel i egendomen och denna förvärvats på annat sätt än genom gåva.

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

9 §

Bestämmelser om bostadsrättsföreningars beslut att förvärva hyresfastigheter för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt finns i *60 a § bostadsrättslagen (1971:479).*

Bestämmelser om bostadsrättsföreningars beslut att förvärva hyresfastigheter för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt finns i *9 kap. 19–22 §§ bostadsrättslagen (1991:000).*

12 §

Även om hembudet har upphört att gälla får *överlåtelse genom köp eller byte* till någon annan än den bostadsrättsförening som har gjort intresseanmälan inte ske medan föreningens intresseanmälan *gäller,* om köpeskillingen är lägre eller villkoren för överlåtelsen sammantagna är avsevärt ogynnsammare för fastighetsägaren än vad som angavs vid hembudet. Har fastighetsägaren sedan ett hembud upphört att gälla gjort ett nytt hembud, enligt vilket köpeskillingen är lägre eller villkoren *eljest* ogynnsammare för fastighetsägaren, och upphör även detta hembud att gälla, skall första *meningen* tillämpas på det nya hembudet.

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

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

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

---

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 1991.

2. Har en intresseanmälan gjorts före ikraftträdandet gäller äldre bestämmelser.

4 Förslag till
Lag om ändring i jordabalken

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

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
7. Om det *föreligger* särskilda skäl, kan länsstyrelsen ge en förening eller ett aktiebolag som avses i *punkt 16 i övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen (1971: 479)* tillstånd att tillämpa avtalsklausul som strider mot 12 kap. 15 § andra stycket första meningen eller 19 §. Tillstånd som har meddelats enligt äldre bestämmelser gäller även efter ikraftträdandet	7. Om det *finns* särskilda skäl, kan länsstyrelsen ge en förening eller ett aktiebolag *som avses i punkt 7 övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen (1991: 000)* tillstånd att tillämpa avtalsklausul som strider mot 12 kap. 15 § andra stycket första meningen eller 19 §. Tillstånd som har meddelats enligt äldre bestämmelser gäller även efter ikraftträdandet.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1991.

5 Förslag till
Lag om ändring i äktenskapsbalken

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

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	7 kap.
	4 §
Med makars gemensamma bostad avses i denna balk	
1. fast egendom som makarna eller någon av dem äger eller innehar med tomträtt, om det finns en byggnad på egendomen som är avsedd som makarnas gemensamma hem och egendomen innehas huvudsakligen för detta ändamål,	
2. fast egendom som makarna eller någon av dem innehar med nyttjanderätt i förening med byggnad på egendomen som makarna eller någon av dem äger, om byggnaden är avsedd som makarnas gemensamma hem och egendomen innehas huvudsakligen för detta ändamål,	
3. byggnad eller del av byggnad som makarna eller någon av dem innehar med hyresrätt, bostadsrätt eller annan liknande rätt, om byggnaden eller byggnadsdelen är avsedd som makarnas gemensamma hem och innehas huvudsakligen för detta ändamål.	3. byggnad eller del av byggnad som makarna eller någon av dem innehar med hyresrätt, bostadsrätt eller annan liknande rätt, om byggnaden eller byggnadsdelen är avsedd som makarnas gemensamma hem och innehas huvudsakligen för detta ändamål,
	4. byggnad eller del av byggnad som makarna eller någon av dem har rätt att framdeles förvärva med bostadsrätt enligt förhandsavtal som sägs i 5 kap. bostadsrättslagen (1991:000), om rätten gäller en lägenhet som när avtalet träffades var avsedd att bli makarnas gemensamma hem och att innehas huvudsakligen för detta ändamål.
Med makars gemensamma bohag avses i denna balk möbler, hushållsmaskiner och annat inre lösöre som är avsett för det gemensamma hemmet. Till gemensamt bohag räknas inte sådant bohag som används uteslutande för den ena makens bruk.	
Till makars gemensamma bostad och bohag räknas inte egendom som används huvudsakligen för fritidsändamål.	

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1991.

6 Förslag till
Lag om ändring i lagen (1947:576) om statlig inkomstskatt

Härigenom föreskrivs att 26 § 4 mom. lagen (1947:576) om statlig inkomstskatt[1] skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
26 § 4 mom.[2]	
4 mom. Har bostadsrätten förvärvats genom upplåtelse från bostadsrättsföreningen, skall den i upplåtelseavtalet angivna *grundavgiften* anses som köpeskilling. Särskilda avgifter som har betalats till föreningen i samband med förvärv av en bostadsrätt (upplåtelse- och inträdesavgifter) skall också räknas in i ingångsvärdet. Har *grundavgiften* för lägenheten satts ned efter det att bostadsrätten har förvärvats, skall ingångsvärdet reduceras med det belopp som har återbetalats på grund av nedsättningen.	*4 mom.* Har bostadsrätten förvärvats genom upplåtelse från bostadsrättsföreningen, skall den i upplåtelseavtalet angivna *insatsen* anses som köpeskilling. Särskilda avgifter som har betalats till föreningen i samband med förvärv av en bostadsrätt (upplåtelse- och inträdesavgifter) skall också räknas in i ingångsvärdet. Har *insatsen* för lägenheten satts ned efter det att bostadsrätten har förvärvats, skall ingångsvärdet reduceras med det belopp som har återbetalats på grund av nedsättningen.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1991.

[1]Senaste lydelse av lagens rubrik 1974:770.
[2]Senaste lydelse 1990:651.

7 Förslag till

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

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

Nuvarande lydelse | *Föreslagen lydelse*

4 §[2]

Hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken har till uppgift att

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,

2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket, ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, hyresvillkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 b §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,

2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22–24 §§ hyresförhandlingslagen (1978: 304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag,

3. pröva tvist om hyresvillkor enligt *7 § sista stycket*, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt *30 § andra stycket eller* medlemskap enligt *52 §*, allt *bostadsrättslagen (1971: 479)*,	3. pröva tvist om *medlemskap* enligt *2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt enligt samma §, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §*, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt *7 kap. 11 § eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §*, allt *bostadsrättslagen (1991:000)*,
4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 § femte stycket, 45 eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i *60 § första stycket 1 bostadsrättslagen*,	4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 § femte stycket, 45 eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i *9 kap. 16 § första stycket 1 eller 2 bostadsrättslagen*.

5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,

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

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

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

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

[1]Lagen omtryckt 1985:660.

[2]Senaste lydelse 1988:928.

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

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

5 §[3]

Hyresnämnd består av lagfaren ordförande och två andra ledamöter, om ej annat följer av tredje stycket. Av de senare ledamöterna skall den ene vara väl förtrogen med förvaltning av hyresfastighet och den andre vara väl förtrogen med bostadshyresgästers förhållanden eller, när ärendet rör annan lägenhet än bostadslägenhet, med näringsidkande hyresgästers förhållanden. I ärenden enligt *52 § eller 60 § första stycket 1 bostadsrättslagen (1971: 479)* skall vad som sagts nu om hyresfastighet och hyresgästers förhållanden i stället avse bostadsrättsfastighet och bostadsrättshavares förhållanden.

Hyresnämnd består av lagfaren ordförande och två andra ledamöter, om ej annat följer av tredje stycket. Av de senare ledamöterna skall den ene vara väl förtrogen med förvaltning av hyresfastighet och den andre vara väl förtrogen med bostadshyresgästers förhållanden eller, när ärendet rör annan lägenhet än bostadslägenhet, med näringsidkande hyresgästers förhållanden. I ärenden enligt *2 kap. 10 §, 4 kap. 6 §, 9 kap. 16 § första stycket 1 och 2 eller 11 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991: 000)* skall vad som sagts nu om hyresfastighet och hyresgästers förhållanden i stället avse bostadsrättsfastighet och bostadsrättshavares förhållanden.

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

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

Regeringen kan förordna att i hyresnämnd skall finnas flera avdelningar.

Bestämmelserna om hyresnämnd gäller i tillämpliga delar även avdelning.

11 §[4]

Rör ärende som avskrivits enligt 10 § första stycket första punkten tvist som avses i 9 kap. 10 §, 10 kap. 6 a § eller 12 kap. 49 eller 54 § jordabalken, 22 eller 24 § hyresförhandlingslagen (1978: 304), 5 § lagen (1957: 390) om fiskearrenden, *52 § bostads-*

Rör ärende som avskrivits enligt 10 § första stycket första punkten tvist som avses i 9 kap. 10 §, 10 kap. 6 a § eller 12 kap. 49 eller 54 § jordabalken, 22 eller 24 § hyresförhandlingslagen (1978: 304), 5 § lagen (1957: 390) om fiskearrenden, *2 kap. 10 § och*

[3]Senaste lydelse 1989:663.

[4]Senaste lydelse 1987:264.

rättslagen (1971: 479) eller 18 § jaktlagen (1987: 259) skall nämnden återuppta ärendet på ansökan av sökanden. Ansökan görs skriftligen inom tre veckor från den dag beslutet om avskrivning meddelades.

4 kap. 6 § bostadsrättslagen (1991: 000) eller 18 § jaktlagen (1987: 259) skall nämnden återuppta ärendet på ansökan av sökanden. Ansökan görs skriftligen inom tre veckor från den dag beslutet om avskrivning meddelades.

Uteblir sökanden ånyo, får ärendet icke återupptagas på nytt.

15 §[5]

Har parterna avtalat att tvist skall avgöras av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen och har, vid arrendetvist, arrendenämnden eller, vid hyres- eller bostadsrättstvist, hyresnämnden utsetts till skiljenämnd, skall nämnden på ansökan avgöra tvisten genom skiljedom, om ej hinder möter enligt 1 § andra stycket lagen (1929:145) om skiljemän. Om sådan ansökan gäller 8 §. Har tvisten redan hänskjutits till nämnd, kan skiljedom dock påkallas muntligen inför nämnden.

I ärende som nämnd har att avgöra genom skiljedom gäller lagen om skiljemän, i den mån ej annat följer av denna lag. Vardera parten svarar för sin kostnad i tvist som avses i 9 kap. 10 eller 14 §, 10 kap. 6 § eller 12 kap. 49 eller 54 § jordabalken, 5 § lagen (1957: 390) om fiskearrenden eller *7 § sista stycket bostadsrättslagen (1971: 479).*

I ärende som nämnd har att avgöra genom skiljedom gäller lagen om skiljemän, i den mån ej annat följer av denna lag. Vardera parten svarar för sin kostnad i tvist som avses i 9 kap. 10 eller 14 §, 10 kap. 6 § eller 12 kap. 49 eller 54 § jordabalken, 5 § lagen (1957: 390) om fiskearrenden eller *4 kap. 9 § bostadsrättslagen (1991: 000).*

22 §[6]

Beslut av nämnd äger, sedan tid för klander eller besvär utgått när talan får föras mot beslutet, rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 5 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 3, 5 a, 6, 7, 8 eller 9. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tillstånd enligt 12 kap. 23 § andra stycket, 34–37 eller 40 § jordabalken eller *30 § andra stycket bostadsrättslagen (1971: 479)* eller ansökan om upp

Beslut av nämnd äger, sedan tid för klander eller besvär utgått när talan får föras mot beslutet, rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 5 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 3, 5 a, 6, 7, 8 eller 9. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tillstånd enligt 12 kap. 23 § andra stycket, 34–37 eller 40 § jordabalken eller *7 kap. 11 § bostadsrättslagen (1991: 000)* eller ansökan om upp-

[5]Senasste lydelse 1984:679.

[6]Senaste lydelse 1988:928.

skov enligt 12 kap. 59 § jordabalken eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973:531) eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304) eller ansökan om anvisningsrätt enligt 3 § lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt lämnats utan bifall.

skov enligt 12 kap. 59 § jordabalken eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973:531) eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304) eller ansökan om anvisningsrätt enligt 3 § lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt lämnats utan bifall.

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

23 §[7]

Om fullföljd av talan mot hyresnämndens beslut i ärende enligt 12 kap. jordabalken eller hyresförhandlingslagen (1978: 304) eller i ärende angående bostadsrätt, bostadssanering eller särskild förvaltning eller i ärende enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m., enligt lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt eller lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt finns bestämmelser i 12 kap. 70 § jordabalken, 31 § hyresförhandlingslagen, *76 § bostadsrättslagen (1971:479)*, 21 § bostadssaneringslagen (1973: 531), 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792), 25 § lagen om förvärv av hyresfastighet m.m., 16 § lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt samt 15 § lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

Om fullföljd av talan mot hyresnämndens beslut i ärende enligt 12 kap. jordabalken eller hyresförhandlingslagen (1978: 304) eller i ärende angående bostadsrätt, bostadssanering eller särskild förvaltning eller i ärende enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m., enligt lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt eller lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt finns bestämmelser i 12 kap. 70 § jordabalken, 31 § hyresförhandlingslagen, *11 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:000)*, 21 § bostadssaneringslagen (1973:531), 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792), 25 § lagen om förvärv av hyresfastighet m.m., 16 § lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt samt 15 § lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

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

Hyresnämndens beslut får överklagas genom besvär hos bostadsdomstolen, om nämnden

1. avvisat ansökan som avses i 8, 11, 14–16, 16 a, 16 c, 16 d eller 16 e §, eller avvisat besvär,

2. avskrivit ärende enligt 8–10, 15 a, 16, 16 a, 16 c, 16 d eller 16 e §, dock ej när ärendet kan återupptagas,

3. förordnat angående ersättning för någons medverkan i ärendet,

[7]Senaste lydelse 1987:1278.

4. utdömt vite eller annan påföljd för underlåtenhet att iaktta föreläggande eller ådömt straff för förseelse i förfarandet,

5. utlåtit sig i annat fall än som avses i 3 i fråga som gäller allmän rättshjälp.

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

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

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1991.

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

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

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
25 §[1]	
Om särskilda skäl föreligger, kan länsstyrelsen medge undantag från tillämpningen av lagen i fråga om fastighet, vilken *äges* av förening eller aktiebolag som avses *i punkt 16 övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen (1971:479).*	Om särskilda skäl föreligger, kan länsstyrelsen medge undantag från tillämpningen av lagen i fråga om fastighet, vilken *ägs* av förening eller aktiebolag som avses *i punkt 7 övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen (1991:000).*

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1991.

[1]Senaste lydelse 1974:821.

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

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

Nuvarande lydelse

13 §[1]

Sammanträder bostadsdomstolen med sju ledamöter, är tre av dem lagfarna ledamöter och fyra av dem intresseledamöter. En av de lagfarna ledamöterna är därvid ordförande.

Av intresseledamöterna skall två vara väl förtrogna med förvaltning av hyresfastigheter eller, när målet rör prövning av en fråga enligt *52 § eller 60 § första stycket 1* bostadsrättslagen (1971:479), av bostadsrättsfastigheter. Om målet rör en hyresfastighet som ägs av staten, en kommun, en landstingskommun, ett kommunalförbund, ett allmännyttigt bostadsföretag eller ett aktiebolag, som helt ägs av en kommun eller en landstingskommun, skall dessa ledamöter företrädesvis vara väl förtrogna med förvaltning av hyresfastigheter som tillhör andra än enskilda. Om målet rör en hyresfastighet som ägs av någon enskild, skall de företrädesvis vara väl förtrogna med förvaltning av sådana fastigheter.

De återstående två intresseledamöterna skall vara väl förtrogna med hyresgästers eller bostadsrättshavares förhållanden. Om målet rör prövning av en fråga enligt 12 kap. 36 § jordabalken, skall dessa ledamöter vara väl förtrogna med näringsidkande hyresgästers förhållanden. Om målet rör prövning av en fråga enligt *52 § eller 60 §*

Föreslagen lydelse

Av intresseledamöterna skall två vara väl förtrogna med förvaltning av hyresfastigheter eller, när målet rör prövning av en fråga enligt 2 *kap.* 10 §, *4 kap. 6 §, 9 kap. 16 § första stycket 1 eller 2 eller 11 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:000)* av bostadsrättsfastigheter. Om målet rör en hyresfastighet som ägs av staten, en kommun, en landstingskommun, ett kommunalförbund, ett allmännyttigt bostadsföretag eller ett aktiebolag, som helt ägs av en kommun eller en landstingskommun, skall dessa ledamöter företrädesvis vara väl förtrogna med förvaltning av hyresfastigheter som tillhör andra än enskilda. Om målet rör en hyresfastighet som ägs av någon enskild, skall de företrädesvis vara väl förtrogna med förvaltning av sådana fastigheter.

De återstående två intresseledamöterna skall vara väl förtrogna med hyresgästers eller bostadsrättshavares förhållanden. Om målet rör prövning av en fråga enligt 12 kap. 36 § jordabalken, skall dessa ledamöter vara väl förtrogna med näringsidkande hyresgästers förhållanden. Om målet rör prövning av en fråga enligt *2 kap. 10 §, 4 kap.*

[1] Senaste lydelse 1989:664.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
första stycket 1 bostadsrättslagen, skall de vara väl förtrogna med bostadsrättshavares förhållanden. I andra mål skall de vara väl förtrogna med bostadshyresgästers förhållanden.	*6 §, 9 kap. 16 § första stycket 1 eller 2 eller 11 kap. 2 § bostadsrättslagen* skall de vara väl förtrogna med bostadsrättshavares förhållanden. I andra mål skall de vara väl förtrogna med bostadshyresgästers förhållanden.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1991.

10 Förslag till

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

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

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
2 §[2]	
Förvärvstillstånd fordras inte	
1. om egendomen förvärvas från staten, kommun, landstingskommun eller kommunalförbund,	
2. om staten, kommun, landstingskommun, kommunalförbund, aktiebolag, som helt ägs av kommun eller landstingskommun, allmännyttigt bostadsföretag, folkrörelsekooperativ riksorganisation eller regional folkrörelsekooperativ organisation av bostadsrättsföreningar eller bostadsrättsförening ansluten till sådan organisation är förvärvare,	
2 a. om egendomen i annat fall än som anges under 2 förvärvas av en bostadsrättsförening och föreningen har fattat beslut om förvärvet i den ordning som föreskrivs i *60 a § bostadsrättslagen (1971: 479)*,	2 a. om egendomen i annat fall än som anges under 2 förvärvas av en bostadsrättsförening och föreningen har fattat beslut om förvärvet i den ordning som föreskrivs i *9 kap. 19 § bostadsrättslagen (1991: 000)*,
3. om egendomen enligt medgivande av regeringen förvärvas för kyrkligt ändamål eller fånget prövats enligt lagen (1988: 183) om förvaltningen av kyrklig jord,	
4. om egendomen förvärvas av kreditinrättning vilken enligt lag eller enligt reglemente eller bolagsordning som regeringen fastställt är skyldig att åter avyttra egendomen,	
5. om förvärvaren är gift med överlåtaren och inte heller om förvärvaren eller, när makar förvärvar gemensamt, någon av dem är överlåtarens avkomling, allt under förutsättning att överlåtaren inte är skyldig att avyttra egendomen enligt 6 § eller enligt 3 kap. 1 § lagen (1982: 618) om utländska förvärv av fast egendom m.m.,	
6. om förvärvet skall prövas enligt lagen om utländska förvärv av fast egendom m.m.,	
7. om förvärvet sker genom inrop på exekutiv auktion.	

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1991.

[1]Lagen omtryckt 1983: 438.

[2]Senaste lydelse 1988: 196.

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

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

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
33 §	
Om särskilda skäl föreligger, kan länsstyrelsen medge undantag från tillämpningen av lagen i fråga om hus som ägs av förening eller aktiebolag som avses i *punkt 16 övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen (1971: 479).*	Om särskilda skäl föreligger, kan länsstyrelsen medge undantag från tillämpningen av lagen i fråga om hus som ägs av en förening eller aktiebolag som avses i *punkt 7 övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen (1991: 000).*

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1991.

12 Förslag till

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

Härigenom föreskrivs att i 3 § lagen (1982:617) om utländska förvärv av svenska företag m.m.[1] "bostadsrättslagen (1971:479)" skall bytas ut mot "bostadsrättslagen (1991:000)".

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1991.

[1] Lagen omtryckt 1987:420. Senaste lydelse av 3 § 1983:106.

13 Förslag till

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

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1986:1242) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt

dels att 1 § och övergångsbestämmelserna till lagen skall ha följande lydelse,

dels att det i lagen skall införas en ny paragraf, 5 §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
1 §	
Enligt denna lag får regeringen försöksvis lämna ekonomiska föreningar tillstånd att utan hinder av bestämmelserna i *79 § bostadsrättslagen (1971:479)* bedriva verksamhet i vilken föreningen tillämpar villkor som innebär att det med andelsrätt i föreningen följer en rätt att hyra bostadslägenhet (kooperativ hyresrätt).	Enligt denna lag får regeringen försöksvis lämna ekonomiska föreningar tillstånd att utan hinder av bestämmelserna i *1 kap. 8 § bostadsrättslagen (1991:000)* bedriva verksamhet i vilken föreningen tillämpar villkor som innebär att det med andelsrätt i föreningen följer en rätt att hyra bostadslägenhet (kooperativ hyresrätt).
5 §	
	Regeringens tillstånd eller kommunens tillstyrkan enligt denna lag skall inte utgöra någon förutsättning för att registrera en ekonomisk förening som avser att bedriva verksamhet med kooperativ hyresrätt.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1987 och gäller till utgången av år *1991*.	Denna lag träder i kraft den 1 januari 1987 och gäller till utgången av år *1993*.

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

14 Förslag till

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

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

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
2 §	
Med sambors gemensamma bostad avses i denna lag, om inte annat följer av 4 §,	
1. fast egendom som samborna eller någon av dem äger eller innehar med tomträtt, om det finns en byggnad på egendomen som är avsedd som sambornas gemensamma hem och egendomen innehas huvudsakligen för detta ändamål,	
2. fast egendom som samborna eller någon av dem innehar med nyttjanderätt i förening med byggnad på egendomen som samborna eller någon av dem äger, om byggnaden är avsedd som sambornas gemensamma hem och egendomen innehas huvudsakligen för detta ändamål,	
3. byggnad eller del av byggnad som samborna eller någon av dem innehar med hyresrätt, bostadsrätt eller annan liknande rätt om byggnaden eller byggnadsdelen är avsedd som sambornas gemensamma hem och innehas huvudsakligen för detta ändamål.	3. byggnad eller del av byggnad som samborna eller någon av dem innehar med hyresrätt, bostadsrätt eller annan liknande rätt om byggnaden eller byggnadsdelen är avsedd som sambornas gemensamma hem och innehas huvudsakligen för detta ändamål,
	4. byggnad eller del av byggnad som samborna eller någon av dem har rätt att framdeles förvärva med bostadsrätt enligt förhandsavtal som sägs i 5 kap. bostadsrättslagen (1991:000), om rätten gäller en lägenhet som när avtalet träffades var avsedd att bli sambornas gemensamma hem och att innehas huvudsakligen för detta ändamål.
Samborna får i en av dem båda undertecknad handling anmäla till inskrivningsmyndigheten att en fastighet som är lagfaren för en av dem eller en tomträtt för vilken en av dem är inskriven som innehavare är gemensam bostad för dem båda.	

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1991.

15 Förslag till

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

Härigenom föreskrivs att i lagen (1987:813) om homosexuella sambor[1] "bostadsrättslagen (1971:479)" skall bytas ut mot "bostadsrättslagen (1991:000)".

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1991.

[1] Senaste lydelse 1990:1103.

16 Förslag till

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

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

Nuvarande lydelse | *Föreslagen lydelse*

8 §

Om kommunen inte anvisar någon bostadssökande eller om husägaren inte godtar den bostadssökande som kommunen anvisar eller inte kan träffa avtal med denne, är husägaren skyldig att upplåta lägenheten till kommunen om kommunen begär det.

Om annat inte avtalas, skall upplåtelse till kommunen anses ha skett vid den tidpunkt då kommunens begäran enligt första stycket kommit husägaren till handa och på de villkor som angetts i meddelandet enligt 7 §. Om upplåtelsen avser bostadsrätt, skall den dock inte anses ha skett innan de förutsättningar är uppfyllda som anges *i 3 och 5 §§ bostadsrättslagen (1971:479).*

Om annat inte avtalas, skall upplåtelse till kommunen anses ha skett vid den tidpunkt då kommunens begäran enligt första stycket kommit husägaren till handa och på de villkor som angetts i meddelandet enligt 7 §. Om upplåtelsen avser bostadsrätt, skall den dock inte anses ha skett innan de förutsättningar är uppfyllda som anges i *3 kap. 1 § första stycket och 4 § samt 4 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:000)*

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1991.

Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 7 februari 1991

Närvarande: statsministern Carlsson, ordförande, och statsråden Engström, Hjelm-Wallén, S. Andersson, Gradin, Dahl, R. Carlsson, Hellström, Johansson, Lindqvist, G. Andersson, Lönnqvist, Thalén, Freivalds, Wallström, Lööw, Molin, Sahlin, Åsbrink

Föredragande: statsrådet Lönnqvist

Proposition med förslag till ny bostadsrättslag, m.m.

1 Inledning

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars primära uppgift är att upplåta lägenheter åt föreningsmedlemmarna utan begränsning i tiden.

Den legala grunden och ramen för bostadsrättsföreningars verksamhet finns i bostadsrättslagen (1971:479, omtryckt 1982:353), i det följande kallad BRL. Lagen trädde i kraft den 1 juli 1972 (prop. 1971:12, LU 9, rskr.125). Dess reglering går huvudsakligen ut på att förhindra uppkomsten av ekonomiskt osunda företag samtidigt som medlemmarna tillförsäkras god insyn i föreningens angelägenheter och ett stort mått av trygghet i besittningen till sina lägenheter

Under årens lopp har BRL ändrats i olika hänseenden. Några ändringar som haft stor betydelse är de som genomfördes i anslutning till lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt (ombildningslagen) och som trädde i kraft den 1 juli 1982 (prop. 1981/82:169, CU 41, rskr. 364). Vidare bör nämnas den möjlighet som folkrörelsekooperativa riksorganisationer fick fr.o.m. den 1 maj 1985 att återköpa eller lösa bostadsrätter under en treårsfrist från upplåtelsen (BoU 1984/85:12, rskr. 194, SFS 1985:182). Den 1 juli 1987 trädde nya regler i kraft om försäljning av bostadsrätt på offentlig auktion (prop. 1986/87:37, BoU 13, rskr. 249, SFS 1987:243). Slutligen bör nämnas de huvudsakligen redaktionella ändringar i BRL som trädde i kraft den 1 januari 1988 med anledning av den nya lagen (1987:669) om ekonomiska föreningar (prop. 1986/87:7, LU 20, rskr. 172).

Med stöd av regeringens bemyndigande tillkallade dåvarande chefen för bostadsdepartementet den 27 februari 1986 en särskild utredare (dåvarande kommunalrådet Nils Yngvesson) med uppdrag att se över bostadsrättslagen m.m. Utredningen antog namnet 1986 års bostadsrättsutredning. I sitt betänkande (SOU 1988:14) Översyn av bostadsrättslagen m.m. redovisar utredaren resultatet av sitt arbete. Utredaren lägger fram förslag till en rad sakliga ändringar i en ny – delvis omarbetad och moderniserad – bostadsrättslag. De sakliga ändringarna avser bl.a. vissa frågor om medlemskap, ekonomisk

plan, förhandsavtal och ombyggnad samt underhåll. Vidare behandlas upplåtelse av småhus med bostadsrätt och att mark skall kunna ingå i upplåtelseavtal. Avgiftssystemet är ett annat exempel där vissa ändringar föreslås. Utredaren lägger i betänkandet också fram förslag till ändringar i ombildningslagen samt föreslår en ny lag om omregistrering av s.k. bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar.

Till protokollet i detta ärende bör fogas dels utredningens lagförslag som *bilaga 1*, dels en förteckning över remissinstanserna och en remissammanställning som *bilaga 2*.

Regeringen beslutade den 25 oktober 1990 att inhämta lagrådets yttrande över lagförslagen. De till lagrådet överlämnade förslagen bör fogas till protokollet i detta ärende som *bilaga 3*.

Lagrådet yttrade sig över de remitterade förslagen den 25 januari 1991. Yttrandet bör fogas till protokollet i detta ärende som *bilaga 4*.

Lagrådet har med några få undantag godtagit de framlagda förslagen i sak, men föreslagit en hel del omdispositioner och redaktionella förtydliganden som syftar till att underlätta överblicken över lagens innehåll.

Lagrådets synpunkter har föranlett vissa ändringar i förhållande till lagrådsremissens förslag. Detta innebär bl.a. ändringar av paragrafföljden i förslaget till bostadsrättslag.

Lagrådets synpunkter och de överväganden dessa föranlett redovisas i det följande i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.2, 2.4, 2.4.1, 2.4.2, 2.5.2, 2.6.4, 2.6.6, 2.7.1, 2.7.2, 2.9, 2.10 och 2.11) samt i specialmotiveringen under resp. kapitelrubrik och i kommentarerna till de berörda lagrummen. Härutöver har i de förslag som nu läggs fram gjorts vissa redaktionella ändringar och kompletterande uttalanden i förhållande till vad som redovisats i lagrådsremissen. Dessa justeringar har i allt väsentligt redovisats under hand för lagrådet.

2 En ny bostadsrättslag

2.1 Allmänna utgångspunkter

Vår gällande bostadsrättslag, 1971 års bostadsrättslag (BRL), trädde i kraft den 1 juli 1972 och ersatte då 1930 års lag om bostadsrättsföreningar. Lagstiftningen bygger på den äldre lagen och på de förslag som lades fram i betänkandet (SOU 1969:4) Bostadsrätt. I stora delar avviker dock 1971 års lag från betänkandets förslag.

Utredningen har i sitt betänkande lagt fram förslag till ändringar i olika frågor som nu regleras i BRL. Någon total översyn i sak av lagen har det dock inte varit frågan om. Däremot har utredningen företagit en språklig och redaktionell omarbetning av hela lagen och utifrån denna bearbetning lagt fram förslag till en helt ny lag.

Utredningens förslag har fått ett positivt mottagande bland de allra flesta av remissinstanserna. Till dem som tillstyrker eller på annat sätt stöder att för-

slagen i huvudsak läggs till grund för lagstiftning hör HSB:s riksförbund, Riksbyggen, Hyresgästernas Riksförbund, Sveriges bostadsrättsföreningars centralorganisation (SBC), Sveriges Fastighetsägareförbund, konsumentverket, boverket, Svenska kommunförbundet och Sveriges fastighetsmäklarsamfund samt hovrätten för Västra Sverige, kammarrätten i Sundsvall, Stockholms tingsrätt, bostadsdomstolen, de hörda hyresnämnderna, de hörda länsstyrelserna och StadshypoteksKassan. Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet avstyrker dock att utredningsförslaget förs vidare innan ytterligare några frågor har utretts. Hit hör förbudet mot andelsupplåtelser, skyddet för den ekonomiska planen och s.k. kontorsbildning av bostadsrättsföreningar. Såväl fakultetsnämnden som konsumentverket har i sina yttranden också framfört önskemål om ytterligare utredning i syfte att ge den som förvärvar en bostadsrätt minst samma konsumentskydd som övervägs beträffande ägda småhus. Under remissbehandlingen har man vidare från bl.a. Stadshypotekets sida och från bankhåll pekat på behovet av klarare lagstiftning såvitt gäller panthavarnas rättsliga ställning, formkraven vid förvärv av bostadsrätter och vissa frågor om godtrosförvärv. Stadshypoteket anser också att tiden nu är mogen för att ta upp frågan om ett offentligt lägenhetsregister.

För egen del anser jag i likhet med de allra flesta remissinstanserna att utredningens lagförslag innebär en positiv omarbetning av lagstiftningen med en i huvudsak ändamålsenlig systematisering och språklig redigering. Som jag nyss nämnde har utredningsarbetet inte inneburit någon översyn av lagstiftningen i sin helhet. Jag kan i och för sig instämma i att några av de frågor som en del remissinstanser pekat på skulle vara förtjänta av närmare överväganden. Jag anser emellertid inte att detta förhållande bör föranleda att man nu bör dröja med att fullfölja utredningens förslag. Enligt min mening bör därför BRL med utgångspunkt i utredningens förslag ersättas av en ny lag.

Innan jag övergår till utredningens olika förslag vill jag erinra om att skattereformen trätt i kraft sedan utredningen lämnade sitt betänkande (prop. 1989/90: 110, SkU30, rskr. 356, SFS 1990:650 ff). Jag återkommer i vissa delar till innehållet i denna reform.

I en bostadsrättsförening har bostadsrättshavarna en till tiden obegränsad nyttjanderätt till sina lägenheter. Utmärkande för bostadsrättsinstitutet är vidare att medlemmarna själva deltar i föreningens verksamhet för att på så sätt främja sina ekonomiska intressen. Det kooperativa synsättet och medlemmarnas trygghet i besittningen till sina lägenheter är enligt min mening viktiga utgångspunkter även för en reviderad lagstiftning. Detsamma gäller lagens nuvarande syfte att förhindra uppkomsten av ekonomiskt osunda och inte bärkraftiga företag. Formerna och förutsättningarna för bostadsrättshavarnas anknytning till föreningen i samband med produktionen eller förvärvet av föreningsfastigheten bör nu liksom tidigare inta en central plats i lagstiftningen.

Det sagda innebär att jag, liksom utredningen, inte har några andra utgångspunkter för en reviderad bostadsrättslagstiftning än dem som den nuvarande lagen vilar på. Som utredningen konstaterar har dock förhållandena

på bostadsmarknaden förändrats under den tid som BRL varit i kraft. BRL tillkom i ett skede av intensiv nybyggnadsverksamhet och utformningen av lagen har också präglats av detta. Ombyggnads- och underhållsverksamheten har dock ökat sedan mitten av 1970-talet och allt fler äldre bostadsrättshus har nu kommit in i ett skede då behovet av mer eller mindre ingripande saneringsåtgärder gör sig gällande. Detta medför att tillämpningen av BRL, förutom frågor som gäller nyproduktion, också till stor del kommer att gälla frågor om ombyggnad och underhåll.

Ett generellt problem har visat sig vara den *vetorätt* som en bostadsrättshavare har och som innebär att han kan förhindra förändringar i den egna lägenheten. På så sätt kan en angelägen ombyggnad försvåras. Detta kan också få till följd att samhällets intentioner att förbättra våra bostäder motverkas.

Enligt min mening är det inte försvarligt att i längden bibehålla ett system som innebär att en bostadsrättshavare kan förhindra en ombyggnad av fastigheten enbart av den anledningen att ombyggnaden också får konsekvenser för dennes egen lägenhet. En ändring av lagen är därför enligt min mening nödvändig för att ge föreningarna bättre förutsättningar att tillgodose det om- eller tillbyggnadsbehov som finns.

Vad gäller nyproduktionen kan det nuvarande förbudet mot avtal om framtida upplåtelse av bostadsrätt i fråga om bostadslägenheter, s.k. *förhandsavtal*, inte heller anses ändamålsenligt med hänsyn till den utveckling som har skett. Utredningen har också lagt fram ett förslag om förhandsavtal och förskott. Förslaget, som har godtagits av de flesta remissinstanserna, uppfyller enligt min mening i allt väsentligt de rättssäkerhetskrav som bör ställas i sammanhanget. Med vissa justeringar av förslaget är jag därför beredd att anpassa den nya bostadsrättslagen för att tillgodose de praktiska behov som uppenbarligen finns för föreningarna att använda sig av förhandsavtal.

Även i andra hänseenden framstår dagens lagstiftning som inte helt tidsenlig. Bl.a. har den utveckling som skett mot att *juridiska personer* i allt större utsträckning förvärvar bostadsrätt till bostadslägenheter medfört olika typer av problem. En begränsning av juridiska personers möjligheter att förvärva bostadsrättslägenheter behövs därför enligt min mening. Jag anser också att rätten till *medlemskap* i en bostadsrättsförening bör regleras på ett något annorlunda sätt än för närvarande. Det ökade antalet *ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt* ger också anledning till överväganden.

När det gäller frågan om att komma till rätta med den icke önskvärda *prisutveckling på bostadsrätter* och egnahem som förekommit inom vissa regioner, har riksdagen tidigare givit regeringen till känna att en översyn av frågan bör göras varefter regeringen bör redovisa sin syn på frågan för riksdagen (se BoU 1986/87:13, rskr. 249). I dag har en bostadsrättsförening möjlighet att besluta om att ett högst treårigt hembud skall gälla för nyproducerade bostadsrätter. Denna möjlighet har tillkommit för att motverka spekulationsköp av nya bostadsrätter.

För att ytterligare motverka sådan spekulation har förslag framförts om att utöka hembudet till fem år. Jag har noga övervägt detta.

Genom riksdagens beslut i december 1990 om ett nytt bostadsfinansieringssystem har möjligheterna till spekulationsvinster på nya bostadsrätter minskat påtagligt. Enligt min mening bör därför ingen ändring av hembudsreglerna nu göras. Däremot bör prisutvecklingen på bostadsrätter följas noga. Skulle det visa sig erforderligt bör då åtgärder vidtas för att motverka spekulation. Ett medel kan då vara att förlänga hembudsmöjligheten.

Med anledning av vad SBC framfört bl.a. i sitt remissyttrande vill jag i detta sammanhang också säga att jag inte anser att det finns anledning att i den nya lagen ersätta begreppet "folkrörelsekooperativ riksorganisation" med "riksorganisation av bostadsrättsföreningar".

Utredningen har, som ett led i sitt uppdrag om en *anpassning till hyreslagen*, föreslagit vissa sakliga förändringar i förhållande till nuvarande lagstiftning i fråga om förverkande av nyttjanderätt när en bostadsrättshavare vid upprepade tillfällen inte betalar sin månadsavgift i rätt tid (se betänkandet s. 156 f) och om underrättelse till socialnämnden vid bristande betalning. Motsvarande frågor i anslutning till förverkande av hyresrätt utreds för närvarande av 1989 års hyreslagskommitté (Bo 1984:04, dir. 1989:11). Enligt min mening bör bostadsrättslagen i möjlig mån anpassas till hyreslagen såvitt avser dessa frågor. Ett ställningstagande till bostadsrättsutredningens förslag bör därför avvaktas tills förslag i motsvarande frågor lagts fram av hyreslagskommittén. Jag tar alltså inte upp de angivna frågorna nu. I avsnitt 2.10 får jag dock anledning att återkomma till vissa andra frågor som har anknytning till hyreslagstiftningen.

Jag vill slutligen också anmäla att jag inte avser att i detta ärende lägga fram något förslag om bostadsrätt för fritidsboende (se utredningens betänkande sid. 213 ff). Det saknas för närvarande tillräckligt underlag för ett ställningstagande i frågan om en särskild lagstiftning behövs. Jag anser också att effekterna av skattereformen bör avvaktas.

Jag avser att i det följande närmare behandla utredningens förslag om
antalet lägenheter i föreningens hus m.m. i avsnitt 2.2,
geografisk spridning av föreningens hus i avsnitt 2.3,
medlemskap i föreningen i avsnitt 2.4,
ekonomisk plan i avsnitt 2.5,
förhandsavtal i avsnitt 2.6,
ombyggnad och underhåll, m.m. i avsnitt 2.7,
vissa frågor som rör småhus i avsnitt 2.8,
upplåtelse i andra hand i avsnitt 2.9,
avgiftssystemet i avsnitt 2.10 och
försäljning av pantsatt bostadsrätt på offentlig auktion i avsnitt 2.11.

Mina kommentarer till de enskilda lagbestämmelserna redovisar jag i specialmotiveringen (avsnitt 8).

Mitt förslag: Även fortsättningsvis skall en bostadsrättsförening ha minst fem medlemmar. Ett krav införs i lagen om att det i föreningens hus också skall finnas minst fem lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Med lägenhet förstås varje avskild enhet som är inrättad att varaktigt och självständigt användas som bostad eller lokal. Vid beräkningen av antalet lägenheter skall man dock bortse från garage, lager och andra lägenheter som i första hand används som förvaringsutrymmen.

Utredningens förslag: Överensstämmer i huvudsak med mitt förslag.

Remissinstanserna: De flesta remissinstanserna har inte framfört någon erinran mot utredningens förslag. Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet ställer sig dock tveksam till kravet på att det skall finnas minst fem lägenheter och anser att förslaget kan ge upphov till betydande gränsdragningssvårigheter. Även Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation (SBC) och Sveriges advokatsamfund ställer sig tveksamma till utredningsförslaget i denna del. SBC anser att kravet på antalet medlemmar bör sänkas till tre, eftersom det finns ett stort antal fastigheter som innehåller färre lägenheter än fem och där bostadsrätt är en lämplig upplåtelseform. Enligt SBC bör förslaget om minsta antal lägenheter inte gälla de befintliga föreningarna. Advokatsamfundet anför liknande skäl och pekar på att samägandet av fast egendom försvårats efter jordabalkens tillkomst.

Skälen för mitt förslag: Ett av de krav som ställs för att en bostadsrättsförening skall kunna registreras är att det skall finnas minst fem medlemmar i föreningen (43 § BRL). Om antalet medlemmar eller bostadsrättshavare går ned under fem och ett tillräckligt antal medlemmar inte inträder i föreningen inom tre månader, är föreningen likvidationsskyldig. Detta framgår av 65 § BRL jämförd med 11 kap. 3 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar. Av grunderna för lagstiftningen har ansetts följa att föreningen skall förfoga över minst fem lägenheter som kan upplåtas med bostadsrätt (se Knutsson-Lindqvist Bostadsrättslagen, Norstedts Gula Bibliotek, 1972 s. 104). Detta krav finns dock inte angivet i lagen. Bl.a. länsstyrelserna tycks därför vara osäkra på om en ekonomisk plan kan registreras om en bostadsrättsförening förfogar över ett färre antal lägenheter än fem.

Bestämmelserna om *antalet medlemmar* hade sin motsvarighet i 1930 års lag och har motiverats med att föreningens verksamhet är kooperativ. I det kooperativa synsättet, som jag fortfarande anser bör prägla lagstiftningen, ligger att en bostadsrättsförening inte kan bestå av ett alltför ringa antal medlemmar. Även praktiska skäl talar i samma riktning. Skulle färre än fem medlemmar godtas kan det bli svårt att få till stånd en fungerande styrelse och därmed en livskraftig förening. Vidare kommer föreningsstämmans själv-

ständiga och – i förhållande till styrelsen – överordnade roll då att upphöra. Detta är skäl som talar för att de nuvarande bestämmelserna om minst fem medlemmar bör bestå.

I detta sammanhang bör även påpekas att det enligt huvudregeln i lagen om ekonomiska föreningar föreskrivs att en ekonomisk förening skall ha minst fem medlemmar, låt vara att antalet kan vara tre eller fyra, om medlemmarna är juridiska personer. Att införa någon motsvarande undantagsregel beträffande juridiska personer anser jag inte bör komma i fråga.

Det har bl.a. från SBC:s sida anförts att det i vissa fall skulle vara praktiskt med ett mindre antal medlemmar i samband med själva föreningsbildningen när denna sker genom s.k. kontorsstiftning, dvs. utan att de boende medverkar till föreningens bildande. I likhet med utredningen anser jag dock inte att det finns några större olägenheter med att sätta medlemsantalet till fem även i inledningsskedet av föreningsbildningen.

På grund av det anförda och då några bärande skäl i övrigt inte anförts för att frångå BRL:s nuvarande reglering, föreslår jag alltså inte någon förändring av kravet på att en bostadsrättsförening skall ha minst fem medlemmar.

Som jag nyss nämnt har det av grunderna för lagstiftningen ansetts följa att föreningen även skall förfoga över *minst fem lägenheter* som upplåts med bostadsrätt. Utredningen har föreslagit att detta minimikrav nu bör komma till uttryck även i lagtexten.

För egen del anser jag det vara naturligt att en bostadsrättsförening som erbjuder medlemskap i föreningen även kan upplåta en lägenhet till medlemmen. Med mitt förslag att föreningen även i fortsättningen skall bestå av minst fem medlemmar följer därför att det minsta antalet lägenheter som upplåts med bostadsrätt bör vara fem.

Jag kan i och för sig ha viss förståelse för önskemålet att även de som tillsammans äger och bor i en fastighet med färre antal lägenheter kan vilja ha möjlighet att tillgodogöra sig det regelsystem som bostadsrättslagen erbjuder. Jag är dock inte övertygad om att den särskilda form av ekonomisk förening som en bostadsrättsförening utgör i alla avseenden lämpar sig som instrument för samordningen av ett på så sätt begränsat antal lägenhetsinnehavares rättigheter och skyldigheter. Sammanfattningsvis föreslår jag därför i likhet med utredningen att kravet på att en bostadsrättsförenings hus skall innehålla minst fem lägenheter som upplåts med bostadsrätt blir lagfäst. Kravet bör utformas så att den ekonomiska planen får registreras endast om det av planen framgår att föreningen avser att upplåta minst fem lägenheter med bostadsrätt.

I lagrådsremissen föreslog jag att föreningen skulle vara skyldig att träda i likvidation om antalet lägenheter som är avsedda att upplåtas med bostadsrätt går ned under fem. Detta kan inträffa t.ex. om en bostadsrätt omvandlas till hyresrätt. Förslaget utgör ett tillägg till de nuvarande reglerna om likvidation och som bl.a. innebär att föreningen blir likvidationspliktig om antalet medlemmar eller bostadsrättshavare går ned under fem (se 65 § BRL).

Lagrådet anser inte att det föreslagna tillägget fyller någon väsentlig funktion och förordar att bestämmelsen i denna del får utgå. Lagrådet har emellertid föreslagit att det i likvidationsbestämmelsen görs ett tillägg med den inne-

börden att om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt skall de vid beräkning av antalet bostadsrättshavare enligt bestämmelsen räknas som endast en bostadsrättshavare. Med det tillägg lagrådet föreslagit förhindras att minimikravet beträffande antalet lägenheter kringgås. Jag delar därför lagrådets ståndpunkt och ansluter mig till lagrådets förslag.

Mitt förslag aktualiserar frågan hur antalet lägenheter skall beräknas. Ställning måste alltså tas till *vad som avses med en lägenhet* i detta sammanhang. Utredningens förslag innebär att som lägenhet skall räknas varje avskild enhet som är inrättad att användas varaktigt och självständigt. Förslaget har delvis sin förebild i 2 § andra stycket lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt, ombildningslagen

I det remitterade förslaget till bostadsrättslag ansåg jag att beräkningsgrunden borde knyta an till motsvarande regler i ombildningslagen. På så sätt får man också en anknytning till de nuvarande bestämmelserna i 60 a § andra stycket BRL om beräkningen av det antal hyreslägenheter som de röstande hyresgästerna representerar när hyreslägenheterna i en fastighet ombildas till bostadsrätter. Det innebär att man vid beräkningen av antalet lägenheter skall göra undantag för garage och vissa andra utrymmen (se närmare förslaget till 3 kap. 1 § andra stycket bostadsrättslagen, bilaga 3).

Lagrådet har för sin del inte haft någon erinran mot förslaget men förordat att definitionen av lägenhetsbegreppet, med bortseende från undantaget, skulle få en vidare syftning och gälla för hela lagen, dvs. inte enbart i anslutning till frågan om beräkningen av antalet lägenheter. Jag är emellertid inte i denna del beredd att följa lagrådet. I 1971 års BRL ger begreppet lägenhet uttryck för objektet för föreningens upplåtelse, dvs. upplåtelsen av föreningens hus eller del av huset utan någon legal begränsning av objektet för upplåtelsen. Inte heller i hyreslagen (12 kap. jordabalken) har objektet för hyresrätten – lägenheten – begränsats. Även om det torde höra till sällsyntheterna att objektet för upplåtelse av en bostadsrätt avgränsas på något annat sätt än som svarar mot den föreslagna definitionen anser jag att en legal definition av det slag som lagrådet förordat inte bör tas upp i bostadsrättslagen. Det kan dock finnas anledning att ta upp denna fråga på nytt efter den översyn av hyreslagstiftningen som nu pågår.

Sammanfattningsvis föreslår jag därför att man i den nya lagen för in den bestämmelse som utredningen föreslagit med det tillägget att man vid beräkningen av antalet lägenheter skall bortse från garage, lager och andra lägenheter som i första hand används som förvaringsutrymmen. Detta medför visserligen att det inte längre blir möjligt att bilda bostadsrättsföreningar som t.ex. endast upplåter garage med bostadsrätt. Sådana föreningsbildningar får dock anses ha mindre betydelse.

I sammanhanget vill jag slutligen, och i likhet med utredningen, föreslå att *begreppet lokal* förs in i den nya lagstiftningen som beteckning på sådana lägenheter som används för annat än bostadsändamål. En motsvarande ändring har redan genomförts i hyreslagen, 12 kap. 1 § tredje stycket jordabalken (se prop. 1983/84:137, BoU 29, rskr. 378).

Mitt förslag: Om en bostadsrättsförening har fler än ett hus, skall husen ligga så nära att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Utredningens förslag: Överensstämmer med mitt.

Remissinstanserna: De flesta har tillstyrkt förslaget. Några remissinstanser har dock ansett att uttrycket "ändamålsenlig samverkan" bör preciseras. AB Bostadsgaranti har framfört vissa synpunkter på intygsgivarnas roll. SBC anser att de föreslagna bestämmelserna inte bör gälla sådana föreningar som vid ikraftträdandet har en sådan spridning av sitt husbestånd som föreslås inte längre få förekomma.

Skälen för mitt förslag: När institutet bostadsrätt tillskapades i början på 1930-talet var det naturligt att föreningarnas lägenheter var inrymda i flerfamiljshus. I någon utsträckning tycks det dock ha förekommit att föreningar disponerade över radhusliknande byggnader, vilka innehöll lägenheter i ett eller möjligen två plan. Att lägenheter i fristående en- eller tvåfamiljshus upplåts med bostadsrätt, eller disponerades på annat föreningsrättsligt sätt, var säkert mycket ovanligt.

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

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

Olika skäl kan förklara den beskrivna utvecklingen. Ett skäl har sagts vara att det statliga finansieringssystemet gynnar bostadsrättsformen framför äganderättsformen. Ett annat har sagts vara den skatterättsliga lagstiftning som gällt. Oavsett skälen delar jag utredningens uppfattning att det inte finns någon anledning till oro för den utveckling som har skett, bara bostadrättsföreningarnas kooperativa karaktär bibehålls. En förutsättning för registrering av föreningen är ju också att den är kooperativ.

Som utredningen varit inne på finns det dock exempel som visar på tendenser till splittring av bebyggelsen i vissa fall. Finansiella och skattemässiga överväganden har här gått före intresset av en ändamålsenlig samverkan mel-

lan föreningsmedlemmarna. Man har sålunda bildat föreningar trots att bebyggelsen varit splittrad. Enligt min mening blir säkerligen intresset av kooperativ samverkan lågt i sådana fall. Det blir sålunda svårare att snabbt få ett grepp om vilka åtgärder som behöver vidtas och att gemensamt planera verksamheten. Som medlem får man svårt att överblicka föreningens verksamhet. Vidare blir det svårt att sköta en bebyggelse som inte rent geografiskt är förhållandevis koncentrerad. Sannolikt kommer också beslut och genomförande av såväl yttre underhåll som om- och tillbyggnader som sköts i föreningens regi att försvåras. Sammanfattningsvis torde man kunna utgå ifrån att det gemensamma ansvar som förutsätts prägla en bostadsrättsförenings verksamhet kommer att försvagas, om man godtar att en förening har sina hus spridda från varandra i en alltför stor utsträckning. Den rent praktiska förvaltningen av bostadsrättsföreningens hus måste kunna ske utan alltför stora svårigheter.

För att motverka risken för en ogynnsam utveckling men också för att markera att det kooperativa synsättet även fortsättningsvis bör prägla bostadsrättslagstiftningen, anser jag i likhet med utredningen att lagstiftningen bör kompletteras med en regel som tar sikte på de fall då en förening har flera hus. Jag föreslår lika med utredningen att regeln utformas så att husen skall ligga så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna. Jag anser det knappast lämpligt att – som några remissinstanser önskat – i lagtexten närmare precisera uttrycket. Med det valda uttrycket blir det möjligt att utan formella bindningar göra en rimlig avvägning med hänsyn till de intressen som jag nyss redovisat. Jag återkommer i specialmotiveringen till uttrycket "ändamålsenlig samverkan".

Att husen är samlade på det angivna sättet bör vara en förutsättning för registrering av den ekonomiska planen. Det bör vara en uppgift för intygsgivarna att vid sin granskning också uttala sig i denna fråga. Det bör dock ytterst ankomma på länsstyrelsen att granska uppgifterna i planen om husen är samlade på föreskrivet sätt. Normalt torde dock länsstyrelsen knappast ha anledning att frångå intygsgivarnas bedömning. Jag kommer senare att föreslå regeringen vissa justeringar av bestämmelserna i den nuvarande bostadsrättskungörelsen (1971:486) mot bakgrund av de förslag jag nu lagt fram.

Kravet på en ändamålsenlig samverkan bör gälla endast hus som en förening förvärvar efter ikraftträdandet av de nya bestämmelserna.

2.4 Medlemskap i föreningen

En kooperativ princip är att ekonomiska föreningar skall vara öppna. Den som vill bli medlem skall i princip alltså inte kunna stängas ute. I lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar kommer öppenhetsprincipen till uttryck i 3 kap. 1 §. Enligt detta lagrum får en ekonomisk förening inte vägra någon inträde som medlem, om det inte finns särskilda skäl för vägran med hänsyn till arten eller omfattningen av föreningens verksamhet eller föreningens syfte eller annan orsak.

För bostadsrättsföreningar är öppenhetsprincipen inte lika markerad som för andra ekonomiska föreningar. Bakgrunden härtill är att det är nödvändigt med en begränsning av antalet medlemmar (se NJA II 1951 s. 39). Antalet lägenheter i en bostadsrättsförening är ju begränsat.

De regler om rätt till medlemskap som finns i BRL tar främst sikte på det fall att bostadsrätten övergått till en ny innehavare (11 §) och det fall att en hyresgäst vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt har ansökt om medlemskap i föreningen (51 a §). Huvudregeln i båda dessa fall är att den sökande har rätt till inträde i föreningen, om han uppfyller de villkor för medlemskap som föreskrivs i stadgarna och föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare. Såväl förmågan att fullgöra de ekonomiska förpliktelserna mot föreningen som personliga kvalifikationer hos den inträdessökande har betydelse för prövningen. Möjligheterna att vägra medlemskap förutsätts dock utnyttjad med stor varsamhet. Endast om objektivt godtagbara skäl finns får medlemskap vägras (se närmare prop. 1971:12 s. 110 f samt LU 1971:9 s. 49). Vissa specialregler gäller, bl.a. om bostadsrätt förvärvas av make eller annan närstående. Vidare kan en kommun i princip inte vägras medlemskap. Det bör också nämnas att en bostadsrättsförening generellt sett har stora möjligheter att ställa upp olika villkor för medlemskap.

Utredningen har lämnat flera förslag som berör rätten till medlemskap i en bostadsrättsförening. Förslagen avser bl.a. förbud mot oskäliga stadgevillkor, juridiska personers rätt att bli medlemmar och hyresgästers rätt till medlemskap vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt. Jag kommer i de följande avsnitten (2.4.1–2.4.3) att närmare behandla de olika förslagen.

I andra fall än de nu nämnda, dvs. främst när föreningen upplåter bostadsrätt vid nyproduktion av föreningens fastighet eller när en fastighet står tom efter en ombyggnad, är föreningen inte bunden av några lagregler om medlemskap. I dessa fall sker medlemsantagningen och upplåtelsen normalt i ett sammanhang en tid efter det att en viss lägenhet anvisats den bostadssökande eller utvalts av föreningen. Inom HSB, Riksbyggen och Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation (SBC) tillämpas därvid turordningsregler som är kopplade till ett bosparande. Den inträdessökande kan även ha blivit anvisad viss lägenhet genom den kommunala bostadsförmedlingen. Det kan givetvis också förekomma att ett antal personer sluter sig samman i en bostadsrättsförening för produktion eller inköp av en fastighet och att medlemskap endast beviljas personer inom en viss krets. Detta tillvägagångssätt torde dock vara mindre vanligt. Ett vanligt tillvägagångssätt är emellertid att en byggmästare eller ett byggföretag tar initiativ till föreningsbildningen och att medlemmarna rekryteras bland allmänheten, genom bostadsförmedling eller på annat sätt.

Några större olägenheter med föreningarnas möjligheter att vid upplåtelse av bostadsrätt efter nyproduktion och ombyggnad bestämma medlemskretsen på det beskrivna sättet torde inte kunna påvisas. Jag har därför inte för avsikt att föreslå några genomgripande förändringar av principerna för medlemsantagning i dessa fall. I ett par avseenden, som inte har berörts av utredningen, anser jag dock att en justering bör göras. Det gäller när någon anvisas

bostadsrätt genom kommunal bostadsförmedling med stöd av lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt. Till den frågan återkommer jag i avsnitt 2.4.4. Det gäller också när någon har tecknat ett s.k. förhandsavtal. Denna fråga tar jag upp i avsnitt 2.6.6.

Som *lagrådet* uttalat i sina kommentarer till 4 kap. 6 § det remitterade förslaget till bostadsrättslag innebär vad jag nu sagt att i de situationer som faller utanför mina här aviserade förslag ett beslut om inträde i en bostadsrättsförening inte medför någon skyldighet för bostadsrättsföreningen att medge den tilltänkta upplåtelsen. Det innebär visserligen som lagrådet påpekat att man inte ger den som anmält intresse för en tilltänkt bostadsrättslägenhet och som också antagits som medlem i föreningen någon lagreglerad ovillkorlig rätt att få en bostadsrätt upplåten till sig. Enligt min uppfattning utgör denna brist dock knappast något problem i praktiken. Detta förhållande i kombination med att det är svårt att skapa en enkel reglering som tar sikte just på dessa fall gör att jag inte är beredd att utvidga mitt förslag såvitt gäller avgränsningen av rätten till upplåtelse av en bostadsrätt.

Utredningen har föreslagit att medlemskapsreglerna redaktionellt samlas i det särskilda kapitlet om föreningsrättsliga bestämmelser i den nya lagen (8 kap. i utredningsförslaget). Enligt min mening är reglerna om medlemskap dock så centrala att de lämpligen bör brytas ut till ett särskilt kapitel (2 kap.).

2.4.1 Stadgevillkor för medlemskap

Mitt förslag: Sådana stadgevillkor för medlemskap skall vara utan verkan som innebär att endast personer med visst medborgarskap, viss inkomst eller viss förmögenhet kan beviljas inträde i en förening. Detsamma skall gälla villkor i övrigt som med hänsyn till sitt innehåll eller på annat sätt är oskäliga mot den som vill vinna inträde i föreningen eller överlåta sin bostadsrätt.

Vidare behålls de nuvarande bestämmelserna att vissa hembudsliknande villkor för medlemskap är utan verkan.

Utredningens förslag: Överensstämmer i huvudsak med mitt förslag.

Remissinstanserna: De flesta remissinstanser, bl.a. hovrätten för Västra Sverige och Stockholms tingsrätt, tillstyrker förslaget. Diskrimineringsombudsmannen (DO) ser med tillfredsställelse på att oskäliga villkor skall vara utan verkan. Bostadsdomstolen, som också tillstyrker förslaget, anser att det vore värdefullt för rättstillämpningen om oskälighetsfallen närmare utvecklades i motiven.

Skälen för mitt förslag: En bostadsrättsförening har stor frihet att i stadgarna ställa upp olika villkor för medlemskap. Ett exempel på ett vanligt sådant villkor är att medlemmen också skall tillhöra någon annan sammanslutning än bostadsrättsföreningen. Inom HSB är det sålunda obligatoriskt

för medlemmarna i en bostadsrättsförening att också tillhöra den regionala HSB-föreningen. Andra villkor som förekommer i praktiken gäller inkomst- eller åldersgränser. Exempel finns också på att medlemmarna skall tillhöra en viss yrkeskategori eller vara mantalsskrivna på viss ort. Särskilt i äldre bostadsrättsföreningar förekommer det villkor om att medlemmarna måste vara svenska medborgare. Det förekommer också villkor som begränsar juridiska personers rätt till inträde i föreningen (se vidare avsnitt 2.4.2). Vidare har det blivit vanligt med särskilda åldersgränser för medlemmar i bostadsrättsföreningar som innehar servicehus för äldre. Slutligen bör nämnas att det är tillåtet för en bostadsrättsförening att ställa upp särskilda villkor om prisföreskrifter som skall iakttas av en förvärvare för att medlemskap skall kunna beviljas. Däremot är sådana hembudsliknande villkor för medlemskap utan verkan som innebär att den till vilken en bostadsrätt övergår skall utses av någon annan än bostadsrättshavaren eller godkännas i annan ordning än vad som gäller för inträde i en bostadsrättsförening (11 a § BRL; jfr 14 § BRL).

Utredningen har föreslagit att sådana villkor som hänför sig till krav på visst medborgarskap eller viss inkomst eller som i övrigt kan anses oskäliga skall vara utan verkan.

Såsom utredningen konstaterat finns det inte något förbud för *utlänningar* att här i riket förvärva bostadsrätt. Den enda restriktion som finns är att det enligt lagen (1982:618) om utländska förvärv av fast egendom m.m. krävs tillstånd för att en bostadsrättsförening skall få förvärva fast egendom m.m., om föreningen har till huvudsakligt syfte att bereda fritidsbostäder åt sina medlemmar (se 1 § första stycket jämförd med 3 § första stycket 5 och andra stycket lagen (1982:618) om utländska förvärv av svenska företag m.m.). Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter samt firmatecknare behöver inte enligt 56 § BRL vara svenska medborgare, en regel som för bostadsrättsföreningarna varit mer liberal än vad som tidigare gällt inom associationsrätten i övrigt (jfr prop. 1989/90:160, 1990/91:LU11, rskr. 42). Det kan i sammanhanget dock finnas skäl att erinra om att en bostadsrättsförening har möjlighet att vägra inträde, om föreningen skäligen inte kan godta en förvärvare som bostadsrättshavare (se 11 § BRL). Denna möjlighet torde en förening kunna begagna sig av i vissa fall, när en förvärvare är bosatt utomlands och inte annat än sporadiskt kommer att bo i bostadsrättslägenheten (jfr bostadsdomstolens beslut RBD 11:79).

Något skäl för att en bostadsrättsförening skall kunna ta in villkor i sina stadgar om svenskt eller annat medborgarskap som förutsättning för medlemskap kan jag inte finna. Eftersom stadgevillkor om visst medborgarskap dessutom torde kunna missbrukas i diskriminerande syfte, föreslår jag i likhet med utredningen att sådana villkor i fortsättningen skall vara utan verkan. Jag återkommer i specialmotiveringen till frågan om diskriminerande villkor.

Vad gäller förslaget om förbud mot villkor om *viss inkomst*, vill jag säga följande. För att bli medlem i en bostadsrättsförening måste den sökande uppfylla alla de villkor som föreningen ställt upp i stadgarna. Om sökanden förvärvat en bostadsrätt i föreningen, krävs det dessutom att föreningen skäli-

gen skall kunna nöjas med förvärvaren som bostadsrättshavare (11 § BRL). I det sistnämnda kravet ligger framför allt att den nytillträdande bostadsrättshavaren skall vara i stånd att fullgöra sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen. Hänsyn får också tas till förvärvarens personliga kvalifikationer som utövare av bostadsrätten. Möjligheten att vägra medlemskap på grund av bristande personliga kvalifikationer skall dock som jag tidigare sagt enligt förarbetena utnyttjas med varsamhet. Endast om objektivt godtagbara skäl finns får medlemskap vägras (se prop 1971:12 s. 110 f samt LU 1971:9 s. 49).

Såsom utredningen har funnit kan det inte anses ligga i linje med de nu redovisade bestämmelserna att föreningen för medlemskap skall kunna ställa upp särskilda stadgevillkor om den medlemssökandes möjligheter att fullgöra sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen eller om dennes personliga kvalifikationer. Inkomsten är för övrigt inte alltid något mått på möjligheterna att klara av de ekonomiska förpliktelserna. Bostadsbidrag och annat stöd som lämnas av samhället eller annat ekonomiskt stöd måste också beaktas. I själva verket skulle villkor om viss inkomst i oskälig mån kunna utestänga personer från medlemskap på ett godtyckligt sätt. Jag anser därför i likhet med utredningen att sådana generella villkor bör vara utan verkan. Enligt min mening bör härutöver föreskrivas att också villkor om viss förmögenhet skall vara utan verkan.

Vad slutligen gäller utredningens förslag om förbud mot *oskäliga villkor* i övrigt vill jag till en början hänvisa till de bestämmelser om verkan av oskäliga villkor som finns i den s.k. generalklausulen i 36 § lagen (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område (avtalslagen). Bestämmelserna innebär bl.a. att ett avtalsvillkor får jämkas eller lämnas utan avseende, om villkoret är oskäligt med hänsyn till avtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. Vid prövningen skall särskild hänsyn tas till behovet av skydd för den som i egenskap av konsument eller eljest intar en underlägsen ställning i avtalsförhållandet. Lagrummet har motsvarande tillämpning i fråga om annan rättshandling än avtal. Enligt förarbetena (prop. 1975/76:81 s. 113) är det t.ex. möjligt att tillämpa bestämmelsen på föreningsstadgar.

Det sagda innebär att en medlem i en bostadsrättsförening med stöd av 36 § avtalslagen kan få ett oskäligt villkor om t.ex. medlemskap i föreningsstadgarna jämkat eller lämnat utan avseende. Något exempel på att lagrummet har tillämpats på en bostadsrättsförenings stadgar känner jag inte till. Man torde dock kunna tänka sig olika fall där bestämmelsen kan komma till användning i fråga om villkor för medlemskap. Ett exempel är att den principiella rätt till överlåtelse av bostadsrätten som en bostadsrättshavare har inskränks på ett oacceptabelt sätt.

Bestämmelsen i 36 § avtalslagen torde endast omfatta det rättsförhållande som finns mellan föreningen och medlemmarna. Den som har förvärvat en bostadsrätt torde alltså inte med stöd av detta lagrum kunna få skäligheten av ett villkor för medlemskap prövat. Föreningen kan alltså avslå en ansökan om medlemskap med hänvisning till ett stadgevillkor som i och för sig är oskä-

ligt. Jag delar utredningens ståndpunkt att detta förhållande är otillfredsställande, även om det inte tycks finnas belägg för att sådana ageranden förekommer i praktiken. Jag vill också framhålla att den nuvarande regleringen i 11 § BRL i och för sig inte tycks hindra att en förening genom särskilda stadgevillkor ställer strängare krav på en medlemssökandes personliga kvalifikationer eller förmåga att klara de ekonomiska förpliktelserna mot föreningen än som varit avsikten med den skälighetsbedömning som skall göras enligt lagrummet (jfr LU 1971:9 s. 49).

Sammanfattningsvis biträder jag utredningens förslag att också ett stadgevillkor som i övrigt är oskäligt mot den som vill vinna inträde i föreningen eller överlåta sin bostadsrätt skall vara utan verkan.

Jag avser att i specialmotiveringen återkomma närmare till förslaget. Redan här vill jag dock anmäla att utredningens förslag bör jämkas något, bl.a. med utgångspunkt i att ett villkor bör kunna underkännas med hänsyn både till sitt innehåll och till att det är oskäligt på annat sätt.

De föreslagna bestämmelserna bör gälla även föreningar som bildats före ikraftträdandet.

Mitt förslag innebär att en bostadsrättsförenings styrelse vid medlemsprövningen inte är bunden av sådana villkor i stadgarna som jag nu föreslagit skall vara utan verkan.

Enligt gällande bestämmelser kan bl.a. den som har förvärvat en bostadsrätt men som vägrats medlemskap i föreningen få tvisten prövad av hyresnämnden (52 § BRL). Lika med utredningen föreslår jag att denna möjlighet skall finnas kvar även i fortsättningen. Att tvister om medlemskap även i andra fall bör kunna komma under nämndens prövning återkommer jag till i avsnitt 2.4.3, 2.4.4 och 2.6.6.

Av vad jag nu sagt följer att ett stadgevillkor kan komma under såväl allmän domstols som hyresnämnds prövning, beroende på i vilken ordning frågan väcks. Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet har allmänt ansett det önskvärt att hyresnämndens befattning med bostadsrätter inskränks till att gälla fall av hyressättning vid ogiltiga upplåtelser samt tillstånd till andrahandsuthyrning, något som skulle innebära att tingsrätternas befattning med tvister av allmän civilrättslig innebörd ökade. Samtidigt har fakultetsnämnden framhållit att det kan finnas skäl att överväga att låta ett så stort antal tvister som möjligt handläggas av fastighetsdomstol.

För egen del ser jag inte några avgörande invändningar mot den ordning jag nu föreslagit. I lagrådsremissen tillade jag att regeringen nyligen föreslagit att de mål om hyra och bostadsrätt som för närvarande handläggs av fastighetsdomstolarna som första instans i fortsättningen skall handläggas av tingsrätterna. Som framgår också av *lagrådets* yttrande har riksdagen antagit regeringsförslaget och de nya reglerna trätt i kraft den 1 januari 1991 (prop. 1990/91:32, JuU7, rskr. 62, SFS 1990:1132).

I likhet med utredningen föreslår jag ingen ändring av de nuvarande bestämmelserna i 11 a § BRL om vissa hembudsliknande villkor.

2.4.2 Juridiska personers innehav av bostadsrätt till bostadslägenheter

Mitt förslag: Bostadsrättsföreningar ges en laglig rätt att fritt och oberoende av stadgarnas innehåll vägra sådana juridiska personer medlemskap i föreningen som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål.

En bostadslägenhet som innehas av en juridisk person får endast användas för att i sin helhet hyras ut i andra hand som permanentbostad, om något annat inte har avtalats.

Det skall krävas samtycke från föreningen till en andrahandsupplåtelse av en bostadslägenhet. Om samtycke vägras utan att föreningen har någon befogad anledning till det, kan samtycket ersättas av hyresnämndens tillstånd.

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål utan föreningens samtycke.

Bostadsrättsföreningarna ges genom de nya bestämmelserna större möjlighet att förhindra att bostadslägenheter används av juridiska personer för övernattningsändamål m.m.

Utredningens förslag: Överensstämmer i huvudsak med mitt förslag. Utredningen har dock inte föreslagit någon regel om användningen av lägenheten som permanentbostad m.m. eller om möjligheten för en juridisk person att få samtycke till andrahandsuthyrning ersatt av tillstånd av hyresnämnden.

Remissinstanserna: Ett flertal remissinstanser, bl.a. hovrätten för Västra Sverige, bostadsdomstolen, hyresnämnden i Malmö, Stockholms tingsrätt och SBC delar utredningens uppfattning att lagen inte bör innehålla något förbud för juridiska personer att förvärva bostadsrätt utan finner utredningens lösning tilltalande. Boverket och riksrevisionsverket ställer sig emellertid tveksamma till om juridiska personer i framtiden bör få rätt till medlemskap. Om inte ett förbud införs, finns det enligt dessa båda verk en stor risk för att bostadslägenheter även i fortsättningen används som representations- och övernattningslägenheter. Enligt Hyresgästernas Riksförbund bör lagstiftningen entydigt ta ställning för att endast fysiska personer får förvärva bostadsrätt med undantag dock för kommuner. Enligt kommunstyrelsen i Stockholms stad är det nödvändigt att införa ett generellt förbud för juridiska personer att inneha bostadsrättslägenheter. Diskrimineringsombudsmannen ifrågasätter lämpligheten att en förening efter fritt skön skall kunna avvisa en juridisk person som medlem eller godta andrahandsupplåtelser. Synpunkter på förslaget har också framförts av AB Bostadsgaranti. Kommunförbundet föreslår att den rätt som kommuner har att bli medlemmar i en bostadsrättsförening, om kommunen har förvärvat en bostadsrätt och också att i andra hand hyra ut en bostadslägenhet, även skall gälla allmännyttiga bostadsföre-

tag. Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet anser inte att utredningens förslag kan läggas till grund för lagstiftning.

Skälen för mitt förslag: En bostadsrättsförenings ändamål är att upplåta lägenheter med bostadsrätt. Det vanligaste är att upplåtelse sker för att ge bostadsrättshavarna permanent bostad. Nuvarande lagstiftning, som bl.a. syftar till att bostadsrättshavarna under kooperativ samverkan skall ges ett stort mått av trygghet i besittningen till sina lägenheter, tar uppenbarligen också sikte på att reglera framför allt dessa upplåtelser. Det finns dock inget hinder mot att upplåta lägenheter för annat än permanentboende, t.ex. för fritidsändamål. Det är också förutsatt att bostadsrätt kan upplåtas till lokaler. Vidare kan såväl fysiska som juridiska personer inneha bostadsrätt.

I samband med tillkomsten av BRL övervägdes bl.a. ett förslag om att inskränka föreningarnas möjligheter att upplåta lägenheter till juridiska personer (LU 1971:9 s. 42). Förslagen motiverades bl.a. med vikten av att slå vakt om föreningarnas kooperativa karaktär. Förslaget godtogs emellertid inte. Lagutskottet underströk i detta sammanhang vikten av att bostadsrättsföreningarna bereddes möjlighet att i största möjliga utsträckning själva få bestämma området för sin verksamhet. Föreningarnas frihet i detta hänseende borde enligt utskottet begränsas genom lagregler endast när särskilt behov förelåg. Riksdagen anslöt sig till denna uppfattning (rskr. 125).

Utredningen har enligt sina tilläggsdirektiv haft i uppdrag att utreda hur man inom ramen för bostadsrättslagen kan främja att bostadslägenheter som upplåts med bostadsrätt i första hand nyttjas som permanentbostäder. Därvid skulle särskilt prövas sådana ändringar som syftar till att sådana lägenheter förbehålls fysiska personer.

Det förslag som utredningen lagt fram innebär i huvudsak att föreningar fritt, och oavsett stadgarnas innehåll, kan vägra en juridisk person inträde i föreningen. Föreningen ges enligt förslaget möjlighet att på ett helt annat sätt än för närvarande bestämma hur den juridiska personen skall disponera lägenheten. Förslaget motiveras med utgångspunkt i det kooperativa syfte som uppbär lagstiftningen. Att gå så långt som att införa ett förbud för juridiska personer att förvärva bostadsrätt har utredningen inte ansett vara motiverat. Inslag som innebär hänsynstaganden till bostadsförsörjningssynpunkter är enligt utredningen nämligen främmande för lagstiftningen. Utredningen nämner dock att det enklaste sättet att förhindra juridiska personer att förvärva bostadslägenheter med bostadsrätt torde vara att i lagen föreskriva att avtal om sådana förvärv skall vara ogiltiga.

För egen del anser jag att det finns flera skäl för att genom lagstiftning begränsa möjligheterna för juridiska personer att inneha bostadsrätt till bostadslägenheter. Dessa skäl hänför sig såväl till hänsynen till bostadsförsörjningen som till föreningarnas och medlemmarnas intressen.

När det gäller hänsynen till bostadsförsörjningen vill jag först understryka min allmänna inställning att bostadslägenheter i första hand bör tillhandahållas enskilda och familjer för att tillgodose ett behov av permanentbostad. Den utveckling som under senare år skett i riktning mot att juridiska personer i allt större utsträckning "lägger beslag på" bostadslägenheter för att användas som

övernattningslägenheter och annat tillfälligt boende bör enligt min mening motverkas. Det förhåller sig vidare så att juridiska personer inte är lika priskänsliga som fysiska personer. Detta driver upp priserna på bostadsrätter och minskar möjligheterna för enskilda att förvärva en bostadsrätt. Jag vill i sammanhanget nämna att Stockholms stad särskilt i en skrivelse till regeringen hemställt om begränsningar vad gäller juridiska personers möjligheter att förvärva bostadsrätt.

Ur föreningens synpunkt är det, som utredningen också uttalat, av intresse att medlemmarna stadigvarande bor i sina lägenheter och deltar i föreningens angelägenheter. I den utsträckning lägenheter förvärvas av juridiska personer kommer detta intresse alltmer att sättas åsido. Om en alltför stor andel bostadsrätter innehas av juridiska personer utarmas bostadsrätten som upplåtelseform.

Det finns exempel på att juridiska personer köper upp bostadsrätter i ett hus i sådan omfattning att de bostadsrättshavare som bor i huset kommer i minoritet. Den samverkan och det inflytande över boendeförhållandena och föreningens verksamhet som bostadsrättsinstitutet förutsätter kommer därigenom att förringas. Ytterligare en olägenhet med juridiska personerns innehav av bostadsrätt är att de som faktiskt nyttjar bostadslägenheten ofta växlar. Också aktieägarna eller delägarna i den juridiska personen kan växla utan att föreningen har någon möjlighet att påverka detta genom medlemskapsreglerna. Dessa förhållanden kan medföra olägenheter för föreningen och bostadsrättshavarna.

De olägenheter som juridiska personers innehav av bostadslägenheter har för bostadsrättsföreningarna och dess medlemmar styrks av att HSB i sina mönsterstadgar numera tagit in bestämmelser som utestänger juridiska personer från möjligheten att bli medlemmar i dessa fall. SBC har i sina mönsterstadgar haft sådana bestämmelser sedan länge och Riksbyggen överväger enligt uppgift en motsvarande ordning.

Det finns emellertid fortfarande ett stort antal föreningar, både inom och utanför de nämnda organisationerna, vars stadgar är så utformade att det i praktiken är svårt att vägra juridiska personer inträde i föreningen. I ett läge med stor efterfrågan på bostadsrätter leder detta till att bostadsrättshavare gärna överlåter bostadsrätten till juridiska personer, eftersom de oftast då får mer betalt än om överlåtelsen hade skett till en fysisk person. I ett sådant läge är det med nuvarande regler svårt för föreningen – om inte stadgarna förbjuder medlemskap för juridiska personer – att säga nej till inträde. Det är vidare svårt för dessa föreningar att få till stånd en ändring av föreningsstadgarna, eftersom detta förutsätter att samtliga bostadsrättshavare som berörs av ändringen biträder beslutet (se 62 § andra stycket BRL).

De omständigheter som jag nu har redovisat talar med viss styrka för att ett förbud införs för juridiska personer att förvärva bostadslägenheter med bostadsrätt. Ett sådant förbud skulle emellertid innebära ett ingrepp i föreningarnas rätt att själva bestämma över sin verksamhet. Också medlemmarnas rätt att överlåta sin bostadsrätt kommer att beröras liksom de juridiska personer som kan ha goda skäl att förvärva bostadsrätt för att tillgodose ett

permanent bostadsbehov eller något annat angeläget syfte. Ett förbud kan enligt min mening därför inte genomföras utan undantag. Undantag behövs bl.a. för kommuner, landstingskommuner och organisationer för bostadsrättsföreningar. Det kan emellertid också behövas undantag för andra juridiska personer. Om förbud för juridiska personers förvärv av bostadsrätt införs, måste därför en särskild dispensmöjlighet anordnas. En förbudsreglering innehållande vissa undantag och en särskild dispensmöjlighet för dock med sig krav på administrativa och därmed även kostnadskrävande insatser från myndigheternas sida. Man kan inte heller helt bortse från att försök till kringgående av lagstiftningen kommer att göras.

Efter noggrannt övervägande har jag stannat för att inte föreslå något förbud. De behövliga begränsningarna i möjligheterna att förvärva bostadsrätt för juridiska personer kan i allt väsentligt uppnås inom ramen för ett frivilligt system. Redan i dag har samtliga större bostadsrättsorganisationer i sina mönsterstadgar tagit in eller avser att ta in bestämmelser om förbud för juridiska personer att bli medlemmar. Det visar att organisationernas grundläggande uppfattning är att juridiska personer inte skall få förvärva bostadsrätter. Jag vill också understryka att problem med juridiska personer som medlemmar inte är generella utan finns främst i storstäderna och då i synnerhet i Stockholms innerstad.

Mitt förslag innebär sålunda att en bostadsrättsförening fritt och oberoende av stadgarnas innehåll skall kunna vägra en juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet inträde i föreningen. De regler som gäller för inträde i en bostadsrättsförening vid förvärv och som jag inledningsvis redovisat i detta avsnitt, blir således inte tillämpliga i dessa fall. Någon möjlighet att, såsom i andra fall, få frågan om inträde i föreningen prövad av hyresnämnden bör inte heller finnas. Vad jag nu föreslagit om föreningens fria prövningsrätt bör dock inte gälla sådana bostadslägenheter som är avsedda för fritidsändamål.

Om föreningen ändå beviljar medlemskap, bör den också kunna ställa krav på hur lägenheten skall användas och träffa avtal om detta. För att förstärka föreningarnas möjligheter när det gäller användningen av lägenheten föreslår jag en särskild regel som skall gälla när något annat inte har avtalats om lägenhetens användning. Enligt denna regel, som inte har någon motsvarighet i utredningens förslag, bör en bostadslägenhet som förvärvats av en juridisk person endast få användas för upplåtelse i andra hand som permanentbostad. Härigenom når man att lägenheten skall användas för permanentboende, om inte föreningen uttryckligen går med på någon annan användning. Jag skall i specialmotiveringen närmare återkomma till innehållet i denna regel.

Sammanfattningsvis skall det alltså enligt min mening till mycket starka skäl för att en förening skall vara villig att medge medlemskap till juridiska personer som har förvärvat en bostadsrättslägenhet avsedd för annat än fritidsändamål. Med anledning av vad *lagrådet* uttalat i sina kommentarer till 2 kap. 3 och 4 §§ förslaget till bostadsrättslag vill jag tillägga att mitt förslag alltså innebär att föreningarna själva fritt får avslå en ansökan om medlemskap för juridiska personer i dessa fall.

Liksom för närvarande bör en juridisk person inte få upplåta en bostadslägenhet i andra hand utan föreningens samtycke, oavsett om lägenheten är avsedd för permanentboende eller fritidsboende (se 30 § BRL). Till skillnad mot utredningen anser jag dock att ett sådant samtycke bör kunna ersättas av hyresnämndens tillstånd, vilket redan i dag gäller generellt för alla bostadsrättshavare. Som utredningen redovisat är dock de nuvarande reglerna om sådant tillstånd inte avpassade för juridiska personers upplåtelser. Bl.a. kan man för juridiska personer inte föreskriva som förutsättning för en andrahandsupplåtelse att den juridiska personen "under viss tid ej är i tillfälle att använda sin bostadslägenhet" (jfr utredningens betänkande s. 94 f). Jag föreslår därför att en särskild bestämmelse införs som tar sikte endast på upplåtelser till juridiska personer. Enligt denna skall hyresnämnden lämna tillstånd till en andrahandsupplåtelse, om föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Även till denna regel återkommer jag i specialmotiveringen. I fråga om möjligheten för en juridisk person att i andra hand upplåta en lokal som innehas med bostadsrätt återkommer jag i avsnitt 2.9.

I förhållande till utredningens förslag bör ytterligare en justering göras. Det gäller sådana medlemmar som har beviljats inträde i föreningen och som därefter vill förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål. För att föreningen också skall få inflytande över sådana förvärv, föreslår jag att föreningens samtycke skall krävas för förvärvet. Det innebär att en juridisk person som förvärvat en lägenhet med bostadsrätt och beviljats medlemskap inte därefter successivt kan förvärva nya bostadsrätter utan föreningens samtycke.

Mitt förslag om medlemskap i föreningen för juridiska personer omfattar, liksom utredningens, också sådana bostadsrätter som upplåtits före lagens ikraftträdande. De nya reglerna blir alltså tillämpliga när en juridisk person som innehar bostadsrätt vid lagens ikraftträdande vill överlåta sin bostadsrätt. Detsamma bör gälla förslaget om samtycke av föreningen i fråga om nytt förvärv av bostadsrätt av juridisk person som redan är medlem. De nya bestämmelserna bör dock endast omfatta överlåtelser som sker efter ikraftträdandet.

För den som innehar bostadsrätt vid lagens ikraftträdande - juridisk person eller annan - kan de nya reglerna komma att innebära en inskränkning i den möjlighet att överlåta bostadsrätten som tidigare funnits. Jag anser dock inte att denna effekt av mitt förslag är så ingripande att det inte skäligen bör kunna godtas. Enligt min mening får således föreningens intresse av att kunna bestämma om användningen av lägenheterna i huset och det därtill knutna allmänna intresset av en begränsning i möjligheterna för juridiska personer att inneha bostadsrätt till bostadslägenheter anses väga över det enskilda intresset. Eftersom föreningen fritt bör få pröva en ansökan om medlemskap i dessa fall, finns det inte heller någon anledning att ge utrymme för någon hyresnämndsprövning.

Beträffande mitt förslag om att en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person endast får användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om något annat inte har avtalats, har *lagrådet* ansett det lämpligt av rättssäkerhetsskäl med en särskild övergångsbestämmelse.

Innebörden av lagrådets förslag är att den nya bestämmelsen om användningen inte skall gälla om den juridiska personen förvärvat bostadsrätten före lagens ikraftträdande. Motivet är att det ofta kan antas vara oklart vad som kan anses avtalat mellan föreningen och den juridiska personen om användningen av lägenheten och att det förändrade rättsläget efter ikraftträdandet kan förväntas ge upphov till besvärliga tvister. Jag ansluter mig till lagrådets förslag i denna del.

Vad gäller förslaget till nya regler för andrahandsupplåtelse av juridiska personer, har lagrådet inte föreslagit någon övergångsbestämmelse. Inte heller jag anser att någon sådan bestämmelse behövs. Om en juridisk person som förvärvat bostadsrätt innan lagen har trätt i kraft behöver ett nytt samtycke från föreningen till en andrahandsupplåtelse, blir de nya bestämmelserna alltså tillämpliga. Givetvis kan både föreningen och hyresnämnden i detta fall ställa upp de villkor för den nya upplåtelsen som är påkallade, t.ex. i fråga om permanentboende.

2.4.3 Hyresgästers rätt till medlemskap m.m. vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt, m.m.

Mitt förslag: Nuvarande rätt till medlemskap för hyresgäster som deltar i en ombildning av hyresrätt till bostadsrätt skall i fortsättningen endast avse dem som ansöker om medlemskap inom ett år från fastighetsförvärvet. Rätten till medlemskap skall gälla endast den som var hyresgäst vid tiden för fastighetsförvärvet och som alltjämt är det när medlemskapsfrågan prövas. Särskilda bestämmelser meddelas för make eller annan närstående som övertagit hyresrätten. Den som har blivit medlem skall i princip också ha rätt att få bostadsrätt upplåten till sig.

De nuvarande bestämmelserna behålls om rätt för en hyresgäst att få tvist om medlemskap prövad av hyresnämnden, som också skall kunna meddela vitesföreläggande om föreningen inte upplåter bostadsrätten till medlemmen. Nämnden skall även kunna döma ut ett förelagt vite.

Vissa regler om automatiskt utträde ur föreningen föreslås också.

Utredningens förslag: Överensstämmer i huvudsak med mitt förslag. Utredningen har dock inte föreslagit några särskilda bestämmelser för make m.fl. som övertagit hyresrätten.

Remissinstanserna: De flesta remissinstanser som yttrat sig tillstyrker förslaget eller lämnar det utan erinran. Några remissinstanser föreslår förtydligande i den lagtext som utredningen föreslagit.

Bostadsdomstolen anser att det bör klargöras, om rätten till medlemskap gäller även make alternativt sambo liksom vissa andra närstående. Enligt

domstolen bör det därvid övervägas, om samma frister för ansökan om medlemskap skall gälla eller om reglerna bör kompletteras.

Kammarrätten i Sundsvall förordar att domstol skall utdöma förelagt vite.

Skälen för mitt förslag: Enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt (ombildningslagen) har hyresgäster under vissa förutsättningar förtur till förvärv av fastigheten för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt (se avsnitt 3). En ombildning kan dock genomföras även utan de särskilda förtursregler som finns i ombildningslagen. De frågor som gäller förhållandet mellan den bostadsrättsförening som måste bildas för att genomföra en ombildning och hyresgästerna/medlemmarna regleras därför i BRL.

Bostadshyresgästerna i ett hus som skall ombildas till bostadsrätt har en principiell rätt att bli medlemmar i den bostadsrättsförening som skall genomföra ombildningen. Enligt 51 a § BRL får föreningen nämligen inte vägra en hyresgäst i fastigheten inträde i föreningen, om hyresgästen uppfyller de villkor för medlemskap som föreskrivs i stadgarna och föreningen skäligen kan nöjas med hyresgästen som bostadsrättshavare (se prop. 1981/82:169 s. 89).

För att en bostadsrättsförening skall få förvärva en hyresfastighet för ombildning till bostadsrätt krävs det enligt 60 a § BRL beslut på en föreningsstämma med två tredjedels majoritet bland hyresgästerna och att dessa hyresgäster är medlemmar i föreningen. I lagrummet finns det också bestämmelser om ekonomisk plan vid en ombildning m.m. Enligt 9 a § BRL kan en bostadsrättsförening i sina stadgar ta in ett förbehåll om att de hyresgäster som biträder ett beslut om fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt skall vara skyldiga att teckna bostadsrätt till sina lägenheter efter förvärvet. Föreningen blir då å sin sida skyldig att upplåta bostadsrätt till dessa hyresgäster. Om ett hyresförhållande upphör innan bostadsrätt upplåtits, upphör hyresgästens och föreningens förpliktelser. Föreningen kan dock som villkor för att en hyresgäst överlåter sin hyresrätt föreskriva att den tillträdande hyresgästen övertar skyldigheten att teckna bostadsrätt. Bestämmelsen i 9 a § är dispositiv, dvs. den gäller bara om inte något annat föreskrivits i föreningens stadgar eller avtalats. Enligt utredningen synes bestämmelsen inte ha kommit till någon större användning. Föreningarna tycks i stället använda sig av förhandsavtal i olika former.

Som framgått av vad jag tidigare sagt finns det inte någon generell rätt för en medlem att få förvärva bostadsrätt. Jag kommer att i de närmast följande avsnitten redovisa mina förslag om hyresgästers rätt till medlemskap och upplåtelse av bostadsrätt samt om automatiskt utträde ur föreningen. Till frågan om förhandsavtal och bestämmelserna i övrigt i 9 a § återkommer jag i avsnitt 2.6.

Rätten till medlemskap

I likhet med utredningen anser jag att en bostadsrättsförening, som har förvärvat eller avser att förvärva en hyresfastighet för ombildning till bostadsrätt, inte heller i fortsättningen skall få vägra en *bostadshyresgäst* i fastigheten in-

träde i föreningen, om hyresgästen uppfyller de förutsättningar för medlemskap som anges i nuvarande 51a § BRL.

Det ligger emellertid i föreningens intresse att de hyresgäster som av olika anledningar inte har gått med i bostadsrättsföreningen redan före fastighetsförvärvet bestämmer sig så snart som möjligt, om de vill bli medlemmar eller stå utanför föreningen. I praktiken tycks det inte vara ovanligt att tvist uppstår mellan föreningen och dessa hyresgäster, varvid tvistefrågan bl.a. har varit vid vilken tidpunkt rätten till medlemskap under ombildningen utslocknar. Mot denna bakgrund anser jag lika med utredningen att det behövs en bestämd tidsgräns för rätten till medlemskap. Denna gräns bör, som utredningen föreslagit, lämpligen sättas till ett år från fastighetsförvärvet.

Med mitt förslag bör sådana tvister kunna undvikas som gäller vid vilken tidpunkt ett ombildningsförfarande skall anses avslutat och rätten till medlemskap kan anses vara förfallen. Bl.a. för att undvika spekulativa förfaranden i samband med ombildningen föreslår jag också, såsom utredningen, att endast de hyresgäster som vid tiden för förvärvet innehade lägenheten med hyresrätt i fastigheten och som alltjämt är hyresgäster när medlemskapsfrågan skall prövas ges den lagstadgade rätten till medlemskap.

Rätten till medlemskap bör dock göras något vidare än vad utredningen föreslagit. Mot bakgrund av vad bostadsdomstolen har anfört i sitt remissyttrande anser jag det rimligt att den som är make, sambo eller annan närstående person till den som innehade hyresrätten när fastigheten förvärvades och som får överta hyresrätten på grund av de särskilda bestämmelserna i 12 kap. 33 §, 34 § eller 47 § andra stycket jordabalken, också bör få rätt till medlemskap och därmed få möjlighet att få lägenheten upplåten med bostadsrätt till sig under förutsättning att ansökan om medlemskap görs inom viss tid. Jag återkommer närmare till detta förslag i specialmotiveringen. Däremot anser jag inte att den nu angivna kategorien närstående bör ges någon självständig rätt att vid sidan av hyresgästen inträda som medlemmar i bostadsrättsföreningen.

Hyresgäster som i övriga fall tillträder lägenheter efter fastighetsförvärvet eller som ansöker om medlemskap efter ettårsfristens utgång bör endast ha rätt till inträde i föreningen, om styrelsen finner att medlemskap kan beviljas i det enskilda fallet. Även i dessa delar överensstämmer mitt förslag med utredningens.

Utredningen har vidare tagit upp frågan om inte *lokalhyresgäster* bör jämställas med bostadshyresgäster i fråga om rätten till medlemskap vid ombildning till bostadsrätt. Enligt gällande bestämmelser (51 a § BRL) får nämligen en förening vägra sådana hyresgäster inträde, om lägenheten inte kommer att upplåtas med bostadsrätt. När denna regel kom till motiverades ställningstagandet med att föreningen av ekonomiska eller andra skäl kan vilja att lokalerna i fastigheten skall upplåtas med hyresrätt. Utredningen har inte funnit något skäl att föreslå någon ändring av bestämmelsen. Eftersom inget annat kommit fram som föranleder mig att ha en annan bedömning anser också jag att regeln bör stå kvar. Detta innebär att föreningen kan vägra medlemskap, om den bestämt att lokalen inte skall upplåtas med bostadsrätt. Om

däremot lokalen skall upplåtas med bostadsrätt, något som t.ex. kan komma till uttryck i den ekonomiska planen, bör lokalhyresgästen ha samma möjlighet som övriga hyresgäster att under den föreslagna ettårsfristen få inträde i föreningen. Som jag skall återkomma till bör en lokalhyresgäst som en gång har antagits som medlem i föreningen ha samma rätt som övriga hyresgäster att få lägenheten upplåten med bostadsrätt. Så till vida är jag alltså beredd att stärka lokalhyresgästernas ställning. Mitt förslag innebär alltså att föreningen senast vid en ansökan om medlemskap från en lokalhyresgäst måste bestämma sig för om lokalen skall upplåtas med bostadsrätt. Om medlemskap beviljas är föreningen skyldig att upplåta bostadsrätt.

Jag delar också utredningens uppfattning att samma regler som tillämpas för lokalhyresgäster bör gälla även i fråga om sådana hyresförhållanden som beror på *anställning*, exempelvis fastighetsskötarbostäder. Det är rimligt att föreningen i sådana fall kan vägra medlemskap, om lägenheten enligt föreningens uppfattning inte bör upplåtas med bostadsrätt. Jag återkommer närmare till detta i specialmotiveringen.

I avsnitt 2.4.2 har jag tagit upp frågan om medlemskap för *juridiska personer*. Mitt förslag innebär att de juridiska personernas rätt till medlemskap vid ombildning, såsom i andra fall, blir beskuren. Något särskilt undantag för ombildningssituationen anser jag inte bör göras.

I likhet med vad som gäller enligt dagens bestämmelser (52 § BRL) föreslår jag att de hyresgäster som vägrats inträde i föreningen även i fortsättningen skall kunna få medlemskapsfrågan prövad av hyresnämnden.

De nya bestämmelser som jag nu föreslagit för medlemskap bör gälla om medlemskap söks efter lagens ikraftträdande.

Rätten till en bostadsrätt

Frågan huruvida ett medlemskap bör innebära en skyldighet för föreningen att upplåta en bostadsrätt har diskuterats under utredningsarbetet. Viss tveksamhet synes råda vad lagstiftarens mening varit i frågan. Utredningen har sammanfattningsvis kommit fram till den slutsatsen att man inte utan reservationer kan införa en skyldighet för bostadsrättsföreningar att upplåta bostadsrätt till hyresgästerna, även om de är medlemmar i föreningen. Jag delar så till vida denna uppfattning att också jag anser att en hyresgäst som blivit medlem i föreningen normalt bör kunna räkna med att också få sin lägenhet upplåten med bostadsrätt. Det är dock varken möjligt eller rimligt att kräva av en bostadsrättsförening, som vid en övergång till bostadsrätt måste bildas innan fastighetsförvärvet sker och kanske innan medlemmarna vet om något förvärv blir aktuellt, att ta ställning till om en lägenhet skall upplåtas med bostadsrätt eller ej. Det sagda leder till att frågan om hyresförhållandets bestånd kan komma att behöva avgöras först efter medlemsantagningen men innan en lägenhet upplåts med bostadsrätt. Utgångspunkten bör dock vara att föreningen skall vara skyldig att upplåta bostadsrätt till sådana hyresgäster som är medlemmar i föreningen.

Jag föreslår därför att en bostadsrättsförening som förvärvat en hyresfastighet för ombildning i princip inte får vägra att upplåta en lägenhet med bostadsrätt till hyresgästen, om denne beviljats inträde i föreningen.

Utredningen har föreslagit att undantag bör föreskrivas för de fall, då hyresförhållandet upphör enligt bestämmelserna i hyreslagen (12 kap. jordabalken) eller om det finns särskilda skäl mot en upplåtelse. För egen del ansluter jag mig i sak till utredningens förslag att hyresgästen, trots medlemskapet, inte skall ha rätt att få sin lägenhet upplåten med bostadsrätt, om hyresavtalet upphör och hyresgästen är skyldig att flytta. Jag anser dock att en mer ändamålsenlig ordning uppnås i dessa fall, om i stället medlemskapet för hyresgästen då automatiskt upphör. Jag återkommer strax till detta förslag. Följden av att medlemskapet upphör blir att någon bostadsrätt då inte kan upplåtas.

Däremot kan jag inte ansluta mig till utredningens förslag att undantag från upplåtelseskyldigheten skall kunna ske, om det finns särskilda skäl. Det exempel som utredningen har lämnat – att medlemskap beviljats av rent misstag – anser jag inte övertygande. Om föreningen inte haft anledning att säga upp hyresförhållandet, anser jag inte att hyresgästen skall kunna fråntas rätten såsom medlem att få lägenheten upplåten till sig med bostadsrätt.

Om föreningen i strid med bestämmelserna vägrar en medlem upplåtelse, bör medlemmen så som utredningen föreslagit kunna framtvinga en upplåtelse. Jag föreslår därför att hyresnämnden ges kompetens att på begäran av medlemmen förelägga föreningen att upplåta lägenheten med bostadsrätt. Föreläggandet skall kunna förenas med *vite*. För att hindra ett kringgående av den föreslagna regleringen, synes det nödvändigt att hyresnämnden också skall kunna meddela ett sådant föreläggande, om föreningen erbjuder sådana villkor för en upplåtelse som medlemmen skäligen inte bör godta med hänsyn till villkoren för övriga upplåtelser.

När ett vitesföreläggande meddelas bör nämnden efter yrkande av bostadsrättshavaren dessutom ha möjlighet att fastställa villkor för upplåtelsen. Eftersom det inte alltid torde kunna gå att fastställa sådana villkor bör denna möjlighet utnyttjas endast om det är lämpligt.

I likhet med utredningen föreslår jag att hyresnämnden också skall kunna döma ut ett förelagt vite. En sådan ordning svarar mot nämndens uppgifter även i andra ärendetyper.

De förslag jag nu har redovisat bör gälla i de fall hyresgästen antagits som medlem efter lagens ikraftträdande.

Utträde ur en bostadsrättsförening

Enligt 53 § BRL skall en medlem anses ha utträtt ur föreningen när denne upphör att vara bostadsrättshavare, såvida inte styrelsen har medgivit medlemmen att stå kvar. I övrigt saknar BRL regler som innebär att en medlem automatiskt skall anses ha utträtt ur föreningen (jfr prop. 1981/82:169 s. 89).

Jag ansluter mig till utredningens förslag att en hyresgäst skall anses ha utträtt ur föreningen, om föreningen vägrar att upplåta hyresgästens lägenhet

med bostadsrätt och hyresgästen inte hänskjuter frågan till hyresnämnden. Detsamma bör gälla, om hyresgästen inte antar ett erbjudande från föreningen om att förvärva bostadsrätt. En viss betänketid måste dock hyresgästen ha för att ta ställning till ett beslut att vägra upplåtelse eller ett erbjudande om upplåtelse. Den tid, sex månader från beslutet resp. erbjudandet, som utredningen har föreslagit kan förefalla lång, men har å andra sidan inte mött någon erinran under remissbehandlingen. Jag ansluter mig därför till utredningens förslag även i denna del. Som utredningen föreslagit bör en hyresgäst vidare anses ha utträtt ur föreningen när ett beslut av hyresnämnden om avslag på hyresgästens begäran vunnit laga kraft. Som jag tagit upp nyss i avsnittet om rätten till bostadsrätt, bör utträde också anses ha skett när hyresförhållandet har upphört.

Samtliga de bestämmelser jag nu föreslagit i detta avsnitt (2.4.3) bör, med en viss jämkning som jag återkommer till i specialmotiveringen, gälla även de hyresgäster som är medlemmar i föreningen när lagen träder i kraft, men som då ännu inte har fått någon bostadsrätt upplåten till sig.

2.4.4 Rätt till medlemskap m.m. efter kommunal bostadsförmedling

Mitt förslag: Den som anvisats bostad av kommunen med stöd av lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt får inte vägras inträde som medlem i en bostadsrättsförening, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta sökanden som bostadsrättshavare. Den som sålunda antagits som medlem har rätt att förvärva bostadsrätt. Tvist om medlemskapet skall kunna prövas av hyresnämnden, som också får förelägga föreningen vid vite att upplåta bostadsrätt och döma ut vitet.

Utredningen har inte lämnat något förslag i denna del.

Skälen för mitt förslag: Som jag tidigare nämnt har en kommun i princip rätt att bli medlem i en bostadsrättsförening. Bakgrunden till detta är de bestämmelser som gäller för kommunal bostadsanvisning enligt lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt (jfr prop.1987/88:35, BoU 4, rskr. 93).

Om kommunen emellertid med stöd av denna lag anvisar en bostadsrättslägenhet åt en enskild person, har denne ingen rätt att bli medlem i bostadsrättsföreningen, vilket kan innebära att den bostadssökande avvisas av föreningen på ett godtyckligt sätt. Detta är givetvis otillfredsställande. Jag föreslår därför att den som har anvisats en bostadsrätt genom kommunen får samma rätt till medlemskap som den som har förvärvat bostadsrätt genom överlåtelse. Det innebär att medlemskap inte får vägras, om de villkor för medlemskap som stadgarna anger är uppfyllda och föreningen skäligen bör

godta sökanden som bostadsrättshavare. Har medlemskap beviljats skall den anvisade givetvis också ha rätt att förvärva bostadsrätten.

I likhet med vad jag föreslagit i avsnitt 2.4.3 bör den anvisade kunna få tvist om medlemskapet prövad av hyresnämnden. Jag föreslår att nämnden också i dessa fall skall kunna meddela ett vitesföreläggande för att få till stånd en upplåtelse av bostadsrätten.

De föreslagna bestämmelserna bör gälla även den som före lagens ikraftträdande har anvisats en lägenhet, men då ännu inte fått inträde i föreningen.

2.5 Ekonomisk plan

2.5.1 Inledning

Allmänna utgångspunkter

En bostadsrättsförening får inte upplåta bostadsrätt förrän en ekonomisk plan har upprättats för föreningens verksamhet och planen blivit registrerad hos länsstyrelsen (3 § första stycket BRL). En upplåtelse som sker i strid mot denna bestämmelse är ogiltig (7 § BRL) och kan leda till straffansvar för upplåtaren (71 § BRL).

Planen skall innehålla de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet (3 § andra stycket BRL). Vad som närmare avses framgår av en särskild bilaga till bostadsrättskungörelsen (1971: 486; omtryckt 1982:358); se också utredningens betänkande (s. 110). Inträffar det sedan planen upprättades sådana omständigheter som är av "väsentlig betydelse för bedömande av föreningens verksamhet" (3 § tredje stycket BRL) måste föreningen upprätta en ny plan och få denna registrerad, om föreningen vill fortsätta att upplåta bostadsrätter.

Skälet till dessa bestämmelser är främst att förhindra tillkomsten av ekonomiskt osunda föreningar.

Den ekonomiska planens uppgifter behöver inte utgå från den slutliga kostnaden för anskaffning av föreningens hus. Planen kan alltså vara en kalkyl. Om anskaffningskostnaden inte är känd, får föreningen dock upplåta bostadsrätt endast om länsstyrelsen lämnar sitt tillstånd till upplåtelsen (5 § BRL). Tillstånd skall ges, om föreningen enligt särskilda regler i bostadsrättskungörelsen ställt en ekonomisk garanti intill ett belopp som motsvarar de sammanlagda grundavgifterna. Vid nyproduktion upplåts lägenheterna regelmässigt innan den slutliga anskaffningskostnaden är känd.

Gällande lag medger i princip inte att en bostadsrättsförening och en lägenhetssökande träffar s.k. förhandsavtal eller kommer överens om att föreningen skall få förskott på kommande insats för bostadsrätten, såvida inte avtalet eller överenskommelsen gäller en lokal (se 9 § BRL; jfr dock 9 a § BRL). Detta betyder alltså i fråga om bostadsrätt till bostadslägenheter att man inte får träffa några förhandsavtal.

De nuvarande reglerna har kritiserats (se utredningsbetänkandet s. 111 f). Uppfattningarna skiljer sig åt. Det finns de som anser att bestämmelserna om de ekonomiska planerna bör skärpas, eftersom planerna kan vara både bristfälliga och vilseledande. En särskild fråga är vid vilken tidpunkt en ekonomisk plan bör kunna registreras eller med andra ord vid vilken tidpunkt en enskild bostadssökande tidigast bör kunna bindas vid en bostadsrätt. Här går meningarna i sär. Det finns också olika meningar om huruvida man bör godta förhandsavtal, dvs. avtal om en framtida upplåtelse av bostadsrätt.

Utredningen har för sin del inte funnit anledning att föreslå någon ändring i den grundläggande bestämmelsen att bostadsrätt inte får upplåtas utan att det finns en registrerad ekonomisk plan för föreningen. Däremot har utredningen föreslagit en del ändringar i den nuvarande regleringen i syfte att stärka de registrerade planernas tillförlitlighet. Vidare har utredningen föreslagit att ett system med förhandsavtal införs.

Utredningens förslag har i stort sett mottagits väl bland remissinstanserna. Konsumentverket har dock uttryckt kritik mot en ordning som innebär att de ekonomiska planerna senareläggs, eftersom planerna enligt verkets mening har en vital funktion att fylla som ekonomiskt styrmedel vid produktionen av bostadsrätter. Även juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet är kritisk och anser att reglerna om ekonomiska planer bör ses över innan någon ny bostadsrättslag kan träda i kraft. Enligt nämnden är det alldeles tydligt att det skydd är otillräckligt som de nu gällande reglerna ger mot överoptimistiska eller rent av vilseledande planer. Enligt nämnden bör inriktningen av en sådan översyn vara bl.a. att ge de bostadssökande en så tillförlitlig information som möjligt om kostnaderna för bostadsrätten.

Innan jag närmare går in på utredningens förslag vill jag redan här uttala att jag anser det angeläget att slå vakt om de ekonomiska planernas kvalitet. Med tillförlitliga planer skapas förutsättningar för att föreningarnas verksamhet vilar på en betryggande ekonomisk grund. I detta ligger också att jag anser att det även i fortsättningen måste finnas en registrerad ekonomisk plan för att en förening skall få upplåta bostadsrätt. Jag kan också redan här avisera att jag biträder utredningens förslag om införandet av ett system med förhandsavtal. Ett sådant system bör medverka till att de ekonomiska planerna registreras på ett sent stadium. Jag ser inte någon nackdel i detta. Tvärtom bör förhållandet leda till att planerna blir säkrare. Som kommentar till konsumentverkets kritik vill jag säga att det givetvis är angeläget att föreningarna redan på ett tidigt stadium planerar de ekonomiska förutsättningarna för sin verksamhet. Kravet på att planen slutligen måste registreras innan bostadsrätter får upplåtas, bör bidra till att föreningarna också tidigt har en god planering. Att registreringen av planen sker sent bör också bidra till att behovet av att upprätta nya planer på grund av senare inträffade förhållanden minskar.

Vad så gäller den kritik som fakultetsnämnden uttalat kan jag så till vida dela nämndens uppfattning att det är angeläget att bostadsrättshavaren kan lita på den information som kommer fram genom den registrerade ekonomiska planen. Som jag nyss sagt bör en senareläggning av registreringen av planerna bidra till detta. Av särskild betydelse för att få fram tillförlitliga planer

är vidare de uppgifter som vilar på de s.k. intygsgivarna. Jag övergår därför nu till de bestämmelser som styr dessas arbete.

Intygsgivarnas roll

En viktig funktion för att få till stånd tillförlitliga ekonomiska planer har de s.k. intygsgivarna. Enligt lagen får nämligen den ekonomiska planen inte registreras, om den inte är försedd med intyg av två personer, intygsgivarna. Deras uppgift är att granska planen och bedöma om den vilar på tillförlitliga grunder. I intyget skall anges de huvudsakliga omständigheter som ligger till grund för omdömet (4 § andra stycket första och andra meningarna BRL).

Genom tillkomsten av 1971 års bostadsrättslag fick den ekonomiska planen inte riktigt samma betydelse som den haft tidigare (se prop. 1971: 12 s. 77 f). Det ansågs sålunda inte längre realistiskt att de bostadssökande skulle kunna bedöma företagets soliditet genom att ta del av planen. Intygsgivarna fick därför en mer framskjuten roll. Vidare kom planen inte längre att ligga till grund för de enskilda bostadsrättshavarnas samtliga rättigheter och skyldigheter. De mer detaljerade uppgifterna rörande en viss lägenhet får den bostadssökande tillgång till först när denne binder sig för lägenheten, dvs. när upplåtelseavtalet träffas. Planen kunde därför ges ett mer översiktligt innehåll än tidigare.

För att systemet med ekonomiska planer skall fungera på det avsedda sättet är det som jag tidigare framhållit angeläget att planerna är sakliga till sitt innehåll. Med den kunskap och den teknik som i dag finns i samhället finns det skäl att anta att de ekonomiska planerna - utan ytterligare reglering - kan nå en mycket god standard och att planerna skall kunna vara tillförlitliga.

Länsstyrelsens granskning av de ekonomiska planerna är endast formell. I praktiken är det därför intygsgivarna som har att granska att lämnade faktiska uppgifter är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar och att gjorda beräkningar är vederhäftiga och kan väntas hålla streck.

Utredningen har för sin del övervägt om inte granskningen av den ekonomiska planen helt och hållet borde ske hos det kommunala organ som förmedlar statliga bostadslån eller om inte i vart fall den ene av intygsgivarna lämpligen kunde utses hos kommunen eller av länsstyrelsen (jfr motsvarande överväganden i samband med att boverkets tillsynsverksamhet skärptes år 1982, SOU 1981: 74 s. 126 f samt prop. 1981/82: 169 s. 36 f). Utredningen har dock stannat för att inte föreslå någon sådan drastisk ändring av det gällande systemet. Inte heller jag har någon annan uppfattning.

Av vad jag tidigare sagt är det naturligtvis av stor vikt att de personer som utses till intygsgivare är omdömesgilla personer och väl skickade för uppgiften att granska planerna. Det har därför också ställts upp särskilda krav på intygsgivarna. Endast den får vara intygsgivare som har fått behörighet att utfärda intyg. Det är boverket som meddelar sådan behörighet. Av 3 § bostadsrättskungörelsen följer att bara den kan få behörighet som är väl förtrogen med byggnadsverksamhet och förvaltning av bostadsrättsfastigheter eller som har annan särskild kunskap. Behörigheten meddelas för viss tid, högst fem

år, och kan återkallas om det finns skäl till det. Det är en uppgift för verket att se till att det finns ett lämpligt antal intygsgivare (2 § andra stycket bostadsrättskungörelsen).

I syfte att skapa ett bättre underlag för verket när behörighet skall meddelas en intygsgivare har utredningen föreslagit en ändring av 2 § bostadsrättskungörelsen. Enligt utredningens förslag bör den lokala kunskapen om intygsgivarnas kompetens tas till vara på så sätt att verket skall få meddela behörighet endast om den kommun där intygsgivaren verkar eller är bosatt har tillstyrkt behörigheten.

Utredningsförslaget har inte kommenterats närmare av remissinstanserna. Det förslag som utredningen lagt fram faller utanför riksdagens normgivningsområde. Jag vill ändå här för riksdagens information redovisa min uppfattning.

Jag kan i och för sig instämma i att kommunerna många gånger sitter inne med värdefulla kunskaper i fråga om presumtiva intygsgivares duglighet för uppgiften. Enligt min mening är utredningens förslag i denna del dock onödigt långtgående. För att uppnå syftet med utredningsförslaget bör det enligt min mening vara tillräckligt att boverket i varje enskilt ärende självt får ta ställning till, om kommunen skall beredas tillfälle att yttra sig över en ansökan om behörighet som intygsgivare. En sådan ordning kräver ingen författningsreglering.

Boverket har inte bara uppgifter som hänför sig till intygsgivarna. Enligt 1 § bostadsrättskungörelsen skall verket också lämna allmänna råd om utformningen av dessa planer. Enligt vad jag har inhämtat håller boverket för närvarande på att utarbeta allmänna råd om de ekonomiska planerna och om intygsgivarnas verksamhet. Arbetet sker efter samråd med bl.a. konsumentverket och några kommuner. Jag vill i detta sammanhang framhålla som väsentligt att verket också ger närmare råd om den utbildning och de erfarenheter som en intygsgivare bör ha. Enligt min mening bör de allmänna råden på ett effektivt sätt kunna bidra till att få fram tillförlitliga planer och att intygsgivarnas verksamhet fyller sin avsedda funktion.

Jag vill också erinra om att verket har att utöva tillsyn över intygsgivarnas verksamhet. Det är givetvis angeläget att denna tillsyn är effektiv. Enligt min mening bör verket i detta arbete kunna få värdefull hjälp bl.a. genom samarbete med de kommunala organ som förmedlar statliga bostadslån. Jag är dock inte beredd att gå så långt att ge dessa organ en rätt att hos verket få en behörighet att utfärda intyg omprövad. Den frågan har tagits upp i konsumentverkets remissyttrande. Verket har också föreslagit att boverket i stället för att återkalla en behörighet skall kunna meddela en intygsgivare varning, om detta är tillräckligt. Jag ser emellertid inte att en sådan ordning skulle medföra någon påtaglig förstärkning av systemet. Inte heller anser jag att konsumentverkets förslag om en lagstadgad ansvarsförsäkring för intygsgivare är motiverat.

Sammanfattningsvis anser jag alltså att de nuvarande bestämmelserna om intygsgivare och deras uppgifter bör ge goda möjligheter att få fram ekonomiska planer som är tillförlitliga - särskilt om dessa upprättas på ett senare

stadium än vad som hittills varit vanligt. Något förslag till ändring av bestämmelserna i BRL om intygsgivare och deras uppgifter såvitt gäller de ekonomiska planerna lägger jag därför inte fram. Jag utgår ifrån att boverket, mot bakgrund av de erfarenheter som tillsynsarbetet ger, vidtar eller lämnar regeringen förslag till de ytterligare åtgärder som i framtiden kan visa sig erforderliga.

2.5.2 Ny ekonomisk plan

Mitt förslag: Liksom tidigare måste en bostadsrättsförening upprätta en ny ekonomisk plan och få denna registrerad av länsstyrelsen, om det - sedan den ekonomiska planen har upprättats - inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet och föreningen vill upplåta lägenheter med bostadsrätt.

Lagtexten förtydligas så att det klart framgår att en ny ekonomisk plan inte skall behövas om föreningen vill upplåta enstaka lägenheter som inte finns upptagna i planen och detta är möjligt med hänsyn till kraven på ny plan.

Utredningens förslag: Om en förening avser att upplåta en lägenhet med bostadsrätt men lägenheten inte har tagits upp i den ekonomiska planen eller viktiga uppgifter saknas om lägenheten, skall styrelsen – i stället för att upprätta en ny ekonomisk plan – kunna komplettera planen med uppgifter om lägenheten. Kompletteringen skall registreras hos länsstyrelsen. I övrigt behålls gällande bestämmelser med krav på ny ekonomisk plan.

Remissinstanserna: De flesta tillstyrker utredningens förslag eller lämnar det utan erinran. Konsumentverket anser dock inte att utredningens förslag löser dagens problem och avstyrker det därför. Fastighetsägareförbundet däremot stödjer förslaget om vissa lättnader i regleringen av de ekonomiska planerna, men pekar på att vissa nackdelar också kan bli följden av en stor frihet att utforma ekonomiska planer. Förbundet anser därför att vederbörande myndighet bör lämna allmänna råd för utformningen av planerna.

Skälen för mina förslag: Som jag redan tidigare sagt följer det av 3 § tredje stycket BRL att bostadsrätt inte får upplåtas utan att en ny ekonomisk plan upprättats av föreningen och registrerats hos länsstyrelsen, om det sedan den ekonomiska planen upprättades inträffar något förhållande som är av väsentlig betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

Utredningen har ansett att det kan hävdas att innebörden av gällande rätt är att en ny ekonomisk plan måste upprättas när en lägenhet som inte finns med i den befintliga planen skall upplåtas med bostadsrätt. Detsamma skulle gälla också när viktiga uppgifter om en lägenhet som finns med i planen saknas och lägenheten skall upplåtas med bostadsrätt. Beträffande bakgrunden till utredningens slutsatser hänvisar jag till betänkandet s. 114 f. Enligt utredningen

bör det vara tillräckligt att den ekonomiska planen i dessa fall endast kompletteras utan krav på intygsgivning och att kompletteringen registreras hos länsstyrelsen. Om de angivna förhållandena däremot är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet skall emellertid de nuvarande bestämmelserna med krav på en ny plan gälla.

I likhet med utredningen anser jag – oberoende av den innebörd som bör ges åt gällande rätt – att de syften som ligger bakom 1971 års lagstiftning om ekonomisk plan knappast motiverar att en ny plan upprättas enbart av det skälet att föreningen avser att upplåta någon eller några enstaka lägenheter som inte finns med i den befintliga planen. Det torde nämligen generellt sett inte förekomma att sådana upplåtelser har en sådan betydelse att en ny bedömning av föreningens verksamhet är behövlig. Någon erinran emot att föreningen i dessa fall skall komplettera den ekonomiska planen och registrera kompletteringen hos länsstyrelsen har inte förts fram av remissinstanserna.

I remissprotokollet uttalade jag att inte heller jag såg något skäl att motsätta mig utredningsförslaget. *Lagrådet* har emellertid ansett att det föreslagna systemet med komplettering av den ekonomiska planen inte fyller någon större funktion och att remissförslagets 3 kap. 5 § bostadsrättslagen kan utgå. Enligt lagrådet framstår granskningen av kompletteringen hos länsstyrelsen inte som särskilt meningsfull. Vidare pekar lagrådet på att det krav som lagen ställer på en bostadsrättsförenings styrelse beträffande information och årsredovisning m.m. får anses innebära att medlemmar m.fl. erhåller de uppgifter de kan anses behöva. Det åligger vidare föreningens styrelse att när så behövs upprätta och registrera en ny plan enligt bestämmelserna i kapitlet. Upplåtelse av en enstaka ny lägenhet bör därför enligt lagrådets mening normalt inte kräva att en ny ekonomisk plan behöver tillgripas även om möjligheten med kompletterad plan slopas.

För egen del kan jag i allt väsentligt instämma i vad lagrådet uttalat om det föreslagna systemet med komplettering av den ekonomiska planen. En fördel med utredningens förslag är dock att det klargör att en ny ekonomisk plan inte alltid behöver upprättas så snart en bostadsrättsförening avser att upplåta endast någon enstaka ny bostadsrätt som inte finns upptagen i den ekonomiska planen. Innebörden i gällande rätt är i denna del inte helt klar och som utredningen uttalat finns det de som anser att en ny ekonomisk plan alltid måste upprättas i dessa fall. Att förtydliga lagstiftningen kan givetvis genomföras utan den utvidgade administration som utredningsförslaget innebär. Jag återtar därför mitt förslag i lagrådsremissen om komplettering av den ekonomiska planen. Däremot anser jag det nödvändigt med ett förtydligande av gällande bestämmelser om ekonomisk plan. Jag föreslår därför att det i bestämmelsen om ny ekonomisk plan (jfr 3 § BRL) görs ett tillägg som innebär att en förening får upplåta lägenhet med bostadsrätt trots att den inte finns upptagen i en registrerad ekonomisk plan. Detta gäller endast under förutsättning att kraven om ny ekonomisk plan inte eftersätts.

Som jag uttalade redan i remissprotokollet kan jag inte heller se något bärande skäl för utredningens förslag att föreningen skall vara skyldig att komplettera planen i de fall det saknas viktiga uppgifter om en lägenhet som

finns upptagen i den registrerade planen. En ekonomisk plan skall innehålla de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Om uppgifter saknas om en lägenhet som finns med i planen och lägenheten ännu inte har upplåtits med bostadsrätt, anser jag att det normalt är tillräckligt att uppgifterna – även om de är viktiga – bringas till de bostadssökandes kännedom på något annat sätt, t.ex. genom att förhållandena uppmärksammas inför upplåtelseavtalet. Är uppgifterna däremot av det slaget att de är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet, bör upplåtelse inte få ske utan att en ny ekonomisk plan upprättas och registreras. Dvs. jag anser att en ny plan då bör upprättas enligt bestämmelser jag nyss föreslagit.

2.6 Förhandsavtal

2.6.1 Allmänna utgångspunkter

Mitt förslag: En bostadsrättsförening får under vissa förutsättningar ingå ett s.k. förhandsavtal med den som vill förvärva bostadsrätt samt ta emot förskottsbetalning för bostadsrätten. Ett sådant avtal fyller ett praktiskt behov bl.a. när de bostadssökande under produktionen av föreningens fastighet vill inreda och utforma den egna lägenheten genom s.k. tillval.

Utredningens förslag: Överensstämmer med mitt förslag.

Remissinstanserna: De flesta remissinstanser, bl.a. hovrätten för Västra Sverige och kammarrätten i Sundsvall, anser att utredningens förslag att tillåta förhandsavtal och förskott är välmotiverat. Enligt hovrätten synes förslaget garantera att förhandstecknarens intressen inte kommer i fara. Även konsumentverket anser att det finns behov av åtgärder för att göra s.k. tillval möjliga. Verket anser dock att utredningens förslag inte bör genomföras förrän dess eventuella negativa verkningar - bl.a. i fråga om den ekonomiska planen - bättre övervägts. Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet avstyrker förslaget. Enligt nämndens uppfattning bör inriktningen av en reform av bostadsrättslagen i största möjliga utsträckning vara att göra det möjligt för den boende att lita på utfästelser i den ekonomiska planen. Utredningens förslag är ett steg i motsatt riktning, eftersom ett förhandsavtal skall kunna slutas på grundval av en kalkyl för kostnaderna för projektet, vilken inte behöver granskas. Nämnden pekar också på att utredningsförslaget ger utrymme för förhandsavtal även i de fall tillval m.m. inte är aktuella. Det finns därför anledning misstänka att förhandsavtalen blir det normala särskilt i marknadssituationer där det råder konkurrens om bostäder. Fakultetsnämnden framhåller också att möjligheterna för förhandstecknaren att från-

träda avtalet är begränsade. Stockholms tingsrätt har liksom hyresnämnden i Stockholm, Riksbyggen och AB Bostadsgaranti m.fl. synpunkter på enskildheter i förslaget. Se också redovisningen av remissinstansernas synpunkter i avsnitten 2.6.2 – 2.6.6.

Skälen för mitt förslag: Ett förhandsavtal utgör en överenskommelse om en framtida upplåtelse av bostadsrätt, dvs. föreningen och den som söker lägenhet utfäster sig att senare upplåta resp. förvärva bostadsrätt. När ett förhandsavtal ingås kan också överenskommelse träffas om att föreningen skall få förskott på kommande grundavgift för bostadsrätten.

Enligt gällande rätt är det som redan sagts i princip förbjudet att träffa förhandsavtal och uppbära förskott i fråga om bostadsrätter till bostadslägenheter. Förbudet infördes med 1971 års bostadsrättslag. Utredningen har i sitt betänkande (s. 120 f) lämnat en redovisning av bakgrunden till de nuvarande bestämmelserna samt för de ingående överväganden som förekom i 1971 års lagstiftningsärende om formerna och förutsättningarna för hur de bostadssökande skulle få knytas till föreningarna. Jag får i denna del hänvisa till i utredningsbetänkandet (se även prop. 1971: 12, s. 38, 40 f, 46 f och 79 f). Förbudet mot förhandsavtal mjukades upp år 1982. Det infördes då bestämmelser om att en bostadsrättsförening, som bildas för att förvärva en hyresfastighet för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt, i sina stadgar fick föreskriva att de hyresgäster som biträder föreningens beslut att förvärva fastigheten skall vara skyldiga att teckna bostadsrätt till sina lägenheter efter förvärvet. Föreningen har då en motsvarande skyldighet att upplåta bostadsrätten till hyresgästen (9 a § första stycket BRL).

Som utredningen anfört är det numera vanligt att den enskilde bostadsrättshavaren önskar sätta en personlig prägel på den bostadsrätt som han har för avsikt att förvärva. Tidigare förekom det knappast tillval, dvs. att de blivande bostadsrättshavarna kunde välja tapeter, vitvaror, golvmaterial, dörrar, skåpluckor m.m. eller på annat sätt påverka lägenhetens inredning eller utformning. Numera är detta regel, framför allt kanske i fråga om ytskikt på väggar och golv m.m., men också i stor utsträckning i fråga om maskinell utrustning samt flyttning av väggar och liknande.

Byggtekniken gör det nödvändigt att fånga upp önskemål om tillval lång tid före inflyttningen; så lång tid innan att den ekonomiska planen normalt inte brukar vara färdigställd och bostadsrätt därför inte kan upplåtas enligt gällande regler. Framför allt detta förhållande tycks ha lett till att särskilda avtal träffas om tillval, vilket i sin tur förutsätter att en viss lägenhet reserveras åt den bostadssökande. Härigenom får såväl föreningen som den bostadssökande anledning att utgå från att lägenheten senare också kommer att upplåtas med bostadsrätt till den bostadssökande. Med hänsyn till förbudet mot förhandsavtal är rättsverkningarna av sådana överenskommelser dock osäkra, vilket också utredningen framhållit.

Även vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt tycks det inte vara ovanligt med avtal som kan stå i strid mot förbudet mot förhandsavtal. Sålunda förekommer det att blivande bostadsrättshavare lämnar ett lån till föreningen för kommande grundavgifter eller "deponerar" eller förskotterar ett visst be-

lopp för att teckna bostadsrätt. Det förekommer också teckningslistor och s.k. reservationsavtal. Den som på detta sätt lämnar ett förskott till föreningen löper en viss risk att inte få tillbaka sina pengar för den händelse ombildningen inte kommer till stånd eller bostadsrätten av någon annan anledning inte kan upplåtas.

Mot bakgrund av vad jag nu har redovisat, och som mer ingående har belysts av utredningen, finns det enligt min mening starka skäl att ta upp frågan hur de som vill förvärva en bostadsrätt i fortsättningen skall kunna knytas till en bostadsrättslägenhet redan innan en upplåtelse av bostadsrätten är möjlig samt klarlägga detta genom lagstiftning.

Utredningen har föreslagit att ett system med förhandsavtal åter införs. Förslaget, som tar sikte på såväl bostadslägenheter som lokaler, innebär i huvuddrag att bostadsrättsföreningen och den som vill förvärva bostadsrätt skriftligen kommer överens om att en viss lägenhet vid en senare beräknad tidpunkt skall upplåtas med bostadsrätt. Centrala moment i förslaget är att föreningen måste ha upprättat en kostnadskalkyl innan förhandsavtalet ingås, att bostadsrätten vid nyproduktion skall upplåtas senast vid inflyttningen, att föreningen skall ställa säkerhet för lämnade förskott samt att förhandstecknaren under vissa förutsättningar skall ha möjlighet att frånträda förhandsavtalet. I sistnämnda hänseende föreslås bl.a. att frånträde får ske, om det inträffar väsentliga kostnadsökningar eller om bostadsrätten inte upplåts inom den beräknade tiden för bostadsupplåtelsen eller skälig tid därefter.

Liksom de flesta remissinstanser ser jag i huvudsak positivt på utredningens förslag. Visserligen är det inte otänkbart att man skulle kunna finna andra lösningar som tillgodoser lagstiftningsbehovet. Utredningen har varit inne på att vid nyproduktion behålla det nuvarande systemet med den förändringen att byggföretagen och de byggande organisationerna låter upprätta den ekonomiska planen på ett tidigare stadium än för närvarande så att bostadsrätt kan upplåtas redan då (se utredningens betänkande s.123). Som framgår av vad jag redan tidigare sagt (avsnitt 2.5.1) anser jag dock att en sådan ordning inte bör komma i fråga. Det skulle innebära att man generellt skulle urholka de registrerade ekonomiska planernas kvaliteter, något som skulle bli till förfång för den grupp bostadssökande som inte vill eller har behov av att binda sig för en bostadsrätt på ett tidigt stadium.

Vid min bedömning av utredningens förslag har jag framför allt tagit fasta på att osäkerhet för närvarande råder om innebörden i vissa avtal både vid nyproduktion och vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt samt att de olägenheter som vid 1971 års lagstiftningsärende ansågs föreligga med förhandsavtalen i allt väsentligt får anses ha undanröjts med utredningens förslag. Jag anser dock att den avvisande hållning som juridiska fakultetsnämnden intagit mot utredningsförslaget har visst fog för sig i så måtto att konsumentaspekterna kan behöva beaktas något ytterligare. Jag återkommer i följande avsnitt till denna fråga.

Sammanfattningsvis anser jag alltså att det bör införas en möjlighet för bostadsrättsföreningar och presumtiva bostadsrättshavare att ingå förhandsavtal. Sådana avtal bör kunna komma i fråga inte bara vid nyproduktion och

ombildning av hyresrätt till bostadsrätt utan också i samband med ombyggnad eller tillbyggnad eller enstaka upplåtelser av lägenheter, t.ex. vindar som skall inredas som bostadslägenheter. Mot bakgrund av vad juridiska fakultetsnämnden framfört har jag övervägt möjligheten att begränsa förhandsavtalen till de fall då tillval m.m. är aktuella eller det är fråga om ombildning av hyresrätt till bostadsrätt. Jag har emellertid bedömt att en sådan begränsning reellt knappast skulle få någon effekt.

Jag kommer i det följande att först ta upp utredningens förslag om förutsättningarna för att ingå förhandsavtal, inkl. förslaget om kostnadskalkyl (avsnitt 2.6.2). Därefter tar jag upp förslaget om förskott (avsnitt 2.6.3) samt förhandstecknarens möjligheter att frånträda avtalet m.m.(avsnitt 2.6.4) och rättsverkningarna av ogiltiga förhandsavtal m.m. (avsnitt 2.6.5). Avslutningsvis redovisar jag mina överväganden i övrigt, bl.a. om förhandstecknarens rätt till medlemskap i föreningen (avsnitt 2.6.6).

Jag vill slutligen tillägga att jag avser att noga följa utvecklingen av de förslag jag nu lägger fram. Om förhållandena ger anledning till det är jag givetvis beredd att återkomma med de förslag som kan visa sig nödvändiga.

2.6.2 Förutsättningarna för förhandsavtal m.m.

Mitt förslag: Ett förhandsavtal får träffas endast om det finns en tillförlitlig kalkyl över kostnaderna för projektet. Kalkylens tillförlitlighet skall ha granskats av två personer som har behörighet som intygsgivare. Styrelsen skall hålla kalkylen och intyget tillgängligt för förhandstecknaren innan denne ingår avtalet.

Avtalet skall vara skriftligt och innehålla uppgift om den lägenhet som avses bli upplåten med bostadsrätt, beräknad tidpunkt för upplåtelsen, de beräknade avgifterna för bostadsrätten och, i förekommande fall, belopp som lämnas i förskott.

Ett avtal som ingås i strid med dessa föreskrifter skall vara ogiltigt.

Utredningens förslag: Överensstämmer i huvudsak med mitt. Utredningen har dock inte föreslagit att kostnadskalkylen skall vara granskad av intygsgivare. Utredningen har däremot föreslagit att förhandsavtal skall få ingås endast om lägenheten inte finns upptagen i en registrerad ekonomisk plan eller en komplettering till en sådan plan.

Remissinstanserna: Fastighetsägareförbundet anser att förhandsavtal bör kunna tecknas endast när det finns en någorlunda tillförlitlig kostnadskalkyl, eftersom det annars kan uppstå svårigheter för föreningarna när förhandstecknaren vill frångå avtalet och föreningen då tvingas ta på sig kostnadsansvaret för specialinredda lägenheter. Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet har ansett att de olika bestämmelserna i lagen om ogil-

tighet generellt bör göras något utförligare, så att det framgår vad för typ av ogiltighet det är fråga om.

Skälen för mitt förslag: Utredningen har förslagit att förhandsavtalet skall innehålla uppgift om de beräknade avgifterna för bostadsrätten (grundavgift, årsavgift m.m.) och att beräkningen skall grundas på en kalkyl över kostnaderna för projektet. Föreningens styrelse skall hålla kalkylen tillgänglig för den som vill ta del av den. Någon granskning av de s.k. intygsgivarna att kalkylen är tillförlitlig skall dock inte ske i detta skede enligt utredningens förslag utan först när den ekonomiska planen upprättas. Som tidigare sagts förutsätts detta ske i nära anslutning till husets färdigställande.

Som jag tidigare sagt biträder jag utredningens förslag om krav på en kostnadskalkyl för att förhandsavtal skall kunna träffas. I förslaget ligger att de kostnadsberäkningar som görs på ett så tidigt stadium som då förhandsavtal aktualiseras med nödvändighet måste bli preliminära. De lägenhetssökande måste alltså räkna med att förändringar kan bli aktuella. I stora delar bör kostnadskalkylen innehålla samma uppgifter som den ekonomiska planen, låt vara att kostnadsberäkningarna i större utsträckning måste grundas på ett mer preliminärt material. Det bör ankomma på regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer att meddela föreskrifter om kalkylernas innehåll.

Givetvis bör man, liksom vid upprättandet av den ekonomiska planen, sträva efter att uppgifterna i kostnadskalkylerna är vederhäftiga. Till stöd för förhandstecknaren förordar jag att även dessa kalkyler skall granskas av intygsgivarna. Jag anser inte en sådan ordning bör innebära någon större belastning för föreningen. Uppgifterna i kostnadskalkylen bör, med de ändringar och korrigeringar som kan bli nödvändiga, i stor utsträckning kunna ligga till grund också för den ekonomiska planen. Visserligen innebär mitt förslag att även den ekonomiska planen måste granskas inför registreringen. Om samma intygsgivare anlitas, bör dock granskningsuppgiften totalt sett inte bli särskilt kostsam eller betungande. I likhet med vad som gäller i fråga om granskningen av den ekonomiska planen bör boverket utfärda allmänna råd också för granskningen av kostnadskalkylerna. Det ankommer på regeringen att meddela de föreskrifter som kan krävas.

Det främsta syftet med kostnadskalkylen är att en lägenhetssökande skall kunna få information om vilka uppgifter och beräkningar som ligger till grund för dennes kommande ekonomiska åtaganden. Kalkylen bör därför hållas tillgänglig för förhandstecknaren innan denne binder sig genom förhandsavtalet. Detsamma bör gälla i fråga om intyget. Däremot kan jag inte se tillräckliga skäl för att föreningen – som utredningen föreslagit – skall ha en skyldighet att hålla dessa uppgifter tillgängliga för alla som vill ta del av dem. Jag har här beaktat också det förslag jag strax återkommer till och som innebär att förhandsavtal under vissa förutsättningar kan vara ogiltiga. Sammanfattningsvis föreslår jag därför att föreningens skyldighet begränsas på det sätt jag nu redovisat.

Även om uppgifterna i kostnadskalkylen kan behöva revideras inför registreringen av den ekonomiska planen, bör dock målsättningen vara att den bostadssökande normalt inte skall behöva räkna med några väsentliga för-

ändringar av de uppgifter som de har att utgå ifrån när de binder sig för framtida förvärv av bostadsrätt. Till frågan om möjligheterna för förhandstecknaren att frånträda ett förhandsavtal återkommer jag i avsnitt 2.6.4.

Jag ansluter mig också till utredningens förslag att förhandsavtalet skall upprättas skriftligt och innehålla vissa angivna uppgifter. Jag vill här tillägga att jag övervägt att låta förhandsavtal bli bindande för den bostadssökande först någon vecka efter den dag avtalet ingicks, dvs. att införa en ångerrätt för förhandstecknaren. Jag tror dock knappast att en sådan ordning skulle ge något mer påtagligt skydd för konsumenten. I de flesta fall torde förmedlingen av bostadsrätter ske genom etablerade organisationer på bostadsmarknaden eller fastighetsmäklare. Jag utgår ifrån att föreningarna eller de som förmedlar kontakten med föreningarna utan särskilda föreskrifter ser till att den bostadssökande får de upplysningar som behövs om innebörden av förhandsavtal och medverkar till att denne ges tillräcklig tid att begrunda affärens betydelse innan förhandsavtalet skrivs under.

Utredningen har föreslagit att ett förhandsavtal skall få ingås endast i fråga om en sådan lägenhet som inte finns upptagen i en registrerad ekonomisk plan eller en komplettering till en sådan plan. Jag kan för egen del inte se något egentligt behov av en sådan formell begränsning.

Mot bakgrund av den betydelse kostnadskalkylerna och granskningen av dem har föreslår jag att avtalet skall vara ogiltigt, om det ingåtts i strid med de bestämmelser jag nu föreslagit. Jag återkommer i avsnitt 2.6.5 till de krav på ersättning m.m. som en förhandstecknare bör kunna ställa med anledning av ett ogiltigt avtal.

Som jag senare återkommer till bör ett förhandsavtal i princip inte kunna överlåtas. Det betyder att fråga om ogiltighet normalt har betydelse bara för föreningen och förhandstecknaren. Med hänsyn till detta och till att ett förhandsavtal i princip saknar intresse sedan bostadsrätten upplåtits, anser jag att det inte behövs några ytterligare bestämmelser om verkan av ett ogiltigt förhandsavtal.

2.6.3 Förskott

Mitt förslag: En bostadsrättsförening får ta emot förskott för en bostadsrätt endast om det finns ett förhandsavtal och länsstyrelsen har lämnat tillstånd till föreningen att uppbära förskott. Tillstånd skall lämnas, om det finns en i behörig ordning granskad kostnadskalkyl för projektet och om föreningen ställt betryggande säkerhet för återbetalning av förskott.

Förskottet får inte överstiga den beräknade insatsen för bostadsrätten.

Den som uppsåtligen eller av oaktsamhet tar emot förskott i strid med dessa bestämmelser skall dömas till böter.

Utredningens förslag: Överensstämmer i stort med mitt förslag. Utredningen har dock inte föreslagit någon begränsning i fråga om förskottsbeloppet. Utredningens förslag om länsstyrelsens handläggning avviker också från mitt förslag.

Remissinstanserna: Remissinstanserna har i allmänhet inte framfört några erinringar mot förslaget. Länsstyrelsen i Stockholms län anser dock att en inte obetydlig ökning av länsstyrelsens arbetsbelastning kan förutses, om föreningarna väljer att ställa säkerhet först enbart för tillvalskostnaderna och därefter – när den ekonomiska planen registrerats – för grundavgifterna. Länsstyrelsen pekar också på att utredningen inte har behandlat hur länsstyrelsens kontroll skall gå till. Länsstyrelsen anser att föreningen skall vara skyldig att ge in kostnadskalkylen till länsstyrelen, så att länsstyrelsen kan göra åtminstone en översiktlig kontroll av förskottssäkerheten. Enligt länsstyrelsen skulle det innebära ett oacceptabelt merarbete för länsstyrelsen om föreningarna tillåts att ställa säkerhet för ett antal förskott i taget. AB Bostadsgaranti pekar på att utredningsförslaget innebär en betydande ekonomisk risk för föreningen, eftersom den säkerhet som föreningen skall ställa inte omfattar de belopp som en förhandstecknare har rätt att kräva om denne säger upp avtalet, nämligen ersättning för ränta och tillvalskostnader som blivit "onyttiga" samt eventuellt skadestånd.

Skälen för mitt förslag: Ett system med förhandsavtal förutsätter i och för sig inte att föreningen får uppbära förskott på avgifterna för de blivande bostadsrätterna. Nyproduktion kan i dag ske trots att de bostadssökande gör sina kapitalinsatser på ett sent stadium i byggprocessen. Det måste dock anses vara en fördel för föreningen att kunna uppbära visst kapital av de blivande bostadsrättshavarna redan när förhandsavtal träffas. Det väsentliga motivet för förhandsavtal vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt är också att föreningarna skall kunna finansiera ett fastighetsförvärv. Med hänsyn härtill anser jag att det inte bör finnas något hinder mot att föreningen tar emot förskott när förhandsavtal träffas. Remissinstanserna har inte heller uttryckt någon annan uppfattning.

Utredningen har inte närmare kommenterat i vilken utsträckning förskott bör kunna godtas. Någon övre gräns för de belopp som skall få tas ut har inte heller föreslagits. Däremot innehåller utredningens förslag ett krav på att föreningen måste ställa betryggande säkerhet hos länsstyrelsen innan förskott får tas emot.

För egen del anser jag att utrymmet för förskott bör vara begränsat till den beräknade grundavgiften för bostadsrätten eller med den terminologi jag föreslår i det följande (avsnitt 2.10), den beräknade insatsen. Det finns knappast anledning att i det tidiga skede av processen då förskotten blir aktuella, tillåta förskott även för beräknade upplåtelseavgifter i de fall då sådana avgifter över huvud taget är aktuella. Något behov för föreningarna av förskott för att täcka också blivande tillvalskostnader kan jag inte heller se.

Som utredningen föreslagit bör föreningen ställa betryggande säkerhet hos länsstyrelsen innan förskott får tas emot. Med en ordning som den jag har

föreslagit bör det också vara möjligt att få till stånd en sådan administrativ hantering av säkerhetsprövningen hos länsstyrelsen som i stora delar motsvarar den som redan gäller när en bostadsrättsförening, som har registrerat den ekonomiska planen, vill upplåta bostadsrätter utan att den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i planen (jfr 5 § BRL). Det innebär att man även i förskottsfallen bör kräva tillstånd av länsstyrelsen för att en bostadsrättsförening skall få uppbära förskott. Tillstånd bör ges, om det finns en av de behöriga intygsgivarna granskad kostnadskalkyl över projektet och föreningen har ställt betryggande säkerhet hos länsstyrelsen.

Sammanfattningsvis föreslår jag alltså att en bostadsrättsförening skall få ta emot förskott bara om det finns ett förhandsavtal. Vidare skall det krävas tillstånd av länsstyrelsen. Länsstyrelsen skall lämna tillstånd under de förutsättningar som jag nyss nämnde. Ett förskott skall inte få överstiga den beräknade kostnaden för insatsen. Mot denna bakgrund anser jag inte att det behövs någon övre gräns i övrigt för det belopp som skall få tas ut i förskott.

Det är väsentligt att föreningarna inte på annat sätt än som anges i lag, t.ex. genom lån eller depositionsavgifter, mottar medel från de bostadssökande för de kommande upplåtelserna. Detta skulle som också utredningen sagt förringa systemet med säkerhet för förskotten. Jag föreslår därför en kriminalisering av sådana förfaranden som innebär att förskott uppsåtligen eller av oaktsamhet tas upp av föreningen utan att det finns ett förhandsavtal och att säkerhet har ställts. Med förskott avser jag då alla former av tillskott som syftar till att den bostadssökande skall få förvärva bostadsrätt. Det gäller alltså även lån eller depositionsavgifter som är avsedda att gå i avräkning på de kommande avgifterna eller på annat sätt ge en bostadssökande rätt till förvärv eller reservation av en viss lägenhet.

Mitt förslag: Utöver vad som följer av allmänna avtalsrättsliga grundsatser skall en förhandstecknare få säga upp och genast frånträda avtalet, om

1. lägenheten inte upplåts med bostadsrätt senast vid inflyttningen och förhandstecknaren inte redan innehar lägenheten med hyresrätt,
2. upplåtelsen inte sker inom skälig tid efter den beräknade tidpunkten för upplåtelsen, eller
3. de avgifter som skall betalas för bostadsrätten är väsentligt högre än som angavs i förhandsavtalet och förhandstecknaren av denna anledning säger upp avtalet inom tre månader från den dag då denne fick kännedom om den högre avgiften.

Om ett förhandsavtal tecknats av en hyresgäst som biträtt föreningens beslut att förvärva hyresfastigheten för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt och hyresförhållandet upphör att gälla innan bostadsrätten har upplåtits, skall också förhandsavtalet upphöra att gälla. En hyresgäst som tecknat förhandsavtal i ett ombildningsfall får säga upp avtalet enligt första stycket punkt 3 ovan endast om det dessutom inte är oskäligt mot föreningen eller medlemmarna att avtalet upphör.

Utredningens förslag överensstämmer i väsentliga delar med mitt förslag. Enligt utredningsförslaget gäller dock generellt att en förhandstecknare får frånträda avtalet, om de avgifter som skall betalas för bostadsrätten är väsentligt högre än som angavs i förhandsavtalet och uppsägning sker inom en månad från det förhandstecknaren fick kännedom om avgiftshöjningen.

Remissinstanserna: De flesta remissinstanserna har inte haft någon erinran mot förslaget. Stockholms tingsrätt och hyresnämnden i Stockholm har dock haft synpunkter på uttrycket "skälig tid" (se förslagsrutan första stycket 2).

Skälen för mitt förslag: Allmänna avtalsrättsliga grundsatser måste anses gälla även i fråga om giltigheten av förhandsavtal. Även de bestämmelser som finns i lagen (1915: 218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område (avtalslagen) om rättshandlingars ogiltighet kan bli tillämpliga på ett förhandsavtal. Eftersom dessa avtal normalt kommer att tecknas av den som kan betraktas som konsument eller som på annat sätt intar en underlägsen ställning i avtalsförhållandet kan de särskilda bestämmelser som finns i 36 § andra stycket bli av betydelse. Det innebär att man skall ta särskild hänsyn till förhandstecknarens behov av skydd vid prövningen av om ett avtalsvillkor bör jämkas på grund av att avtalet anses oskäligt.

Utredningen har föreslagit att - utöver de avtalsrättsliga regler som redan gäller - särskilda regler skall tas in i bostadsrättslagen om rätt till frånträde av ett förhandsavtal. I enlighet med vad som gäller i andra sammanhang föreslås

till en början att avtal som inte uppfyller föreskrivna krav skall vara ogiltiga. Jag har redan i avsnitt 2.6.2 tagit ställning för detta förslag.

Utredningen har vidare föreslagit att ett förhandsavtal skall få frånträdas efter uppsägning, om bostadsrätt inte upplåts senast vid inflyttningen eller om bostadsrätt inte upplåts inom skälig tid från den tidpunkt som angetts i förhandsavtalet. De båda förslagen har inte mött någon erinran bland remissinstanserna. Jag ansluter mig i sak till de båda förslagen. Jag föreslår dock en viss redaktionell ändring av utredningens lagförslag. Jag återkommer till denna fråga i specialmotiveringen.

Utredningen har också föreslagit att en förhandstecknare skall få frånträda avtalet, om de avgifter som skall betalas för bostadsrätten är väsentligt högre än de som angetts i förhandsavtalet och uppsägningen sker senast en månad från det förhandstecknaren fick kännedom om avgiftshöjningen. Förslaget har sin förebild i nuvarande 23 § BRL, som behandlar rätten till frånträde för den som redan innehar en bostadsrätt. En betydelsefull skillnad föreligger dock. Enligt 23 § BRL räcker det inte med att föreningen fattat beslut om en väsentlig ökning av de avgifter som utgår för bostadsrätten. Bostadsrättshavaren får enligt lagrummet nämligen inte frånträda bostadsrätten, om detta skulle vara "obilligt mot föreningen eller dess medlemmar". Bestämmelsen har sin huvudsakliga grund i att höjda avgifter inte sällan orsakas av förhållanden som kan sägas stå utanför föreningens kontroll eller att bostadsrättshavaren själv kan anses ha godkänt en avgiftshöjning genom beslut på föreningsstämma. Det har i dessa fall ansetts skäligt att bostadsrättshavaren får finna sig i att stanna kvar i föreningen trots att avgifterna undergått en väsentlig höjning (se prop. 1971: 12 s. 84). En motsvarande reglering finns för ombildningsfallens del i 9 a § tredje stycket BRL.

Förslaget har inte mött någon egentlig kritik bland remissinstanserna. Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet har allmänt framhållit att utredningens förslag om rätt till uppsägning ger förhandstecknaren begränsade möjligheter att frånträda avtalet. Enligt nämnden svarar kravet på "väsentlig" högre avgifter inte mot nutida konsumenträttsliga krav.

För egen del vill jag inledningsvis säga att jag anser att det endast finns ett begränsat utrymme för en ordning som innebär att en förhandstecknare skall kunna frånträda ett förhandsavtal. Framför allt hänsynen till de övriga medlemmarna i föreningen gör enligt min mening att den grundläggande principen om avtalsbundenhet måste respekteras även vid förhandsavtal.

Samtidigt kan man dock inte bortse ifrån att den som vid nyproduktion tecknar ett förhandsavtal har ett osäkrare underlag än den som tecknar ett avtal direkt om upplåtelse av bostadsrätt. Förhandstecknaren har normalt inte något inflytande i föreningen och kan i allmänhet inte heller göra någon bedömning av hållbarheten av de avgifter som beräknats i förhandsavtalet. Att generellt låta förhandstecknaren helt stå risken för sådana kostnadsökningar som överstiger de beräknade avgifterna för bostadsrätten kan enligt min mening inte komma i fråga vare sig kostnadsökningarna ligger utanför föreningens kontroll eller inte.

Med hänsyn till de skilda intressen som bör beaktas i sammanhanget anser jag att utredningens förslag med krav på väsentligt högre avgifter är väl avvägt. Jag föreslår därför att förhandstecknaren skall ha rätt att säga upp avtalet, om de avgifter som skall betalas för bostadsrätten är väsentligt högre än som angetts i förhandsavtalet.

Utredningen har föreslagit att rätten till frånträde skall vara beroende av att bostadsrättshavaren säger upp avtalet inom en månad från det han fick kännedom om avgiftshöjningen. Förslaget avviker i denna del från motsvarande reglering i nuvarande 23 § BRL, som föreskriver att uppsägningen måste ske inom tre månader. Enligt min mening finns det knappast skäl att frångå denna tid. För en förhandstecknare kan det naturligtvis vara förenat med en hel del problem att lösa bostadssituationen, om han nödgas avstå från den bostadsrätt han tecknat sig för därför att denna blir för dyr för honom. Jag föreslår därför att uppsägning skall ske inom tre månader från den dag förhandstecknaren fick kännedom om den högre avgiften.

Jag vill i denna del också understryka vikten av att bostadsrättsföreningarna i god tid informerar konsumenterna om sådana avgiftsökningar som inte kunnat beräknas i förhandsavtalen. Det bör ligga i föreningens eget intresse att lämna denna information så tidigt som möjligt. Om avgifterna blir väsentligt högre, riskerar föreningen att förhandstecknaren säger upp avtalet och då får föreningen själv svara för kostnaderna så länge någon upplåtelse av bostadsrätten inte kommer till stånd; se närmare mitt förslag i avsnitt 2.6.5. I likhet med utredningen anser jag mot denna bakgrund att någon särskild regel om informationsplikt inte bör tas upp i den nya lagen (jfr dock 3 § marknadsföringslagen /1975:1418/ om informationsåläggande).

Vad jag nu har föreslagit i fråga om möjligheten att frånträda ett förhandsavtal på grund av väsentligt högre avgifter har tagit sikte på de fall då det är frågan om nyupplåtelser, dvs. en nybyggnad, ombyggnad eller tillbyggnad eller om enstaka nyupplåtelser i övrigt av lägenheter.

Vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt är förhållandena dock delvis annorlunda. Den enskilde hyresgästen intar inte på samma sätt ställning av konsument som en lägenhetssökande vid nyproduktion. Det förutsätts tvärtom att hyresgästerna engagerar sig i föreningsbildningen som medlemmar och tar ansvar för de beslut som fattas på föreningsstämman. Det kan t.ex. gälla avgifter till föreningen. Väsentligt är det beslut om förvärv av hyresfastigheten som obligatoriskt skall fattas på föreningsstämman med två tredjedels majoritet av hyresgästerna i de lägenheter som omfattas av förvärvet (se 60 a § första stycket BRL). Innan ett sådant beslut fattas skall det finnas en ekonomisk plan, kompletterad med ett besiktningsprotokoll som visar fastighetens skick. Planen skall vara granskad av intygsgivarna.

Mot bakgrund av de redovisade förhållandena är det enligt min mening inte rimligt att en hyresgäst som biträtt ett beslut om fastighetsförvärv på föreningsstämma kan säga upp ett förhandsavtal, om detta går ut över föreningen eller dess medlemmar. Här bör i stället gälla samma regler som i dag gäller för en hyresgäst som tecknat sig för en bostadsrätt, dvs. uppsägning får ske endast om avgifterna blir väsentligt högre än de beräknade och under

förutsättning att det inte är oskäligt mot föreningen eller medlemmarna att avtalet upphör (se 9 a § tredje stycket BRL). Jag föreslår därför att lagen för ombildningsfallen ges detta innehåll.

Utredningen har föreslagit att förhandsavtalen i ombildningsfallen också skall vara beroende av att det hyresavtal som ligger till grund för förhandsavtalet består (jfr 9 a § andra stycket första meningen BRL). Motivet för detta är till stor del detsamma som utvecklats i avsnitt 2.4.3 om föreningens skyldighet att upplåta bostadsrätt till hyresgäster som är medlemmar i föreningen. Som utredningen konstaterat innebär förslaget att föreningen – trots förhandsavtalet – kan säga upp en hyresgäst t.ex. på grund av ombyggnad. Hyresgästen kan för sin del också säga upp hyresavtalet eller, inom ramen för de möjligheter som hyreslagen ger, överlåta hyresrätten genom byte eller överlåta den till någon närstående. Om hyresförhållandet mellan föreningen och hyresgästen upphör, innebär förslaget att även förpliktelserna enligt förhandsavtalet upphör.

Så som också utredningen påpekat är den föreslagna ordningen förenad med vissa nackdelar. Bl.a. skulle en hyresgäst genom att säga upp sitt hyresavtal kunna dra sig undan förhandsavtalet. Även hyresnämnden i Stockholm har i sitt remissyttrande pekat på denna risk som nämnden anser inte alltid nödvändigtvis framstår som liten. För egen del anser jag dock att risken normalt får betraktas som liten, eftersom hyresgästen då skulle vara tvungen att lämna sin lägenhet. Med hänsyn härtill och då remissinstanserna i övrigt inte framfört några invändningar vill jag inte motsätta mig utredningens förslag att förhandsavtalet skall vara beroende av att hyresförhållandet består.

Enligt nuvarande 9 a § andra stycket andra meningen BRL kan en bostadsrättsförening som villkor för att en hyresgäst skall få överlåta sin hyresrätt föreskriva att den tillträdande hyresgästen övertar skyldigheten att teckna bostadsrätt. Som jag tidigare sagt har bestämmelserna i 9 a § enligt utredningen i sin helhet inte kommit till någon användning. Utredningen har därför föreslagit att de får utgå. Förslaget har med ett undantag inte mött någon erinran under remissen. Jag biträder det därför. De äldre bestämmelserna bör dock fortfarande gälla, om det av föreningens stadgar följer att en tillträdande hyresgäst kan bli skyldig att teckna bostadsrätten och stadgevillkoren har beslutats före lagens ikraftträdande.

Lagrådet har ifrågasatt om det inte är motiverat att i föreningens intresse låta nuvarande bestämmelse i 9 a § andra stycket andra meningen även gälla i fortsättningen. Jag har viss förståelse för de synpunkter lagrådet framfört. Med hänsyn till att ett sådant villkor kan medföra att överlåtelseförbudet beträffande förhandsavtal kringgås är jag dock inte beredd att föreslå någon ändring av mitt förslag.

Lagrådet har också påpekat att rätten för en förhandstecknare att frånträda ett förhandsavtal i såväl nyproduktionsfallen som i ombildningsfallen gäller om upplåtelsen inte sker inom skälig tid efter den beräknade tidpunkten för upplåtelsen. Lagrådet har här förordat att det av själva bestämmelsen och inte enbart av motivtexten bör framgå att dröjmålet inte beror på förhandstecknaren själv. Bestämmelsen bör ges det innehållet att om upplåtelsen

genom försummelse av föreningen inte sker inom skälig tid efter den beräknade tidpunkten för upplåtelsen har förhandstecknaren rätt att frånträda avtalet. Jag delar den uppfattningen och återkommer närmare om detta i specialmotiveringen.

Lagrådet har vidare anfört att det föreligger rätt att frånträda förhandsavtalet om de avgifter som skall betalas för bostadsrätten är väsentligt högre än vad som angavs i avtalet och förhandstecknaren av denna anledning säger upp avtalet inom tre månader från den dag då han fick kännedom om den högre avgiften. Denna bestämmelse gäller i ombildningsfallen endast om det dessutom är oskäligt mot föreningen eller medlemmarna att avtalet upphör. Lagrådet anser att frågan om det är oskäligt mot föreningen och medlemmarna också bör övervägas i ombildningsfallen när det gäller rätten att frånträda förhandsavtalet inom skälig tid. Det finns dock enligt min mening inte skäl att ställa upp ytterligare krav för frånträde i detta fall. Om föreningen varit försumlig kan det enligt min mening sålunda inte vara oskäligt mot föreningen eller dess medlemmar att frånträda förhandsavtalet. Jag föreslår alltså ingen ändring i denna del i förhållande till förslaget i remissprotokollet.

2.6.5 Rättsverkningarna av ogiltiga förhandsavtal m.m.

Mitt förslag: En förhandstecknare skall ha rätt att få tillbaka inbetalat förskott jämte ränta, om avtalet är ogiltigt eller om föreningen tagit emot förskott i strid med lagens bestämmelser eller om förhandsavtalet upphör att gälla på någon av de grunder som redovisats i avsnitt 2.6.4.

Under de förutsättningar som nu angetts skall förhandstecknaren också ha rätt att få skälig ersättning för sådana kostnader som han med föreningens godkännande har åtagit sig för lägenhetens inredning och utformning och som blivit onyttiga för honom. Om föreningen varit försumlig, skall förhandstecknaren ha rätt till ersättning också för annan skada.

Utredningens förslag: Överensstämmer med mitt förslag.

Remissinstanserna har inte framfört några erinringar mot förslaget.

Skälen för mitt förslag: Som utredningen har uttalat bör en förhandstecknare vara berättigad att återfå inbetalat förskottsbelopp, om avtalet är ogiltigt eller avtalet av något annat skäl som angetts i avsnitt 2.6.4 upphör att gälla. Jag föreslår att ränta skall betalas på förskottsbeloppet enligt bestämmelserna i 2 och 5 §§ räntelagen (1975: 635), dvs. med riksbankens gällande diskonto plus två procent från den dag förskottet betalades in till och med den dag återbetalningen sker.

Jag ansluter mig också till utredningens förslag att en förhandstecknare bör ha rätt till ersättning för sådana kostnader som denne åsamkat sig för tillval

eller andra åtgärder som rör lägenhetens inredning och utformning under förutsättning att föreningen godkänt den åtgärd som föranlett kostnaderna och dessa blivit onyttiga för honom. Om förhandstecknaren kommer överens med en leverantör om att lägenheten skall inredas på ett visst sätt, men föreningen inte godkänner åtgärderna får förhandstecknaren däremot själv stå risken för dessa kostnader.

Slutligen föreslår jag i likhet med utredningen att föreningen skall vara skyldig att ersätta förhandstecknaren också annan skada som föreningen förorsakat denne genom försumlighet. Det kan exempelvis vara fråga om skada som uppkommer till följd av att förhandsavtalet ingåtts i strid med formkravet eller att en bostadsrätt inte har upplåtits när lägenheten stod klar för inflyttning. Rätten till ersättning bör omfatta inte bara ersättning för utlägg och kostnader utan även annan skada.

Jag återkommer närmare i specialmotiveringen till innehållet i de här upptagna förslagen.

2.6.6 Övriga frågor

Mitt förslag: Den som har tecknat ett förhandsavtal ges en obetingad rätt till medlemskap i föreningen. Det innebär att föreningen har att pröva om vederbörande uppfyller de krav som är angivna i stadgarna och är lämplig som medlem innan förhandsavtalet träffas. Inträde i föreningen skall medges senast när den ekonomiska planen har registrerats och lägenheten står klar för inflyttning. Om föreningen förhalar frågan om inträde, ges förhandstecknaren möjlighet att hänskjuta tvisten till hyresnämnden för prövning.

En förhandstecknare skall inte ha rätt att sätta någon annan än make eller sambo i sitt ställe eller att pantsätta sin rätt enligt avtalet.

Utredningens förslag: Utredningen har inte föreslagit några särskilda bestämmelser om förhandstecknarens rätt till medlemskap. I övrigt överensstämmer mitt förslag med utredningens.

Remissinstanserna: Länsstyrelsen i Stockholms län har föreslagit att ett förhandsavtal skall föregås av en medlemsprövning. Stockholms tingsrätt och kammarrätten i Sundsvall anser att ett förhandsavtal i vissa fall skall kunna överlåtas även till annan än make eller sambo. Svenska bankföreningen, Svenska sparbanksföreningen och StadshypoteksKassan har motsatt sig utredningens förslag om förbud mot pantsättning.

Skälen för mitt förslag: I remissprotokollet uttalade jag beträffande en förhandstecknares rätt till medlemskap att jag så till vida kunde ansluta mig till länsstyrelsens i Stockholms län uppfattning att en bostadsrättsförening som avser att ingå förhandsavtal med en lägenhetssökande, redan inför avtalet har anledning att överväga om den sökande kan antas som medlem. Eftersom

bostadsrätt bara kan upplåtas till den som är medlem, kan föreningen leva upp till sin avtalsförpliktelse endast om sökanden också kan antas som medlem. Jag ansåg emellertid inte att föreningen skulle vara skyldig att bevilja medlemskap redan när förhandsavtalet träffades, utan föreslog att frågan om medlemskap skulle prövas senast då den ekonomiska planen har registrerats och lägenheten står klar för inflyttning.

Lagrådet har haft vissa synpunkter på förslaget i denna del och ansett att det av "konsumentpolitiska skäl" får anses angeläget att en förhandstecknare – som normalt kommer att lämna föreningen ett förskott – ges den möjlighet till inflytande och påverkan samt rätt till information som följer med ett medlemskap i föreningen. Lagrådet finner den naturliga ordningen vara att förhandstecknaren ges en rätt till medlemskap i och med förhandsavtalet. Vidare uttalar lagrådet att detta i och för sig inte behöver innebära att inträde i föreningen beviljas omedelbart, men däremot att föreningen – precis som vid upplåtelse av bostadsrätt – har att pröva om vederbörande är lämplig som medlem innan avtal träffas. Om prövningen utfaller negativt har föreningen frihet att avstå från förhandsavtalet.

Jag kan inte till fullo ansluta mig till vad lagrådet anfört beträffande rätten till medlemskap för den som tecknat förhandsavtal. Förhandsavtalet i sig innebär att förhandstecknaren får ett inflytande över hur den egna lägenheten skall utformas. Såsom utredningen påpekat (s. 124) kräver detta inte nödvändigtvis ett medlemskap i den bostadsrättsförening som har bildats för ett byggnadsprojekt. Oftast torde byggprocessen bli mer rationell om företagen och organisationerna bestämmer i detta tidiga skede av processen. Jag anser därför att de skäl som utredningen har lämnat – och som för övrigt varit vägledande också för de nuvarande reglernas utformning (se prop. 1971:12 s. 80) – har sådan tyngd att dessa måste beaktas vid en bedömning om vid vilken tidpunkt en rätt till medlemskap skall föreligga. Mot den bakgrunden anser jag att rätten till inträde i föreningen inte bör föreligga förrän den ekonomiska planen har registrerats och lägenheten står klar för inflyttning, dvs. då lägenheten kan upplåtas med bostadsrätt. Jag kan däremot ansluta mig till lagrådets ståndpunkt att den som tecknat ett förhandsavtal bör ha en obetingad rätt till medlemskap, dvs. utan att någon ytterligare prövning av sökandens lämplighet som medlem skall behöva ske. Frågan om vederbörande uppfyller de krav som angivits i stadgarna och dennes lämplighet bör alltså prövas av föreningen innan avtalet tecknas. En sådan lösning som jag nu förordat innebär enligt min mening en lämplig avvägning som tillgodoser såväl föreningens som förhandstecknarens intressen.

Den föreslagna lösningen innebär således att förhandstecknaren ges en obetingad rätt till medlemskap i och med förhandsavtalet. Föreningen skall dock inte vara skyldig att bevilja förhandstecknaren medlemskap förrän den ekonomiska planen har registrerats och lägenheten står klar för inflyttning.

För att motverka handel med den rätt till förvärv av bostadsrätt som ett förhandsavtal innebär föreslår jag i likhet med utredningen att en förhandstecknare inte skall ha rätt att sätta någon annan i sitt ställe. Undantag bör dock göras för överföring av avtalet till make eller sambo. Även om vissa remiss-

instanser föreslagit att en överlåtelse ibland skall tillåtas även till annan person är jag inte beredd att gå så långt. En förhandstecknare som vill överlåta sin rätt enligt avtalet får i stället själv fullfölja avtalet och därefter sälja bostadsrätten.

Utredningens förslag att en förhandstecknare inte skall få pantsätta sin rätt enligt avtalet har mött kritik från bankerna och StadshypoteksKassan. Enligt kassan fyller förhandsavtalen ett angeläget finansieringsbehov som för sin lösning kräver att pantsättning tillåts. Bostadsinstitutens samlade bostadsrättslån uppgick enligt Stadshypotek vid utgången av år 1988 till 10 miljarder kronor. Utmärkande för långivningen mot säkerhet i bostadsrätt är bl.a. kravet på att bostadsrätten i sig skall utgöra betryggande säkerhet för krediten. Enligt Stadshypotek lämnade bostadsinstituten vid tiden för remissyttrandet kredit upp till högst 85 % av bostadsrättens värde.

Jag har förståelse för att en förhandstecknare kan behöva låna pengar till ett förskott. Om man tillåter att lånet tas mot säkerhet i den rätt förhandsavtalet ger skulle det dock krävas att undantag måste godtas från överlåtelseförbudet i de fall kreditgivaren vill använda pantsäkerheten för att få betalt för sin fordran. Även en sådan begränsad avvikelse från överlåtelseförbudet skulle emellertid enligt min mening kunna medföra en handel med förhandsavtal något som – enligt vad jag nyss sagt – bör motverkas. Jag är därför inte beredd att avvika från utredningens förslag att en förhandstecknare inte skall få pantsätta sin rätt enligt avtalet. Jag föreslår alltså att en pantsättning i strid med förbudet, liksom en överlåtelse av rätten enligt avtalet utöver vad jag nyss föreslagit, skall vara ogiltig.

2.7 Ombyggnad och underhåll m.m.

2.7.1 Fördelningen av beslutanderätten

Mitt förslag: Sådana åtgärder som innebär väsentliga förändringar av föreningens fastighet skall beslutas på föreningsstämma, om annat inte bestäms i föreningens stadgar. Vill en bostadsrättshavare företa någon väsentlig förändring i den egna lägenheten, skall det dock räcka med tillstånd av styrelsen. Bostadsrättshavaren kan dock i stadgarna medges en vidsträcktare rätt. I fråga om sådana förändringar av en bostadsrättshavares lägenhet som denne inte samtycker till gäller särskilda bestämmelser, se avsnitt 2.7.2.

I övrigt förtydligas bestämmelserna i nuvarande 60 § BRL, så att det klart framgår att de åtgärder som där regleras kräver stämmobeslut med i vissa fall efterföljande godkännande av hyresnämnden.

Utredningen har inte föreslagit någon ändring av de nuvarande bestämmelserna.

Remissinstanserna: Fastighetsägareförbundet har pekat på att det i praktiken ofta är svårt att lösa ansvarsfördelningen mellan styrelsen, föreningsstämman och bostadsrättshavarna i frågor om ombyggnad och underhåll. Enligt förbundet bör därför ytterligare klargöranden göras i det fortsatta lagstiftningsarbetet. Samma uppfattning redovisas också i ett yttrande från institutet för bostadsrätt IFB AB. Även AB Bostadsgaranti har kommenterat de nuvarande bestämmelserna om beslut på föreningsstämma. Enligt bolaget bör det bl.a. uttryckligen av lagen framgå att det skall krävas föreningsstämmas beslut för att avyttra någon av föreningens fasta egendom, tomträtt eller hus, såvida inte stadgarna innehåller bemyndigande för styrelsen att besluta.

Skälen för mitt förslag: En bostadsrättshavare intar i många avseenden en ägarliknande ställning med avseende på lägenheten. Nyttjanderätten upplåts på obegränsad tid och bostadsrättshavaren kan därför inte, såsom en hyresgäst, sägas upp från sitt innehav bortsett från vissa fall då nyttjanderätten är förverkad. Om annat inte följer av föreningens stadgar gäller vidare att bostadsrättshavaren ansvarar för det inre underhållet av sin lägenhet. Han kan också inom tämligen vida ramar företa förändringar i lägenheten (26 § första stycket och 27 § BRL).

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

Av 56 § BRL jämförd med 6 kap. lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar följer att styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. I detta ligger att styrelsen normalt beslutar om bl.a. *underhåll och reparationer*. En annan ordning kan följa av bestämmelser i föreningens stadgar, särskilda direktiv som föreningsstämman beslutat om eller föreskrifter i lag.

Utredningen har inte föreslagit några ändringar i de gällande bestämmelserna om ansvaret mellan föreningen och bostadsrättshavarna för husets och lägenheternas underhåll, dock med vissa undantag för småhus (se avsnitt 2.9).

Inte heller jag anser att det finns någon anledning att ändra de grundläggande bestämmelserna. I likhet med utredningen bedömer jag att en gränsdragning i lag inte kan bli så exakt att den kan tjäna till ledning för alla de varierande fall som kan förekomma. Även i fortsättningen bör det alltså överlämnas åt föreningarna själva att i den mån lagen medger det i stadgarna närmare bestämma gränserna för föreningens och bostadsrättshavarnas ansvar för underhållet av bostadsrättslägenheterna. Vad det närmast gäller är att i stadgarna ange i vad mån t.ex. fönsterbågar, ytterdörrar, balkonger, inglasning m.m. skall anses höra till lägenheten eller inte.

Vad härefter gäller beslut om *ombyggnad eller andra förändringar av föreningens hus* är huvudregeln att, om beslut fattas på föreningsstämma, beslutet skall fattas med enkel majoritet bland de röstande (se vidare 59 § BRL

och 7 kap. 13 § lagen om ekonomiska föreningar). I 60 § första stycket 1–3 BRL finns det dock särskilda krav på kvalificerad majoritet för vissa stämmobeslut som har betydelse vid en ombyggnad. Bestämmelserna har följande innehåll.

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

2. Om beslutet innebär att en bostadsrättslägenhet kommer att undergå försämring av icke ringa betydelse, fordras alltid att bostadsrättshavaren biträder beslutet (första stycket 2). Man brukar säga att bostadsrättshavarna i dessa fall har en vetorätt. En ombyggnad som innebär en minskning av lägenhetsytan får alltså inte företas utan att bostadsrättshavaren biträtt beslutet om minskningen. En försämring av ringa betydelse kräver dock inte något samtycke.

3. Om ett beslut i annat fall leder till en väsentlig förändring av lägenheten, fordras antingen att bostadsrättshavaren biträtt beslutet eller att minst två tredjedelar av de röstande förenat sig om detta (första stycket 3). Ett exempel kan här vara att lägenhetsytan utökas.

Utöver bestämmelserna i 60 § och de nyss redovisade bestämmelserna i 27 § om rätt för bostadsrättshavaren att göra ändringar i lägenheten, innehåller BRL inte några föreskrifter som gäller behörigheten att besluta om ombyggnad e.d. av en bostadsrättsförenings hus eller lägenheter. Utredningen har i sitt betänkande redovisat sin uppfattning i saken (s. 138 ff). Enligt denna måste en ombyggnad av föreningens hus som huvudregel beslutas av stämman, medan styrelsen bör kunna besluta om mindre ombyggnadsåtgärder, t.ex. byte till funktionsdugligare ytterportar eller någon mindre överbyggnad till en sopcontainer. Utredningen har dock stannat för att – med undantag för sådana fall då ombyggnaden rör en bostadsrättslägenhet – inte i lag söka ange föreningsstämmans befogenheter.

En i stort sett liknande uppfattning i fråga om gränsdragningen mellan styrelsens och föreningsstämmas behörighet kommer till uttryck i Knutsson – Lindqvist kommentar till Bostadsrättslagen (Norstedts Gula Bibliotek, 1972, s. 151). Där sägs bl.a. att det torde vara uppenbart att det aldrig kan tillkomma styrelsen att besluta i sådana frågor som avses i 60 § första stycket punkterna 2 och 3 BRL, dvs. förändringar som antingen är väsentliga eller innebär försämring av inte ringa betydelse. Däremot, sägs det vidare, torde det kunna anses ligga inom ramen för styrelsens befogenheter att som ett led i den löpande förvaltningen vidta vissa inte väsentliga förändringar, exempelvis sådana som hänför sig till de gemensamma utrymmena (a.a. s. 151).

Institutet för bostadsrätt IFB AB har i ett yttrande över betänkandet förordat att det direkt i lagen anges vilka beslut som är förbehållna stämman.

Enligt institutet bör t.ex. kunna föreskrivas att stämmobeslut behövs endast i de fall beslutet innebär förändring av en lägenhet och bostadsrättshavaren inte medger förändringen. I övrigt tycks institutet anse att beslut i fråga om ombyggnad bör förbehållas styrelsen, om inte annat föreskrivs i stadgarna, eller att styrelsen i vart fall får besluta om smärre ombyggnader.

Med hänsyn framför allt till att det kan förväntas att antalet ombyggnader som rör bostadsrättshus kommer att öka i framtiden (se vidare avsnitt 2.7.2) anser jag det angeläget att i lagen så långt möjligt söka klarare ange i vilka situationer det krävs beslut av föreningsstämman för att bygga om eller bygga till en bostadsrättsförenings hus eller lägenheter. Med utgångspunkt i de nuvarande bestämmelserna i 60 § föreslår jag att det skall krävas stämmobeslut för sådana ombyggnadsåtgärder eller andra åtgärder som innebär en väsentlig förändring av föreningens hus eller lägenheter. Föreningen bör dock ha frihet att i stadgarna föreskriva en annan ordning.

Kravet på stämmobeslut bör dock inte gälla om en bostadsrättshavare vill göra någon förändring i den egna lägenheten. Är ändringen väsentlig bör det – liksom hittills – räcka med tillstånd av styrelsen. Bostadsrättshavaren bör dock kunna ges en vidsträcktare rätt genom bestämmelser i stadgarna. Den nuvarande bestämmelsen i 27 § BRL, som i stor utsträckning ger bostadsrättshavaren rätt att själv bestämma om förändringar i den egna lägenheten, bör alltså bibehållas med en viss justering av lagtexten.

Vad gäller sådana förändringar som berör en bostadsrättshavares lägenhet, men som denne inte går med på kan bostadsrättshavaren enligt nuvarande regler motsätta sig förändringar som inte är ringa. I det följande (avsnitt 2.7.2) skall jag särskilt ta upp utredningens förslag att det skall krävas stämmobeslut för förändringar av en bostadsrättslägenhet som en förening vill vidta men som den berörda bostadsrättshavaren motsätter sig, dvs. förslaget att avskaffa bostadsrättshavarens s.k. vetorätt.

Bestämmelserna i 60 § BRL innehåller krav på majoritetsbeslut för giltigheten av vissa stämmobeslut. Det gäller, som framgår av vad jag nyss redovisat, beslut som innebär en *ändring av grundavgift och* dessutom leder till att *det inbördes förhållandet mellan grundavgifterna rubbas*. Detsamma gäller stämmobeslut som innebär *utvidgning av föreningens verksamhet* eller *överlåtelse av föreningen tillhörigt hus*, i vilket lägenhet är upplåten med bostadsrätt. Utformningen av bestämmelserna ger inte klart uttryck för att beslut av dessa slag är förbehållna stämman. Jag föreslår därför att bestämmelserna förtydligas. Någon ändring av de nuvarande majoritetsbestämmelserna bör inte göras. Liksom hittills bör föreningen i stadgarna kunna bestämma att ytterligare villkor skall gälla för giltigheten av sådana beslut som skall fattas av stämman.

Vad gäller sådana stämmobeslut som innebär ändring av grundavgift och dessutom medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan grundavgifterna erfordras, att samtliga bostadsrättshavare som berörs av ändringen biträtt beslutet. Om full enighet inte uppnåtts, krävs det att minst två tredjedelar av de berörda bostadsrättshavarna biträtt beslutet och att det dessutom godkänts av hyresnämnden (60 § första stycket 1 BRL).

Bostadsdomstolen har i sitt remissvar påpekat att denna punkt saknar rekvisit för hyresnämndens prövning. Enligt praxis har – när några förändringar inte görs av föreningshuset – endast fall av felräkning eller missbedömning ansetts få medföra ändring av grundavgiften vid oenighet i föreningen (se RBD 1988:5). Oavsett om samma begränsning skall gälla eller ej i fortsättningen bör det enligt domstolen framgå av bestämmelsen under vilka förutsättningar hyresnämnden skall godkänna stämmobeslutet.

Det är i och för sig riktigt att de nuvarande bestämmelserna i 60 § första stycket 1 inte anger några kriterier för den prövning som hyresnämnden skall göra. Bostadsdomstolens praxis innebär dock att en restriktiv inställning bör intas till förändringar av insatserna när föreningens hus inte skall förändras. Eftersom det i lagstiftningsärendet inte framkommit något som gör det nödvändigt att frångå domstolens praxis och då ett angivande av kriterierna för prövningen knappast kan ske på annat sätt än att de nya insatserna skall bestämmas efter "rättvis" eller "skälig" grund, anser jag det knappast meningsfullt att föreslå någon ändring av lagrummet.

Lagrådet har haft synpunkter på det förslag jag lämnade i remissprotokollet under avsnitt 2.7.3 Godkännande i efterhand av ett stämmobeslut. Om en bostadsrättshavare inte deltar på en stämma där beslut fattas med kvalificerad majoritet bland bostadsrättshavarna skulle han enligt förslaget i efterhand inom tre månader efter stämman kunna rösta för åtgärden. Lagrådet har anfört följande.

Förfarandet med röstning i efterhand torde i praktiken förekomma inom ekonomiska föreningar utan stöd av lag (se Mallmén: Lagen om ekonomiska föreningar, s. 260 med hänvisning). Bostadsdomstolen har emellertid i ett beslut den 17 februari 1989, nr 60, funnit att av ordalydelsen i 60 § BRL får anses följa att den där föreskrivna majoriteten skall föreligga "på föreningsstämman" och att bristen i majoritet vid stämman således inte kan botas genom att bostadsrättshavare, som inte varit närvarande, i efterhand ansluter sig till beslutet. Avgörandet har inte refererats i "Rättsfall från bostadsdomstolen". Orden "på föreningsstämma" förekommer i och för sig också i 23 § liksom i 7 kap. 14 § lagen om ekonomiska föreningar.

Röstning i efterhand är onekligen ett så praktiskt förfarande att det måste vara svårt att genom lagstiftning eller praxis hindra att det kommer till användning i många fall när viss majoritet krävs för beslut på föreningsstämma. Detta kan vara ett motiv för att uttryckligen tillåta förfarandet och då samtidigt formalisera det så att en rättssäker ordning kan tryggas. De villkor som ställs upp i lagförslaget förefaller emellertid inte att tillgodose det syftet. Vid en reglering bör villkoren byggas ut så att i vart fall beslut om förfarandet måste fattas på stämman och anteckning ske om det röstetal som fattas och om vilka frånvarande bostadsrättshavare som skall tillfrågas.

Lagrådet kan emellertid inte finna att en reglering är mest påkallad just för de fall som avses i 16 och 23 §§ bostadsrättslagen. Frågan bör i stället övervägas mer generellt för de ekonomiska föreningarna.

Jag delar lagrådets uppfattning att frågan om röstning i efterhand kan behöva övervägas mer generellt för de ekonomiska föreningarna. Mot den

bakgrunden bör en särreglering för bostadsrättsföreningarnas del kunna anstå. Jag återtar därför mitt förslag om röstning i efterhand.

2.7.2 Bostadsrättshavarens s.k. vetorätt

Mitt förslag: En bostadsrättshavares s.k. vetorätt vid om- eller tillbyggnad som rör den egna lägenheten avskaffas. Samtycker inte bostadsrättshavaren till en sådan åtgärd - antingen den innebär en förändring av lägenheten eller att lägenheten i sin helhet måste tas i anspråk av föreningen - får den ändå genomföras, om föreningsstämman beslutar om åtgärden med kvalificerad majoritet och beslutet godkänns av hyresnämnden. Nämnden skall lämna godkännande om om- eller tillbyggnaden är angelägen och syftet med den inte skäligen kan tillgodoses på något annat sätt samt beslutet inte är oskäligt mot bostadsrättshavaren. Kan åtgärden anses vara av liten betydelse för bostadsrättshavaren, får godkännande dock lämnas om den inte skäligen kan tillgodoses på något annat sätt.

Bostadsrättshavaren skall ha rätt till ersättning för den skada som han förorsakas med anledning av intrånget. I vissa fall kan det bli fråga om att föreningen måste lösa in bostadsrätten. Fråga om storleken på inlösen- och ersättningsbeloppen skall prövas av fastighetsdomstolen.

Utredningens förslag överensstämmer i stort med mitt förslag. Utredningen har dock inte föreslagit några särskilda bestämmelser för det fall en om- eller tillbyggnad är av liten betydelse för bostadsrättshavaren. Vidare avviker utredningens förslag något från mitt såvitt gäller förutsättningarna för att tillstånd skall kunna ges till åtgärden och såvitt gäller inlösen av bostadsrätten.

Remissinstanserna: De flesta remissinstanserna ställer sig bakom förslaget att avskaffa vetorätten även om en del hyser viss tveksamhet i frågan. Till dem som uttryckligen godtar förslaget hör hovrätten för Västra Sverige, Stockholms tingsrätt, bostadsdomstolen, hyresnämnden i Malmö och Fastighetsägareförbundet. Även SBC är beredd att godta förslaget under förutsättning att bestämmelsen används synnerligen restriktivt. Konsumentverket anser däremot att den nuvarande ordningen bör bestå, medan juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet – till skillnad mot Stockholms tingsrätt – anser att de föreslagna rättssäkerhetsgarantierna inte är helt tillfredsställande. Några remissinstanser tar också upp frågan om förslagets skatterättsliga effekter. Enligt Fastighetsägareförbundet bör det i ett längre perspektiv ifrågasättas om bostadsrättshavaren skall kunna påfordra prövning av ombyggnadsåtgärder i den omfattning som förslaget förutsätter.

Stadshypotek anser det viktigt att frågan om intrångsersättning får en uttrycklig reglering i den nya lagen med förebild av vad som i liknande fall gäller i fråga om fastigheter. Särskilt viktigt anser Stadshypotek det vara att det

uttryckligen regleras att bostadsrättsföreningen, i de fall bostadsrätten är pantsatt, är skyldig att betala till panthavaren och inte till bostadsrättshavaren. Även Sparbanksföreningen framhåller att panthavaren då skall ha företrädesrätt till ersättningen och att det är motiverat att en bestämmelse om detta tas in i lagen.

Bostadsdomstolen erinrar om att det i lagar som reglerar inlösen av egendom regelmässigt finns bestämmelser om betalning av ersättning, tillträde m.m., vanligen i form av en hänvisning till expropriationslagen. Domstolen ifrågasätter om inte bestämmelser av detta slag behövs även när intrång görs i bostadsrätt eller när bostadsrätt skall lösas in. Även domstolen efterlyser närmare bestämmelser om hur panthavarens rätt skall skyddas.

Skälen för mitt förslag

Bakgrund

BRL tillkom i ett skede av intensiv nybyggnadsverksamhet. Det är därför naturligt att lagen i första hand tar sikte på förhållandena vid nyproduktion. Antalet äldre bostadsrättshus börjar dock nu bli beaktansvärt. Det finns ett förhållandevis stort antal lägenheter i hus som byggts före år 1940. Endast en ringa del av dessa hus har hittills varit föremål för mera genomgripande moderniseringar. Det är framför allt i detta bestånd som det finns behov av ombyggnad, men även fastighetsbeståndet från 1940-talet är till stor del i behov av ombyggnad.

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

Med det stigande antalet äldre bostadsrättshus följer också ett ökat behov av ombyggnadsåtgärder. Förutom den tekniska förslitning som husen på grund av ålder utsätts för, påverkas ombyggnadsbehovet även av andra omständigheter.

Med plan- och bygglagen (1987:10, PBL) har kraven på att byggnader som innehåller bostäder och vissa lokaler skall vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga blivit mer uttalade än i den tidigare byggnadslagstiftningen (se 3 kap. 7 och 10 §§ PBL samt 3 § andra stycket 2 plan- och byggförordningen, 1987:383). I den mån det behövs med hänsyn till kravet på tillgänglighet, skall byggnader med tre eller flera våningsplan enligt gällande normer vara försedda med hiss eller annan lyftanordning. Vid om- eller tillbyggnad gäller i princip samma krav. Kravet på tillgänglighet gäller dock inte vid ombyggnad, om det är uppenbart oskäligt med hänsyn till ombyggnadens omfattning och byggnadens standard.

Reglerna om statliga ombyggnadslån knyter an till de angivna bestämmelserna i PBL, se närmare 6 b, 7 och 11 §§ ombyggnadslåneförordningen för

bostäder (1986:693). Således gäller bl.a. normalt som villkor för ombyggnadslån att bostadshus med minst tre våningsplan skall förses med hiss eller annan hissanordning. Om huset efter ombyggnaden saknar hiss, kan amorteringstiden för lånen normalt bestämmas till högst 20 år i stället för till högst 30 år, vilket annars gäller (se prop. 1986/87:48 s. 38, SFS 1987:972). Vidare gäller för lån till flertalet ombyggnadsåtgärder att bostäderna i färdigt skick skall vara vad man kallar fullvärdiga och avsedda för självständigt boende. Lägenheterna skall uppfylla gällande krav på utrymmes- och utrustningsstandard och bestå av minst ett rum och kök eller ett och ett halvt rum och kokvrå. Genom särskilda bestämmelser har dock restriktioner införts såvitt gäller lån i vissa fall till projekt som innefattar sammanslagningar av bostadslägenheter (se 6 c § ombyggnadslåneförordningen).

Utredningen har föreslagit att bostadsrättshavarens s.k. vetorätt vid ombyggnad som berör den egna lägenheten avskaffas. Det betyder att en bostadsrättshavare inte längre skall kunna motsätta sig en ombyggnad som är starkt motiverad, även om ombyggnaden skulle innebära en förändring även av hans egen lägenhet eller till och med att lägenheten i sin helhet måste tas i anspråk för annat ändamål. Utgångspunkten för ett beslut om ombyggnad skall enligt förslaget dock normalt vara att bostadsrättshavaren har gått med på beslutet och att beslutet fattas på en föreningsstämma.

Vetorättens avskaffande

Allmänna utgångspunkter

I de fall en ombyggnadsåtgärd rör en enskild bostadsrättshavares lägenhet innebär de gällande bestämmelserna i BRL att denne kan blockera föreningens möjligheter att få till stånd en ombyggnad. Till skillnad från en hyresgäst kan inte en bostadsrättshavare sägas upp från sitt innehav på grund av t.ex. en ombyggnad. Bostadsrättshavaren kan alltid motsätta sig att hans bostadsrätt upphör, om föreningen vill slå ihop lägenheten med en annan eller ta den i anspråk för annat ändamål än bostad. Föreningens enda möjlighet i dessa fall är att träffa en frivillig överenskommelse med bostadsrättshavaren och då får föreningen i princip betala den ersättning bostadsrättshavaren begär.

Jag delar utredningens uppfattning att bostadsrättshavarens starka ställning i vissa fall måste anses oskälig i förhållande till övriga bostadsrättshavare, dvs. föreningen som helhet. Visserligen innebär bostadsrättshavarens vetorätt enligt i 60 § första stycket 2 BRL att denne kan motsätta sig åtgärden endast såvitt den inkräktar på hans lägenhet. Många gånger torde emellertid detta kunna leda till att en för hela föreningen angelägen ombyggnadsåtgärd måste underlåtas. Detta kan t.ex. gälla vid sådan installation av hiss som kräver att viss del av lägenhetsytorna måste tas i anspråk. I belysning av att samhället kan ställa krav på hissinstallation vid ombyggnad, måste bostadsrättshavarens starka ställning också i vissa av dessa fall anses oskälig mot föreningen.

Det är givet att en bostadsrättshavare så långt möjligt skall vara tryggad i besittningen av sin lägenhet. I likhet med utredningen och en majoritet bland

remissinstanserna anser dock även jag att en bostadsrättshavare inte i varje läge skall kunna säga nej till en ombyggnad och därmed hindra denna, även om ombyggnaden kommer att inverka på hans egen lägenhet. Den absoluta vetorätten bör alltså avskaffas. Mot bakgrund av den trygghet i besittningen som ändå bör gälla och de rättssäkerhetsaspekter som måste anläggas i sammanhanget är det emellertid givet att en sådan förändring av gällande rätt inte kan genomföras utan förbehåll. Flera remissinstanser har också särskilt framhållit att möjligheterna att bryta vetorätten måste användas med återhållsamhet och endast i situationer då det finns tungt vägande skäl för att genomföra en ombyggnadsåtgärd mot en berörd bostadsrättshavares vilja. Jag anser att de utgångspunkter som utredningen har ställt upp för att en om- eller tillbyggnad skall kunna göras trots att den berörda bostadsrättshavaren inte samtycker till åtgärden i stort sett väl speglar de krav som bör ställas upp. I några avseenden anser jag dock att det behövs vissa förtydliganden och kompletteringar. Mitt förslag innebär i huvuddrag följande.

För det första måste den om- eller tillbyggnad som föreningen skall genomföra vara angelägen, dvs. fylla ett angeläget behov. Vidare bör som utredningen föreslagit krävas att syftet med åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på något annat sätt (jfr 2 kap. 12 § expropriationslagen /1972:719/) samt att beslutet inte är oskäligt mot bostadsrättshavaren.

Som framgått av avsnitt 2.7.1 kan en bostadsrättshavares vetorätt enligt gällande bestämmelser brytas igenom, om en förändring av lägenheten innebär en försämring av endast ringa betydelse. Att ställa upp de krav som jag nu föreslagit att gälla även i de fall förändringen måste anses ha liten betydelse för den berörda bostadsrättshavaren anser jag skulle föra alltför långt. Jag föreslår därför att en åtgärd av detta slag bör kunna genomföras trots att bostadsrättshavaren inte lämnar sitt samtycke, om åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på något annat sätt.

Jag föreslår slutligen att bostadsrättshavaren - oavsett åtgärdens beskaffenhet - skall vara tillförsäkrad ersättning för den skada som intrånget innebär enligt grunder som bestäms i lagen (jfr 2 kap. 18 § regeringsformen). Om ombyggnaden är av ingripande slag skall inlösen kunna bli aktuell. Jag återkommer närmare till dessa förslag i det följande.

Till dessa förutsättningar för att ett veto skall kunna brytas vill jag foga att bostadsrättshavaren skall vara tillförsäkrad en rättsligt tillfredsställande beslutsordning.

Beslutsordningen m.m.

Utredningen har i denna del övervägt olika alternativ. Ett alternativ är att anordna ett inlösenförfarande hos allmän domstol. Ett annat alternativ är att behålla den nuvarande ordningen med beslut på föreningsstämma med möjlighet för bostadsrättshavaren att få beslutet överprövat av domstol. Det alternativ som utredningen slutligen stannat för anknyter till den ordning som redan nu gäller när en föreningssstämma beslutar om ändring av grundavgift som medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan dessa avgifter

(60 § första stycket 1 BRL). Om inte samtliga bostadsrättshavare biträder ett sådant beslut, skall det för att vara giltigt fattas med en kvalificerad majoritet och godkännas av hyresnämnden. Frågan om intrångsersättningens och inlösenbeloppets storlek skall enligt utredningens förslag prövas av allmän domstol.

Närmare bestämt innebär utredningens förslag följande. Huvudregeln skall vara att ett beslut av föreningsstämma, som innebär att en lägenhet kommer att undergå någon förändring med anledning av en om- eller tillbyggnad, skall kräva bostadsrättshavarens samtycke. Om denne inte samtycker till ändringen, skall beslutet ändå vara giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden. I utredningsförslaget ligger också att den berörda bostadsrättshavaren skall kunna lämna medgivande till den beslutade åtgärden även efter en föreningsstämma genom att skriftligen godkänna beslutet så som det antecknats i stämmoprotokollet. Jag återkommer i avsnitt 2.7.3 till frågan om medgivande i efterhand.

För egen del ansluter jag mig till förslaget att bostadsrättshavarens vetorätt inte bör kunna genombrytas annat än efter beslut på föreningsstämma med särskilt kvalificerad majoritet och en efterföljande rättslig prövning av beslutet.

Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet har ansett att förslaget om två tredjedels majoritet bland de röstande inte är ändamålsenligt. Enligt nämnden bör kravet sättas till två tredjedelar av de röstberättigade medlemmarna. Jag är emellertid inte beredd att ansluta mig till detta förslag som enligt min mening skulle alltför menligt kunna inverka på föreningens möjligheter att få till stånd en nödvändig ombyggnad. Till detta kommer att den enskildes rättssäkerhet enligt min mening skyddas genom kravet på en rättslig prövning.

Juridiska fakultetsnämnden har vidare ansett att frågor om tillstånd till åtgärden bör prövas av tingsrätt med tanke på att det är fråga om ett expropriationsliknande förfarande. Även kammarrätten i Sundsvall har ansett att den rättsliga prövningen bör ankomma på allmän domstol och inte hyresnämnden. Kammarrättens motiv är dock att man med en sådan ordning skulle få en samlad bedömning av frågan om åtgärden över huvud taget bör få vidtas och storleken på den ersättning eller det inlösenbelopp som kopplas till godkännandet av stämmans beslut.

Att frågan om intrångsersättningens och inlösenbeloppets storlek skall prövas av allmän domstol har inte ifrågasatts under remissen.

Jag har i och för sig förståelse för de synpunkter på den rättsliga prövningen som fakultetsnämnden och kammarrätten har framfört. När såväl frågan om en ombyggnads tillåtlighet som frågan om ersättning till en bostadsrättshavare är tvistig kan en gemensam handläggning givetvis ha processekonomiska fördelar. Jag vill i sammanhanget också erinra om att talan mot ett föreningsstämmobeslut enligt 7 kap. 17 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar (föreningslagen) skall föras hos allmän domstol, om beslutet inte har tillkommit i rätt ordning eller i övrigt strider mot förenings-

lagen eller föreningens stadgar. Även detta förhållande talar för den ordning som fakultetsnämnden och kammarrätten förespråkar.

Det finns emellertid goda skäl för utredningens förslag att frågan om godkännande av intrånget skall prövas av hyresnämnden. Jag vill till en början framhålla att hyresnämnden har särskild kompetens vad gäller åtskilliga frågor inom bostadssektorn, inte minst frågor som har anknytning till ombyggnad och reparation av fast egendom. Jag vill här särskilt peka på att ärenden som gäller uppsägning av hyresavtal på grund av ombyggnad har stora likheter med den nu aktuella ärendetypen. Ombyggnads- och reparationsfrågor förekommer också i ärenden om hyra och s.k. åtgärdsföreläggande. Vidare handlägger hyresnämnderna frågor om upprustningsålägganden m.m. inom ramen för bostadssaneringslagen (1973:531). Också i andra ärendetyper kan det förekomma frågor som har anknytning till ombyggnad och reparation. I ärenden om godkännande av stämmobeslut består nämnden dessutom av ledamöter som förutsätts vara väl förtrogna med förvaltning av bostadsrättsfastighet resp. med bostadsrättshavares förhållanden. Nämnden kan också biträdas av en särskild expert, t.ex. i byggnadstekniska frågor (se 5 § lagen /1974:188/ om arrendenämnder och hyresnämnder).

Ytterligare skäl som talar för utredningens förslag är den medlande uppgift som hyresnämnderna har. Om förevarande ärendetyp läggs på hyresnämnden, kan en effektiv medling ske inte bara i fråga om själva ombyggnaden och detaljer rörande denna där parterna ofta bör kunna samsas, utan också i frågan om ersättning för intrång eller lösen av bostadsrätten. Eftersom nämnden även i ersättningsdelen bör kunna göra betydande insatser för att nå en överenskommelse mellan parterna, torde antalet tvister som efter stämning slutligen måste prövas av allmän domstol komma att minimeras. Även vid förlikningsverksamheten är den erfarenhet nämnden har av de aktuella frågorna av stor betydelse. Jag tänker på möjligheterna att hitta olika uppslag för en förlikning, frågor om vilken ersättningslägenhet som skäligen bör godtas, kunskaper om marknadspris på bostadsrätter m.m.

Vad jag nu har tagit upp talar enligt min mening för att utredningens förslag om en uppdelning av prövningen bör godtas. Att själva sakfrågan i ett ärende som rör rätten att inkräkta på eller ta i anspråk någon egendom prövas av en myndighet och ersättningens storlek prövas av en annan är en ordning som förekommer också i andra sammanhang. Jag kan här peka på bestämmelserna om expropriation. I sammanhanget bör också nämnas den uppdelning mellan tingsrätt och hyresnämnd som finns beträffande lokalhyrestvister i fråga om ersättning vid upplösning av hyresavtal och övriga frågor (se 12 kap. 56–60 §§ jordabalken).

Så till vida anser jag dock att utredningens förslag bör jämkas så att prövningen av ersättnings- och inlösenbeloppets storlek bör göras av fastighetsdomstol, som ju har särskild erfarenhet av att pröva frågor av detta slag och där särskild teknisk sakkunskap kan bli representerad bland rättens ledamöter. Domstolens prövning bör ske med tillämpning i berörda delar av bestämmelserna i expropriationslagen (1972:719). Det innebär att ersättningen för intrånget i bostadsrätten skall beräknas på marknadsmässiga grunder.

Såsom också utredningen funnit skall således bostadsrättshavaren ges full ekonomisk ersättning för den minskning av bostadsrättens marknadsvärde som intrånget ger anledning till. Vid lösen av hela bostadsrätten är det således hela marknadsvärdet som skall ersättas.

Bostadsrättshavaren skall vidare ha kompensation för annan skada som föranleds av intrånget. Det innebär bl.a. att den som innehar bostadsrätt till en lokal skall ersättas för sådana förluster som föreningens beslut orsakar den verksamhet som bedrivs i lokalen, s.k. rörelseskada. I fråga om tillämpningen av ersättningsreglerna i detta fall kan hänvisas till de regler som i motsvarande fall gäller på det hyresrättsliga området för lokaler, med undantag för de speciella reglerna om s.k. minimiersättning (se 12 kap. 58 b § jordabalken, prop. 1987/88:146 s. 34 f, BoU 21, rskr. 344).

En ordning som den jag nu föreslagit innebär vidare att man också får en ensartad reglering i fråga om panthavares skydd, betalningen av ersättningen och tillträde m.m.

Sammanfattningsvis föreslår jag således att bostadsrättshavarnas nuvarande vetorätt avskaffas, att det skall ankomma på föreningsstämman att besluta med kvalificerad majoritet och att beslutet skall godkännas av hyresnämnden för att bli gällande. Nämnden bör kunna förena sitt beslut med vissa villkor. Som jag strax återkommer till bör godkännande i vissa fall få lämnas endast med villkor att föreningen löser in bostadsrätten. Frågan om ersättning skall prövas av fastighetsdomstol enligt expropriationslagens bestämmelser.

Vad jag nu har föreslagit i fråga om fördelningen av den rättsliga prövningen bygger på förutsättningen att det kommer att höra till undantagsfallen att frågan om ersättning för en åtgärd tas upp av fastighetsdomstol efter det att hyresnämnden behandlat en ansökan om godkännande. Jag har för avsikt att noga följa utvecklingen på det här området. Skulle det visa sig att antalet efterföljande tvister vid fastighetsdomstol blir större än jag räknat med kommer jag att överväga frågan om beslutsordningen på nytt och därvid verka för att även prövningen av föreningsstämmans beslut skall ankomma på fastighetsdomstol. - Jag har i denna fråga samrått med chefen för justitiedepartementet.

De förslag om avskaffande av vetorätten som jag nu lägger fram bör endast gälla föreningsstämmobeslut som fattats efter lagens ikraftträdande

Närmare om hyresnämndens prövning

Hyresnämndens uppgift skall som sagts i första hand vara att söka medla mellan parterna. En sådan medling kan avse t.ex. själva ingreppet i lägenheten och ersättningsfrågan. Kan parterna inte förlikas, måste nämnden ta upp frågan om godkännande av stämmans beslut till prövning.

Hyresnämndens prövning bör till en början avse om den av stämman beslutade om- eller tillbyggnaden är angelägen. Häri ligger att allehanda önskemål från föreningens sida om ombyggnader inte kan godtas. Det bör t.ex. inte komma i fråga att godkänna beslut som innebär att gemensamhetslokaler av olika slag inrättas på bekostnad av en bostadsrättshavare. Utgångspunkten

bör i stället vara att föreningen skall kunna bygga om huset på ett rationellt sätt för att tillgodose de krav som framför allt byggnadslagstiftningen ställer upp. Det kan t.ex. vara PBL:s krav på att en byggnad skall vara tillgänglig genom att hiss inrättas. Också andra krav kan ställas upp med stöd av PBL, t.ex. med avseende på byggnadens hållfasthet, hushållning med energi m.m. (se 3 kap. PBL). Enligt 7 § ombyggnadslåneförordningen (1986:693) krävs det för statliga lån att bostäderna blir fullvärdiga såvitt avser utrymmen och utrustningsstandard, bl.a. i fråga om tvätt och förrådsutrymmen. Även kravet på att få fram fullvärdiga bostäder kan göra att en ombyggnad får anses angelägen. Detta kan innebära att lägenheter måste slås samman. Vidare kan en kommun med stöd av 11 § samma förordning (markvillkoret) ställa krav på bl.a. viss lägenhetssammansättning. Ett godkännande från hyresnämndens sida av en ombyggnad som grundas på ett sådant krav bör dock enligt min mening tillämpas med stor försiktighet.

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

Hyresnämnden bör vidare pröva om den av stämman beslutade åtgärden är oskälig mot bostadsrättshavaren, dvs. frågan om intrånget kan godtas måste vägas också mot bostadsrättshavarens situation. Normalt bör inte bostadsrättshavarens personliga förhållanden ha någon avgörande betydelse. Speciella förhållanden, t.ex. att bostadsrättshavaren har behov av lägenheten i oförändrat skick på grund av handikapp, kan dock vara en omständighet som gör det oskäligt att godkänna åtgärden.

Som jag redan sagt kan det ibland vara så, särskilt beträffande mycket små lägenheter, att hela lägenheten måste tas i anspråk för åtgärden. Om föreningens beslut har denna innebörd, bör hyresnämnden få lämna sitt godkännande endast under villkor att inlösen sker. Det kan också förekomma att en åtgärd är av den omfattningen att det inte är skäligt att den skall behöva godtas av bostadsrättshavaren utan att föreningen löser in hela lägenheten. Begär bostadsrättshavaren att i ett sådant fall att föreningen skall lösa in hela bostadsrätten, föreslår jag i likhet med utredningen att hyresnämnden inte skall godkänna stämmans beslut med mindre inlösen sker. I de fall en inlösen är aktuell kan det ibland också anses skäligt att föreningen erbjuder bostadsrättshavaren en godtagbar ersättningsbostad för att stämmans beslut skall kunna godkännas. I vissa fall kan en ersättningsbostad kanske ordnas i föreningens eget hus. Om föreningen kan ordna en sådan bostad som upplåts med bostadsrätt, kan det givetvis också påverka den ersättning som föreningen kan behöva betala.

En bostadsrätt kan vara pantsatt. Om föreningsstämman beslutar om intrång i lägenheten, kan det påverka panthavarens ställning. I vissa fall kan beslutet leda till att panthavaren hos bostadsrättshavaren begär att lånet skall lösas in. Det får i så fall ankomma på bostadsrättshavaren att ta ställning till om han enligt den regel som jag nyss föreslagit skall begära inlösen av hela

bostadsrätten. Hyresnämnden får då pröva om, med hänsyn till bl.a. panthavarens krav, inlösen bör ske. För att göra det möjligt för panthavaren att vidta de åtgärder som fordras för att inte panten skall försämras föreslår jag, lika med utredningen, en särskild bestämmelse om att föreningen skall vara skyldig att genast underrätta kända panthavare om ett föreningsbeslut av det nu aktuella slaget (jfr 37, 49 och 80 §§ BRL).

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

Redan enligt gällande rätt (29 § BRL) kan föreningen komma in i en lägenhet för att utföra det arbete som erfordras. Det innebär att föreningen, om det behövs, kan erhålla ett beslut om handräckning hos domstol för att komma in i lägenheten. Det krävs alltså ingen ytterligare bestämmelse i bostadsrättslagen för att föreningen skall kunna genomföra en godkänd åtgärd. Om godkännande har lämnats under villkor att inlösen sker, får föreningen dock inte tillträda lägenheten utan fastighetsdomstolens medgivande innan inlösen sker.

Hyresnämndens beslut skall kunna överklagas till bostadsdomstolen.

Jag återkommer till vissa frågor i övrigt om hyresnämndens prövning i specialmotiveringen.

Lagrådet har inte något att erinra mot förslaget beträffande avskaffande av bostadsrättshavarens vetorätt. Vissa smärre justeringar av lagtexten har dock föreslagits. Jag återkommer till dessa i specialmotiveringen. Lagrådet har i sammanhanget påpekat att de mål angående bostadsrätt som tidigare skulle handläggas av fastighetsdomstolarna som första instans sedan den 1 januari 1991 skall handläggas av samtliga tingsrätter och prövas i den sammansättning som gäller för vanliga tvistemål (se prop. 1990/91:31 och 77§ BRL i dess lydelse enligt SFS 1990:1132). Bl a expropiationsmål skall emellertid även i fortsättningen prövas av fastighetsdomstolarna.

Skatterättsliga konsekvenser

Utredningen har i sitt betänkande tagit upp frågan huruvida vissa av de förslag som utredningen lämnat om vetorättens avskaffande kan leda till ofördelaktiga skattekonsekvenser för bostadsrättshavaren. Frågan har tagits upp även av vissa remissinstanser.

Den beslutade skattereformen (prop. 1989/90:110, SkU30, rskr. 356 och prop. 1990/91:54, SkU10, rskr. 106) innebär ändringar i bl.a. kommunalskattelagen (1928:370) och i lagen (1947:576) om statlig inkomstskatt (SIL). De nya reglerna i 26 § SIL innebär en övergång till en nominell vinstberäkningsmetod. Vid vinstberäkningen skall anskaffningsvärdet resp. försäljningspriset ökas eller minskas med lägenhetens andel av föreningens

nettoskuld eller nettoförmögenhet. Vid beräkning av föreningens nettoskuld eller nettoförmögenhet skall hänsyn inte tas till fastigheten. Vinst som uppkommit vid avyttring av en bostadsrätt skall tas upp till beskattning i inkomstslaget kapital. Skattesatsen i inkomstslaget kapital är 30 %.

Skatteuttaget begränsas genom särskilda schablonregler som innebär att vinsten får beräknas till 30 % av försäljningsintäkten för permanentbostäder och till 60 % av försäljningsintäkten för övriga privatbostäder ökad eller minskad med lägenhetens andel i föreningens nettoskuld eller nettoförmögenhet. Vidare medges avdrag motsvarande lägenhetens andel i föreningens förbättringskostnader avseende fastigheten. Detsamma gäller den skattskyldiges förbättringskostnader avseende lägenheten. I båda dessa hänseenden gäller vissa tidsmässiga begränsningar i avdragsrätten för utgifter för värdehöjande åtgärder.

Med permanentbostad menas en privatbostad där den skattskyldige varit bosatt i minst ett år närmast före avyttringen under förutsättning att innehavstiden då den skattskyldige inte varit bosatt på privatbostaden understiger ett år och att bostaden anskaffats till ett marknadsmässigt pris. Som permanentbostad räknas alltid bostad där den skattskyldige varit bosatt under minst tre av de senaste fem åren.

Vidare finns det en bestämmelse som innebär att man vid vinstberäkning efter expropriation eller efter avyttring som skett under tvångsliknande förhållanden alltid får beräkna vinsten i enlighet med den mest förmånliga schablonregeln även om den avyttrade bostaden inte uppfyller kraven för att kunna betraktas som permanentbostad.

De förslag som jag har lämnat beträffande vetorättens avskaffande innebär att den skattskyldige oavsett innehavstiden får möjlighet att få en realisationsvinst beskattad på det mest förmånliga sättet. Jag kan tillägga att det i den nämnda propositionen diskuterades om man skulle tillåta att de gamla reglerna om uppskov med beskattningen, som enbart gällde fastigheter, också skulle gälla för bostadsrätter. Den skattskyldige skulle härigenom kunna få uppskov med hela sin realisationsvinst vid expropriation eller liknande. Någon sådan lösning valdes dock inte av skäl som utvecklats i propositionen på s. 410 ff. I stället har man valt att över lag slopa möjligheterna till uppskov.

Mot bakgrund av de regler som jag här redovisat anser jag att de skatterättsliga frågorna nu fått en sådan lösning att förslaget om vetorättens avskaffande kan godtas även med beaktande av de skatterättsliga konsekvenserna.

Mitt förslag: Även mark skall kunna upplåtas med bostadsrätt under förutsättning att marken ligger i anslutning till ett småhus eller en s.k.marklägenhet och att marken skall användas som ett komplement till nyttjandet av huset eller annan lägenhet.

Utredningens förslag: Stämmer i huvudsak överens med mitt förslag. Utredningen har emellertid också föreslagit att medlemmar i sådana föreningar som upplåter småhus med bostadsrätt skall ta på sig det yttre underhållsansvaret av föreningshusen, om en bestämmelse om detta tas in i stadgarna.

Remissinstanserna: Utredningens förslag om upplåtelse även av marken har i allmänhet inte kommenterats närmare av remissinstanserna. Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet har inga invändningar mot att bostadsrättslagen anpassas så att bostadsrätten kan omfatta mark som används i anslutning till lägenheten. Vidare är man positiv till att ansvaret för det yttre underhållet kan läggas på bostadsrättshavaren.

Hyresnämnden i Malmö ställer sig dock tveksam till förslaget att medlemmar i sådana föreningar som upplåter småhus med bostadsrätt skall ta på sig det yttre underhållsansvaret av sitt hus, om detta krav tas in i föreningens stadgar. Enligt nämnden fjärmar sig förslaget från den kooperativa boendeformen när det gäller ansvaret för husen. Även boverket är tveksamt eftersom underhållsansvaret försäkringstekniskt kan medföra vissa problem. Föreningens försäkring kan påverkas av att medlemmarna själva utför underhållsarbete. Medlemmarnas försäkringsskydd när de utför underhållsarbete, t.ex. takarbete, bör vidare beaktas. Även AB Bostadsgaranti är kritisk mot förslaget om underhållsansvar. Enligt bolagets mening måste beaktas att föreningens fastigheter utgör säkerhet för föreningens lån och att långivaren kan rikta anmärkning mot att föreningens pant minskar i värde genom bristande underhåll. Därför måste det ges en möjlighet för styrelsen att på bostadsrättshavarens bekostnad utföra nödigt underhåll, trots att bostadsrättshavaren skall stå för detta. Ett system som innebär att stadgarna måste ändras för att man skall kunna nå en sådan ordning är alltför otympligt. Bostadsgaranti pekar också på att förslaget kan leda till svårigheter för föreningens styrelse vad gäller uttag ur underhållsfond och uppdelning av fondens medel mellan föreningens och bostadsrättshavarens ansvarsområde. Slutligen pekar bolaget på att försummat underhåll kan påverka försäkringsbolag och garantigivares ställningstagande vid försäkringsfall. Synpunkter på den föreslagna lagtexten har framförts av Stockholms tingsrätt.

Skälen för mitt förslag: Det har blivit vanligt att radhus eller friliggande villor upplåts med bostadsrätt. Att bostadsrättsformen valts framför äganderättsformen torde till stor del hänga samman med skattelagstiftningens utformning och bestämmelserna om statliga bostadslån. Som jag tagit upp i

avsnitt 2.3, där jag föreslagit bestämmelser som motverkar en geografisk spridning av föreningarnas hus, finns det ingen anledning att motverka utvecklingen under förutsättning att den kooperativa karaktären hos bostadsrättsföreningarna bibehålls.

Utredningen har föreslagit *dels* att bostadsrätt i fortsättningen även skall få upplåtas till mark som ligger i anslutning till ett småhus eller en s.k. marklägenhet, om marken skall nyttjas tillsammans med huset eller lägenheten, *dels* att föreningen i sina stadgar skall få överlämna ansvaret för det yttre underhållet till den som innehar ett småhus med bostadsrätt.

Upplåtelse av mark med bostadsrätt

Jag delar utredningens uppfattning att det är naturligt att även *mark* som ligger intill ett småhus eller en marklägenhet omfattas av en bostadsupplåtelse till villa eller annat småhus. En motsvarande ordning gäller inom hyreslagstiftningen (jfr 12 kap. 1 § jordabalken) och några fastighetsrättsliga eller andra hinder mot att förslaget genomförs har jag inte kunnat finna. Då förslaget inte heller mött någon erinran vid remissbehandlingen föreslår jag att det genomförs. Beträffande den närmare utformningen av lagförslaget återkommer jag i specialmotiveringen.

Förslaget avser i första hand framtida bostadsrättsupplåtelser. Skulle en förening vars verksamhet redan pågått en tid önska genomföra "tilläggsupplåtelser" beträffande tomtmark, bör detta enligt min mening kunna ske efter respektive bostadsrättshavares godkännande. Samtidigt kan det dock bli nödvändigt att tillämpa de bestämmelser i lagförslaget som motsvarar nuvarande 60 § första stycket 1 BRL (9 kap. 16 §), dvs. ett föreningsstämmobeslut med kvalificerad majoritet för en förändring av relationerna mellan grundavgifterna. Det kan också bli aktuellt att upprätta en helt ny ekonomisk plan.

Yttre underhåll av småhus

Vad härefter gäller föreslaget om *ansvar för yttre underhåll av småhus* är enligt min mening en förändring av gällande rätt inte lika självklar.

Enligt 26 § BRL skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten i gott skick. Vad som åsyftas är det inre underhållet av en lägenhet. För att undvika gränsdragningsproblem i förhållande till föreningens ansvar för det yttre underhållet, torde i stadgarna behöva tas upp särskilda bestämmelser om vad som är att hänföra till det inre resp. yttre underhållet (jfr Knutsson - Lindqvist, Bostadsrättslagen, s. 73 f.). Beträffande stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten med vilka föreningen försett lägenheten, svarar föreningen för underhållet. Särskilda regler finns vidare om ansvar för reparation - på grund av brand- eller vattenledningsskada och ohyra.

Gränsdragningen för vad som skall anses höra till en lägenhet och omfattas av bostadsrättshavarens underhållsskyldighet kan givetvis orsaka problem. Med de möjligheter som finns att närmare ange gränserna i för-

eningens stadgar, anser jag dock att den nuvarande uppdelning mellan ansvaret för inre och yttre underhållsskyldighet i huvudsak är ändamålsenlig. Någon närmare precisering i lag av ansvaret för yttre och inre underhåll anser jag därför inte vara påkallad. Med anledning av förslaget att även mark skall få upplåtas med bostadsrätt, kommer dock även marken att höra till lägenheten och omfattas av bostadsrättshavarens underhållsskyldighet. I förtydligande syfte bör en särskild bestämmelse tas upp om detta.

Det sagda innebär att huvudregeln även fortsättningsvis bör vara att föreningen svarar för det yttre underhållet, med undantag för mark som hör till ett hus eller en lägenhet. Med anledning av utredningsförslaget i fråga om underhållsansvaret för småhus, blir då frågan om föreningen genom en särskild stadgebestämmelse skall kunna avhända sig detta ansvar.

Bostadsrättsformen förutsätter att föreningsmedlemmarna i samverkan beslutar om föreningens angelägenheter. Även om bostadsrätt bör kunna upplåtas också till småhus, är det fortfarande föreningen som äger husen. Att föreningen under sådana omständigheter avstår från underhållsansvaret och ansvaret för husets goda bestånd framstår enligt min mening som äventyrligt och strider mot den kooperativa tanken bakom bostadsrättsinstitutet.

Som utredningen varit inne på kan också särskilda svårigheter och kostnader uppkomma för de medlemmar som av olika anledningar inte själva har möjlighet att reparera och underhålla huset. Det torde inte heller vara möjligt att utforma en stadgebestämmelse så att ansvaret för yttre underhåll åläggs endast vissa medlemmar. AB Bostadsgaranti och boverket har också pekat på vissa problem som kan följa med utredningens förslag.

Även om det inom vissa småhusföreningar säkerligen finns ett intresse för att medlemmarna skall få svara för även det yttre underhållet av sina hus, anser jag mot bakgrund av vad jag nu har anfört att utredningens förslag om överflyttning av ansvaret för yttre underhåll av småhus kräver ytterligare överväganden och därför inte nu bör föras vidare. I de föreningar där det finns ett intresse för att medlemmarna själva skall få reparera, måla eller på annat sätt underhålla sitt "eget" hus, bör detta kunna åstadkommas genom särskilda överenskommelser med de boende.

Övrigt

I utredningens betänkande s. 152 tar man upp vissa frågor rörande den ekonomiska planen vad gäller föreningar som upplåter småhus med bostadsrätt. Där sägs att det i vissa småhusföreningar åligger de enskilda bostadsrättshavarna att sluta leveransavtal för vatten, avlopp, elektricitet samt sophämtning och även själva betala dessa driftskostnader till leverantören. Vidare sägs det att vissa småhusföreningar saknar s.k. inre reparationsfond, varför bostadsrättshavaren får avsätta medel för nödvändiga reparationer efter eget val. Dessa kostnader kommer därför att ligga utanför vad bostadsrättsföreningen debiterar i årsavgift. Utredningen har anfört att det ur konsumenträttslig synpunkt vore av värde att man i den ekonomiska planen anger den ungefärliga kostnad som bostadsrättshavaren själv får svara för utöver års-

avgifter samt föreslagit att så sker. Jag delar utredningens uppfattning och kommer att ta upp förslaget om detta i anslutning till översynen av bostadsrättskungörelsen. Eftersom de angivna förhållandena påverkar årsavgifterna, måste även stadgarna såvitt gäller grunderna för beräkningen av årsavgifterna ge uttryck för att resp. småhusägare själv skall svara för avgifter för vatten och avlopp m.m. (jfr 44 § 5 BRL).

2.9 Upplåtelse i andra hand

Mitt förslag: Den generella möjlighet som för närvarande finns att utan styrelsens samtycke upplåta bostadsrätten till en lägenhet i andra hand till en medlem i föreningen slopas.

Den som innehar bostadsrätt till en lokal och som under viss tid inte har tillfälle att använda sin lokal, skall på motsvarande sätt som den som innehar en lägenhet som bostad, kunna upplåta lokalen i andra hand. Om styrelsen vägrar samtycke, skall hyresnämnden kunna lämna tillstånd.

Den nuvarande bestämmelsen i BRL som ger en kommun rätt att utan styrelsens medgivande upplåta en bostadslägenhet i andra hand skall även omfatta landstingskommun.

Utredningens förslag: Överensstämmer med mitt förslag i fråga om upplåtelse i andra hand till medlemmar. Utredningen har däremot inte ansett att den som innehar bostadsrätt till en lokal och juridiska personer skall ges rätt till andrahandsupplåtelse med hyresnämndens tillstånd. Utredningen har inte heller lagt fram något förslag om landstingskommuns rätt till andrahandsupplåtelse eller om särskilda bestämmelser för andrahandsupplåtelse av bostadslägenheter som juridiska personer innehar.

Remissinstanserna: Remissinstanserna har i allmänhet inte haft någon erinran mot utredningens förslag om andrahandsupplåtelse till medlemmar. Hyresnämnden i Göteborg har dock tagit upp frågan om inte de regler som gäller för lokalhyresgäster och dess möjlighet att få hyresnämndens tillstånd till andrahandsupplåtelse även bör gälla i BRL. Enligt hyresnämnden får den som är bostadsrättshavare till en lokal sämre ställning än den som hyr lokalen. Även hyresnämnden i Malmö har varit inne på denna fråga. Vidare anser Sveriges köpmannaförbund och AB Bostadsgaranti att juridiska personer inte skall undantas från möjligheten att hyra ut sin bostad eller lokal i andra hand. Fastighetsägareförbundet har framfört liknande uppfattning.

Skälen för mitt förslag: Utredningen har lämnat förslag om en anpassning av vissa regler om förverkande m.m. i BRL till motsvarande regler i hyreslagen. Som jag inledningsvis har nämnt anser jag dock att ett ställningstagande till dessa förslag bör anstå till dess hyreslagskommittén har avslutat sitt arbete (se avsnitt 2.1). Jag vill emellertid nu ta upp vissa frågor om

andrahandsupplåtelse som anknyter till en motsvarande reglering i hyreslagen.

Andrahandsupplåtelse till medlemmar m.m.

För att en bostadsrättshavare skall få upplåta sin lägenhet i andra hand till någon annan än en medlem krävs det som huvudregel att föreningen ger sitt samtycke. Enligt 30 § BRL kan en bostadsrättshavare som under viss tid inte är i tillfälle att använda sin bostadslägenhet dock få hyresnämndens tillstånd till att i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till den som inte är medlem. Tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid och förenas med villkor (jfr prop. 1971:12 s. 128).

Att bostadsrättshavaren under viss tid inte är i tillfälle att använda sin lägenhet innebär att arrangemanget skall vara tillfälligt. Man skall således kunna räkna med att bostadsrättshavaren återkommer till lägenheten. Vidare krävs det att bostadsrättshavaren har ett fullgott skäl för att inte själv använda lägenheten, t.ex. sjukdom, arbete eller studier på annan ort (SOU 1969:4 s. 226). Tillstånd har vägrats när bostadsrättshavaren flyttar till annan bostad men ändå önskar behålla bostadsrätten av något skäl.

Föreningen kan ha befogad anledning att vägra samtycke framför allt med hänsyn till att den som i stället kommer att disponera lägenheten är mindre skötsam. Däremot spelar dennes ekonomi inte någon roll, eftersom det ju är bostadsrättshavaren som svarar för att t.ex. avgiften till föreningen erläggs i rätt tid.

Bostadsrätten kan förverkas om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand (33 § första stycket 2 BRL).

De nu redovisade reglerna motsvarar de bestämmelser som gäller beträffande hyra (se 12 kap. 39, 40, 42 och 70 §§ jordabalken). Också tillämpningen av de båda regelsystemen har i hög grad kommit att överensstämma, men när det gäller tillstånd till andrahandsupplåtelse tycks praxis, som utredningen tagit upp, ha fått en viss "glidning" till bostadsrättshavarens förmån. Detta torde hänga samman med att bostadsrätten närmar sig det direkta ägandet och en tankegång om att en bostadsrättshavare därför borde ha större rätt till andrahandsupplåtelse än en hyresgäst.

Det är enligt min mening av vikt för föreningarna att ha kontroll över och kunna överblicka samtliga andrahandsupplåtelser. Det kooperativa synsättet förutsätter att bostadsrättshavaren deltar i föreningens angelägenheter. Föreningsarbetet försvåras om bostadsrättshavarna inte själva bor i lägenheterna. Detta medför i sin tur att en andrahandsupplåtelse bör ses som en tillfällig lösning. Detta bör, som utredningen föreslagit, dessutom gälla oavsett om bostadsrättshavaren upplåter sin lägenhet till en annan medlem i föreningen eller till någon utanför denna krets. Jag ansluter mig därför till utredningens förslag om att den nuvarande möjligheten för en bostadsrätts-

havare att fritt och utan styrelsens samtycke kunna upplåta sin lägenhet till den som är medlem i föreningen tas bort (30 § första stycket BRL).

I övrigt anser jag, i likhet med utredningen, inte att några förändringar avseende de grundläggande förutsättningarna för andrahandsupplåtelse av en bostadsrätt behövs. Huvudregeln bör därför alltjämt vara beträffande bostadslägenheter att bostadsrättshavaren under viss tid inte skall ha tillfälle att använda lägenheten, dvs. att han inom viss tid skall återkomma dit. Vidare bör det krävas att bostadsrättshavarens skäl för upplåtelsen är beaktansvärda samt att föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke till denna. Lika med utredningen anser jag att den praxis som har etablerats vad gäller andrahandsupplåtelser av hyreslägenheter bör vara vägledande även vid en prövning enligt bostadsrättslagen.

Som framgått av mina förslag i avsnitt 2.4.2 bör dock särskilda bestämmelser meddelas i fråga om andrahandsupplåtelser av bostadslägenheter som juridiska personer innehar. Jag hänvisar här till det avsnittet.

Kommun och landstingskommun jämställs

I 30 § tredje stycket BRL har en möjlighet införts för kommunen att upplåta en bostadsrätt i andra hand utan något tillstånd. Bestämmelsen tillkom i samband med införandet av bostadsanvisningslagen (jfr prop. 1979/80:72 s. 30 ff), sedermera omarbetad till lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt. Enligt lagen kan en bostadsrättsförening under vissa förutsättningar bli skyldig att upplåta en bostadsrättslägenhet till kommunen, även om föreningen inte samtyckt till detta. Det har då också ansetts att något särskilt tillstånd inte skall behövas för att kommunen i sin tur skall få upplåta lägenheten i andra hand.

För såväl kommun som landstingskommun finns det i dag ett stort behov av att få tillgång till bostäder. Det behövs för att skapa ett eget boende för många människor som i dag tvingas bo på institution eller liknande. Landstingen har i dag bl.a. vissa bostadsrättslägenheter som används som ett första steg till att skapa ett eget boende. Lägenheterna används av olika personer under kortare eller längre perioder för permanent boende tills de helt på egen hand kan klara sitt boende. Jag anser att denna möjlighet inte får stoppas genom att föreningen skall kunna säga nej till sådan andrahandsupplåtelse. Därför bör lagstiftningen vara så utformad att såväl primärkommuner som landstingskommuner bör ha rätt till upplåtelse i andra hand utan någon särskild prövning av hyresnämnden. Jag förordar alltså att lagen ändras i enlighet härmed.

Upplåtelse av lokal i andra hand

Vissa remissinstanser har uppmärksammat att den som innehar en lokal med bostadsrätt med utredningens förslag blir sämre ställd när det gäller möjligheten att upplåta en lägenhet i andra hand än en lokalhyresgäst. Utredningen har tagit upp denna fråga men ansett att det inte finns något behov av skyddsregler i samma utsträckning för en bostadsrättshavare som för en hyresgäst.

I likhet med flera remissinstanser delar jag inte utredningens uppfattning på denna punkt. Jag kan inte se några bärande skäl till varför en bostadsrättshavare som innehar en lokal inte skall få samma möjlighet till andrahandsupplåtelse som en lokalhyresgäst. Genom en lagändring som trädde i kraft i januari 1989 har lokalhyresgäster fått möjlighet att begära hyresnämndens tillstånd till andrahandsupplåtelse (prop. 1987/88:146, BoU21, rskr. 344). Bestämmelserna innebär att en lokalhyresgäst, som under viss tid inte har tillfälle att använda sin lokal kan få hyresnämndens tillstånd att upplåta lokalen i sin helhet i andra hand. Sådant tillstånd skall lämnas om hyresgästen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke. Departementschefen anförde i detta lagstiftningsärende bl.a. följande (prop. s. 42).

> Det är dock inte önskvärt med en stor och oöverskådlig andrahandsmarknad för lokaler. En sådan kan vara negativ för såväl hyresvärdar som hyresgäster. Tillstånd bör därför mot hyresvärdens bestridande lämnas endast om en andrahandsuthyrning av lokalen framstår som hyresgästens enda realistiska möjlighet att behålla hyresrätten till lokalen. Kan hyresgästens verksamhet i lokalen drivas vidare, t.ex. av någon anställd, bör tillstånd inte lämnas. Det ligger också i sakens natur att tillstånd inte bör lämnas om hyresgästens bortovaro endast avser kortare tid. För tillstånd bör vidare krävas att hyresgästen vidtar sådana åtgärder att hyresvärdens olägenhet av andrahandsuthyrningen så långt möjligt begränsas. Tillståndet bör också normalt begränsas till viss tid. Förstahandshyresgästen ansvarar gentemot fastighetsägaren för att hyran betalas och är givetvis också ansvarig för att verksamheten i lokalen inte avviker från det ändamål för vilket den upplåtits till honom. Uppfyller inte förstahandshyresgästen dessa förpliktelser, riskerar han att hyresrätten förverkas. Ett tillstånd till andrahandsuthyrning innebär således inte i sig att verksamheten i lokalen får ändras.

Med den utgångspunkt som departementschefen redovisat i den nämnda propositionen anser jag att det även i bostadsrättslagen bör införas motsvarande bestämmelser avseende bostadsrättshavare som innehar lokal med bostadsrätt. Jag föreslår därför att man inför en bestämmelse med denna innebörd.

Lagrådet anser att uttrycket andrahandsupplåtelse som har använts i remissprotokollet när en bostadsrättshavare upplåter hela sin lägenhet till någon annan med hyresrätt lätt kan misstolkas eftersom upplåtaren själv har en bostadsrätt. Lagrådet anser därför att uttrycket andrahandsupplåtelse bör bytas ut mot upplåtelse med hyresrätt eller motsvarande så att det klart framgår vad som menas. Jag har i och för sig förståelse för lagrådets synpunkt men anser mig inte utan ytterligare överväganden kunna ändra på detta uttryck. Det kan nämligen ibland föreligga tveksamhet om en andrahandsupplåtelse är att betrakta som en upplåtelse med hyresrätt. Jag finner alltså inte för närvarande skäl till någon ändring.

Mitt förslag: Vissa äldre avgiftstyper mönstras ut. Beteckningen grundavgift byts ut mot insats. Beteckningen årsavgift behålls däremot.

Liksom hittills skall föreningarna ta ut insatser vid upplåtelse av bostadsrätt. Vidare skall föreningarna ha rätt att ta ut följande avgifter av bostadsrättshavarna: årsavgift samt, om det anges i stadgarna, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift. En förening får i övrigt inte ta ut några särskilda avgifter för sådana åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av bostadsrättslagen eller andra författningar.

Begränsningar införs beträffande möjligheten att ta ut upplåtelseavgift av hyresgäster i samband med ombildning av hyresrätt till bostadsrätt. Vidare införs bestämmelser i bostadsrättslagen om hur avgifterna till föreningen skall betalas.

Utredningens förslag: Överensstämmer i huvudsak med mitt förslag utom i fråga om förslaget till pantsättningsavgift.

Remissinstanserna: De flesta remissinstanserna har inga invändningar mot förslagen. Stockholms tingsrätt tillstyrker utredningens förslag att någon särskild avgiftsdebitering vid sidan av årsavgifterna som regel inte bör ske. Tingsrätten ifrågasätter om de skäl som anförs för att en särskild överlåtelseavgift skall få tas ut är tillräckligt bärkraftiga. Även länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län har synpunkter på frågan om överlåtelseavgifter. Riksrevisionsverket framhåller att överlåtelseavgifter numera kan anses etablerade men att avgifterna inte är av sådan storlek för den enskilda föreningen att det är motiverat att behålla dem. SBC, som anser att föreningarna själva skall kunna besluta om de vill införa överlåtelseavgifter, godtar att en bestämmelse härom införs i lagen. Enligt SBC bör dock ett högsta belopp anges i lag. Riksbyggen anser att det är väl korttänkt att ge överlåtelseavgifterna en särställning. Enligt Riksbyggen bör föreningarna i lagen ges rätt att ta ut täckning för sådana kostnader som fördelas ojämnt mellan bostadsrättshavarna och som kan hänföras till en särskild bostadsrätt, under förutsättning att detta anges i stadgarna. Hyresgästernas Riksförbund anser att kostnaden för den löpande verksamhet som föreningarna på grund av bestämmelserna i bostadsrättslagen måste anses skyldiga att tillhandahålla sina medlemmar bör bäras av medlemmarna gemensamt. Detta bör dock inte utgöra hinder för debitering på grund av tjänster som i särskild ordning avtalats mellan en avflyttande medlem och föreningen. Frågan om överlåtelseavgifternas tillåtlighet bör ges en entydig lagreglering.

Skälen för mitt förslag: I BRL saknas sammanhållna regler om de avgifter som en förening har rätt att ta ut av bostadsrättshavarna. Av 44 §, som punktvis tar upp vad en förening är skyldig att ange i sina stadgar, framgår dock indirekt (punkt 4–7) att föreningen kan ta ut inträdesavgift, upp-

låtelseavgift, årsavgift och vissa andra typer av avgifter. Bestämmelser om grundavgift finns bl.a. i 6 och 57 §§.

Det nuvarande regelsystemet har i praxis gett upphov till frågor om en bostadsrättsförening har rätt att ta ut särskilda avgifter, vid sidan av de i lagen angivna. Detta gäller särskilt i fråga om åtgärder som föreningen är skyldig att vidta enligt BRL eller annan lagstiftning. Bl.a. har lagligheten av s.k. överlåtelseavgifter satts i fråga. Sådana avgifter tas ut för att täcka kostnader för administrationen kring en överlåtelse av bostadsrätt.

För att belysa den allmänna frågan om föreningarnas möjligheter att ta ut avgifter av bostadsrättshavarna har utredningen hänvisat till ett särskilt uttalande av JK i frågan. Med anledning av klagomål mot en länsstyrelse som hade registrerat en bostadsrättsförening vars stadgar innehöll en bestämmelse om rätt att ta ut överlåtelseavgift uttalade JK sålunda i ett beslut den 19 januari 1987 (dnr 3483-85-21) som sin mening att det är möjligt att det i en bostadsrättsförenings stadgar anges att överlåtelseavgifter får tas ut. Beträffande JK:s utlåtande får jag hänvisa till utredningens betänkande (s. 173).

För egen del finner jag lika med utredningen att det är angeläget att dra en gräns mellan sådana avgifter som föreningen skall ha rätt att ta ut av bostadsrättshavarna och sådana avgifter som föreningen inte får ta ut. En utgångspunkt som därvid bör tjäna såväl föreningens som bostadsrättshavarens intressen bäst är, att kostnaderna för föreningens löpande verksamhet får bäras av medlemmarna gemensamt, dvs. utan annan avgiftsdebitering än de nuvarande årsavgifterna. Det gäller framför allt alltså löpande kostnader för drift, kapital och underhåll eller andra föreningskostnader. Som jag närmare skall redovisa bör dock vissa undantag kunna göras. Vidare bör föreningarna liksom för närvarande vara oförhindrade att ta ut särskilda avgifter för tjänster som inte åligger föreningen enligt BRL. Det kan t.ex. gälla avgifter för användning av tvättstuga eller bastu. Det kan också gälla avgifter för särskilda tjänster, t.ex. inmontering av tvättmaskin eller diskmaskin.

Med denna utgångspunkt bör vissa äldre avgiftstyper som numera inte kommer till användning kunna mönstras ut. Det gäller som utredningen föreslagit särskild inträdesavgift (44 § 4 BRL) och sådana avgifter om högst 100 kr som är regelbundna eller beror på särskild uttaxering (44 § 7 BRL).

Jag kommer i det följande att redovisa de avgifter som jag anser genom en särskild lagbestämmelse bör tillåtas i en bostadsrättsförening. I övrigt bör föreningen inte få ta ut några andra särskilda avgifter för sådana åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av BRL eller annan lagstiftning, t.ex. taxeringsförfattningar.

Insats

Grundavgiften är den kapitalinsats i föreningen som en bostadsrättshavare skall betala när bostadsrätt upplåts första gången. Avgiften ingår som en del av husets finansiering och tas därför regelmässigt upp i den ekonomiska planen, även om det räcker att där ange grundavgifternas totalbelopp. Avgiften skall också tas upp i upplåtelseavtalet. När bostadsrättshavaren läm-

nar föreningen har han ingen rätt att återfå avgiften. Det ekonomiska värde som bostadsrätten representerar kan denne i stället ta ut genom att sälja bostadsrätten.

Det är styrelsen som bestämmer grundavgifternas storlek, om inte stadgarna anger annat. Om grundavgifterna skall ändras, t.ex. genom att bostadsrättshavaren skall tillskjuta ytterligare kapital, beslutas detta dock av föreningsstämman (se 57 § samt 60 § första stycket 1 BRL). Några regler om efter vilka grunder avgifterna skall bestämmas finns inte. Här gäller som i andra sammanhang att föreningen inom ramen för den s.k. likabehandlingsprincipen har frihet att bestämma avgifternas storlek. I allmänhet brukar avgifterna bestämmas efter lägenheternas relativa bruksvärde, dvs. efter sådana faktorer som storlek, planlösning, läge i huset etc.

Utredningen har inte på denna punkt föreslagit någon annan ändring än att beteckningen grundavgift bör bytas ut mot ordet insats. Någon invändning mot förslaget har inte gjorts av remissinstanserna. I dagligt tal används i dag nästan undantagslöst ordet insats i stället för grundavgift. Om denna beteckning används, uppnås en överenstämmelse med terminologin i lagen om ekonomiska föreningar. Visserligen finns det vissa skillnader i förhållande till den innebörd som uttrycket insats har enligt lagen om ekonomiska föreningar, bl.a. att en bostadsrättshavare inte har någon rätt att få tillbaka sin insats när han går ur föreningen. Även med beaktande av de skillnader som finns i begreppen, motiverar det dock inte att beteckningen insats förbehålls kapitalinsatser i andra ekonomiska föreningar än bostadsrättsföreningar. Jag förordar därför att utredningsförslaget genomförs.

Årsavgift

Årsavgifterna i en förening avser att täcka kostnaderna för föreningens verksamhet, bl.a. löpande utgifter för drift, underhåll och kapital. Avsättningen till reparationsfond m.m. görs också via årsavgifterna. Avgifterna bestäms av styrelsen efter de grunder som skall anges i stadgarna (se 44 § 6 samt 57 § BRL).

Det vanliga är att grundavgifterna fungerar som fördelningsgrund när det gäller att fastställa årsavgifterna. Men det är även möjligt att använda sig av andra normer, exempelvis bostadsrätternas lägenhetsytor eller särskilt fastställda andelsvärden. Det är inte heller något som hindrar att olika beräkningsgrunder tillämpas beroende på avgiftsändamålet. Det är t.ex. möjligt att fördela kostnaden för värme och vatten m.m. efter storleken på lägenheten, medan andra kostnader fördelas efter grundavgiften.

Utredningen har inte föreslagit någon annan ändring i fråga om årsavgiften än att beteckningen skall bytas ut till månadsavgift. Skälet för detta är att beteckningen årsavgift kritiserats och att beteckningen är mindre lämplig med hänsyn till att avgifterna oftast betalas per månad.

Jag kan hålla med utredningen om att årsavgift kan vara en mindre lämplig beteckning i vissa fall. Inte heller månadsavgift är emellertid enligt min mening alltid adekvat, eftersom föreningen har frihet att bestämma avgiften

för annan period, t.ex. kvartal. Jag föreslår därför att man i lagen behåller den nuvarande beteckningen. Detta hindrar givetvis inte att föreningarna själva i dagligt tal kan använda en annan benämning på avgiften. Jag föreslår också att det av lagen skall framgå vad avgiften står för. Jag återkommer till denna fråga i specialmotiveringen.

Upplåtelseavgift

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som bostadsrättsföreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när bostadsrätt upplåts. En förutsättning är dock att stadgarna ger föreningen en sådan rätt (44 § 5 BRL). Upplåtelseavgiften skall anges i upplåtelsehandlingen (6 §).

Tanken med att ha upplåtelseavgift är att avgiften skall kunna tas ut i de fall en viss lägenhet skall upplåtas med bostadsrätt först sedan föreningens verksamhet har pågått någon tid (jfr SOU 1969:4 s. 210, prop. 1971:12 s. 140, Knutsson – Lindqvist, Bostadsrättslagen, Norstedts gula bibliotek, 1972, s. 109 samt Siljeström – Svennegård, Lagen om bostadsrättsföreningar, 5:e uppl. s. 21). Under denna tid kan bostadsrätternas värde ha stigit utöver grundavgifterna genom att föreningens behållna kapital har ökat, t.ex. till följd av att föreningens lån har amorterats ned. Genom att föreningen får ta ut en upplåtelseavgift kan den nytillträdande bostadsrättshavaren avkrävas kompensation för denna värdeökning. Insatsen för den aktuella bostadsrätten behöver då inte anges till högre belopp än insatsen för övriga bostadsrätter och rubbar därför inte heller det inbördes förhållandet mellan insatserna.

Enligt utredningen används numera upplåtelseavgifter i flera sammanhang. Särskilt bör nämnas den möjlighet som finns att differentiera villkoren mellan gamla och nya medlemmar i samband med större ombyggnadsåtgärder. Det blir vanligare att vindar tas i anspråk för lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Upplåtelseavgifter förekommer också i dessa sammanhang. Vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt är det vidare vanligt att upplåtelseavgifter tas ut av de hyresgäster som successivt ansluter sig eller av nytillkommande boende i huset. Upplåtelseavgifterna fyller alltså en praktisk funktion.

Upplåtelseavgifter tas i dag dock sällan ut med utgångspunkt i bostadsrättens ökade andel i föreningens behållna tillgångar. Det vanliga är i stället att föreningarna genom avgiften helt eller delvis söker kompensera sig för bostadsrättens marknadsvärde. Upplåtelseavgiften tas därför ofta ut som en mellanskillnad mellan grundavgiften (insatsen) och bostadsrättens marknadsvärde. Med tanke på de ofta betydande differenser som på sina håll numera föreligger mellan grundavgift och marknadsvärde, tycks därför upplåtelseavgifter många gånger tas ut med ansenliga belopp.

Det förekommer i dag att hyresgäster som av föreningen en gång erbjudits förvärv av bostadsrätt, vid en ombildning tackar nej, men sedermera ångrar sig (jfr avsnitt 2.4.4). Föreningarna brukar emellertid då som förutsättning för upplåtelse kräva att hyresgästen betalar en upplåtelseavgift, ofta med utgångspunkt i bostadsrättens marknadsvärde. I många fall beror föreningarnas förhållningssätt i dessa fall säkerligen på att man misstänker att hyresgästen

efter ett förvärv omedelbart skall sälja bostadsrätten med god förtjänst. Förfaringssättet kan dock många gånger anses oskäligt mot en hyresgäst som faktiskt önskar bo kvar i huset men av olika skäl kan ha haft svårt att bestämma sig för ett bostadsrättsförvärv. Det framstår därför som angeläget att klarare regler ges om möjligheten att ta ut upplåtelseavgift för den angivna situationen. Å ena sidan bör då beaktas att föreningen har ett legitimt intresse av att genomföra ombildningen så snabbt som möjligt. Å andra sidan bör en tveksam hyresgäst ges en skälig betänketid utan att behöva riskera höjning av avgiften.

Mot denna bakgrund föreslår jag lika med utredningen att det införs ytterligare bestämmelser som tar sikte på ombildningsfallen. Upplåtelseavgift bör inte få tas ut förrän efter en månad från det att föreningen erbjudit hyresgästen att få lägenheten upplåten med bostadsrätt. Därefter bör föreningen under en period som sträcker sig intill sex månader från erbjudandet vara berättigad att ta ut en upplåtelseavgift som motsvarar skälig ränta på insatsen (jfr 5 § räntelagen, 1975:635). Efter sexmånadersperiodens utgång bör föreningen ha full frihet att bestämma om upplåtelseavgiftens storlek. Reglerna bör medverka till att föreningarna lämnar skriftliga erbjudanden om förvärv till varje hyresgäst som är berättigad till sådant förvärv, vilket i sin tur bör medföra att hyresgästerna får en bättre uppfattning om vad som gäller.

I övrigt har jag inte funnit skäl att förändra nuvarande regler om upplåtelseavgifter.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift

Redan inledningsvis har jag tagit upp frågan om lagligheten av att föreningen tar upp särskilda *överlåtelseavgifter*.

Överlåtelseavgift är en sådan avgift som tas ut från säljaren eller köparen i samband med att bostadsrätt överlåts. Ett typfall är att en bostadsrättsförening, med eller utan stöd i sina stadgar, själv tar ut avgiften. Vanligt är emellertid att en bostadsrättsförening inom HSB och Riksbyggen inte själv administrerar överlåtelsen. Administrationen har i stället överlämnats till en regional enhet (HSB-föreningen eller Riksbyggens distriktskontor), vars verksamhet formellt inte omfattas av BRL. Vid överlåtelse har den regionala enheten uppburit överlåtelseavgiften för egen räkning.

Frågan om överlåtelseavgifternas laglighet har varit föremål för både JK:s prövning (se ovan) och som tvistefråga vid domstol. Något entydigt svar på frågan om avgifternas laglighet anser jag dock inte har lämnats.

En överlåtelse utgör ett naturligt led i innehavet av en bostadsrätt. Av bestämmelserna i BRL följer att föreningen måste vidta vissa åtgärder i samband med en överlåtelse, framför allt med anledning av köparens ansökan om medlemskap. Enligt stadgarna kan därutöver gälla speciella rutiner. Som nyss sagts förekommer detta inom de folkrörelsekooperativa organisationerna.

Inom HSB förutsätts det sålunda att den bostadsrättshavare som vill överlåta sin bostadsrätt skall göra en särskild överlåtelseanmälan till bostadsrättsföreningen med angivande av överlåtelsedag och övriga villkor. Föreningen

gör därefter en bedömning av om den föreslagna köparen kan antas som medlem. Sedan medlemskap tillstyrkts och anteckning gjorts huruvida bostadsrätten är pantförskriven vidarebefordras överlåtelseanmälan till HSB-föreningen. Besiktning av lägenheten verkställs och köpeavtal upprättas. HSB-föreningen granskar vidare om köpeavtalet överensstämmer med föreningsstadgarna. Köpesumman erläggs till HSB-föreningen, som efter avdrag för säljarens eventuella skulder till bostadsrättsföreningen eller HSB-föreningen betalar beloppet till säljaren. Om bostadsrätten är pantsatt, kontrolleras att lånet har lösts eller att den som förvärvar bostadsrätten har medgetts att överta lånet hos kreditgivaren. När bostadsrättsföreningen erhållit sitt exemplar av överlåtelseavtalet fattar styrelsen i föreningen beslut om medlemskap.

Tillåtligheten av överlåtelseavgifter berör endast förhållandet mellan bostadsrättshavarna och bostadsrättsföreningen. Om en HSB-förening eller regional enhet inom Riksbyggen vill ta ut avgifter för en tjänst som de enligt bostadsrättsföreningens stadgar rutinmässigt skall lämna i samband med en överlåtelse, så är detta en sak mellan bostadsrättsföreningen och den regionala enheten. Avgifter från föreningen till den regionala enheten får regleras i bostadsrättsföreningens stadgar eller i särskilda avtal. Det ligger naturligtvis i varje bostadsrättsförenings intresse att minimera dessa kostnader så mycket som möjligt.

Vid ett ställningstagande till frågan om överlåtelseavgifter blir huvudfrågan, om kostnaderna för överlåtelseadministrationen skall slås ut på boendekollektivet i bostadsrättsföreningen eller om de skall bäras av säljaren eller köparen. Man kan givetvis också tänka sig kombinationer och olika skäl kan tala för den ena eller andra lösningen.

Jag har inledningsvis gett uttryck för att föreningarnas löpande kostnader på grund av bestämmelserna i BRL som huvudregel bör bäras av medlemmarna gemensamt. Föreningarnas kostnader för överlåtelseadministrationen kan ses som en sådan kostnad. Mot bakgrund av att sådana avgifter tas ut för en speciell administration i samband med försäljning av bostadsrätt och att administrationen kan bli betungande för föreningen, bl.a. mot bakgrund av att vissa lägenheter omsätts mer än andra, anser jag emellertid att sådana avgifter bör få tas ut även fortsättningsvis. Förutsättningen bör dock vara att avgifterna sätts efter självkostnadsprincipen och att grunderna för beräkningen klart framgår av bostadsrättsföreningens stadgar. Avgiften bör givetvis inte göras beroende av köpeskillingen.

Enligt HSB:s mönsterstadgar får överlåtelseavgiften numera maximalt uppgå till 2,5 % av basbeloppet (knappt 750 kr. för år 1990). Jag anser i likhet med utredningen att detta är en rimlig riktpunkt när överlåtelseavgift skall bestämmas av föreningarna. Lika med utredningen finner jag dock inte att någon särskild lagbestämmelse om detta är påkallad. Jag utgår från att det framdeles inte heller skall bli nödvändigt med en lagreglering av beloppets storlek.

Ytterligare en fråga som bör tas upp i detta sammanhang och som berörts av utredningen är, om föreningen skall få ta ut *avgifter för* den *administration*

som föreningarna måste tillhandahålla *vid andrahandsuthyrning eller vid s.k. denuntiation av pantsättning*.

Såsom utredningen har anfört finns det skäl som talar såväl för som emot att föreningar får ta ut sådana avgifter. Utredningen har stannat för att föreningarnas och bostadsrättshavarnas intresse tillgodoses bäst om kostnaderna bärs kollektivt av de boende över årsavgiften.

Som jag inledningsvis anfört ansluter jag mig till utredningens uppfattning att i de flesta fall kostnaderna bör bäras kollektivt när det gäller sådana åtgärder som föreningen är skyldig att vidta enligt gällande lagstiftning. Det arbete föreningen är skyldig att vidta rör ju i de allra flesta fall sådant som kan komma alla medlemmar till godo. Eftersom jag tidigare kommit fram till att överlåtelseavgifter bör få tas ut anser jag emellertid att det också är skäligt att föreningen får ta ut en avgift för anteckning om pantsättning i föreningens lägenhetsförteckning, vilket obligatoriskt skall ske enligt 49 § andra stycket BRL. Vissa lägenheter omsätts betydligt oftare än andra, vilket numera också medför att pantsättning sker relativt ofta. Det är därför enligt min mening rimligt att den administrationskostnad som uppstår till följd av en pantsättning skall bäras av den enskilde och inte av kollektivet gemensamt. Föreningens självkostnad torde i detta fall vara betydligt lägre än för överlåtelseadministrationen. En rimlig riktpunkt för avgiften bör i detta fall vara 1 % av basbeloppet (knappt 300 kr. för år 1990).

Jag föreslår således att en motsvarande bestämmelse som gäller för överlåtelseavgifter också införs beträffande denuntiation av pantsättning. Lämpligen bör denna avgift betecknas pantsättningsavgift. I fråga om administrationen vid andrahandsuthyrning anser jag dock inte att det finns skäl att frångå utredningens förslag.

Avgiftsbetalning

Bostadsrättslagen innehåller inga regler om hur en avgift till föreningen skall betalas och när avgiften skall anses betald. Hyreslagen har däremot sådana regler. Av 12 kap. 20 § andra och tredje styckena jordabalken, framgår således att hyran skall betalas i hyresvärdens hemvist eller under adress som anvisats av denne. Betalning får alltid ske genom postanvisning, bankgiro eller postgiro. Sker betalning på post- eller bankkontor, anses betalningen omedelbart ha kommit hyresvärden till handa. Är det fråga om ett betalningsuppdrag, anses beloppet ha kommit hyresvärden till handa när betalningsuppdraget togs emot av det förmedlande kontoret. Som jag ovan sagt finns inte motsvarande bestämmelser i bostadsrättslagen, vilket kan medföra tveksamhet inte minst när det är fråga om att tillämpa förverkandereglerna vid försumlighet av bostadsrättshavaren med betalning av avgifterna. Jag föreslår därför i likhet med vad utredningen föreslagit att motsvarande regler som finns i hyreslagen även införs i bostadsrättslagen.

Lagrådet har i sitt yttrande redovisat vissa synpunkter beträffande avgiftssystemet och bestämmelsernas utformning Beträffande det sistnämnda återkommer jag i specialmotiveringen. Utan att lämna något förslag i saken har

lagrådet ansett att det torde kunna anföras samma skäl för att införa en avgift vid andrahandsupplåtelser som ifråga om överlåtelseavgift och pantsättningsavgift. Vidare har lagrådet påpekat att det i de olika bestämmelserna beträffande upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift inte ger uttryck för avsikten när det gäller ändamålet med avgiften eller beräkningen.

Jag är medveten om de förhållanden som lagrådet pekat på, men har inte funnit någon grundad anledning att befara att man från föreningarnas sida kommer att missbruka uttaget av avgifterna för överlåtelse och pantsättning till men för medlemmarna. Det torde vara tillräckligt att föreningen i sina stadgar ger uttryck för den beräkning som skall ligga till grund för dessa avgifter. Inte heller anser jag att det finns skäl att införa någon särskild beräkningsgrund för upplåtelseavgifter. Som jag redovisat fyller dessa en praktisk funktion i många olika situationer. Varken utredningen eller remissinstanserna har påtalat något behov av att särskilt reglera uttaget av dessa avgifter. Mot den bakgrunden har jag inte funnit anledning att införa några särskilda bestämmelser i saken. När det gäller avgifter för andrahandsupplåtelser är jag medveten om att det kan finnas olika uppfattningar i saken. För egen del finner jag inte skäl att frångå utredningens ställningstagande.

2.11 Försäljning av pantsatt bostadsrätt på offentlig auktion

Mitt förslag: Vid försäljning av bostadsrätt på offentlig auktion enligt bostadsrättslagen skall utrop ske utan förbehåll om panträtt, om inte bostadsrättsföreningen medger annat. Utropas bostadsrätten utan något sådant förbehåll, är panthavaren skyldig att ta emot betalning i förtid. För att förvärvaren skall vara skyldig att svara för den förre innehavarens skulder till föreningen måste föreningen förbehålla sig kravrätt mot denne vid auktionen.

Utredningens förslag: Överensstämmer med mitt förslag.

Remissinstanserna: De flesta remissinstanser har uttryckligen godtagit utredningens förslag eller inte framfört någon erinran. Hit hör bl.a. hovrätten för Västra Sverige, Stockholms tingsrätt och Stadshypotekskassan.

Svenska sparbanksföreningen och Sveriges Föreningsbankers förbund motsätter sig dock förslaget att bostadsrätten vid offentlig auktion skall ropas ut utan förbehåll om panträttens bestånd. Sparbanksföreningen anser att förslaget innebär att man frångår den sakrättsliga huvudprincipen att panträtt i viss egendom äger fortbestånd efter egendomens övergång till ny ägare. De skäl utredningen har för att frångå denna princip anser varken föreningen eller Sveriges Föreningsbankers förbund övertygande. Sparbanksföreningen anser att det finns en risk för att bostadsrätternas värde som säkerhetsobjekt minskar med utredningens förslag, vilket skulle få negativa följder för de enskilda människorna främst genom att krediterna riskerar att fördyras.

Föreningsbankernas förbund kan inte acceptera att banken kan komma att göra förluster på grund av den föreslagna ordningen. Om förslaget ändå föranleder lagstiftning anser förbundet att panthavarens ställning skall stärkas åtminstone så mycket som uttalas i betänkandet på s. 188. Sparbanksföreningen anser det nödvändigt att – om utredningens förslag genomförs – panthavarens rättsliga ställning förstärks, så att denne får möjlighet att påverka ett beslut om försäljning och förfaringssättet för försäljningen. Föreningen anser också att panthavaren skall ha möjlighet att ingripa, t.ex. genom att ropa in bostadsrätten eller överklaga försäljningen. Även StadshypoteksKassan anser att banker och andra kreditinstitut skall ha möjlighet att ropa in bostadsrätter för att skydda sin fordran. Svenska Bankföreningen delar utredningens uppfattning så till vida att huvudregeln bör vara att bostadsrätten ropas ut utan förbehåll om panträttens bestånd. Föreningen anser dock att panthavaren när det finns risk för förlust skall få möjlighet att bestämma att utrop skall ske med förbehåll om panträtten. Bankföreningen noterar också att de låntagare som har lån i kreditinstitut med lång upplåning enligt låneformulären så gott som undantagslöst är skyldiga att betala räntekompensation vid förtidsinlösen.

Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet ifrågasätter om den föreslagna ordningen är ändamålsenlig. Enligt nämnden är ett alternativ att i stället jämställa föreningens och panthavarens rättigheter i den meningen att även föreningen ges panträtt i bostadsrätten, dock en legal sådan med företräde framför andra fordringar. Fördelen med ett sådant system är enligt fakultetsnämnden att systemet med offentlig auktion kan avskaffas och ersättas med vanlig exekutiv auktion med den ökade rättssäkerhet detta medför.

Riksskatteverket förordar att uppgiften att sälja en bostadsrätt på offentlig auktion skall tillkomma kronofogdemyndigheterna. Med en sådan ordning undanröjs enligt verket de tveksamheter som lagrådet anförde i prop. 1986:37 s. 134 om offentlig auktion genom en god mans försorg. Stockholms tingsrätt anser att det av lagen skall framgå att gode mannen har rätt att sälja bostadsrätten under hand.

Skälen för mitt förslag: Om en bostadsrättshavare förverkar nyttjanderätten och skiljs från lägenheten skall bostadsrätten säljas på offentlig auktion så snart det kan ske. Detta gäller om inte bostadsrättshavaren och föreningen kommer överens om något annat (37 § BRL). Offentlig auktion enligt BRL kan också förekomma i vissa andra fall (se 10 och 12 §§ BRL). Det är endast föreningen som kan begära försäljning på offentlig auktion. Vill en panträttshavare ta ut sin fordran får han använda sig av reglerna i utsökningsbalken.

Den 1 januari 1987 trädde nya regler i kraft beträffande försäljning av bostadsrätt vid offentlig auktion (80-83 §§ BRL). Bestämmelserna innebär att auktionen skall hållas av en god man som på bostadsrättsföreningens begäran förordnas av tingsrätten. Av de medel som inflyter vid en försäljning på offentlig auktion får föreningen – sedan den gode mannen erhållit ersättning för sitt uppdrag – uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren (37 § andra stycket BRL). Vad som återstår

tillfaller bostadsrättshavaren. Om bostadsrätten är pantsatt har dock panthavaren rätt att få betalt före bostadsrättshavaren. Enligt 37 § tredje stycket BRL har bostadsrättsföreningen en viss underrättelseplikt för att föreningen skall ha företräde till betalning framför panthavaren.

Det bör i detta sammanhang även nämnas att en förvärvare av bostadsrätt svarar jämte den tidigare innehavaren för dennes förpliktelser som innehavare av bostadsrätten, om inte förvärvaren och föreningen kommit överens om något annat (15 § fjärde stycket BRL). För denna skyldighet saknar det betydelse om förvärvaren är i god tro eller ej. Skyldigheten innebär att förvärvaren kan få betala den tidigare innehavarens obetalda avgifter till föreningen. Om skulden inte betalas eller om den nye bostadsrättshavaren drar på sig motsvarande skulder mot föreningen kan en offentlig auktion bli aktuell med stöd av bestämmelserna i 37 § BRL.

När de nuvarande bestämmelserna om förfarandet vid en offentlig auktion kom till diskuterades särskilt *panthavarens rättsliga ställning* (prop. 1986/87:37 s. 68 f. och 133 ff.). Vad frågan närmast gällde var om en pantsatt bostadsrätt vid auktionen skall ropas ut med eller utan förbehåll om panträttens bestånd.

Särskilda bestämmelser saknas om vad som gäller i denna fråga. Den grundläggande sakrättsliga regeln vid frivillig försäljning anses vara att panträtten består. Förvärvaren får alltså överta den förvärvade egendomen, dvs. bostadsrätten, med den pantbelastning som finns. Panthavaren har inte någon skyldighet att ta emot betalning i förtid, men det är inget som hindrar att parterna kommer överens om att pantskulden skall lösas in. Om en bostadsrätt däremot säljs exekutivt gäller utsökningsbalkens (UB) bestämmelser. Av dessa följer att exekutiv försäljning får ske för en fordran som har sämre rätt än panthavarens bara om köpeskillingen räcker till för att betala panthavarens fordran (9 kap. 4 § andra stycket). Vid en exekutiv försäljning förvärvas egendomen alltid fri från pantbelastning. Panthavaren är vid den exekutiva försäljningen skyldig att ta emot betalning i förtid (8 kap. 11 § UB).

I 1986 års lagrådsremiss hävdade departementschefen att det riktiga torde vara att bostadsrätten skall ropas ut utan något förbehåll om panträttens bestånd. Denna ståndpunkt ifrågasattes dock av lagrådet, som pekade på att departementschefens uppfattning innebar att panthavaren alltid är skyldig att ta emot betalning efter auktionen och att han går miste om sin pantsäkerhet i den mån köpeskillingen inte förslår till full betalning av hans fordran. Enligt lagrådet stred en sådan ordning mot den grundläggande sakrättsliga regeln att panträtt i viss egendom består även sedan egendomen har övergått till en ny ägare. Även om lagrådet ansåg att det ur bostadsrättsföreningens synpunkt fanns goda skäl för den ordning som departementschefen förordat ansåg man dock att dennes uttalande väckte åtskilliga frågor som inte blivit tillräckligt belysta i remissen. Departementschefen anslöt sig till vad lagrådet anfört och förordade i propositionen att panthavarens ställning vid offentlig auktion borde klarläggas. Frågan överlämnades därför till bostadsrättsutredningen som nu lämnat förslag i saken.

Utredningen har sammanfattningsvis ansett att en bostadsrätt som skall säljas på offentlig auktion skall ropas ut utan förbehåll om panträtt, såvida inte föreningen medger något annat. En regel med detta innehåll föreslås bli inskriven i lagen. Vidare föreslår utredningen att det införs en regel som innebär att den som förvärvar en bostadsrätt på offentlig auktion skall svara för den förre innehavarens förpliktelser som bostadsrättshavare bara om föreningen förbehållit sig kravrätt mot förvärvaren vid auktionen.

Som skäl för sitt förslag pekar utredningen på att syftet med en offentlig auktion är att avveckla rättsförhållandet mellan bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren. Om utrop skulle ske med förbehåll om panträttens bestånd och marknadsvärdet inte täcker dennes fordran, skulle panthavaren kunna förhindra en försäljning. Därmed skulle inte heller föreningen få betalt för sin fordran. En sådan ordning anser utredningen inte kan godtas.

För egen del vill jag anföra följande.

De gällande bestämmelserna om en bostadsrättshavares ansvar för sin företrädares förpliktelser mot bostadsrättsföreningen och föreningens möjligheter att genom offentlig auktion få ut betalning för sina fordringar innebär att föreningen tillerkänts en mycket stark ställning. Visserligen kan inte föreningen vid en exekutiv försäljning som sker på begäran av någon annan fordringshavare kräva att få sina krav ersatta ur köpeskillingen. Föreningens rätt är inte någon panträtt. Men föreningen har även efter en exekutiv försäljning kvar sina anspråk mot den nya innehavaren av bostadsrätten (jfr NJA 1961 s. 246). Föreningen har vid en exekutiv auktion vad man brukar kalla bästa rätt i egendomen (se Rodhe, Handbok i sakrätt, 1985, s. 365).

Det är enligt min mening uppenbart att det skydd som en bostadsrättsförening tillerkänns genom bestämmelserna om bostadsrättshavarens ansvar för sina och företrädarens förpliktelser mot föreningen och om offentlig auktion kraftigt urholkas, om föreningens möjligheter att få betalt för sin fordran är beroende av om panthavaren får sin fordran täckt. En sådan ordning svarar dåligt mot den starka ställning föreningen intar vid en sådan tvångsförsäljning som sker på panthavarens begäran. Men framför allt innebär detta allvarliga inskränkningar i en bostadsrättsförenings möjligheter att avveckla rättsförhållandet mellan föreningen och bostadsrättshavaren.

Som också utredningen redovisat kan bostadsrättslagen sägas bygga på det synsättet att bostadsrättens ekonomiska värde utgörs av ett netto av bostadsrättshavarens rätt mot föreningen och föreningens rätt mot bostadsrättshavaren. Man brukar därför beskriva en pantsättning av bostadsrätt som en pantsättning av bostadsrättshavarens nettobehållning i förhållandet mellan honom och föreningen. Denna beskrivning följer också av att en pantsättning av bostadsrätt brukar jämföras med en pantsättning av fordran. Och enligt bestämmelserna för en sådan pantsättning kan en panthavare aldrig få en bättre rätt mot föreningen än den bostadsrättshavaren hade (jfr 27 § lagen 1936: 81 om skuldebrev).

I doktrinen har det synsätt som jag nu redovisat karaktäriserats så att panthavarens fordran ligger på ett annat plan än föreningens fordran (se bl.a. Hessler i Minnesskrift till Hult s. 202 ff. och Håstad i Festskrift för Sveriges

Advokatsamfund 1887-1987, s. 259 ff.) Sett i belysning av de frågor som lagrådet väckte i 1986 års lagstiftningsärende kan man säga att det inte finns någon sakrättslig konflikt i vedertagen mening mellan föreningen och panthavaren. Panten är belastad med den fordran föreningen kan ha. Det innebär också att pantens styrka kan variera med fordringens storlek, dock med den begränsning som följer av 37 § tredje stycket BRL.

Mot bakgrund av vad jag nu har sagt delar jag utredningens uppfattning att en panthavare inte vid en offentlig auktion skall kunna förhindra en försäljning och därigenom möjligheterna för föreningen att avveckla rättsförhållandet med bostadsrättshavaren. Även om det bud som lämnas vid den offentliga auktionen inte täcker eller endast delvis täcker panthavarens fordran, bör alltså budet kunna antas och en försäljning kunna ske. Jag vill här erinra om den underrättelseplikt som föreningen har gentemot panthavaren för att kunna göra gällande sin rätt till företräde till betalning för obetalda avgifter. Denna skyldighet bör givetvis bestå.

Den frågan kan dock ställas, om panthavaren också skall vara skyldig att *ta emot betalning i förskott till den del köpeskillingen täcker hans fordran.* Utredningen har förordat en sådan lösning. Också jag ansluter mig till den. Jag föreslår därför att bostadsrätten skall ropas ut utan något förbehåll om panträttens bestånd. Något hinder bör dock inte finnas mot att föreningen först låter ropa ut bostadsrätten med förbehåll om panträttens bestånd och, om det då inte bjuds ett belopp som täcker föreningens fordran, med ett nytt utrop utan något sådant förbehåll. Någon skyldighet att ropa ut bostadsrätten på detta sätt bör föreningen dock inte ha.

De förslag som jag nu lagt fram innebär att bostadsrättsföreningen får möjlighet att få betalt för sina här aktuella fordringar framför den eller de panthavare som finns och att aktuella panter förfaller till den del de inte täcks vid den offentliga auktionen. Jag kan mot denna bakgrund ha förståelse för det förslag som juridiska fakultetsnämnden i Stockholm har fört fram och som innebär att föreningen skulle tillerkännas en legal panträtt för sina fordringar. Som fakultetsnämnden själv säger skulle en fördel med en sådan lösning vara att systemet med offentlig auktion kan avskaffas. Vidare skulle en sådan ordning enligt fakultetsnämnden leda till större rättssäkerhet. Rättssäkerhetsaspekten togs i 1986 års lagstftningsärende upp också av lagrådet (se prop. 1986/87:37 s. 134) som bl.a. pekade på att lagförslaget inte innehöll krav på några särskilda kvalifikationer hos den gode mannen, inte heller några jävsbestämmelser eller bestämmelser om tidsfrister vad gäller själva förrättningen eller regler om kungörande av auktionen. Även effekterna av allvarliga brister i den gode mannens handläggning kommenterades.

För egen del ser jag onekligen fördelar med fakultetsnämndens förslag. Förslaget kräver dock enligt min mening närmare överväganden. Jag är därför inte nu beredd att föra det vidare. Jag är inte heller beredd att ansluta mig till riksskatteverkets förslag att låta uppgiften att försälja en bostadsrätt på offentlig auktion tillkomma kronofogdemyndigheterna. Det har inte under remissbehandlingen eller på annat sätt kommit fram någon kritik mot den nu-

varande ordningen. Jag anser därför inte att det finns tillräckliga skäl att frångå det ställningstagande som riksdagen anslöt sig till år 1986.

Sammanfattningsvis föreslår jag alltså att det i lagen uttryckligen föreskrivs att utrop skall ske utan förbehåll om panträtt, såvida inte bostadsrättsföreningen medger något annat. Vidare föreslår jag att panthavarens skyldighet att ta emot kontant betalning vid auktionen lagregleras.

Jag delar också utredningens mening att det bör åligga föreningen att vid en offentlig auktion uttryckligen förbehålla sig en *kvarstående kravrätt mot köparen* för att denna inte skall falla bort. Jag föreslår att lagen också kompletteras med en regel om detta. Utredningen har inte ansett att det behövs någon motsvarande regel vid frivillig eller exekutiv försäljning, där föreningen inte är direkt inblandad vid försäljningen. Någon annan uppfattning har inte heller kommit fram under remissbehandlingen. Som utredningen uttalat kan det dock också i denna del behövas överväganden om köparens ställning i förhållande till föreningen, men också andra panträttsliga frågor skulle kunna förtjäna ytterligare överväganden (jfr Håstad a.a.). Frågan om en sådan översyn bör dock få anstå.

De förslag som jag nu har lagt fram har tagit sikte på förhållandena vid en offentlig auktion. Innebörden av förslagen är att en panthavare förlorar sin panträtt, om en försäljning kommer till stånd vid en offentlig auktion. Kommer inte någon försäljning till stånd, skall en *ny auktion* hållas. Om det inte heller vid detta tillfälle sker något inrop, skall bostadsrätten genast övergå till föreningen utan lösen. Av vad jag tidigare uttalat i fråga om panthavarens rätt gentemot föreningen följer att föreningen då måste få överta bostadsrätten fri från pantbelastning. Jag föreslår att även detta uttryckligen anges i lagen. En panthavare som vill skydda sin fordran får – i likhet med vad som gäller vid en exekutiv auktion – överväga att själv ropa in bostadsrätten.

Avslutningsvis vill jag mot bakgrund av förslaget från Stockholms tingsrätt om en lagreglering av möjligheten till en *underhandsförsäljning* av bostadsrätter säga följande. Enligt min mening krävs det inte någon uttrycklig lagreglering i fråga om de möjligheter som redan finns att frivilligt träffa överenskommelse om en underhandsförsäljning. Däremot föreslår jag att panthavarens skydd bör stärkas i de fall lagen kräver offentlig auktion, om inte föreningen och bostadsrättshavaren kommer överens om något annat (se 37 § första stycket BRL). Jag föreslår därför att kravet på offentlig auktion i dessa fall skall kunna ersättas av en s.k. underhandsförsäljning (här använd i annan bemärkelse än den i utsökningsbalken), om såväl föreningen och bostadsrättshavaren som de borgenärer vars rätt berörs av försäljningen är överens om en försäljning i denna form.

Lagrådet har i sitt yttrande anfört följande.

Som föredragande statsrådet anfört (se avsnitt 2.11 i remissprotokollet) finns det fördelar med ett alternativt förslag som vid remissbehandlingen framförts av juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet. Nämnden förordar att föreningen ges en legal panträtt i bostadsrätten med företräde framför andra fordringar. Som nämnden anför är fördelen med en sådan ordning att systemet med offentlig auktion kan avskaffas och ersättas med vanlig exeku-

tiv auktion med den ökade rättssäkerhet som detta medför. Fakultetsnämndens förslag synes emellertid inte utan ytterligare utredning kunna läggas till grund för lagstiftning. Det remitterade förslaget får enligt lagrådets mening anses vara i och för sig godtagbart som en lösning tills vidare.

Vad lagrådet anfört föranleder mig inte till någon ändring av mitt i remissprotokollet framlagda förslag eller någon åtgärd i övrigt.

3 Lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt

3.1 Inledning

Lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt (ombildningslagen) trädde i kraft den 1 juli 1982 (prop. 1981/82:169, CU 41, rskr. 364). Vissa ändringar har därefter gjorts (se bl.a. SFS 1983:441, 1984:302 samt 1987:245).

Enligt lagen ges hyresgäster rätt att före andra köpare förvärva den fastighet de bor i för ombildning till bostadsrätt. Lagen innehåller huvudsakligen bestämmelser om hur hyresgästerna skall gå till väga för att erhålla rätten till ett fastighetsförvärv och om fastighetsägarens skyldigheter när en sådan rätt föreligger. De föreningsrättsliga bestämmelserna som anknyter till en ombildning finns däremot i BRL. Det gäller t.ex. beslut på föreningsstämman om fastighetsförvärvet (60 a §) samt hyresgästernas rätt till medlemskap i föreningen (51 a §). Dessa frågor och vissa förslag till förändringar har jag redovisat bl.a. under avsnitt 2.4.3 avseende ändringar i BRL.

Innan jag kommer in på utredningens förslag till ändringar i ombildningslagen vill jag i korthet redovisa lagens huvudsakliga innehåll.

En första förutsättning för att hyresgäster med stöd av ombildningslagen skall ha rätt att förvärva en hyresfastighet är enligt 3 § att de bildar en bostadsrättsförening och att föreningen gör en s.k. intresseanmälan till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken. En intresseanmälan skall vara åtföljd av ett intyg från styrelsen om att hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna skriftligen har förklarat sig intresserade av en ombildning av hyresrätt till bostadsrätt. En intresseanmälan gäller under två år och kan förnyas (5 §).

En bostadsrättsförening kan givetvis alltid komma överens med en fastighetsägare om ett frivilligt förvärv av fastigheten och det är därför inte nödvändigt att föreningen gör en intresseanmälan för att en ombildning skall kunna ske. Så länge som en sådan anmälan gäller får fastighetsägaren som huvudregel dock inte överlåta fastigheten till någon annan köpare, om inte föreningen genom ett hembud först har erbjudits ett förvärv (6 §) och fått tid att överväga hembudet. Hembud skall ske hos hyresnämnden genom skriftlig

anmälan av fastighetsägaren. Denne skall därvid ge in ett förslag till köpeavtal med villkoren för förvärvet (7 §). Bostadsrättsföreningen har tre månader och efter förlängning sammanlagt sex månader på sig att anta hembudet (10 §). Om hembudet antas, anses förvärvet som ett frivilligt köp med föreskrift om att köpebrev skall utfärdas (11 §).

Om hembudet inte antas inom föreskriven tid, får fastighetsägaren sälja fastigheten till någon annan köpare. För att förhindra kringgåenden finns det dock en spärregel. Överlåtelse får nämligen inte ske, om köpeskillingen är lägre eller villkoren för överlåtelsen sammantagna avsevärt ogynnsammare för fastighetsägaren än som angavs vid hembudet. Om bostadsrättsföreningen inte godkänner överlåtelsen, är fastighetsägaren skyldig att inhämta hyresnämndens tillstånd till denna (12 §).

Överlåtelser som sker i strid med lagen är ogiltiga (13 §).

Lagen är inte tillämplig i fråga om fastigheter som ägs av bl.a. staten, kommuner eller allmännyttiga bostadsföretag (2 §). Dessutom finns undantag från hembudsplikten (6 §). Undantag gäller bl.a. vid förvärv av staten eller en kommun eller vid vissa släktförvärv. Vidare finns det en generalklausul som ger fastighetsägaren möjlighet att efter prövning av hyresnämnden slippa hembudsplikten, om ett förvärv av bostadsrättsföreningen skulle vara oskäligt.

Utredningen, som enligt sina direktiv haft att göra en översyn av ombildningslagens bestämmelser, har konstaterat att lagen i sina huvuddrag har fyllt sin funktion men att det uttalats kritik mot att lagen inte är tillräckligt effektiv.

I syfte att stärka hyresgästernas ställning och att göra lagen mer effektiv har utredningen lagt fram förslag om vissa ändringar i lagen. Jag tar i det följande upp utredningens förslag om medlemskap vid intresseanmälan i avsnitt 3.2, associationsrättsliga förvärv m.m. i avsnitt 3.3 och oskäliga villkor i hembud i avsnitt 3.4.

Utredningen har också föreslagit ändringar i de gällande bestämmelserna om hyresgästernas företrädesrätt att förvärva fastigheten. Som jag nyss redovisat innebär gällande bestämmelser att en fastighetsägare, som avser att överlåta sin fastighet, är skyldig att först hembjuda fastigheten till hyresgästerna om dessa genom en bostadsrättsförening har anmält intresse av att få förvärva fastigheten. Utredningen har pekat på att en fastighetsägare i praktiken kan kringgå hembudsskyldigheten genom att antedatera överlåtelsehandlingen till en dag före den då föreningens intresseanmälan antecknades i fastighetsboken. För att göra ett sådant kringgående omöjligt har utredningen föreslagit att en överlåtelse för sin giltighet skall vara beroende av att lagfart söks innan anteckning om intresseanmälan tagits upp på inskrivningsdag. Några remissinstanser, bl.a. hovrätten för Västra Sverige och juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet, har ställt sig tveksamma till förslaget mot bakgrund av att man inte anser att utredningen tillfredsställande dokumenterat att det förekommer missbruk med antedaterade handlingar. Hovrätten har också framfört principiella betänkligheter mot förslaget som sådant och sammanfattningsvis förordat att frågan utreds ytterligare.

Även jag ställer mig tveksam till utredningens förslag. Enligt min mening är det inte möjligt att låta tiden för lagfartsansökan få den centrala roll som utredningen har föreslagit utan att bestämmelserna om förutsättningarna för hembudsskyldighet i grunden arbetas om. En sådan omarbetning kräver närmare överväganden. Med hänsyn härtill och till att det saknas tillräckligt underlag för att man skall kunna ta ställning till om de nuvarande förhållandena kräver så ingripande lagstiftningsåtgärder avstår jag från att nu lägga fram något förslag.

Fastighetsägareförbundet har i sitt remissyttrande föreslagit att någon form av uppräkning av köpeskillingen bör tillåtas i de fall hembudstiden förlängs att avse sex månader. Enligt förbundet tycks många föreningar begagna sig av möjligheten att begära förlängning av denna tid och fastighetspriserna kan under hembudstiden ha stigit. Jag är emellertid inte beredd att nu föreslå någon ändring av bestämmelserna i denna del.

Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO) har i en särskild skrivelse till departementet hemställt att undantag från hembudsplikten skall göras i det fall ett allmännyttigt bostadsföretag är förvärvare. Jag är emellertid inte beredd att nu göra något annat ställningstagande till denna fråga än som gjordes då undantagen utvidgades år 1984 till att avse överlåtelse till en kommun (se prop. 1983/84:141 s 21, BoU 27, rskr. 302).

3.2 Medlemskap vid intresseanmälan

Mitt förslag: När en bostadsrättsförening ger in en intresseanmälan till inskrivningsmyndigheten, skall de hyresgäster som skriftligen förklarat sig intresserade av en ombildning av hyresrätt till bostadsrätt också vara medlemmar i bostadsrättsföreningen.

Utredningens förslag: Överensstämmer med mitt.

Remissinstanserna: Förslaget har tillstyrkts av de fåtal remissinstanser som yttrat sig i denna del. Enligt SBC bör det för en intresseanmälan räcka att en majoritet av de hyresgäster som är medlemmar är intresserade av en ombildning. Vid denna beräkning bör man bortse från lokalhyresgästerna, eftersom de har andra intressen för medverkan i föreningen än bostadshyresgäster.

Skälen för mitt förslag: Ett väsentligt syfte med de åtgärder för att främja övergång från hyresrätt till bostadsrätt som genomfördes år 1982 var att ombildningarna skulle ske på de boendes villkor. Bl.a. tillkom majoritetsreglerna vid intresseanmälan och förvärv som ett led i denna strävan (se prop. 1981/82:169 s. 27).

Enligt ombildningslagen krävs det emellertid inte att det är hyresgästerna som ursprungligen bildar den bostadsrättsförening som är intresserad av att

förvärva fastigheten. Det finns alltså inget hinder mot att föreningen ursprungligen har bildats t.ex. av någon bostadskooperativ organisation. När intresseanmälningen lämnas in till inskrivningsmyndigheten krävs det inte heller att hyresgästerna är medlemmar i föreningen (se 3 §). Det räcker med att styrelsen intygar att minst två tredjedelar av hyresgästerna i de uthyrda lägenheterna förklarat sig intresserade av en ombildning till bostadsrätt.

Som utredningen påpekat kan den angivna ordningen leda till att konkurrerande bostadsrättsföreningar gör anspråk på att få genomföra ombildningen. I praktiken har det också hänt att hyresgäster som skriver på en lista, där de förklarar sitt intresse för ombildning, inte tycks haft klart för sig vilken förening som lämnade fram listan för påskrift.

Jag tror att den angivna situationen måste betraktas som en undantagsföreteelse. Även om så är fallet bör en förklaring om intresse för ombildning inte få gå så lättvindigt till att hyresgästerna – kanske efter viss övertalning – skriver på ett till intet förpliktande papper. Jag föreslår därför i likhet med vad utredningen anfört att en viss skärpning av 3 § ombildningslagen sker. Mitt förslag innebär att de hyresgäster som i styrelsens intyg till inskrivningsmyndigheten förklarat sig intresserade av en ombildning också skall vara medlemmar i föreningen när de skriftligen ger uttryck för sitt intresse. Härigenom bör uppnås att hyresgästerna på ett helt annat sätt tar reda på olika förhållanden som rör bostadsrättsföreningen. De kan då också vara med och påverka ombildningsförfarandet i större utsträckning. Jag anser inte att det finns tillräckliga skäl att ändra majoritetsreglerna enligt SBC:s förslag.

3.3 Associationsrättsliga förvärv m.m.

Mitt förslag: Det nuvarande kravet på hembudsskyldighet vid överlåtelse genom köp eller byte utvidgas att omfatta även övergång genom tillskott till bolag eller förening, utdelning eller skifte från bolag eller förening samt fusion enligt 14 kap. 1 eller 2 § aktiebolagslagen (1975:1385). Från hembudsskyldighet undantas sådan överlåtelse eller annan övergång som avser en andel av egendomen, om förvärvaren redan tidigare äger en andel i den och andelen förvärvats på annat sätt än genom gåva.

Utredningens förslag: Överensstämmer med mitt förslag.

Remissinstanserna: Bostadsdomstolen anser inte att det anförts tillräckliga skäl för att låta hembudsreglerna bli tillämpliga även på associationsrättsliga förvärv. I övrigt har remissinstanserna inte uttalat sig nämnvärt i frågan.

Skälen för mitt förslag: Enligt 6 § ombildningslagen får fast egendom, som utgör en hyreshusenhet och för vilken en intresseanmälan gäller, inte överlåtas helt eller delvis genom köp eller byte utan att bostadsrätts-

föreningen har erbjudits förvärv genom ett hembud. Förvärv genom gåva, bodelning, arv eller testamente får däremot ske utan hembud. Detsamma gäller associationsrättsliga förvärv genom tillskott till bolag eller förening, utdelning eller skifte från bolag eller förening samt fusion enligt 14 kap. 1 eller 2 § aktiebolagslagen (1975:1385). Aktier och andelar i bolag eller föreningar får också överlåtas utan hembud. Däremot får som huvudregel en ideell andel i en fastighet inte överlåtas utan att hela fastigheten erbjuds bostadsrättsföreningen genom hembud.

Associationsrättsliga förvärv

Enligt utredningen tycks det inte vara ovanligt att hembudsplikten kringgås genom att fastigheten lämnas som ett tillskott till ett bolag, ofta kommanditbolag. Utredningen anser därför att denna utveckling bör förhindras.

I förarbetena till ombildningslagen anges som motiv till att de associationsrättsliga förvärven undantagits att den kommunala förköpslagen (1967:868) inte omfattar annat än köp och byten (se SOU 1981:74 s. 193). Utredningen har emellertid inte sett några juridiskt-tekniska hinder mot en ändring av ombildningslagen på denna punkt. Inte heller jag ser några sådana hinder.

I sammanhanget bör särskilt framhållas att det finns en grundläggande skillnad mellan ombildningslagens resp. förköpslagens konstruktioner. Ett hembud enligt ombildningslagen skall lämnas till föreningen genom ett förslag till köpeavtal som är helt fristående från erbjudanden till andra köpare. I förköpsfallen övertar däremot kommunen ett redan genomfört köp på de villkor som avtalats mellan säljare och köpare. Att infoga de associationsrättsliga förvärven inom ramen för den kommunala förköpsrätten är därför förenat med juridiskt-tekniska svårigheter som saknar motsvarighet beträffande ombildningslagen.

Vid en bedömning av om det i fortsättningen inte skall gå att förvärva en hyresfastighet genom ett associationsrättsligt fång när en intresseanmälan gäller, måste givetvis en avvägning göras av om sådana förvärv typiskt sett bör ha företräde framför hyresgästernas intresse av att förvärva fastigheten. I likhet med utredningen kan jag inte se att ett sådant företräde är självklart. Utgångspunkten måste vara att en bostadsrättsförening som gjort en intresseanmälan för att förbereda en ombildning bör anses ha ett mycket starkt intresse av att förvärva fastigheten. Presumtionen bör alltså även i de fall ett associationsrättsligt förvärv är aktuellt vara att hyresgästerna ges företräde. En sådan ordning svarar också mot regleringen i lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. och jordförvärvslagen (1979:309. Jag föreslår därför en sådan ändring av ombildningslagen att hembud skall krävas även vid överlåtelser genom tillskott till bolag eller förening, utdelning eller skifte från bolag eller förening samt fusioner enligt 14 kap. 1 eller 2 § aktiebolagslagen (1975:1385).

Liksom i andra sammanhang bör emellertid undantag kunna tänkas. Som utredningen påpekat bör dessa dock lämpligen kunna beaktas inom ramen för den generalklausul som finns i 6 § tredje stycket ombildningslagen. Enligt

denna bestämmelse behövs det inte något hembud, om ett förvärv av bostadsrättsföreningen skulle vara oskäligt med hänsyn till förhållandet mellan överlåtaren och en annan förvärvare än bostadsrättsföreningen eller villkoren för eller omständigheterna vid en sådan överlåtelse (se prop. 1981/82:169 s. 78 f). Frågor om undantag prövas av hyresnämnden på ansökan av fastighetsägaren.

Bland de undantag som bör göras tänker jag framför allt på sådana fall där det finns en intressegemenskap mellan fastighetsägaren och förvärvaren. Av något skäl har fastighetsägaren t.ex. bildat ett bolag och lämnar fastigheten som tillskott för att i fortsättningen bedriva sin rörelse i bolagsform. Det kan också vara fråga om tillskott av fastighet inom ramen för ett koncernförhållande. Andra liknande fall kan också tänkas. Om syftet med transaktionen kan antas vara att kringgå bostadsrättsföreningens möjligheter att förvärva fastigheten, bör dock givetvis något undantag inte medges. Över huvud taget bör här som i andra sammanhang gälla en restriktiv bedömning till förmån för bostadsrättsföreningen. Detta ligger i linje med de uttalanden som har gjorts i specialmotiveringen till de nuvarande bestämmelserna i 6 § ombildningslagen (prop. 1981/82:169 s. 78 f).

Lagrådet har anfört att vissa av mina uttalanden i lagrådsremissen är svårförenliga samt för sin del önskat framhålla att vid de associationsrättsliga överlåtelserna förhållandet mellan parterna ofta typiskt sett torde vara sådant att ett förvärv av bostadsrättsföreningen kan framstå som oskäligt. Med instämmande i vad lagrådet har anfört, har jag gjort en viss justering till vad jag uttalade om oskälighetsprövningen i lagrådsremissen.

Vad gäller överlåtelser av aktier eller andelar i bolag och föreningar som äger hyresfastigheter gör jag ingen annan bedömning än den som utredningen gjort och som också kommit till uttryck i förarbetena till ombildningslagen. Detsamma gäller övergång av äganderätten till en hyresfastighet genom gåva, bodelning, arv och testamente (se prop. 1981/82:169 s. 46 och 78 f samt SOU 1981:74 s. 193). Hembudsplikten bör alltså inte heller i fortsättningen gälla i dessa fall.

Förvärv av andelar

Enligt nuvarande bestämmelser gäller att överlåtelse av andelar i en hyresfastighet inte får ske utan att bostadsrättsföreningen erbjuds hela fastigheten. Bakom denna ordning ligger framför allt risken för kringgåenden av lagstiftningen genom att en fastighetsägare skulle kunna försälja flera andelar efter varandra (prop. 1981/82:169 s. 51 och 97 samt SOU 1981:74 s. 193). Utredningen har i sitt betänkande tagit upp frågan
om undantag bör göras för sådana andelsöverlåtelser som sker "internt", dvs. när överlåtelse av en andel sker till någon som redan äger en andel i fastigheten. Utredningen har refererat till två rättsfall från bostadsdomstolen. I båda fallen gjordes en oskälighetsprövning enligt 6 § tredje stycket ombildningslagen. I det ena fallet, refererat i bostadsdomstolens rättsfallssamling RBD 1984:3, biföll domstolen ett överklagande av en bostadsrättsförening och

fastställde att fastigheten inte fick överlåtas utan hembud till föreningen. Motivet var att samägarna inte visat att det fanns något särskilt skäl som gjorde att hembud skulle vara oskäligt. I det andra fallet, RBD 1985:16, uttalade domstolen att om någon har innehaft en andel i en fastighet under en längre tid och vill sälja den till de andra delägarna, utgångspunkten skall vara att försäljning får ske utan hembud.

Av bostadsdomstolens egen tolkning av rättsfallen, som den kommer till uttryck i det yttrande domstolen tillställt utredningen, framgår följande.

> Det första beslutet skall inte tolkas så att domstolen anser att lagen bör omfatta "internöverlåtelser". Domstolen har endast tillämpat lagen sådan som den är utformad f.n. Domstolen menar, att det inte föreligger någon risk för att ombildningslagen kommer att kringgås (jfr prop. 1981/82:169 s. 51) om internöverlåtelser undantas från tillämpningsområdet. Får en andelsägare i nu åsyftade fall inte dispens från hembudsskyldigheten, finns det inte anledning att räkna med att fastigheten kommer ut på marknaden. Man får utgå från att delägaren i denna situation väljer att behålla sin andel i stället för att driva saken därhän att hela fastigheten säljs (jfr lagrådet anf. prop. s. 97).

Utredningen har delat bostadsdomstolens bedömning och föreslagit att ett nytt undantag skall tas upp i 6 § andra stycket ombildningslagen av innebörd att en överlåtelse får ske utan hembud, om överlåtelse sker av en andel och förvärvaren redan äger en andel i egendomen. Jag ansluter mig till förslaget. Genom ändringen undgås till en del de svårigheter i fråga om överlåtelse av andel som lagrådet anmärkte på när lagen infördes (se prop. 1981/82:169 s. 97).

Lagrådet finner det naturligt att den föreslagna bestämmelsen i denna lag har 3 § förköpslagen som förebild och att det till bestämmelsen görs ett tillägg som innebär att överlåtelse får ske utan hembud om överlåtelse sker av en andel och förvärvaren redan äger en andel i egendomen och denna andel förvärvats på annat sätt än genom gåva. Jag ansluter mig helt till lagrådets förslag. Därigenom kan ett kringgående av bestämmelserna undvikas bl.a. på så sätt att förvärvaren först får endast en liten andel av egendomen och därefter säljs resterande andel till förvärvaren.

3.4 Oskäliga villkor i hembud

Mitt förslag: En bestämmelse införs som ger hyresgästerna möjlighet att förhindra att en fastighetsägare ställer upp oskäliga villkor i ett hembud. Prövningen skall ankomma på hyresnämnden.

Utredningens förslag: Stämmer överens med mitt förslag.

Remissinstanserna har i allmänhet inte närmare berört frågan. Fastighetsägareförbundet har dock ansett att det bör ankomma på allmän domstol att pröva om ett avtal är oskäligt.

Skälen för mitt förslag: Om ett hembud inte antas av en bostadsrättsförening, har fastighetsägaren som huvudregel rätt att sälja fastigheten till en annan köpare. Enligt spärregeln i 12 § ombildningslagen har bostadsrättsföreningen dock vissa möjligheter att stoppa en sådan vidareförsäljning i syfte att framtvinga ett nytt hembud (se prop. 1981/82:169 s. 50 f, 82 f och 100). Så länge föreningens intresseanmälan gäller, kan hyresnämnden nämligen vägra fastighetsägaren tillstånd till vidareförsäljningen, om "köpeskillingen är lägre eller villkoren för överlåtelsen sammantagna är avsevärt ogynnsammare för fastighetsägaren än som angavs vid hembudet".

Spärregeln har tillkommit i hyresgästernas intresse för att hindra kringgående av lagstiftningen, t.ex. genom att fastighetsägaren tar upp en oskäligt hög köpeskilling i hembudet i förvissning om att föreningen antingen måste godta den höga köpeskillingen eller avstå från köp (se prop. 1981/82:169 s. 51). En bostadsrättsförening kan, trots spärregeln, samtycka till en överlåtelse. Fastighetsägaren har å sin sida alltid möjlighet att lämna ett nytt hembud.

Det händer att fastighetsägare inte så sällan ställer upp oskäliga villkor i hembud vilka inte träffas av den angivna spärregeln i 12 § ombildningslagen. Som exempel kan nämnas vissa fall då en fastighetsägare kräver att hyresgästerna skall godta en viss entreprenad eller att en eller flera lägenheter skall förbehållas fastighetsägaren.

Enligt ombildningslagen och dess förarbeten skall ett hembud utgöras av ett förslag till köpeavtal, som är helt fristående från eventuella avtal som fastighetsägaren har ingått med andra köpare under villkor att föreningen inte förvärvar fastigheten (jfr prop. 1981/82:169 s. 53–54 samt prop. 1986/87:37 s. 76). Hembudet skall alltså vara riktat till föreningen. Härav får anses följa att ett hembud måste vara så utformat att en bostadsrättsförening typiskt sett har möjlighet att acceptera hembudet. Oskäliga villkor bör alltså inte godtas.

Med den utformning som ombildningslagen för närvarande har är emellertid möjligheterna för en förening att få villkoren i ett hembud underkastade en skälighetsprövning mycket små. Tänkbart är visserligen att föreningen med stöd av 36 § avtalslagen (1915:218) hos domstol begär att något villkor i hembudet eller hembudet som helhet skall jämkas eller lämnas utan avseende. Så som utredningen uttalat måste dock denna väg både för föreningen och fastighetsägaren anses vara alltför omständlig och förenad med onödig tidsutdräkt för att kunna godtas. När ett hembud lämnas till hyresnämnden, skall nämnden endast företa en formell granskning av hembudet. Någon skälighetsbedömning av villkoren i hembudet skall alltså inte göras i detta sammanhang. Vad gäller den efterföljande prövningen enligt 12 § ombildningslagen, som föreningen enligt vad jag nyss har sagt har rätt till, täcker ordalydelsen för närvarande inte någon möjlighet att generellt underkänna en överlåtelse till annan köpare än föreningen, om ett villkor i hembudet varit oskäligt. Som ett exempel kan nämnas att ett entreprenadvillkor som funnits med i hembudet

men som tagits bort i köpeavtalet med en annan köpare än föreningen, normalt inte kan sägas innebära att de nya villkoren sammantagna är "avsevärt ogynnsammare" för fastighetsägaren.

I likhet med utredningen anser jag att det är en brist i ombildningslagen att en bostadsrättsförening inte på ett effektivt sätt kan få villkoren i ett hembud underkastade en skälighetsbedömning. Inte heller jag är emellertid beredd att sträcka mig så långt att föreningarna ges möjlighet att påkalla en sådan prövning redan när fastighetsägaren lämnar sitt hembud till hyresnämnden. Förfarandet skulle då säkerligen bli alltför tungrott och svårhanterligt.

Enligt min mening bör i stället 12 § ombildningslagen så som utredningen föreslagit kunna kompletteras med en bestämmelse av innebörd att, så länge föreningens intresseanmälan gäller, hyresnämnden skall kunna vägra fastighetsägaren tillstånd att överföra fastigheten till någon annan än föreningen, om något villkor som angavs vid hembudet är oskäligt mot föreningen. Förslaget innebär alltså att en förening som inte anser sig kunna acceptera de villkor som fastighetsägaren ställer upp i hembudet, får avstå från förvärv för att i stället framtvinga ett nytt bud som föreningen kan godkänna eller ett nytt hembud som får prövas av hyresnämnden. Jag delar alltså inte Fastighetsägareförbundets uppfattning att prövningen bör ankomma på allmän domstol.

Frågan vilka villkor som skall anses oskäliga måste överlämnas åt rättstillämpningen att besvara. Omständigheterna i det enskilda fallet kan vara alltför skiftande för att preciserade regler skall kunna ställas upp. Självfallet måste en fastighetsägare kunna ange en marknadsmässig köpeskilling och i övrigt ställa upp sådana villkor som man kan räkna med att köpare på fastighetsmarknaden accepterar. Någon prisreglerande effekt skall lagen alltså inte ha. Sådana villkor som ålägger föreningen förpliktelser mot tredje man, skall en förening dock inte behöva godta, om inte särskilda skäl föreligger. Detsamma gäller villkor som ger fastighetsägaren speciella förmåner på bekostnad av föreningen. Också andra villkor kan ha den karaktären att fastighetsägaren i oskälig mån söker utnyttja hembudssituationen eller ställer upp olika villkor i syfte att kringgå lagstiftningen.

Vad särskilt gäller sådana villkor i ett hembud som innebär att föreningen skall vara tvungen att träda in som part i ett entreprenadavtal, gör jag i likhet med utredningen den bedömningen att dessa inte alltid kan anses oskäliga. Det kan ju förhålla sig på det sättet att fastighetsägaren har ingått avtalet innan det blev aktuellt att överlåta fastigheten. Om villkoren i hembudet ställts upp i syfte att undgå skadeståndsskyldighet, kan detta vara ett särskilt skäl för hyresnämnden att godta villkoren och alltså lämna tillstånd till den överlåtelse som fastighetsägaren begärt. Har fastighetsägaren i villkoren för den nya köparen inte ställt upp motsvarande villkor om entreprenad som i hembudet, skall dock inte föreningen vara skyldig att godta villkoret. Detsamma bör gälla om det med hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet måste anses sannolikt att villkoret ställts upp enbart i syfte att kringgå lagstiftningen.

Ett skäl för hyresnämnden att inte ge tillstånd att överlåta fastigheten till en annan köpare än bostadsrättsföreningen kan också vara att fastighetsägaren

förbehåller sig rätt att få förvärva bostadsrätt till lägenheter i huset som står tomma eller som han räknar med skall kunna friställas. En fastighetsägare bör givetvis ha rätt att förbehålla sig en lägenhet för eget boende. Det bör emellertid inte krävas att föreningen utöver detta ger fastighetsägaren möjlighet att disponera lägenheter för försäljning.

Bland sådana andra villkor som kan vara oskäliga mot föreningen vill jag nämna krav på att föreningen godtar köp av egendom som inte har ett naturligt samband med fastighetsförvärvet, t.ex. köp av annan fast egendom eller av lös egendom som i stället kan säljas på annat sätt.

Det kan avslutningsvis nämnas att ett på visst sätt villkorat förslag till köpeavtal över huvud taget inte kan anses som giltigt hembud i vissa fall. I rättsfallet RBD 1987:8 har bostadsdomstolen sålunda avvisat en anmälan om hembud som innebär att det som förutsättning för erbjudandet om förvärv skall gälla att fastighetsägaren fick förvärva en angiven fastighet från tredje man.

Lagrådet har beträffande förslaget anfört följande.

Förslaget innebär bl.a. att paragrafen kompletteras med en bestämmelse som innebär att hyresgästerna får möjlighet att förhindra att en fastighetsägare ställer upp villkor i ett hembud som är "oskäligt mot föreningen". Införandet av bestämmelserna om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt innebar ett avsteg från de allmänna reglerna om fastighetsöverlåtelse (jfr lagrådets yttrande 25 mars 1982 intaget i prop. 1981/82:169 s. 93 f). Den nu föreslagna ändringen av paragrafen medför en ytterligare inskränkning i förfoganderätten till en fastighet. Det framstår därför som tveksamt för lagrådet om en så allmänt hållen regel bör tas in i lagrummet. I den allmänna motiveringen anges visserligen exempel på situationer där den nya regeln skall tillämpas. Föreningen skall således inte behöva godta villkor som ålägger föreningen förpliktelser mot tredje man, ger fastighetsägaren speciella förmåner på bekostnad av föreningen eller inte har något naturligt samband med fastighetsförvärvet. Ordalagen i paragrafen återspeglar emellertid inte en restriktivitet motsvarande den som kan utläsas genom den allmänna motiveringen. Av naturliga skäl är det inte möjligt att i lagtexten direkt ange i vilka fall en sådan regel skall tillämpas. Det är emellertid enligt lagrådets mening påkallat att den avsedda restriktiva tillämpningen kommer till ett klart utryck i lagtexten, vilket lämpligen kan ske genom att endast uppenbart oskäliga villkor skall kunna hindra en överlåtelse.

Huruvida den föreslagna oskälighetsregeln kan anses innebära en ytterligare inskränkning i fastighetsägarens förfoganderätt över sin fastighet kan enligt min mening ifrågasättas eftersom ändringen avser att hindra ett kringgående av de nu gällande reglerna. Med anledning av vad lagrådet anfört, har jag emellertid ingen erinran mot att lagtexten ges den utformning som lagrådet förordat.

4 Omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar

Mitt förslag: Sådana äldre bostadsföreningar som enligt övergångsbestämmelserna till nuvarande bostadsrättslag får fortsätta att driva sin verksamhet skall kunna omregistreras till bostadsrättsföreningar. För att omregistrering skall få ske måste bostadsföreningens stadgar genom beslut av föreningen i den ordning som föreskrivs för stadgeändring anpassas till bestämmelserna i bostadsrättslagen. Begäran om omregistrering skall åtföljas av en förenklad ekonomisk plan.

Utredningens förslag överensstämmer med mitt förslag.

Remissinstanserna: Förslaget välkomnas av Hyresgästernas Riksförbund. Kammarrätten i Sundsvall anser att man bör poängtera att en omregistrering enligt den nya lagen inte får medföra några skatterättsliga konsekvenser. Stockholms tingsrätt är tveksam till förslaget och anför att det redan i dag finns möjlighet till omregistrering, om en anpassning av stadgarna görs till bestämmelserna i BRL. Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet tillstyrker förslaget i princip. Enligt nämndens mening hade det emellertid funnits anledning att gå vidare och även göra det möjligt för äldre s.k. bostadsaktiebolag och även handelsbolag att på ett någorlunda enkelt sätt övergå till att bli bostadsrättsföreningar. Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO) vill framhålla möjligheten till omregistrering för att bedriva verksamhet med s.k. kooperativ hyresrätt.

Skälen för mitt förslag: Av 2 § BRL följer att endast bostadsrättsföreningar får upplåta nyttjanderätt mot ersättning utan begränsning till tiden. Enligt 79 § BRL råder vidare förbud för föreningar, aktiebolag och handelsbolag att upplåta andelsrätt med vilken följer rätt att för begränsad tid besitta eller hyra bostadslägenhet. Någon ändring av dessa bestämmelser föreslås inte i den nya bostadsrättslagen. Bestämmelserna sammanställda med bestämmelsen i 12 kap. 1 § jordabalken (hyreslagen) innebär att hyresrätt och bostadsrätt är de enda formerna för nyttjanderättsupplåtelser av hus eller delar av hus.

Vissa äldre upplåtelseformer fortlever dock alltjämt. Av punkten 2 övergångsbestämmelserna till BRL följer sålunda att föreningar och bolag bildade före år 1930 som upplåter nyttjanderätt på obegränsad tid (ofta kallad ständig besittningsrätt) får fortsätta med sin verksamhet. Av punkten 16 framgår att förbudet i 79 § BRL inte hindrar vissa äldre föreningar eller bolag att fortsätta med sin verksamhet, även om den innefattar upplåtelse av andelsrätt i förening med nyttjanderätt på begränsad tid. Sådana bostadsföreningar som omfattas av punkt 2 brukar kallas *besittningsföreningar*, medan de som omfattas av punkt 16 kallas *hyresföreningar*.

I sammanhanget bör också nämnas att det numera är möjligt för ekonomiska föreningar att efter tillstånd av regeringen bedriva försöksverksamhet med s.k. kooperativ hyresrätt (se avsnitt 5). Vidare bör nämnas att det inte är ovanligt med innehav av ideella andelar i fast egendom i kombination med dispositionsrätt till en viss lägenhet.

För en närmare redovisning av aktuella bestämmelser och bakgrunden till dem m.m. får jag hänvisa till utredningens betänkande (s. 205 f) samt betänkandet (SOU 1981:74) Från hyresrätt till bostadsrätt.

Det är enligt min mening önskvärt att de äldre upplåtelseformerna på sikt inordnas i de legala systemen för hyresrätt eller bostadsrätt. Som jag närmare tagit upp i avsnitt 5 är det också mycket som talar för att den särskilda upplåtelseformen kooperativ hyresrätt etableras på bostadsmarknaden. Ett ställningstagande till hur en mer allmän övergång till de nu nämnda upplåtelseformerna bör gå till kräver dock särskilda överväganden. Bl.a. bör de förslag som kan väntas från den av mig tillsatta kommittén för utvärdering av försöksverksamheten med kooperativ hyresrätt (se avsnitt 5) avvaktas innan frågan närmare övervägs. Som ett led i en framtida avveckling av de äldre upplåtelseformerna är det dock enligt min mening rimligt att en övergång till de ordinära upplåtelseformerna underlättas. Jag ser i denna del positivt på det förslag som utredningen har lagt fram och som innebär att äldre bostadsföreningar på ett relativt enkelt sätt kan omregistreras till bostadsrättsföreningar.

När en bostadsförening skall ombildas till en bostadsrättsförening tillämpas i dag ofta ett likvidationsförfarande. De boende bildar en bostadsrättsförening som förvärvar fastigheten. Förfarandet är ganska omständligt. Jag delar därför utredningens uppfattning att en bostadsförening som regel bör kunna ombildas till en bostadsrättsförening genom en ändring av stadgarna så att dessa stämmer överens med bostadsrättslagen. Möjligheten av att få en sådan omregistrering hos länsstyrelsen är dock inte helt säker. Detta gäller särskilt i fråga om hyresföreningarna (jfr prop. 1930:65 s. 64 samt kammarrättens i Sundsvall dom 1985-09-27, mål nr 2142–1984). Vidare finns förutsättningarna för en omregistering inte klart angivna i lag.

Mot bakgrund av vad jag nu har anfört och då det enligt min mening är väsenligt att förfarandet förenklas för en övergång till bostadsrätt i dessa fall, föreslår jag lika med utredningen en särskild lag om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar.

Lika med utredningen föreslår jag att den nya lagen skall omfatta sådana bostadsföreningar som avses i punkterna 2 och 16 övergångsbestämmelserna till BRL, dvs. både besittningsföreningar och hyresföreningar. På *lagrådets* inråden bör dock i lagtext hänvisas till övergångsbestämmelserna i den nya lagen (punkt 4 och 7). Omregistrering skall ske hos länsstyrelsen och under förutsättning att föreningen har utformat stadgarna i överensstämmelse med bestämmelserna i den nya bostadsrättslagen och förutsättningarna för registrering enligt denna lag är uppfyllda. Ytterligare skall gälla att styrelse och revisor har utsetts i överensstämmelse med bostadsrättslagen, att bostads-

föreningens firma ändras samt att en förenklad ekonomisk plan har upprättats av styrelsen och registreras samtidigt med föreningen.

Vidare föreslår jag att lagen (1987: 667) om ekonomiska föreningar (föreningslagen) med vissa undantag skall tillämpas vid beslut om stadgeändring. I likhet med utredningen föreslår jag att huvudregeln skall vara att samtliga röstberättigade i föreningen skall förena sig om stadgeändringen på en föreningsstämma. Beslut om stadgeändring skall dock – såsom gäller för stadgeändring i allmänhet – även vara giltigt om det har fattats på två på varandra följande stämmor och beslutet på den senare stämman biträtts av minst två tredjedelar av de röstande. I så fall binds även de medlemmar som har motsatt sig en ombildning. Denna ordning skall gälla oberoende av om stadgarna innehåller villkor som går längre.

Jag föreslår också att den förenklade ekonomiska planen skall innehålla uppgift om bostadsföreningens behållna tillgångar. På *lagrådets* inrådan skall med utgångspunkt i beräkningen insatsen fördelas på de kommande bostadsrätterna efter den andel i bostadsrättsföreningen som belöper på varje medlem, om inte föreningsstämman beslutar om någon annan fördelningsgrund.

När ett beslut om omregistrering har vunnit laga kraft, skall de lägenheter som av bostadsföreningen varit upplåtna med sådan rätt som anges i punkterna 4 eller 7 övergångsbestämmelserna till BRL i stället anses upplåtna med bostadsrätt I samband därmed skall det bl.a. åligga föreningen att utfärda särskilda bevis till bostadsrättshavarna om bostadsrätterna.

Någon ny lagfartsansökan skall inte behöva ges in till inskrivningsmyndigheten, men registreringsmyndigheten skall för anteckning i fastighetsboken underrätta inskrivningsmyndigheten om omregistreringen och namnändringen när beslutet om omregistrering har vunnit laga kraft. Eftersom ingen avyttring eller därmed jämförbar överlåtelse har skett innebär förfarandet inte heller några skattekonsekvenser för föreningen eller dess medlemmar.

Utredningen har föreslagit att den särskilda lagen för omregistrering bör tidsbegränsas. För egen del anser jag inte att det finns några bärande skäl för en sådan begränsning. Några remissinstanser har ifrågasatt om det inte behövs några särskilda stimulanser eller andra åtgärder för att främja en övergång till bostadsrätt. Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet har ifrågasatt om det inte finns anledning att gå vidare och även göra det möjligt för äldre s.k. bostadsaktiebolag och handelsbolag att på ett någorlunda enkelt sätt övergå till bostadsrättsföreningar. Som jag tidigare sagt bör en inriktning vara att även dessa rättsobjekt bör ombildas. Någon omregistrering på samma enkla sätt som beträffande bostadsföreningar, anser jag dock inte vara möjlig. Jag är därför inte beredd att nu föreslå några åtgärder utöver dem som utredningen har föreslagit.

Jag vill avslutningsvis nämna att vissa förändringar i författningarna om statligt bostadslån aktualiseras genom förslaget till omregistreringslag. Det ankommer på regeringen att pröva denna fråga.

Lagrådet har föreslagit vissa ändringar av i huvudsak redaktionell natur och i förtydligande syfte. Jag kommer att redovisa dessa under paragraferna i specialmotiveringen.

Mitt förslag: Giltighetstiden för lagen (1986:1242) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt förlängs till utgången av år 1993.

Skälen för mitt förslag: Gällande lagstiftning bygger på förutsättningen att bostadsrätten skall vara den enda formen för upplåtelse av bostadslägenheter vid sidan av hyresrätten. Enligt 79 § BRL råder det därför ett principiellt förbud för juridiska personer att upplåta andelsrätt med vilken följer en rätt att för begränsad tid besitta eller hyra bostadslägenhet (jfr även punkterna 2 och 16 i övergångsbestämmelserna till BRL).

Sedan den 1 januari 1987 pågår dock en försöksverksamhet med s.k. kooperativ hyresrätt. Syftet är att pröva en självförvaltningsform inom hyresrättens ram. Verksamheten bedrivs med stöd av lagen (1986:1242) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt (prop. 1986/87:37, BoU6, rskr. 78). Lagen ger regeringen möjlighet att lämna ekonomiska föreningar tillstånd att bedriva sådan verksamhet. I samband med tillståndet kan regeringen också meddela dispens från vissa hyresrättsliga bestämmelser.

Försöksverksamheten är tidsbegränsad och gäller för närvarande till utgången av år 1991. En förening som fått tillstånd av regeringen får fortsätta med sin verksamhet även när lagen har upphört.

Kooperativ hyresrätt innebär att det med andelsrätt i en ekonomisk föreningen följer en rätt att hyra bostadslägenhet. En ekonomisk förening upplåter alltså bostadslägenheter med hyresrätt till sina medlemmar. Hyresrätten upplåts enligt särskilda avtal och separat från andelsrätten i föreningen. Vid avflyttning återfår hyresgästen sin insats, men får inte ta ut någon ersättning för nyttjanderätten.

I praktiken förekommer det att den ekonomiska föreningen antingen äger fastigheten eller hyr lägenheterna i den för vidareupplåtelse till de boende. Den förstnämnda modellen tillämpas bl.a. av de föreningar som Riksbyggen tagit initiativ till. Inom Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO) tillämpas den andra modellen. Den verksamhet med kooperativ hyresrätt som Stockholms kooperativa bostadsförening (SKB) sedan lång tid bedriver omfattas inte av försöksverksamheten. SKB:s verksamhet bedrivs med stöd av punkten 16 övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen (1971:479). Föreningen äger ett stort antal fastigheter som upplåts med hyresrätt till medlemmarna enligt särskilda turordningsregler.

Kommunerna har det övergripande ansvaret för försöksprojekten. Regeringens tillstånd får därför lämnas endast om kommunen tillstyrkt verksamheten. Kommunen kan härigenom påverka hur många projekt som sätts i gång, var inom kommunen dessa skall bedrivas, vilka villkor som skall gälla för verksamheten m.m. Regeringen får vidare meddela tillstånd endast om föreningens stadgar föreskriver att minst en av kommunen utsedd ledamot och suppleant för denne skall ingå i föreningens styrelse. Kommunerna skall

enligt lagen också fortlöpande följa försöksverksamheten och bistå föreningarna med råd och upplysningar.

När lagen om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt trädde i kraft förutsattes det att en utvärdering av verksamheten skulle ske senare, bl.a. vad gäller de ekonomiska villkoren för de boende och boinflytande i praktiken (prop. 1986/87:37, s. 74-75). Utvärderingen borde också innefatta ställningstaganden till hur en permanent lagstiftning om kooperativ hyresrätt bör utformas. I det sammanhanget borde övervägas vilka avvikelser som kan göras från hyreslagens tvingande regler, hur den föreningsrättsliga regleringen bör se ut samt huruvida en permanent lagstiftning bör inriktas på vissa boendeformer.

Jag har nyligen tillkallat en kommitté för att göra den utvärdering av försöksverksamheten med kooperativ hyresrätt som förutsattes vid lagens tillkomst (dir. 1990:54). Med utgångspunkt i de överväganden som kommittén gör skall kommittén lämna de förslag till lagstiftning som krävs för en permanentning av en ny upplåtelseform.

I direktiven till kommittén har jag förutskickat att jag avser att föreslå att försöksverksamheten förlängs med två år, dvs. till utgången av år 1993. Anledningen till detta är främst att flertalet av de projekt till vilka regeringen lämnat tillstånd avser nyproduktion där verksamheten ännu inte påbörjats eller där den kommit i gång först under senare tid. Jag har därför bedömt att en permanentning av den nya upplåtelseformen inte kan ske så tidigt som vid utgången av den nuvarande lagens giltighet år 1991. Enligt den tidsplan som gäller för kommittén skall arbetet dock vara avslutat i sådan tid att de förslag som föranleds av utvärderingen kan beredas och föreläggas riksdagen i god tid före försökperiodens utgång. Kommittén skall därför avlämna sitt betänkande senast under december månad år 1991.

Det är enligt min mening mycket som talar för att den kooperativa hyresrätten i någon form bör etableras på den svenska bostadsmarknaden. Det finns härigenom förutsättningar att ge de boende ett mycket stort mått av självbestämmande inom hyresrättens ram samtidigt som möjligheterna till förmögenhetsvinster med anledning av bostadsinnehav motverkas. Innan ställning tas till hur en ny upplåtelseform närmare bör utformas och bedrivas anser jag emellertid att en allsidig belysning bör ske av de olika frågor som aktualiseras genom försöksverksamheten.

Det ankommer på den nämnda kommittén att göra denna allsidiga belysning, så att en permanent lagstiftning skall kunna träda i kraft så snart detta är möjligt.

Jag föreslår mot bakgrund av det anförda alltså att giltighetstiden för lagen om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt förlängs till utgången av år 1993.

I en särskild skrivelse till departementet har Riksbyggen angett några problemområden beträffande den kooperativa hyresrätten. Det är en uppgift för den nämnda kommittén att ta upp de frågor som skrivelsen väcker, t.ex. möjligheten att indexreglera insatserna i föreningen. I ett avseende finner jag det dock redan nu angeläget med ett tillägg till nuvarande lagstiftning. Det

gäller förutsättningarna för registrering hos länsstyrelsen av en ekonomisk förening som avser att bedriva verksamhet med kooperativ hyresrätt.

Som jag nyss sagt fordras det att kommunen tillstyrker föreningens verksamhet och att regeringen lämnar sitt tillstånd till denna. Först efter beslutet om tillstånd förutsätts föreningen kunna registreras hos länsstyrelsen (se prop. s. 73 under 1 §). Som Riksbyggen påpekat i sin skrivelse krävs det vid nyproduktion utöver dessa myndighetsåtgärder i praktiken också att länsbostadsnämnden fattar preliminära beslut om statligt bostadslån för att verksamheten skall kunna påbörjas. Man har dock ansett att ett sådant preliminärt lånebeslut inte kan fattas förrän föreningen har registrerats.

Som Riksbyggen anfört innebär det sagda att beslutsomgången innan föreningens verksamhet kan komma igång blir tämligen tidsödande.

Mot den nu angivna bakgrunden och då jag inte är beredd att göra något avkall på kraven på kommunens tillstyrkan och regeringens tillstånd innan verksamheten får påbörjas föreslog jag i lagrådsremissen att det i lagen om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt togs upp en bestämmelse om att regeringens tillstånd och kommunens tillstyrkan inte skall utgöra förutsättning för registrering av en ekonomisk förening som avser att bedriva verksamhet med kooperativ hyresrätt. *Lagrådet* har emellertid inte kunnat tillstyrka att "registrering föreskrivs ske på ett stadium när det inte är avgjort om föreningen kan komma till stånd". Lagrådet har i stället förordat att lånebestämmelserna ändras så att ett preliminärt lånebeslut kan meddelas för en förening som inte är registrerad.

Det kan givetvis utgöra en fördel om lånebestämmelserna ändras i det av lagrådet förordade hänseendet. Enligt min mening är detta dock inte tillräckligt för att förkorta beslutsomgången innan föreningens verksamhet kan komma igång. Jag vill utöver vad jag anförde i lagrådsremissen också framhålla att det är av stort värde för regeringens prövning om förutsättningarna för föreningens verksamhet är så klara som möjligt innan tillstånd lämnas. Om föreningen får registreras innan tillstånd lämnas, bedömer jag sålunda att bättre underlag för regeringsprövningen kommer att finnas än som många gånger nu är fallet. Detta gäller framför allt de ekonomiska förutsättningarna för verksamheten, men också att stadgarna har en sådan utformning att de har kunnat godkännas för registrering av föreningen.

Vidare vill jag framhålla att regeringens tillstånd att bedriva verksamhet med kooperativ hyresrätt utgör en dispens från förbudet att upplåta andelsrätt med vilken följer en rätt att för begränsad tid besitta eller nyttja bostadslägenhet (jfr 1 kap. 8 § mitt förslag till ny bostadsrättslag och 1 § lagen om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt). Tillståndet tar alltså inte direkt sikte på föreningsbildningen som sådan eller på den förberedande verksamhet som måste till innan lägenheter kan upplåtas. Som jag framhöll i lagrådsremissen får en förening även med mitt förslag inte påbörja sin verksamhet med att upplåta lägenheter utan regeringens tillstånd och i strid med det nämnda förbudet.

Jag står alltså fast vid förslaget i lagrådsremissen. Förslaget bör dock inte hindra en förening att avvakta med registreringen till dess regeringens tillstånd har erhållits när detta bedöms som lämpligare.

6 Ikraftträdande m.m.

Jag föreslår att den nya lagstiftningen träder i kraft den 1 juli 1991. Lagstiftningen rör en stor grupp enskilda i egenskap av boende eller ledamöter i föreningarnas styrelser. Även domstolar och andra myndigheter berörs av regleringen. Det är mot denna bakgrund angeläget att en tillfredsställande information om de nya bestämmelserna når ut i god tid före ikraftträdandet. Jag utgår från att i första hand de bostadskooperativa riksorganisationerna kommer att sköta denna uppgift.

I fråga om de bestämmelser som bör gälla övergångsvis hänvisar jag till vad jag redovisat i tidigare avsnitt.

Kostnadskonsekvenser

Utredningen konstaterar att förslagen berör främst länsstyrelserna, hyresnämnderna och de allmänna domstolarna. Sammantaget gör utredningen den bedömningen att arbetsvolymen för dessa myndigheter i viss utsträckning ökar, dock endast marginellt, och att förslagen därför kan genomföras med oförändrade resurser.

Hovrätten för Västra Sverige anser i likhet med utredningen att förslaget innebär en viss ökning av arbetsbelastningen på de allmänna domstolarna och fastighetsdomstolarna. Med hänsyn till domstolarnas ansträngda arbetssituation bör enligt hovrätten lagstiftningen inte genomföras utan resurstillskott. Stockholms tingsrätt däremot bedömer att domstolarnas arbetsbelastning inte kommer att påverkas något märkbart eller föranleda några kostnader. Domstolsverket har inte gjort några beräkningar i vilken omfattning arbetsbelastningen kommer att öka inom de berörda myndigheterna, men anser det tveksamt om ökningen endast blir marginell. Enligt domstolsverket gäller detta särskilt för hyresnämnderna som redan i dag är hårt belastade. Såväl hyresnämnden i Göteborg som i Malmö är av den uppfattningen att nämndernas resurser måste förstärkas. Även länsstyrelsen i Stockholms län liksom den i Malmöhus län anser att ytterligare resurser behövs om förslaget skall antas.

Jag skall nedan redovisa de bestämmelser som innebär vissa förändringar för myndigheterna och föreningarna i förhållande till den nu gällande bostadsrättslagen och mitt förslag om en ny lag för omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar.

Den föreslagna lagstiftningen om ekonomisk plan som innebär att föreningen under vissa förutsättningar kan upplåta enstaka lägenheter med bostadsrätt utan att en ny ekonomisk plan upprättas och registreras torde innebära att såväl bostadsrättsföreningarnas som länsstyrelsernas arbete underlättas (jfr lagrådsremissens förslag till komplettering av ekonomisk plan). Med all sannolikhet kommer förslaget att medföra att färre nya planer kommer att registreras på grund av nyupplåtelser.

Förslagen i avsnitten 2.4.3, 2.4.4 och 2.6.6 innebär att såväl medlemskapsfrågan som möjligheten att få lägenheten upplåten med bostadsrätt kan prövas av hyresnämnd. Detta innebär att hyresnämnderna tilldelas i viss mån nya ärendetyper. Det bör dock påpekas att frågor om medlemskap redan nu kan bli föremål för hyresnämnds prövning och är alltså en känd ärendetyp. I likhet med utredningen bedömer jag att de nu föreslagna ändringarna endast kommer att medföra att antalet ärenden kommer att bli begränsat.

Förslaget om ett system med förhandsavtal (avsnitt 2.6) innebär att länsstyrelserna tillförs nya arbetsuppgifter, nämligen att ta emot säkerhet för lämnade förskott. Redan i dag har länsstyrelserna likartade arbetsuppgifter, vilket torde innebära endast en marginell belastning hos länsstyrelserna. Jag anser inte heller att förslagen i avsnitt 2.3 om den geografiska spridningen av föreningens hus såvitt gäller länsstyrelserna kommer att medföra något mer beaktansvärt merarbete.

Mitt förslag att hyresnämnden skall pröva tvister om andrahandsupplåtelser av såväl bostadslägenheter som lokaler torde inte innebära någon beaktansvärd ökning av hyresnämndernas arbetsuppgifter. Frågan om tillstånd vid andrahandsupplåtelser är också den en för hyresnämnderna redan känd ärendegrupp (jfr 12 kap. jordabalken).

Mitt förslag om nya regler för föreningarnas möjlighet att besluta om ombyggnad mot en berörd bostadsrättshavares vilja (avsnitt 2.7) innebär att en ny ärendegrupp kommer att läggas på hyresnämnderna. Även frågan om tvist om ersättningens storlek innebär att fastighetsdomstolarna tillförs en ny målgrupp. Denna målgrupp har likheter med expropriationsmål vilket är en för fastighetsdomstolarna redan känd ärendegrupp. I likhet med utredningen bedömer jag dock att antalet tvister hos de enskilda nämnderna och domstolarna endast blir begränsat.

I avsnitt 2.6.3 har jag föreslagit kriminalisering av sådana förfaranden som innebär att någon uppbär förskott i strid mot lagens bestämmelser. Det merarbete som detta förslag kan medföra för polis och åklagarmyndigheter samt de allmänna domstolarna anser jag försumbar i relation till verksamheten i övrigt hos dessa myndigheter.

Omregistreringslagen

Såsom utredningen anfört kan lagförslaget vid första påseende sägas medföra ökade arbetsuppgifter främst för länsstyrelserna vilka kommer att ombesörja

omregistrering från bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar. Även inskrivningsmyndigheten kommer att beröras eftersom namnändringen skall antecknas i fastighetsboken. Eftersom det redan i dag är möjligt att få till stånd en omregistrering medför lagförslaget dock enligt min mening inte någon större arbetsbelastning för de berörda myndigheterna. Lagförslaget måste anses på sikt underlätta såväl de gamla föreningarnas fortsatta verksamhet och kontakter med bl.a. offentliga myndigheter som myndigheternas eget arbete. Under en övergångsperiod kan dock inledningsvis förutses en ökad arbetsbelastning framför allt hos länsstyrelserna. Enligt min mening bör länsstyrelserna själva kunna möta den temporära ökningen inom ramen för tillgängliga resurser.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis vill jag säga att jag är medveten om att vissa av de myndigheter som berörs av förslagen i dag är hårt belastade av arbetsuppgifter. Även marginella förändringar kan då få effekter. Trots detta anser jag vid en sammanvägning att förslagen bör kunna i huvudsak genomföras inom ramen för de resurser som tilldelas dem vid den sedvanliga anslagsprövningen.

7 Upprättade lagförslag

I enlighet med det anförda har det inom bostadsdepartementet upprättats förslag till

1. bostadsrättslag

2. lag om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar

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

4. lag om ändring i jordabalken,

5. lag om ändring i äktenskapsbalken,

6. lag om ändring i lagen (1947:576) om statlig inkomstskatt,

7. lag om ändring i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder,

8. lag om ändring i bostadssaneringslagen (1973: 531),

9. lag om ändring i lagen (1974: 1082) om bostadsdomstol,

10. lag om ändring i lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.,

11. lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978: 304),

12. lag om ändring i lagen (1982: 617) om utländska förvärv av svenska företag m.m.,

13. lag om ändring i lagen (1986: 1242) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt,

14. lag om ändring i lagen (1987: 232) om sambors gemensamma hem,

15. lag om ändring i lagen (1987: 813) om homosexuella sambor,

16. lag om ändring i lagen (1987: 1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt.

Förslagen under 4-5, 7, 9 och 14-15 har upprättats efter samråd med chefen för justitiedepartementet och förslaget under 6 efter samråd med chefen för finansdepartementet samt förslaget under 12 efter samråd med chefen för industridepartementet.

8 Specialmotivering

8.1 Förslaget till ny bostadsrättslag

Den nuvarande bostadsrättslagen innehåller förutom vissa särskilda bestämmelser två huvuddelar, nämligen en del med bestämmelser om nyttjanderätt m.m. (1–41 §§) och en del med föreningsrättsliga regler (43–68 §§). Denna indelning har behållits i den nya lagen. Detta innebär bl.a. att bestämmelserna om nyttjanderätt m.m. tas upp före de föreningsrättsliga bestämmelserna. Lagen har dock i enlighet med utredningsförslaget delats upp i kapitel med egen paragrafnumrering inom varje kapitel. Vidare har vissa underrubriker förts in i kapitlen.

Till de inledande bestämmelserna i 1 kap. har från den tidigare föreningsrättsliga delen överförts vissa grundläggande regler om bildande av bostadsrättsföreningar. Bestämmelserna om medlemskap, som är av central betydelse, har brutits ut till ett eget kapitel (2 kap.). Detsamma gäller bestämmelserna i 3 kap. om ekonomisk plan som brutits ut från bestämmelserna om upplåtelse av bostadsrätt. Kapitlet om förhandsavtal (5 kap.) innehåller uteslutande nya bestämmelser. Bestämmelserna om förfarandet vid offentlig auktion har också flyttats till ett särskilt kapitel (8 kap.). Även i övrigt har en del omdisponeringar genomförts, i förhållande till den nuvarande BRL. Förslaget följer dock i stort utredningens förslag.

Kapitlet har följande indelning.

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

I detta kapitel redovisas främst vissa grundläggande bestämmelser om bostadsrättsföreningar och upplåtelse av lägenheter med bostadsrätt. Kapitlet tar även upp vissa inledande bestämmelser om föreningens lägenheter och om förbud mot upplåtelse av andelsrätt i vissa fall m.m. Någon inledande bestämmelse om lagens kapitelindelning, vilket utredningen föreslagit, har dock inte tagits med.

Lagrådet har föreslagit att en viss omdisposition och utbyggnad av kapitlet av i huvudsak redaktionell natur bör ske i förhållande till förslaget i remissprotokollet. Jag kan i vissa delar ansluta mig till vad lagrådet föreslagit. Det innebär till en början att de bestämmelser som i remissprotokollet tagits upp under 1–7 §§ lämpligen kan sammanföras under rubriken "Grundregler om bostadsrättsföreningar och bostadsrätt". Att upprättande och registrering av en ekonomisk plan är en förutsättning för upplåtelse av bostadsrätt bör också framgå av 1 kap. liksom hur minsta antalet lägenheter skall beräknas (jfr 3 kap. 1 § i remissprotokollet). En annan grundregel som enligt lagrådet behövs i detta kapitel för att det väsentliga i systemet skall framgå är den i 6 kap. 1 § första stycket i det remitterade förslaget. Den bestämmelsen reglerar sambandet mellan medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt från en bostadsrättshavare till en annan och bör enligt lagrådet samordnas med bestämmelsen om sambandet mellan medlemskap och upplåtelse. Jag ansluter mig till lagrådets förslag även i denna del. Jag kan också instämma i vad lagrådet har anfört om innebörden av termerna upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt, vilket helt överensstämmer med gällande rätt (se närmare om innebörden i lagrådets yttrande).

I några hänseenden är jag inte ense med lagrådet. Såsom jag närmare utvecklat i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.2) kan jag inte godta den vidare syftning som lagrådet har velat tillägga begreppet lägenhet. Jag är inte heller beredd att godta alla de språkliga ändringarna som lagrådet har föreslagit bl.a. i 1–3 §§ remissprotokollet eller lagrådets förslag till omdisponeringar. Jag anser sålunda inte att en ändring i förhållande till förslaget i remissprotokollet i nu aktuella hänseenden ger några egentliga fördelar.

Grundregler om bostadsrättsföreningar och bostadsrätt

1 § En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt. En bostadsrättsförening skall vara registrerad.

Lagen (1987: 667) om ekonomiska föreningar tillämpas på bostadsrättsföreningar i den utsträckning som anges i 9–10 kap.

(Jfr 1 kap. 2 § i utredningens förslag)

Paragrafen innehåller i sak inget nytt i förhållande till BRL.

Paragrafens *första stycke* motsvaras, med viss justering, av 40 § BRL (jfr prop. 1971:12 s. 135-137). I förhållande till det till lagrådet remitterade för-

slaget framgår det bl.a. tydligare att en bostadsrättsförening måste vara registrerad (jfr *lagrådets* yttrande samt 9 kap. 2 och 3 §§ samt 1 kap. 2 § lagen om ekonomiska föreningar). Enligt 1 kap. 1 § lagen (1987: 667) om ekonomiska föreningar har en ekonomisk förening till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom ekonomisk verksamhet i vilken medlemmarna deltar på i lagen närmare beskrivet sätt. En bostadsrättsförening har särskilt till ändamål att upplåta lägenheter i föreningens hus med bostadsrätt. Objekten för upplåtelserna är normalt delar av ett hus, men det är inget som hindrar att en upplåtelse avser exempelvis ett radhus eller ett kedjehus eller mark i anslutning därtill, se 4 §. De grundläggande bestämmelserna om bostadsrätt tas upp i 3 och 4 §§.

Hänvisningen i *andra stycket* finns inte i BRL, men innebär i sak inget nytt. Bostadsrättslagen innehåller i princip en uttömmande reglering av bostadsrättsföreningarnas förhållanden. I de delar reglerna överensstämmer med vad som gäller för ekonomiska föreningar i allmänhet hänvisar dock lagen direkt till motsvarande bestämmelser i lagen om ekonomiska föreningar. Sådana hänvisningar finns i 9 och 10 kap.

Det har inte ansetts nödvändigt att, som juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet har föreslagit, i lagen ta in en bestämmelse om lagens tvingande karaktär i de delar inte annat anges. *Lagrådet* har föreslagit att paragrafens andra stycke bör flyttas till en ny paragraf i slutet av detta kapitel och att 2 § i remissprotokollet flyttas till 1 §. Jag anser att den upplysning som andra stycket ger uttryck för bör finnas med på ett så tidigt stadium som möjligt vid en presentation av de regler som kan bli aktuella för en bostadsrättsförening. 2 § i remissprotokollet bör kvarstå som en självständig paragraf.

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

(Jfr 1 kap. 3 § i utredningens förslag)

Paragrafen, som har sin motsvarighet i 43 § BRL, innehåller i sak inget nytt (jfr prop. 1971:12 s. 138-139). Den gamla lagens krav på att föreningen skall ha utsett "revisorer" har dock anpassats till kravet i föreningslagen om "minst en revisor", jfr 8 kap. 1 § första stycket lagen om ekonomiska föreningar. Att bestämmelserna i samma lag om revisorer även i övrigt gäller i tillämpliga delar följer av 9 kap. 26 §. Frågan om antalet medlemmar har diskuterats i avsnitt 2.2. Liksom tidigare skall lägsta antalet fortfarande vara fem (jfr 9 kap. 29 §). Bestämmelser om minsta antalet lägenheter i föreningens hus finns i 5 §.

3 § Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt får endast ske till den som är medlem i bostadsrättsföreningen. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

När en bostadsrätt överlåtits från en bostadsrättshavare till en ny innehavare får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

(Jfr 1 kap. 5 § i utredningens förslag)

Paragrafens första stycke, som motsvaras av 2 § första stycket andra och tredje meningarna BRL, innehåller i sak inget nytt (jfr prop. 1971:12 s. 95–96). Paragrafens andra stycke motsvaras av 10 § första stycket BRL (jfr prop. 1971:12 s. 106–108). Andra stycket har tagits upp bland de grundläggande bestämmelserna om bostadsrätt på förslag av *lagrådet*. I lagrådets förslag har bestämmelsen dock influtit i en paragraf med annorlunda utformning.

4 § Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt skall ske till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Endast bostadsrättsföreningar får upplåta sådan nyttjanderätt.

En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset.

(Jfr 1 kap. 6 § i utredningens förslag)

Paragrafen innehåller den nyheten att också mark under vissa förutsättningar får upplåtas med bostadsrätt. I övrigt överensstämmer paragrafen med 1 § första stycket och 2 § första meningen BRL (jfr prop. 1971:12 s. 95).

Den nya bestämmelsen i *andra stycket* andra meningen har behandlats i avsnitt 2.8 och tar sikte på småhus och s.k. markbostäder. Att marken skall ligga i anslutning till ett hus innebär att markupplåtelsen inte får avse ett område som ligger en bit ifrån huset. Bestämmelsen är därför snävare än motsvarande bestämmelsen för hyresförhållanden i 12 kap. 1 § andra stycket jordabalken. Mark, som upplåts tillsammans med ett hus eller del av ett hus, kommer att utgöra en del av lägenheten vilket bl.a. får till följd att vanvård kan leda till förverkande av nyttjanderätten till allt som omfattas av upplåtelsen. Jämfört med utredningsförslaget har det förtydligandet gjorts att marken skall användas som komplement till det övriga nyttjandet, dvs. för en bostadslägenhet som en del i boendet.

5 § Om upprättande och registrering av ekonomisk plan som förutsättning för upplåtelse finns bestämmelser i 3 kap.

För registrering av ekonomisk plan fordras att det i föreningens hus kommer att finnas minst fem lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Vid beräkningen av antalet lägenheter som avses bli upplåtna med bostadsrätt räknas som lägenhet varje avskild enhet som är inrättad att varaktigt och självständigt användas som bostad eller lokal. Garage, lager och andra lägenheter som i första hand används som förvaringsutrymmen skall man dock bortse från.

Om föreningen har fler än ett hus, fordras det för registrering också att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

(Jfr 1 kap. 4 § i utredningens förslag)

Paragrafen saknar motsvarighet i BRL.

I *första stycket* har, på förslag av *lagrådet*, tagits in en upplysning om att bestämmelser om ekonomisk plan finns i 3 kap., men lagrådets förslag har tagits upp i en paragraf med annorlunda utformning.

Bestämmelserna i *andra stycket* har behandlats i avsnitt 2.2. Av bestämmelserna framgår att – när planen registreras – skall det finnas minst fem lägenheter i föreningens hus, vilka är avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Som lägenhet räknas endast en avskild enhet som är inrättad att användas varaktigt och självständigt som bostad eller lokal. Som lägenhet bör vid beräkningen endast betraktas en sådan del av huset som med utgångspunkt från hur huset är byggt naturligen utgör en brukningsenhet. Ett avskärmat rum i en sådan brukningsenhet kan således inte utgöra en lägenhet. Inte heller kan hit hänföras obetydliga biutrymmen som elskåp och liknande. Vid beräkningen skall även bortses från garage, lager och andra lägenheter som i första hand används som förrådsutrymmen.

Som framgår av 3 kap. 2 § skall intygsgivarna uttala sig om huruvida de anser att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § för registrering kan anses uppfyllda. Ytterst ankommer det dock på länsstyrelsen att ta ställning i denna fråga.

Av 9 kap. 31 § första stycket följer genom hänvisningen till 15 kap. lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar att en länsstyrelses beslut att vägra en registrering får överklagas till kammarrätten.

Lagrådet har som jag redovisat i avsnitt 2.2 ansett att lägenhetsbegreppet skulle få en vidare syftning. Av de skäl som jag där angett har jag inte funnit skäl att godta lagrådets förslag i denna del.

Bestämmelserna i *tredje stycket* har behandlats i avsnitt 2.3. De syftar framför allt till att motverka föreningsbildningar där husen inte har något naturligt geografiskt samband, t.ex. genom att de ligger i olika stadsdelar eller skiljs markant åt genom andra hus eller anläggningar. Att husen skall vara samlade på ett sådant sätt att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, skall inte uppfattas så att husen nödvändigtvis måste ligga alldeles bredvid varandra. Hänsyn måste givetvis tas till markens belägenhet och möjligheterna att bebygga marken. Som huvudregel bör dock gälla att husen skall ligga i omedelbar anslutning till varandra. Avsteg bör kunna ske t.ex. om det har placerats områden för allmänt ändamål mellan husen. Avsikten är ytterst att både den praktiska förvaltningen av husen och det gemensamma ansvaret i övrigt för föreningens verksamhet skall kunna fortlöpa på ett ändamålsenligt sätt.

En bedömning av om förutsättningarna för registrering är uppfyllda skall göras av intygsgivarna men den slutliga prövningen görs av länsstyrelsen. Detta framgår av 3 kap. 1 och 2 §§.

Särskilda övergångsbestämmelser har meddelats till de nya bestämmelserna om minsta antal lägenheter och om husens geografiska spridning, se punkterna 5 och 6.

6 § Med bostadslägenhet avses i denna lag en lägenhet som är avsedd att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad. Med lokal avses en annan lägenhet än bostadslägenhet.

(Jfr 1 kap. 7 § i utredningens förslag)

Paragrafen motsvaras, med en viss redaktionell ändring av 2 § sista stycket BRL (jfr prop. 1971:12 s. 95-96). Begreppet lokal i andra meningen har, utan att någon förändring i sak är avsedd, förts in i stället för "annan lägenhet än bostadslägenhet". Uttrycket har samma innebörd som i 12 kap. 1 § tredje stycket jordabalken.

7 § Bestämmelser som gäller ombildning av hyresrätt till bostadsrätt finns i denna lag och i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

(Jfr 1 kap. 8 § i utredningens förslag)

Paragrafen saknar motsvarighet i BRL.

Det har ansetts lämpligt att i lagen lämna en upplysning om att det finns bestämmelser som gäller ombildning av hyresrätt till bostadsrätt inte bara i denna lag utan också i ombildningslagen. I bostadsrättslagen finns sådana bestämmelser som har samband med ombildning i 2 kap., 8, 10, 12 och 13 §§, 4 kap. 6 §, 5 kap. 7 och 8 §§, 7 kap. 14 § andra stycket och 9 kap. 19-22 §§ samt 11 kap. 3 §.

Förbud mot vissa upplåtelser

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

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

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

(Jfr 1 kap. 9 § i utredningens förslag)

Paragrafen stämmer överens i sak med 79 § BRL.

Orden förening, aktiebolag och handelsbolag bytts ut mot den samlande beteckningen juridisk person. Någon ändring i sak är det inte fråga om. Även i övrigt har vissa språkliga justeringar gjorts. Beträffande förarbetena till

79 § första och andra styckena BRL hänvisas till SOU 1969:4 s. 90 f och prop. 1971:12 s. 67 och 92 f (jfr även SOU 1981:74 s. 144 f och där gjorda hänvisningar).

Enligt den lag om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt som anges i *tredje stycket* får regeringen dispensera från bestämmelserna i denna paragraf. Den särskilda lagen om försöksverksamhet, som gäller till utgången av år 1991, föreslås nu få fortsatt giltighet till utgången av år 1993, se avsnitt 5.

Att särskilda bestämmelser gäller för vissa äldre associationsformer följer av punkterna 4 och 7 i övergångsbestämmelserna.

2 kap. Föreningens medlemmar m.m.

I detta kapitel har samtliga regler samlats som rör rätten till medlemskap i en bostadsrättsförening. Kapitelrubriken är densamma som valts för 3 kap. lagen (1987: 667) om ekonomiska föreningar.

Flera sakliga nyheter föreslås i förhållande till nuvarande BRL. Förslagen har behandlats huvudsakligen i avsnitt 2.4. Nyheterna avser bl.a. otillåtna stadgevillkor för medlemskap (2 § första stycket), juridiska personers rätt till medlemskap (4 §) och rätt till medlemskap för den som tecknat ett förhandsavtal eller anvisats bostadsrätt av kommunen (9 §).

De nuvarande reglerna i 11 § BRL om rätt till medlemskap för den som förvärvar bostadsrätt genom överlåtelse eller annan övergång har delats upp på flera paragrafer (3 § första stycket samt 5 -7 §§). Reglerna i nuvarande 51 a § BRL om hyresgästers rätt till medlemskap i samband med ombildning av hyresrätt till bostadsrätt, som har kompletterats med nya regler, återfinns nu i detta kapitel (8 §).

I kapitlet har i huvudsak inte tagits med några bestämmelser om de rättsverkningar som följer av att någon efter övergång till bostadsrätt beviljas eller inte beviljas inträde i en bostadsrättsförening. Dessa regler, som bl.a. avser rätten att utöva bostadsrätten, medlemmarnas ansvar för förpliktelserna mot bostadsrättsföreningen och ogiltighet när medlemskap inte beviljas, tas upp i 6 kap.

Lagrådet har lagt fram ett förslag till en omarbetning av 3, 4 och 8 §§ i det remitterade förslaget och till en ny 9 §. Lagrådets förslag innehåller en viss saklig ändring när det gäller förhandsavtal, men avser i övrigt inte innehålla några ändringar i sak. Med anledning av omarbetningen föreslår lagrådet också nya rubriker. Jag har tagit till mig vad lagrådet anfört om att såväl dispositionen som uttryckssätten i de olika paragraferna i det remitterade förslaget inte ger en klar bild av hur bestämmelserna förhåller sig till varandra och att det inte säkert kan utläsas vad som i alla avseenden skall gälla i de angivna fallen eller vilken rätt som avses föreligga i fall som inte berörs av lagtexten. Med anledning härav och i övrigt till de påpekanden som lagrådet gjort om skillnaden mellan termerna upplåtelse och överlåtelse och om innebörden av det remitterade förslaget när det gäller rätten till inträde i föreningen i dessa båda fall, kan jag i stort ansluta mig till lagrådets förslag.

Som jag tidigare redovisat i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.6.6) delar jag dock inte helt lagrådets uppfattning i fråga om rätten till medlemskap för den som tecknat förhandsavtal. Jag anser sålunda att denna rätt bör kunna göras gällande först när den ekonomiska planen registrerats och lägenheten står klar för inflyttning.

Lagrådet har utöver det sagda också föreslagit att regeln i 11 kap. 1 § remissprotokollet om rätt till överprövning av frågan om medlemskap bör flyttas till 2 kap. Bestämmelsen kan härigenom ges en förenklad utformning redaktionellt och föreslås också få en egen rubrik. Jag delar lagrådets synpunkter att bestämmelsen hör närmare samman med bestämmelserna i 2 kap. och föreslår därför att den skall överflyttas och även förses med rubrik. Vidare delar jag lagrådets mening att bestämmelsen i 4 § andra stycket remissprotokollet om att juridisk person som är medlem i föreningen skall ha föreningens samtycke vid förvärv av bostadsrätt flyttas till 6 kap. som handlar om övergång av bostadsrätt. Detsamma gäller även sista meningen i 4 § tredje stycket i lagrådsremissens förslag om att samtycke till förvärv inte behövs när en kommun eller landstingskommun är förvärvare.

Som en följd av den omdisponering i förhållande till det remitterade förslaget som lagrådets yttrande föranleder, föreslår jag att kapitlet delas upp under fem rubriker. Med vissa jämkningar i förhållande till lagrådets förslag, bör dessa anges som "Allmänna bestämmelser om medlemskap", "Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt", "Rätt till medlemskap vid upplåtelse av bostadsrätt", "Rätt till överprövning av frågan om inträde" samt "Utträde ur föreningen m.m.".

Allmänna bestämmelser om medlemskap

1 § Fråga om att anta en medlem i en bostadsrättsförening avgörs av föreningens styrelse med iakttagande av de villkor för medlemskap som anges i föreningens stadgar och bestämmelserna i detta kapitel.

I stadgarna får föreskrivas att ansökan om inträde i föreningen skall göras skriftligen och att ansökningshandlingen skall vara försedd med sökandens bevittnade namnunderskrift.

(Jfr 8 kap. 9 § i utredningens förslag)

Paragrafen motsvaras, med vissa justeringar, av 51 § BRL.

Det är enligt *första stycket* nu liksom tidigare styrelsen som avgör frågan om att anta någon som medlem i föreningen. I förhållande till 51 § BRL har det tillägget gjorts att prövningen skall ske med iakttagande av de villkor som anges i föreningens stadgar och bestämmelserna i detta kapitel. Till den del sådana villkor eller lagbestämmelser saknas, har styrelsen sålunda fri prövningsrätt. Denna ordning innebär ingen avvikelse från de principer på vilka nuvarande bestämmelser i BRL vilar.

Bestämmelserna i *andra stycket* motsvarar i sak 51 § andra stycket BRL. Bestämmelserna har dock anpassats till utformningen av 3 kap. 1 § andra stycket lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar.

2 § Sådana stadgevillkor för medlemskap är utan verkan som innebär

1. att ett visst medborgarskap eller en viss inkomst eller förmögenhet skall utgöra förutsättning för inträde i föreningen,

2. att den till vilken en bostadsrätt övergår skall utses av någon annan än bostadsrättshavaren eller godkännas enligt andra grunder än som gäller enligt denna lag för inträde i en bostadsrättsförening, eller

3. att villkoret annars med hänsyn till sitt innehåll eller på annat sätt är oskäligt mot den som vill vinna inträde i föreningen eller överlåta sin bostadsrätt.

Bestämmelsen i första stycket 2 hindrar inte att föreningen i sina stadgar förbehåller sig sådan återköps- eller lösningsrätt som avses i 6 kap. 9 §.

(Jfr 8 kap. 11 § i utredningens förslag)

Paragrafen är delvis ny. Frågorna har behandlats i avsnitt 2.4.1.

I *första stycket* anges att vissa stadgevillkor för medlemskap skall vara utan verkan. Det betyder att man skall bortse från villkoret vid prövningen av en ansökan om medlemskap. Med stöd av bestämmelserna i paragrafen kan en enskild medlem också föra talan vid domstol om att ett visst villkor skall förklaras sakna verkan.

Bestämmelserna gäller även föreningar som vid den nya lagens ikraftträdande i sina stadgar har något av de angivna villkoren.

Beträffande första stycket *punkt 1* torde det finnas flera äldre föreningar som tillämpar stadgevillkor om att en medlem måste vara svensk medborgare. Ett sådant villkor blir nu utan verkan. Även villkor om annat medborgarskap blir utan verkan. Detsamma gäller villkor om att medlemmar skall ha viss inkomst eller förmögenhet. Det sistnämnda villkoret utesluter dock inte att en förening i ett enskilt fall kan vägra någon medlemskap, om denne kan bedömas sakna förmåga att fullgöra sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen (se närmare avsnitt 2.4.1).

Punkt 2 motsvaras av 11 a § BRL (se prop. 1981/82:169, s. 55 f. och 86). Förbudet i bestämmelsen åsyftar vissa hembudsliknande villkor. Genom hänvisning i sista stycket till 6 kap. 9 § undantas dock vissa villkor om återköps- eller lösningsrätt; se kommentaren till den paragrafen.

Bestämmelserna i *punkt 3* är ny. Avsikten är att fånga upp sådana stadgevillkor för medlemskap som inte kan hänföras till punkt 1 eller 2, men som ändå är oskäliga – antingen med hänsyn till sitt innehåll eller med hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet.

Utgångspunkten vid bedömningen av vilka villkor som kan vara oskäliga, bör främst vara den öppenhet som skall prägla bostadsrättsföreningar samt principen om lika behandling av medlemmarna. Inom denna ram bör en bostadsrättsförening ha frihet att ställa upp de villkor för medlemskap som är sakligt motiverade utifrån föreningens ändamål.

Som framgår av avsnitt 2.4.1 torde den som söker medlemskap i en bostadsrättsförening inte kunna åberopa generalklausulen i 36 § avtalslagen för att kunna beviljas inträde i föreningen. Detta lagrum tar, såvitt nu är av intresse, endast sikte på rättsförhållandet mellan föreningen och den enskilde

medlemmen. Bestämmelserna i punkt 3, som har generalklausulen som förebild, avser emellertid att göra det möjligt även för den som förvärvat bostadsrätt att åberopa sådana omständigheter som vid en tillämpning av 36 § avtalslagen skulle kunna leda till jämkning av ett stadgevillkor eller till att man bortsåg från villkoret. Det är alltså här fråga om sådana stadgevillkor som bedöms vara oskäliga i rättsförhållandet mellan den som innehar bostadsrätten och föreningen, men som givetvis också kan återverka på den som vill förvärva bostadsrätten. Ett exempel är en i förhållande till innehavaren oskälig prisföreskrift eller en bestämmelse som i oskälig grad inskränker innehavarens möjligheter att överlåta bostadsrätten. Sådana stadgevillkor blir alltså utan verkan. Därav följer att medlemskap inte kan vägras en förvärvare med hänvisning till villkoret.

Bestämmelserna i punkt 3 innebär emellertid också att stadgevillkor som direkt tar sikte på förhållandena på en bostadsrättsförvärvares sida kan vara oskäliga och sakna verkan. Det kan t.ex. gälla villkor som diskriminerar vissa etniska grupper från förvärv (jfr lagen /1986:442/ mot etnisk diskriminering). Det kan också avse villkor som med avseende på en förvärvares personliga kvalifikationer, skötsamhet eller ekonomi, går längre än som varit avsikten med den skälighetsbedömning som skall göras enligt nuvarande 11 § BRL (se numera 4 § i förevarande kapitel). Vad särskilt gäller en förvärvares personliga kvalifikationer ansåg lagutskottet i samband med tillkomsten av 11 § BRL (se LU 1971: 9 s. 9) att möjligheten att vägra medlemskap i dessa fall borde utnyttjas med stor varsamhet. Utskottet pekade särskilt på det arbete som kommunerna lägger ned på social rehabilitering av svåranpassade personer. I följd härav bör villkor som står i strid med vad lagutskottet sålunda uttalat kunna underkännas. Detsamma bör gälla villkor som visserligen inte är formulerade som villkor om medborgarskap eller anger viss inkomst eller förmögenhet som förutsättning för medlemskap (jfr punkt 1), men som ändå har till ändamål att utestänga vissa nationaliteter eller tillgodose särskilda krav med avseende på den sökandes ekonomiska förhållanden.

Sådana typer av villkor bör underkännas som inte är sakligt motiverade med hänsyn till föreningens verksamhet. Sådana villkor för medlemskap som innebär t.ex. att man skall tillhöra en organisation som har någon från bostadsrättsföreningen klart artskild verksamhet bör därför kunna underkännas. Ett exempel kan vara att medlemmarna måste tillhöra en aktiesparklubb. Däremot bör även i fortsättningen tillåtas sådana villkor som innebär att en medlem i bostadsrättsföreningen också skall tillhöra t.ex. en organisation för bostadsrättsföreningar. Även om en organisation inte är artskild från föreningens verksamhet, men organisationen inte står öppen för var och en bör dock ett krav på medlemskap kunna underkännas.

Villkor om att en medlem i bostadsrättsföreningen skall tillhöra någon viss yrkeskategori eller vara anställd hos en viss arbetsgivare bör kunna godtas, under förutsättning att det finns ett samband mellan föreningens verksamhet och villkoret. Föreningen kan t.ex. ha kommit till för att tillgodose behovet av bostäder för dem som rekryteras till ett visst företag. Man kan också tänka sig bostadsrättsföreningar som äger s.k. läkarhus e.d.

Det har blivit vanligt med villkor om särskilda åldersgränser vid förvärv av bostadsrätt i servicehus eller liknande. Sådana villkor bör godtas. Någon gång kan situationen vara den att åldersgränsen inte har uppnåtts av en make eller annan närstående som bodde tillsammans med bostadsrättshavaren och som vill överta bostadsrätten. Sådana fall täcks dock normalt av bestämmelserna i 5 § som ger denna kategori en i det närmaste exklusiv rätt till medlemskap.

Det kan undantagsvis tänkas att ett stadgevillkor är sådant att det normalt bör kunna godtas med hänsyn till sitt innehåll, men att det i ett enskilt fall slår oskäligt hårt mot den som vill överlåta eller förvärva bostadsrätt. Bestämmelsen i punkt 3 innebär att även sådana villkor kan frånkännas verkan. Att närmare ange vilka situationer som här kan bli aktuella är inte möjligt. Det bör dock framhållas att förändrade förhållanden i en bostadsrättsförening kan medföra att också förutsättningarna för tillämpningen av ett villkor för medlemskap i ett enskilt fall kan göra villkoret oskäligt (jfr 36 § avtalslagen). Omständigheterna kan också tänkas vara sådana att ett visst villkor är omöjligt att uppfylla för vissa personer, t.ex. deltagande med viss arbetsinsats som visar sig vara omöjligt för den som har visst handikapp. Andra villkor kan var så formulerade att möjligheterna att överlåta bostadsrätten i ett visst fall inskränks i otillbörligt hög grad.

Hänvisningen i *andra stycket* har kommenterats under punkt 2 i första stycket.

Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt

3 § Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

För vissa särskilda fall av övergång gäller 4–7 §§.

(Jfr 8 kap. 10 § 1 st. i utredningens förslag)

Paragrafen har fått sin slutliga utformning efter förslag av *lagrådet*.

Bestämmelsen i *första stycket* motsvaras, med viss språklig justering, av den nuvarande bestämmelsen i 11 § första stycket första meningen BRL. Den behandlar frågan om medlemskap för den som förvärvar bostadsrätt genom överlåtelse eller annan övergång av bostadsrätt (prop 1971:12, s. 108 f., LU 1971:9 s.9). De speciella regler om medlemskap som enligt nuvarande regler i 11 § BRL gäller vid exekutiv eller offentlig auktion, av make och annan närstående eller vid förvärv av andel i bostadsrätt har brutits ut och återfinns nu i 5–7 §§. En ny paragraf (4 §) har införts om medlemskap för juridiska personer. I paragrafens andra stycke återfinns nuvarande bestämmelse om förvärv som görs av en kommun. Med kommun jämställs enligt förslaget även landstingskommun.

Bestämmelsen i *andra stycket* innehåller en erinran av innebörd att speciella regler om medlemskap gäller vid övergång enligt 4–7 §§.

4 § En juridisk person som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet, som inte är avsedd för fritidsändamål, får vägras inträde i föreningen även om de i 3 § angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.

En kommun eller en landstingskommun som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får inte vägras inträde i föreningen.

(Jfr 8 kap. 10 § i utredningens förslag)

Paragrafen, som är ny, har behandlats i avsnitt 2.4.2.

Innebörden av bestämmelsen i *första stycket* är att styrelsen fritt kan vägra en juridisk person inträde i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål. Att fritidsändamål föreligger torde normalt kunna utläsas av föreningens stadgar eller framgå av det sätt på vilket föreningen bedrivs. Ett påstående om att en viss lägenhet skall användas för fritidsändamål är däremot inte tillräckligt för att föreningen skall vara utestängd från möjligheten att fritt få pröva medlemskapsfrågan. Lägenheten måste sålunda helt oberoende av den juridiska personens särskilda avsikter med användningen vara avsedd för fritidsändamål.

Lagrådet har ansett att paragrafens formulering i lagrådsremissen är något otydlig, eftersom avsikten med regleringen måste vara att i de angivna fallen rätten till inträde enligt 3 § första stycket inte skall gälla; föreningen skall kunna vägra medlemskap även om den juridiska personen i och för sig är godtagbar för föreningen och om ett medlemskap är fullt möjligt enligt stadgarna. För att ingen tveksamhet skall uppstå om bestämmelsens innebörd har lagrådets förslag till utformning av bestämmelsen godtagits.

En förening är i de fall som avses i första stycket alltså inte bunden av de allmänna bestämmelserna om medlemskap efter övergång som gäller enligt 3 § första stycket. Inte heller är föreningen bunden av sina egna stadgar, vilket bl.a. får betydelse för sådana föreningar som vid lagens ikraftträdande tillåter juridiska personer att bli medlemmar eller helt saknar bestämmelser om juridiska personer. Om stadgarna föreskriver förbud för juridiska personer att bli medlemmar i föreningen, får föreningen givetvis inte bevilja medlemskap.

Av övergångsbestämmelserna (punkt 8) framgår att bestämmelsen gäller endast om den juridiska personens förvärv skett efter ikraftträdandet.

Några hinder för föreningen att anta en juridisk person som medlem finns inte. I syfte att stärka föreningarnas ställning när något särskilt avtal inte har träffats med den juridiska personen eller då ett sådant avtal är ofullständigt, har i 7 kap. 6 § andra stycket tagits upp en särskild regel om bostadslägenhetens användning. Enligt denna regel får bostadslägenheten i dessa fall endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad.

Av 7 kap. 10 § följer att även en juridisk person måste ha styrelsens samtycke för att kunna upplåta lägenheten i andra hand. Vägras samtycke, kan den juridiska personen dock vända sig till hyresnämnden för att få tillstånd till upplåtelsen. Av 7 kap. 11 § framgår att tillstånd skall lämnas om föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke.

I fråga om förvärv av bostadsrätt till lokaler eller bostadslägenheter som är avsedda för fritidsändamål gäller huvudregeln om medlemskap enligt 3 §.

Bestämmelsen i *andra stycket* har, såvitt avser kommunens exklusiva rätt till medlemskap, sin motsvarighet i 11 § första stycket andra meningen BRL. En utvidgning har skett så att även landstingskommun får en motsvarande rätt. Motivet för detta är framför allt att tillgodose behovet av lägenheter för vård och omsorg.

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

(Jfr 8 kap. 10 § 3 st. i utredningens förslag)

Paragrafen, som motsvaras av 11 § andra stycket BRL, innehåller ingenting nytt i sak.

6 § Den som har förvärvat en andel i en bostadsrätt får vägras inträde i föreningen, om annat inte bestämts i stadgarna. Bestämmelserna i 3 och 5 §§ skall dock gälla om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka lagen (1987: 232) om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

(Jfr 8 kap. 10 § 4 st. i utredningens förslag)

Paragrafen, som motsvaras av 11 § tredje stycket BRL, innehåller ingenting nytt i sak.

7 § Den som förvärvat bostadsrätt vid exekutiv försäljning eller vid offentlig auktion enligt denna lag får inte vägras inträde som medlem av den anledningen att ersättning för bostadsrätten inte beräknats enligt de grunder som anges i stadgarna.

(Jfr 8 kap. 10 § 2 st. i utredningens förslag)

Paragrafen, som motsvaras av 11 § första stycket tredje meningen BRL, innehåller ingenting nytt i sak.

Rätt till medlemskap vid upplåtelse av bostadsrätt

8 § En bostadsrättsförening som har förvärvat eller avser att förvärva en hyresfastighet för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt får inte vägra en hyresgäst i fastigheten inträde i föreningen i annat fall än om

1. hyresförhållandet avser en lokal och lokalen inte skall upplåtas med bostadsrätt,

2. hyresförhållandet beror av anställning och lägenheten inte skall upplåtas med bostadsrätt, eller

3. sådana omständigheter föreligger att en bostadsrättsförening enligt 3 eller 4 § kan vägra den som förvärvat bostadsrätt inträde i föreningen.

Föreningen får också efter det att den förvärvat fastigheten vägra en hyresgäst inträde i föreningen, om

1. denne inte var hyresgäst i fastigheten när bostadsrättsföreningen förvärvade den, eller

2. hyresgästen ansökt om medlemskap i föreningen senare än ett år från föreningens fastighetsförvärv.

Om hyresgästen var make eller annan närstående person till den som innehade hyresrätten när föreningen förvärvade fastigheten och hyresrätten övergått till hyresgästen enligt bestämmelserna i 12 kap. 33 §, 34 § eller 47 § andra stycket jordabalken, får medlemskap inte vägras på grund av bestämmelserna i andra stycket 1. Ansökan om medlemskap måste dock ha skett före utgången av den tid som anges i andra stycket 2 eller, om det är förmånligare för hyresgästen, senast tre månader från den dag då hyresrätten övertogs.

(Jfr 8 kap. 12 § i utredningens förslag)

Bestämmelserna i *första stycket* som delvis är nya handlar om de situationer då en bostadsrättsförening har förvärvat eller avser att förvärva en hyresfastighet för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt. I andra stycket som är helt nytt finns därutöver vissa bestämmelser som gäller när föreningen har förvärvat en sådan fastighet. Bestämmelserna har behandlats i avsnitt 2.4.3.

Bestämmelserna i *första stycket punkt 1* motsvaras av 51 a § andra meningen BRL.

Första stycket punkt 2 är ny och syftar framför allt på fastighetsskötarbostäder där det kan vara av värde för föreningen att behålla hyresrättsformen.

Första stycket punkt 3 har fått sin slutliga utformning efter förslag av *lagrådet*. Hänvisningen till 3 § innebär att en hyresgäst vid ombildning har en motsvarande rätt till medlemskap som den som förvärvat bostadsrätt efter en övergång. I stort motsvaras detta av 51 a § BRL. Hänvisningen till 4 § innebär att de nya begränsningarna i rätten till medlemskap för juridiska personer som föreslagits också kommer att gälla vid ombildning.

Av 4 kap. 6 § följer att en förening får vägra upplåta bostadsrätt till en hyresgäst som i ett ombildningsfall antagits som medlem i föreningen, om det är bestämt att hyresförhållandet skall upphöra. Om det redan när fråga om medlemskap för hyresgästen prövas står klart att hyresförhållandet skall upphöra, bör föreningen kunna vägra medlemskap. Det kan inte då skäligen krävas att föreningen skall godta hyresgästen som medlem. Den som har rätt till medlemskap enligt bestämmelserna i andra stycket, har också rätt till upplåtelse av bostadsrätt. Bestämmelser om detta finns i 4 kap.

Av *andra stycket punkt 1* följer att inträde i föreningen kan vägras den som inte var hyresgäst i fastigheten när denna förvärvades av bostadsrättsföreningen. Detta gäller även den som en hyresrätt övergått till efter det att

föreningen förvärvat fastigheten. Föreningens förvärv bör, som i andra sammanhang, anses ha skett när parterna är bundna genom avtal, dvs. normalt när ett köpekontrakt har upprättats och skrivits under av båda parter. Ett undantag från denna punkt tas upp i sista stycket (se nedan).

Andra stycket punkt 2 innebär att föreningen fritt kan vägra medlemskap för en hyresgäst när mer än ett år förflutit från fastighetsförvärvet. Tidpunkten för fastighetsförvärvet är densamma som enligt punkt 1 i samma stycke. Ansökan om medlemskap skall ha skett före ettårsperiodens utgång. Däremot är det inget som hindrar att medlemskapet med anledning av en ansökan beviljas först efter denna tid. En särskild övergångsbestämmelse har införts (se punkten 9 i övergångsbestämmelserna).

Bestämmelserna i *tredje stycket* ger make m.fl. rätt till medlemskap i stället för den som innehade hyresrätten när fastigheten förvärvades, om hyresrätten inom ett år från fastighetsförvärvet övergått enligt bestämmelser i 12 kap. jordabalken (hyreslagen). Hänvisningen till 33 § avser till en början det fallet att hyresrätten efter samtycke av hyresvärden (föreningen) övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv på grund av bestämmelserna i paragrafens första stycke. Det avser också övergång till make eller sambo på grund av bestämmelserna i paragrafens andra stycke. Hänvisningen till 34 § syftar på den möjlighet som en hyresgäst har att överlåta hyresrätten till någon som varaktigt sammanbodde med honom. Enligt 47 § andra stycket har slutligen make eller sambo under vissa förutsättningar rätt att för egen del få förlängning av ett hyresavtal som upphör på grund av uppsägning eller annan åtgärd som vidtas av hyresgästen.

En förutsättning för rätt till medlemskap är att den som vill bli medlem är hyresgäst i huset både vid det tillfälle då huset förvärvas och då ansökan om medlemskap prövas. Bestämmelserna i tredje stycket innebär att en make eller annan närstående som övertagit hyresrätten kan bli medlem trots att denne inte var medlem när huset förvärvades. Om den andre maken då ännu inte förvärvat medlemskap, förlorar han alltså genom hyresrättens övergång rätten till medlemskap. Och har han redan fått medlemskap följer det av 13 § att han normalt förlorar medlemskapet genom att hyresrätten upphör utan att någon bostadsrätt upplåtits till honom. Att föreningen i princip inte får upplåta en lägenhet med bostadsrätt så länge hyresförhållandet består följer av 4 kap. 3 §.

Den make eller motsvarande som övertagit hyresrätten och som önskar söka medlemskap i föreningen måste göra sin ansökan inom den ettårsfrist som gällde för den tidigare hyresgästen. Om hyresrätten övergår kort tid före utgången av denna tidsfrist, kan den nya hyresgästen dock falla tillbaka på tremånadersregeln i tredje stycket som då blir förmånligare för honom.

Ansökan om medlemskap måste göras inom den föreskrivna fristen. Föreningen har annars rätt att vägra medlemskap. Detta gäller även i de fall då frågan om hyresrättens övergång på grund av tvist dragit ut på tiden. Möjligheten att ansöka om medlemskap inom den nämnda tremånadersfristen gäller dock som sagts även om denna tid ligger senare än ett år från föreningens fastighetsförvärv.

9 § Skall en bostadsrättsförening i annat fall än som avses i 8 § upplåta bostadsrätt till en lägenhet och ansöker någon om medlemskap i föreningen i syfte att erhålla lägenheten, är föreningen skyldig att bevilja medlemskap endast om

1. den sökande har tecknat förhandsavtal enligt 5 kap. eller
2. den sökande dels har anvisats bostadsrätt av en kommun enligt lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt dels uppfyller de villkor som enligt 3 § gäller för inträde i samband med övergång.

Medlemskap enligt första stycket 1 behöver inte beviljas förrän den ekonomiska planen har registrerats enligt 3 kap. och lägenheten står klar för inflyttning.

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

(Jfr 8 kap. 9 § 3 st. i utredningens förslag)

Paragrafen, som i huvudsak är ny, har fått sin placering i kapitlet och utformats på förslag av *lagrådet* (jfr 3 § andra stycket i det remitterade förslaget). Andra stycket saknar dock motsvarighet i lagrådets förslag.

Bestämmelsen i *första stycket punkt 1* avser rätten till medlemskap för den som tecknat ett förhandsavtal. Frågan har behandlats i avsnitt 2.6.6. Redan när förhandsavtalet skall tecknas, ankommer det på föreningen att ta ställning om vederbörande uppfyller de villkor som anges i stadgarna och är lämplig som medlem. Förhandsavtalet konstituerar således en rätt till medlemskap. Detta innebär i och för sig inte att föreningen omedelbart i och med förhandsavtalet också måste bevilja förhandstecknaren inträde i föreningen. Föreningen kan avvakta med ett avgörande, men av andra stycket följer att föreningen senast när den ekonomiska planen har registrerats enligt 3 kap. och lägenheten står klar för inflyttning måste fatta beslut i saken. Någon möjlighet för föreningen att då vägra medlemskap finns inte.

Lagrådets synpunkter att ge förhandstecknaren rätt till medlemskap i och med avtalet har beaktats. Av skäl som jag redovisat i avsnitt 2.6.1 anser jag emellertid att den senaste tidpunkten för rätten till inträde i föreningen bör sättas till när den ekonomiska planen registrerats och lägenheten står klar för inflyttning, dvs. när bostadsrätt kan upplåtas.

Första stycket punkt 2 avser rätten till medlemskap efter kommunal bostadsanvisning och har behandlats i avsnitt 2.4.4. Av lagen (1987: 1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt framgår bl.a. att en kommun under vissa förutsättningar kan erhålla anvisningsrätt till sådana bostadslägenheter som skall upplåtas med bostadsrätt. Det är endast i de fall kommunens anvisningsrätt sker med stöd av lagen – dvs. genom skriftlig utfästelse av husägaren eller beslut av hyresnämnden – som den anvisade ges rätt till medlemskap enligt denna punkt. Förutsättningarna för medlemskap är desamma som anges i 3 § första stycket.

Andra stycket har kommenterats ovan.

Tredje stycket motsvaras av bestämmelserna i 2 § andra stycket BRL och har i förhållande till lagrådsremissens förslag flyttats från 1 § till denna paragrafs tredje stycke eftersom det rör medlemskap vid upplåtelse.

Rätt till överprövning av frågan om inträde

10 § Den som i annat fall än som sägs i 4 § förvärvat en bostadsrätt men vägrats inträde i föreningen kan inom en månad från den dag han fick del av beslutet om detta hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Detsamma gäller hyresgäst som avses i 8 § och sådan sökande som sägs i 9 §.

En bestämmelse om ogiltighet av en överlåtelse när medlemskap vägras finns i 6 kap. 5 §.

(Jfr 8 kap. 13 § utredningens förslag)

Bestämmelsen i *första stycket* första meningen har 52 § BRL som förebild och är i sak oförändrad till sitt innehåll (jfr prop. 1971:12 s. 150–151 och 1981/82:169 s. 89–90). Bestämmelsen i andra meningen är ny och syftar på den rätt som hyresgästen har till medlemskap enligt 8 § samt den rätt till medlemskap som enligt 9 § föreligger för förhandstecknare och den som anvisats bostad av kommunen. Även de nu nämnda kategorierna har rätt till överprövning av medlemskapsfrågan hos hyresnämnden.

Andra stycket innehåller endast en upplysning om att det i 6 kap. 5 § finns bestämmelser om ogiltighet av en överlåtelse när medlemskap har vägrats. Bestämmelsen har tillkommit på förslag av *lagrådet*.

Bestämmelsen om överprövning har som jag tidigare redovisat fått sin placering i kapitlet på förslag av *lagrådet*. I specialmotiveringen till bestämmelsen, som i något annorlunda utformning togs upp i 11 kap. 1 § i det remitterade förslaget framhölls att avvisning av en för sent inkommen ansökan till hyresnämnden bör ske efter invändning av bostadsrättsföreningen. Lagrådet har med anledning härav anfört följande:

"En huvudregel är att, i det fall en myndighets beslut skall överprövas, en begäran om överprövning skall lämnas in till den myndighet som fattat beslutet och att den myndigheten därvid prövar om begäran kommit in i rätt tid. Bostadsrättsföreningen, vars beslut överprövas, är inte någon myndighet och är dessutom bostadsrättshavarens motpart i den fortsatta processen. Regeln kan, så som också förutsatts i remissprotokollet, inte gälla i fall som detta. Det får i stället anses att det åligger föreningen att inför hyresnämnden förete utredning om att ansökningen ingetts för sent om föreningen önskar att få ansökningen avvisad på den grunden."

Jag instämmer i vad lagrådet har anfört.

Utträde ur föreningen m.m.

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

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

(Jfr 8 kap. 14 § 1 st. i utredningens förslag)

Paragrafen motsvaras i sak av 53 § första och andra stycket BRL (jfr prop. 1971:12 s. 152).

12 § Om föreningen vägrar att upplåta bostadsrätt till någon som avses i 8 eller 9 § och som antagits som medlem i föreningen eller antar inte en sådan medlem ett erbjudande från föreningen om att få lägenheten upplåten med bostadsrätt, skall han anses ha utträtt ur föreningen. Detta gäller dock inte om

1. han inom sex månader från beslutet eller erbjudandet har hänskjutit frågan om upplåtelse till hyresnämnden enligt 4 kap. 6 § andra stycket, eller
2. styrelsen medgett att han får stå kvar i föreningen.

Medlemmen skall också anses ha utträtt ur föreningen när ett beslut har vunnit laga kraft som innebär avslag på hans begäran om upplåtelse av bostadsrätt.

(Jfr 8 kap. 14 § 2–3 st. i utredningens förslag)

Bestämmelserna i denna paragraf och 11 § är nya och föreskriver automatiskt utträde för vissa medlemmar som inte förvärvar bostadsrätt. Fråga om skyldighet för föreningen att upplåta bostadsrätt regleras i 4 kap. 6 §. Av 1 kap. 3 § följer att om medlemmen har förlorat sitt medlemskap, kan bostadsrätt inte längre upplåtas till honom.

I *första stycket* finns bestämmelser om automatiskt utträde i sådana fall där en förening vägrar upplåta bostadsrätt till den som förvärvat medlemskap enligt bestämmelserna i 8 och 9 §§, dvs. såsom hyresgäst vid en ombildning, genom kommunal bostadsanvisning eller på grund av förhandsavtal. Med anledning av de nya bestämmelserna om rätt till medlemskap även för dem som anvisas bostad av kommunen och den som har tecknat förhandsavtal har rätten till upplåtelse utvidgats i förhållande till utredningens förslag att gälla också dessa kategorier. Bestämmelserna om automatiskt utträde har i huvudsak samma innehåll som utredningen har föreslagit i fråga om hyresgäster vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt. Vad som är nytt i förhållande till utredningsförslaget är alltså att också en förhandstecknare eller den som anvisats en lägenhet genom kommunal bostadsanvisning automatiskt kan förlora sitt medlemskap under de förutsättningar som anges i paragrafen.

Av punkt 1 följer att en medlem som vägrats upplåtelse av en bostadsrätt har en betänketid på sex månader på sig för att ta ställning till om han vill söka stå kvar som medlem sedan föreningen vägrat upplåta den aktuella lägenheten med bostadsrätt. Om medlemmen inte inom den föreskrivna tiden har ansökt om ett föreläggande enligt 4 kap. 6 § andra stycket för föreningen att upplåta bostadsrätt, anses han ha utträtt ur föreningen den dag tidsfristen gått ut. Det får anses ankomma på föreningen att visa att medlemmen inte

hänskjutit frågan om upplåtelse i rätt tid till hyresnämnden. Ansöker medlemmen däremot om ett föreläggande, men får avslag på sin ansökan anses utträde ha skett den dag beslutet vunnit laga kraft (se andra stycket). Det innebär att det automatiska utträdet i dessa fall kan infalla före eller efter sexmånadersfristens utgång beroende på när det lagakraftvunna avgörandet föreligger. I fråga om hyresnämndens prövning m.m. hänvisas till specialmotiveringen till 4 kap. 6 §.

Av punkten 2 följer att föreningens styrelse kan medge att medlemmen behåller sitt medlemskap trots att denne vägrats upplåtelse av bostadsrätt.

Av *andra stycket* framgår att en medlem som avses i första stycket automatiskt förlorar sitt medlemskap, om han efter hyresnämndens, eller i förekommande fall, bostadsdomstolens prövning får avslag på en ansökan om föreläggande för föreningen att upplåta bostadsrätten. Utträdet anses ha skett den dag det finns ett lagakraftvunnet beslut i saken. Bestämmelsen tar sikte inte endast på de fall då medlemmen enligt första stycket 1 har vänt sig till nämnden. Bestämmelsen blir tillämplig också i andra fall då medlemmen begärt ett föreläggande om att få bostadsrätten upplåten till sig, t.ex. då föreningen i något fall förhalar prövningen av medlemmens ansökan om upplåtelse.

13 § Har föreningen antagit en hyresgäst som avses i 8 § som medlem i föreningen men upphör denne att vara hyresgäst innan någon bostadsrätt upplåtits till honom, skall medlemmen anses ha utträtt ur föreningen den dag hyresförhållandet upphör. Dessa bestämmelser gäller dock inte, om föreningens styrelse medgett att medlemmen får stå kvar i föreningen.

(Jfr 8 kap. 14 § 3 st. utredningens förslag)

Enligt bestämmelserna, som saknar motsvarighet i BRL, upphör automatiskt medlemskapet för en hyresgäst som antagits som medlem i föreningen enligt 8 §, dvs. i ombildningsfallen, om hyresförhållandet upphör innan någon bostadsrätt upplåtits till denne. Föreningens styrelse kan dock även i dessa fall medge att medlemmen får stanna kvar i föreningen.

14 § I stadgarna får föreskrivas att en anmälan om utträde ur föreningen skall göras skriftligen och att handlingen skall vara försedd med medlemmens bevittnade namnunderskrift.

Fråga om uteslutning prövas av föreningsstämman, om inte något annat har bestämts i stadgarna.

(Jfr 8 kap. 14 § 4 st. i utredningens förslag)

Paragrafen stämmer i sak överens med 53 § tredje stycket BRL. Bestämmelserna i första stycket har nära anpassats till utformningen av 3 kap. 4 § första stycket andra meningen och tredje stycket lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar.

Bestämmelserna i detta kapitel har behandlats under avsnitt 2.5. Vad gäller förarbetena till de motsvarande bestämmelserna i BRL hänvisas till SOU 1969:4 s. 97 f och prop. 1971:12 s. 36 f och s. 96 f (jfr SOU 1981:74 s. 118 f).

Lagrådet har som framgår av avsnitt 2.5 föreslagit att de i remissprotokollet föreslagna reglerna om komplettering av plan bör utgå eftersom de inte fyller någon större funktion. Som jag redovisat under nämnda avsnitt delar jag lagrådets förslag i denna del. Bestämmelsen i 5 § i det till lagrådet remitterade förslaget utgår därför. Även den i det remitterade förslaget upptagna regeln om beräkning av antalet lägenheter utgår ur detta kapitel och har efter förslag av lagrådet flyttats fram till 1 kap.

Planens innehåll m.m.

1 § Innan en bostadsrättsförening upplåter lägenheter med bostadsrätt, skall en ekonomisk plan upprättas av föreningens styrelse och registreras av länsstyrelsen. Planen skall innehålla de upplysningar som är av betydelse för en bedömning av föreningens verksamhet. Av planen skall också framgå om förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § är uppfyllda.

(Jfr 2 kap. 1 och 2 §§ i utredningens förslag)

Paragrafen motsvaras till viss del av 3 § första och andra styckena BRL.

Det skall av planen framgå om förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § är uppfyllda. Det innebär att det av planen skall framgå att åtminstone fem lägenheter avses bli upplåtna med bostadsrätt. Har föreningen fler än ett hus skall det också framgå att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan uppnås.

Som framgår av första meningen skall länsstyrelsen pröva frågan om registrering. Även i fortsättningen kommer dock intygsgivarna att ha en viktig roll (se kommentaren till 2 §).

Som ett komplement till kravet att minst fem lägenheter skall vara avsedda att upplåtas med bostadsrätt finns i 1 kap. 5 § bestämmelser om hur antalet lägenheter skall beräknas. Frågan har behandlats i avsnitt 2.2. (jfr prop. 1981/82:169 s. 41 och 75 samt lagrådets yttrande s. 96-97).

Av 9 kap. 31 § första stycket följer genom hänvisningen till 15 kap. lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar att en länsstyrelses beslut att vägra en registrering får överklagas till kammarrätten.

Avsikten är att regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer genom verkställighetsföreskrifter skall meddela närmare bestämmelser om upprättandet av och innehållet i planen samt om ansökan om registrering. Någon upplysande bestämmelse om detta har i enlighet med vad *lagrådet* förordat inte ansetts behövlig.

2 § En ekonomisk plan skall vara försedd med intyg av två personer om att planen enligt deras omdöme vilar på tillförlitliga grunder. Vidare skall intygsgivarna ange om förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § kan anses uppfyllda. I intyget skall intygsgivarna också ange de huvudsakliga omständigheter som ligger till grund för deras omdöme.

(Jfr 2 kap. 3 § i utredningens förslag)

Paragrafen motsvarar 4 § andra stycket första och andra meningarna BRL. Vissa språkliga justeringar har gjorts. I paragrafens andra mening har dessutom tagits upp en skyldighet för intygsgivarna att avge en förklaring huruvida de anser att förutsättningarna beträffande antalet lägenheter och ändamålsenlig samverkan enligt 1 kap. 5 § kan anses uppfyllda. Normalt torde länsstyrelsen knappast ha anledning att frångå intygsgivarnas bedömning i dessa frågor.

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

Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för dennes opartiskhet. Endast en av intygsgivarna får vara anställd hos företag, organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen.

(Jfr 2 kap. 4 § i utredningens förslag)

Paragrafen motsvarar i sak 4 § andra stycket tredje–femte meningarna BRL.

Bestämmelsen att endast en av intygsgivarna får vara anställd hos företag, organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller biträtt med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen gäller sedan den 1 juli 1982 (SFS 1982:353). Förarbetena till denna bestämmelse framgår av SOU 1981:74 s. 126 f och prop. 1981/82:169 s. 36 och 37.

Lagrådet har påpekat – utan något förslag till förändring – att styrelsens val av intygsgivare, i likhet med vad som nu gäller, inte kan överprövas. Enligt min mening föreligger det inte något behov av reglering beträffande denna fråga.

Ny plan

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

En förening får upplåta en lägenhet med bostadsrätt trots att den inte finns upptagen i en registrerad ekonomisk plan, om upplåtelsen inte har någon sådan betydelse som sägs i första stycket.

(Jfr 2 kap. 6 § i utredningens förslag)

Paragrafen motsvarar i sak 3 § tredje stycket BRL (jfr prop. 1971:12 s. 96-98).

Liksom enligt gällande rätt behöver en ny ekonomisk plan upprättas endast när det inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet.

Under det nu aktuella lagstiftningsarbetet har övervägts om en precisering borde ske av förutsättningarna för att en ny plan skall krävas. Det har dock bedömts att en precisering knappast skulle vara meningsfull. I fråga om den närmare innebörden av bestämmelsen bör ledning kunna hämtas från de synpunkter som utredningen redovisat (betänkandet s. 116 f). Det innebär bl.a. följande.

För att en förening skall vara skyldig att upprätta en ny ekonomisk plan bör det krävas ändringar av större betydelse än vad som gällde enligt 1930 års bostadsrättslag. Där talades det om förändringar av beskaffenhet att "i märklig mån" inverka på föreningens ekonomiska ställning eller bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser (se 13 § i 1930 års lag, jfr Knutsson – Lindqvist, Bostadsrättslagen, s. 22 samt Siljeström – Svennegård, Lagen om bostadsrättsföreningar, 5:e upplagan s. 53 f.).

En ny ekonomisk plan bör krävas under föreningens verksamhetstid, om bostadsrätt skall upplåtas efter eller i samband med en större ombyggnad eller annan kapitalkrävande åtgärd som väsentligt inverkar på föreningens ekonomiska ställning eller bostadsrättshavarnas förpliktelser. Mindre om- och tillbyggnader eller upprustningsåtgärder bör däremot inte föranleda någon ny plan. Detsamma gäller andra åtgärder som inte har någon väsentlig inverkan på ekonomin eller avgifterna i föreningen. Inte heller bör som tidigare anförts enstaka bostadsrättsupplåtelser föranleda någon ny plan, om inte andra inträffade omständigheter ger anledning till det. Om flera bostadsrätter upplåts samtidigt eller planen successivt har kompletterats vid flera tillfällen, kan förhållandena dock vara sådana att föreningens ekonomiska ställning i förhållande till den ursprungliga planen förändrats i sådan mån att en ny plan behövs.

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

Som ytterligare exempel på fall då en ny ekonomisk plan kan bli aktuell kan nämnas att villkoren för ett i den ursprungliga planen påräknat lån drastiskt förändras eller lånesituationen över huvud taget förändras på ett mer ingripande sätt. Vidare kan en konkurs hos t.ex. den entreprenör som bygger bostadsrättsföreningens hus påverka föreningens verksamhet. Fullföljs inte entreprenadkontraktet kan detta innebära att ny ekonomisk plan måste upprättas. Eftersom uppgifterna i den ekonomiska planen får grundas på beräkningar, kan dessa bli inaktuella redan av det skälet att kalkylen inte håller.

Är förändringen mer omfattande, kan den givetvis vara av sådan betydelse för föreningens verksamhet att en ny plan måste upprättas.

Om nya upplåtelser planeras i sådan utsträckning att dessa kommer i konflikt med väsentlighetsrekvisitet, måste självfallet en ny ekonomisk plan upprättas innan nya upplåtelser av bostadsrätter får ske. I vissa fall kan som redan sagts även en enstaka upplåtelse medföra att ny ekonomisk plan måste upprättas före upplåtelse av bostadsrätt.

En ny ekonomisk plan måste givetvis ha ett innehåll motsvarande vad som föreskrivs i 1 §.

Om verkningarna av att en upplåtelse skett i strid med denna paragraf finns bestämmelser i 4 kap. 8 §.

Andra stycket har tillkommit i förtydligande syfte med anledning av att de i remissprotokollet föreslagna reglerna om kompletterande plan på förslag av lagrådet utgår (se ovan). Bestämmelsen innebär att enstaka upplåtelse av bostadsrätt är möjlig även om lägenheten eller viktiga uppgifter om lägenheten inte finns upptagen i en registrerad ekonomisk plan. Detta gäller så länge kraven på ny plan i första stycket inte eftersätts (se avsnitt 2.5.2).

Planens offentlighet

5 § Styrelsen skall hålla en registrerad ekonomisk plan tillgänglig för var och en som vill ta del av planen.

(Jfr 2 kap. 7 § i utredningens förslag)

Paragrafens första mening stämmer överens med 4 § fjärde stycket BRL (jfr prop. 1971:12 s. 99). Den som önskar ta del av planen kan också vända sig till den länsstyrelse som registrerat handlingarna.

4 kap. Upplåtelse av lägenheter med bostadsrätt

Bestämmelserna i kapitlet överensstämmer i sak med de bestämmelser om upplåtelse som finns under rubriken "Upplåtelse av bostadsrätt m.m." i BRL. Från dessa bestämmelser har dock bl.a. de i tidigare kapitel redovisade bestämmelserna om ekonomisk plan brutits ut. I kapitlet är det endast 6 § om föreläggande att upplåta bostadsrätt som i sakligt hänseende är ny.

Lagrådet har föreslagit att det i 1 § tas in en erinran om att också medlemskap är en förutsättning för upplåtelse. Vidare har lagrådet föreslagit att 6 § förses med en hänvisning till de bestämmelser som tagits upp i 2 kap. 12 § detta förslag. Jag har inget att erinra mot lagrådets synpunkter i dessa delar och mitt förslag har utformats i enlighet härmed.

När upplåtelse får ske

1 § Bestämmelser om medlemskap och ekonomisk plan som förutsättning för upplåtelse finns i 1 och 3 kap.

Paragrafen som saknar motsvarighet i BRL och i utredningens förslag har utformats efter förslag av *lagrådet*.

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

Länsstyrelsen skall lämna tillstånd om

1. en ekonomisk plan har registrerats och

2. föreningen ställt betryggande säkerhet hos länsstyrelsen för återbetalning av insatsen till bostadsrättshavarna jämte, i förekommande fall, upplåtelseavgift.

Länsstyrelsen skall på begäran av föreningen återställa säkerheten sedan ett år förflutit efter det att den slutliga kostnaden har redovisats på en föreningsstämma. Har talan om ersättning väckts före utgången av denna tid, får säkerheten dock inte återställas förrän målet är slutligt avgjort och föreningens betalningsskyldighet har fullgjorts.

(Jfr 3 kap. 2 § i utredningens förslag)

Bestämmelserna motsvaras i det närmaste helt av 5 § BRL (jfr prop. 1971:12 s. 75 f. och s. 99 f.).

I *första stycket* har uttrycket "den slutliga kostnaden för anskaffandet av föreningens hus" i 5 § BRL ersatts med uttrycket "den slutliga kostnaden för föreningens hus". Därmed görs en anpassning till t. ex. sådana fall då en ombildning till bostadsrätt sker samtidigt som föreningens hus byggs om.

I *andra stycket* punkt 2 har ordet grundavgift ersatts med insats (jfr 7 kap. 14 §). Vidare har det tillägget gjorts att säkerheten skall omfatta också upplåtelseavgifter. Anledningen härtill är att det ibland även förekommer upplåtelseavgifter vid nyproduktion eller ombildning av hyresrätter till bostadsrätter, trots att dessa avgifter inte primärt varit avsedda att tas ut redan där (jfr avsnitt 2.10). Något hinder kan dock inte anses föreligga att ta ut sådana avgifter även i dessa fall. Av 7 kap. 14 § första stycket framgår att en förening måste ha stöd i sina stadgar för att ta ut upplåtelseavgifter. Det är föreningens styrelse som bestämmer avgifterna (9 kap. 13 §); se också 7 kap. 14 § andra stycket.

Ändringen i *tredje stycket* till "den slutliga kostnaden" är en anpassning till ändringen i första stycket.

I fråga om möjligheten att överklaga länsstyrelsens beslut enligt denna paragraf finns bestämmelser i 11 kap. 5 §.

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

(Jfr 3 kap. 3 § i utredningens förslag)

Paragrafen motsvaras, med viss språklig justering av 2 § tredje stycket BRL. Bestämmelserna tillkom genom en lagändring som trädde i kraft den 1 oktober 1981 (prop. 1980/81:48, LU 29, rskr. 414 SFS 1981:603). Om en upplåtelse har skett i strid med denna paragraf gäller 7 § andra stycket, (tidigare 8 § tredje stycket BRL).

4 § I 5 kap. finns bestämmelser om när en bostadsrättsförening får ingå avtal om att i framtiden upplåta lägenheter med bostadsrätt.

(Jfr 3 kap. 4 § i utredningens förslag)

Paragrafen, som saknar motsvarighet i BRL, innehåller en upplysning om bestämmelserna i 5 kap. om förhandsavtal.

Upplåtelseavtalet

5 § Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt skall ske skriftligen, om inte något annat följer av lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt eller lagen (1991:000) om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar.

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

(Jfr 3 kap. 5 § i utredningens förslag)

Paragrafen motsvaras med vissa justeringar av 6 § BRL (jfr prop. 1971:12 s. 100). Paragrafen har delats upp i två stycken.

I *första stycket* har som ett tillägg en hänvisning gjorts till den föreslagna lagen om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar (jfr avsnitt 4).

I *andra stycket* har ordet insats använts i stället för grundavgift (jfr avsnitt 2.10). Upplåtelseavgift skall självfallet endast anges om sådan avgift skall tas ut (jfr 7 kap.).

Skyldighet att upplåta bostadsrätt

6 § Om någon som avses i 2 kap. 8 § eller 9 § första stycket har antagits som medlem i föreningen, får föreningen inte vägra att upplåta den lägenhet som är avsedd för medlemmen med bostadsrätt eller erbjuda sådana villkor för upplåtelsen som medlemmen skäligen inte bör godta.

Hyresnämnden får på ansökan av medlemmen förelägga föreningen att upplåta lägenheten med bostadsrätt. Föreläggandet får förenas med vite. Nämnden får också fastställa villkoren för upplåtelsen.

Bestämmelserna i första och andra styckena gäller inte hyresgäst som avses i 2 kap. 8 §, om det är bestämt att hans hyresförhållande skall upphöra.

Om utträde ur föreningen när upplåtelse enligt denna paragraf inte kommit till stånd finns bestämmelser i 2 kap. 12 §.

Paragrafen, som innehåller nya bestämmelser, har behandlats i den allmänna motiveringen avsnitt 2.4.3 (under rubriken Rätten till bostadsrätt), avsnitt 2.4.4 och avsnitt 2.6.6 (under rubriken Övriga frågor). Paragrafen har fått sin slutliga formulering efter förslag av *lagrådet*.

Hänvisningen i *första stycket* till 2 kap. 8 eller 9 § syftar på den som är hyresgäst i föreningens hus vid en ombildning till bostadsrätt, anvisats bostad genom kommunal anvisningsrätt eller tecknat förhandsavtal. I samtliga dessa fall förutsätts det att en viss lägenhet är avsedd att upplåtas med bostadsrätt till medlemmen. I det till lagrådet remitterade förslaget angavs inte uttryckligen att den som tecknat förhandsavtal skulle omfattas av bestämmelsen i första stycket, eftersom rätten till bostadsrätt följer av förhandsavtalet. Även om detta i och för sig är korrekt, kan detta dock vara vilseledande, eftersom situationen med förhandsavtal rent faktiskt inte utgör något undantag. Även förhandsavtalsfallen omfattas därför av bestämmelsen i första stycket.

Andra stycket ger de medlemmar som avses i första stycket rätt att få lägenheten upplåten tvångsvis.

Ett föreläggende om upplåtelse kan givetvis inte meddelas, om inte styrelsen beslutat om medlemskap eller frågan om medlemskap avgjorts genom lagakraftägande beslut av hyresnämnden. Ett föreläggande kan inte heller meddelas om medlemmen har utträtt ur föreningen. Om frågan om medlemskap är oklar, t.ex. därför att en hyresgäst i samband med ombildning har sagts upp från sin lägenhet men något beslut ännu inte meddelats som innebär att hyresgästen är skyldig att flytta, bör hyresnämnden avvakta med sin prövning av frågan om upplåtelseföreläggande.

Den sexmånadersfrist som gäller för en hyresgäst vid ombildning att hänskjuta en fråga om upplåtelse till hyresnämnden för att undgå automatiskt utträde ur föreningen, har kommenterats under 2 kap. 12 §.

Den omständigheten att föreningen har antagit en hyresgäst som medlem i samband med en ombildning, fråntar inte föreningen möjligheten att säga upp hyresgästen enligt bestämmelserna i 12 kap. jordabalken (hyreslagen). Om hyresförhållandet upphör, medför detta att också medlemskapet i föreningen upphör (se 2 kap. 12 §) och något upplåtelseföreläggande kan då inte meddelas (jfr 1 kap. 3 §).

I 2 kap. 8 § anges vissa möjligheter för en förening att vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt vägra medlemskap. Det gäller t.ex. om hyresförhållandet avser lokal och lägenheten inte skall upplåtas med bostadsrätt. Om föreningen, trots dessa möjligheter antar en hyresgäst som medlem i föreningen, har även denna hyresgäst möjlighet att begära ett upplåtelseföreläggande hos hyresnämnden. Föreningen kan alltså inte motsätta sig en bostadsrättsupplåtelse beträffande en lokalinnehavare som en gång har antagits som medlem i föreningen. Detsamma gäller också t.ex. sådana hyresgäster som antas som medlemmar i föreningen utan att något hyresförhållande förelåg när föreningen förvärvade fastigheten.

Vad som nu har anförts i fråga om lokalinnehavares m.fl. rätt till upplåtelse av bostadsrätt utgör en avvikelse från utredningens förslag och stärker bl.a. lokalhyresgästernas ställning vid ombildning i viss mån. Fortfarande kan dock föreningen vägra medlemskap med hänvisning till att en lokal inte skall upplåtas med bostadsrätt.

När hyresnämnden enligt tredje meningen i andra stycket fastställer villkoren för en upplåtelse bör likabehandlingsprincipen utgöra riktpunkten. Insats och årsavgift torde därvid inte vålla några problem. Beträffande möjligheten av att ta ut upplåtelseavgift hänvisas till avsnitt 2.10 och kommentarer till 7 kap. 14 §. I de flesta fall torde man kunna utgå ifrån att nämnden vid ett och samma tillfälle beslutar om såväl föreläggande för föreningen att upplåta lägenheten med bostadsrätt och, när det är aktuellt, om villkoren för upplåtelsen. Det är dock inget som hindrar att nämnden först vid senare tillfälle prövar den sistnämnda frågan. Lagen (1985: 206) om vite är tillämplig när hyresnämnden meddelar ett föreläggande enligt denna paragraf. Hyresnämndens föreläggande skall bl.a. innehålla uppgift om vid vilken tidpunkt eller inom vilken tidsfrist upplåtelse skall ske. I 11 kap. finns bestämmelser om att hyresnämnden får döma ut ett förelagt vite.

Enligt bestämmelsen i *tredje stycket* kan en hyresgäst som är medlem vägras upplåtelse med bostadsrätt om det är bestämt att hyresförhållandet skall upphöra. Det innebär bl.a. att en hyresgäst inte har rätt att få lägenheten upplåten med bostadsrätt även om denne bor kvar i huset på grund av att hyresnämnden beviljat uppskov med avflyttningen. Innebörden av uttrycket "det är bestämt att hyresförhållandet skall upphöra" är att det skall vara slutligt avgjort att hyresgästen måste flytta.

Fjärde stycket, som tillkommit på förslag av *lagrådet*, innehåller endast en hänvisning till 2 kap. 12 § som reglerar automatiskt utträde för medlemmar om en upplåtelse uteblir.

Som *lagrådet* tagit upp i sitt yttrande avser regleringen i förevarande paragraf endast de specialfall vid upplåtelse när rätt till medlemskap föreligger. Specialfallen är förhandsavtal, kommunal bostadsanvisning och ombildning av hyreshus. För andra fall torde en reglering inte få någon praktisk betydelse. Det kan härvid erinras om att medlemskap i en bostadsrättsförening kan beviljas utan att syftet är att medlemmen skall förvärva bostadsrätt.

Ogiltiga upplåtelser m.m.

7 § En upplåtelse som skett i strid med bestämmelserna i 3 kap. 1 med krav på en registrerad ekonomisk plan eller formkravet i 5 § är ogiltig. Den som bostadsrätten upplåtits till har därvid rätt till ersättning för skada. Har lägenheten tillträtts, skall hyresavtal anses ingånget för tiden från tillträdet. Väcks inte talan om upplåtelsens ogiltighet inom två år från den dag då upplåtelsen skedde, är rätten till sådan talan förlorad.

Om en lägenhet som är upplåten med hyresrätt har upplåtits med bostadsrätt i strid med bestämmelserna i 3 §, är upplåtelsen ogiltig. I ett sådant fall gäller bestämmelserna om återbetalning och ersättning i 10 § andra stycket.

Paragrafen innehåller ingenting nytt i sak annat än att ogiltighet inträder även i de fall en upplåtelse skett i strid med bestämmelserna om registrerad komplettering till ekonomisk plan.

Första stycket motsvaras av 7 § första stycket BRL (jfr prop. 1971:12 s. 100 ff).

Bestämmelserna i *andra stycket* innehåller inget nytt i sak. De motsvaras av 8 § tredje stycket BRL (prop. 1980/81:48 s. 6 ff).

8 § Om en upplåtelse skett i strid med bestämmelserna i 3 kap. 4 § med krav på en registrerad ny ekonomisk plan, får bostadsrättshavaren efter uppsägning frånträda bostadsrätten, om han var i god tro när upplåtelsen skedde. Uppsägning skall ske inom tre månader från den dag då bostadsrättshavaren fick kännedom om det förhållande som bort föranleda upprättandet av en ny ekonomisk plan, dock inte senare än två år från upplåtelsen.

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

Sker uppsägning enligt första eller andra stycket, övergår bostadsrätten genast till föreningen. Föreningen skall betala skälig ersättning 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 bo kvar i lägenheten.

(Jfr 3 kap. 8 § i utredningens förslag)

Paragrafen innehåller ingenting nytt i sak.

Första stycket överensstämmer med 7 § andra stycket BRL (jfr prop. 1971: 12 s. 100 ff). *Andra* och *tredje styckena* stämmer överens med 7 § tredje och fjärde styckena BRL. I *tredje stycket* har dock föreskrivits endast att föreningen skall betala skälig ersättning för bostadsrätten. Det innebär att den nuvarande föreskriften att ersättningen skall betalas "till bostadsrättshavaren" har utgått. Ändringen får sin betydelse om bostadsrätten är pantsatt. Har föreningen underrättats om pantsättningen, följer det av allmänna rättsgrundsatser att föreningen inte får betala ut hela ersättningen till bostadsrättshavaren, om det skulle innebära att panthavaren inte får betalt för sin fordran. Panthavaren har alltså rätt att kräva betalning ur ersättningen. Detta innebär i sin tur att föreningen måste kontakta panthavaren innan någon ersättning kan betalas ut till bostadsrättshavaren.

Den ersättning som föreningen skall betala för bostadsrätten skall vara "skälig". I fråga om vad som förstås med "skälig ersättning" hänvisas till prop. 1971:12 s. 103.

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

(Jfr 3 kap. 9 § i utredningens förslag)

Paragrafen stämmer i sak överens med 7 § sista stycket BRL.

Konkurrerande upplåtelser

10 § Om en viss lägenhet upplåtits med bostadsrätt åt flera var för sig, gäller upplåtelserna efter den tidsföljd i vilken de ägt rum. Är upplåtelserna samtidiga eller går det inte att fastställa i vilken tidsföljd de skett, skall rätten på talan besluta om företrädet mellan dem efter vad som med hänsyn till omständigheterna är skäligt.

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

(Jfr 3 kap. 10 § i utredningens förslag)

Paragrafen motsvaras av 8 § första och andra styckena BRL (jfr prop. 1971: 12 s. 104 ff). Bestämmelserna i 8 § tredje stycket BRL återfinns i 7 § andra stycket i form av en hänvisning till andra stycket i denna paragraf.

Avsägelse

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

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

(Jfr 3 kap. 11 § i utredningens förslag)

Paragrafen överensstämmer i sak med 16 § BRL.

Vad gäller förarbetena till 16 § andra stycket BRL, som motsvarar *andra stycket* i förevarande paragraf, hänvisas till prop. 1977/78:175, CU 32, rskr. 347. Lagändringen trädde i kraft den 1 juli 1978 (SFS 1978:309).

Bestämmelserna i detta kapitel innebär att ett system med förhandsavtal införs som innefattar även upplåtelse av bostadsrätt till bostadslägenheter. Bestämmelserna har kommenterats i avsnitt 2.6. För närvarande är endast förhandsavtal avseende lokaler tillåtna.

Rätt att ingå förhandsavtal och att ta emot förskott

1 § En bostadsrättsförening får ingå avtal om att i framtiden upplåta en lägenhet med bostadsrätt. Ett sådant avtal kallas förhandsavtal.

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

(Jfr 4 kap. 1 § i utredningens förslag)

Paragrafen är ny och saknar såvitt gäller bostadslägenheter direkt motsvarighet i BRL. Den innehåller bestämmelser om innebörden av ett förhandsavtal.

Paragrafen ersätter 9 § BRL som innehåller föreskrifter om förhandsavtal i fråga om annan lägenhet än en bostadslägenhet. Den kan också sägas ersätta 9 a § första stycket BRL, som innehåller bestämmelser om att en bostadsrättsförening i sina stadgar får föreskriva att de hyresgäster som biträder ett beslut enligt 60 a § BRL om förvärv av en hyresfastighet för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt skall vara skyldiga att teckna bostadsrätt till sina lägenheter efter förvärvet. Om stadgarna innehåller en sådan skyldighet är föreningen å sin sida skyldig att upplåta bostadsrätt till dessa hyresgäster. Genom att förhandsavtalen kräver en av intygsgivarna granskad kostnadskalkyl över projektet blir det inte längre möjligt för en bostadsrättsförening att föra in en sådan bestämmelse i sina stadgar. Av övergångsbestämmelserna följer dock att sådana stadgevillkor fortfarande skall gälla, om en hyresgäst före ikraftträdandet biträtt ett förvärvsbeslut enligt 60 a § BRL.

Ett förhandsavtal tar sikte på en framtida upplåtelse av en bostadsrätt. Det har därför inte ansetts nödvändigt att, som AB Bostadsgaranti föreslagit, i lagtexten uttryckligen ange att ett avtal kan ingås av flera förhandstecknare. Det avgörande är till vem upplåtelsen skall ske. Om bostadsrätten skall upplåtas t.ex. till ett par makar är det alltså inget som hindrar att de tecknar avtalet tillsammans.

En förening som har tecknat ett förhandsavtal är skyldig att upplåta lägenheten med bostadsrätt. Förhandstecknaren erhåller i och med avtalet också en rätt till medlemskap i föreningen. Detta innebär att föreningen har att pröva om förhandstecknaren uppfyller stadgevillkoren och är lämplig som medlem innan avtalet ingås. Att föreningen inte är skyldig att anta förhandstecknaren som medlem förrän den ekonomiska planen registrerats och lägenheten står klar för inflyttning framgår av 2 kap. 9 § andra stycket.

Att en förhandstecknare under vissa förutsättningar kan säga upp ett förhandsavtal följer av 8 §.

De nya bestämmelserna i 5 kap. om förhandsavtal och i 2 kap. om rätt till medlemskap gäller även avtal som rör en framtida upplåtelse av bostadsrätt till lokal. Sådana avtal kan ha ingåtts redan före lagens ikraftträdande, se 9 § BRL. Av övergångsbestämmelserna följer att äldre bestämmelser fortfarande gäller i fråga om sådana avtal.

Lagrådet som föreslagit att förhandstecknaren skall erhålla en rätt till medlemskap i och med förhandsavtalet har påpekat att om detta förslag godtas bör bestämmelsen i tredje stycket i det remitterade förslaget utgå. Eftersom jag på denna punkt godtagit lagrådets förslag, med den reservation som finns genom förslaget i 2 kap. 9 § andra stycket, har tredje stycket i det remitterade förslaget utgått.

2 § En bostadsrättsförening får ta emot förskott för en bostadsrätt endast av den som tecknat ett förhandsavtal och om länsstyrelsen har lämnat föreningen tillstånd att ta emot förskott.

Ett förskott får avse ett belopp som motsvarar högst den beräknade insatsen för bostadsrätten.

Om föreningen har tagit emot ett belopp som överstiger vad som följer av andra stycket, har förhandstecknaren rätt att få tillbaka det överskjutande beloppet jämte ränta enligt 2 § räntelagen (1975:635).

(Jfr 4 kap. 2 § i utredningens förslag)

Bestämmelserna har behandlats i avsnitt 2.6.3.

Av *första stycket* följer att en bostadsrättsförening inte får ta emot förskott för upplåtelse av en bostadsrätt utan att det finns ett förhandsavtal. Bestämmelserna gäller oavsett om det är fråga om en bostadslägenhet eller en lokal. Föreningen måste dessutom ha tillstånd av länsstyrelsen för att ta emot förskott.

Föreningen får enligt *andra stycket* inte ta emot förskott till ett högre belopp än som svarar mot den beräknade insatsen för bostadsrätten. Det är alltså inte tillåtet att ta upp förskott för t.ex. upplåtelseavgift. Som framgår av 3 § första stycket skall bl.a. den beräknade insatsen anges i förhandsavtalet. Avgiften skall grundas på en kostnadskalkyl som granskats av två särskilda intygsgivare, se 3 § andra stycket.

Av 10 kap. 3 § 3 följer att det är straffbart att ta emot förskott i strid med denna paragraf. Som framgår av avsnitt 2.6.3 avses med förskott alla former av tillskott som syftar till att den bostadssökande skall få förvärva en bostadsrätt.

Av *tredje stycket* följer att en förhandstecknare har rätt att få tillbaka för mycket inbetalat förskott. I de fall han i fråga om avtalet har satt make eller sambo i sitt ställe (se 6 §) uppkommer frågan till vem överskottet skall betalas tillbaka. Normalt torde man kunna utgå ifrån att en make som överlåter sin rätt enligt förhandsavtalet också överlåter sin fordran på grund av det inbe-

talade förskottet. Om den andra maken kan visa att så är fallet, får föreningen återbetala beloppet till denne.

Lagrådet har i fråga om hänvisningen till 2 § räntelagen anfört följande.

"Lagrådet finner att hänvisningen till räntelagen bör – utan någon ändring i sak – ges en tydligare utformning efter mönster av 10 kap. 7 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar (som på grund av en hänvisning i 9 kap. 28 § i det remitterade förslaget skall gälla även i fråga om bostadsrättsföreningar). Lagrådet förordar därför att tredje stycket i paragrafen avslutas på följande sätt: "--- det överskjutande beloppet jämte ränta beräknad enligt 5 § räntelagen (1975:635) från det att beloppet erlades intill dess att högre ränta skall betalas enligt 6 § räntelagen till följd av 3 eller 4 § samma lag."

Med anledning av lagrådets synpunkter vill jag säga följande. I såväl lagrådsremissens förslag som i lagrådets förslag till bestämmelse tvingas läsaren att ta del av räntelagens bestämmelser. Eftersom det sakligt sätt räcker med en hänvisning till 2 § räntelagen som i sin tur leder vidare till de paragrafer som lagrådet hänvisar till finner jag inte skäl att anta lagrådets förslag, som enligt min mening är alltför otympligt. Med de synpunkter som lagrådet lämnat i förtydligande syfte, finns det heller ingen anledning att befara att tillämpningen av bestämmelsen försvåras med mitt ursprungliga förslag. Detta bör alltså kvarstå.

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

De beräknade avgifterna för bostadsrätten skall grundas på en kalkyl över kostnaderna för projektet. Kalkylen skall enligt intyg av två sådana intygsgivare som avses i 3 kap. 3 §, vila på tillförlitliga grunder. I intyget skall de huvudsakliga omständigheter som ligger till grund för omdömet anges. Styrelsen skall hålla kalkylen och intyget tillgängliga för förhandstecknaren innan avtalet ingås.

(Jfr 4 kap. 3 § i utredningens förslag)

I paragrafen finns bestämmelser om de krav som gäller för att ett förhandsavtal skall vara giltigt. Bestämmelserna har behandlats i avsnitt 2.6.2.

Av *första stycket* framgår att avtalet måste vara skriftligt. Det finns däremot inget krav på att det också måste vara bevittnat. Bland de uppgifter som skall finnas med i avtalet finns beräknad tidpunkt för upplåtelsen. Denna uppgift har betydelse för förhandstecknarens möjligheter att säga upp avtalet, om föreningen dröjer med att upplåta bostadsrätt, se 8 § första stycket 2. Förhandsavtalet skall också innehålla uppgift om de beräknade avgifterna för bostadsrätten. Hit hör insatser och årsavgifter samt, om det anges i föreningens stadgar, upplåtelseavgifter (jfr 7 kap. 14 §).

Enligt *andra stycket* skall de beräknade avgifterna grundas på en kostnadskalkyl, som granskats av två särskilda intygsgivare. Det gäller samma behörighetskrav för dessa som för de intygsgivare som skall granska

en ekonomisk plan. Man torde kunna utgå ifrån att en förening i de flesta fall kommer att använda sig av samma intygsgivare för granskning av såväl kostnadskalkylen som den ekonomiska planen. Det finns dock inget krav på att dessa båda intygsgivare måste vara desamma.

Det är givet att intygsgivarna normalt har ett sämre underlag att utgå ifrån jämfört med de situationer då den ekonomiska planen skall granskas (se 3 kap. 3 §). Intygsgivarnas uppgift är dock även här att ta ställning till om kalkylen vilar på tillförlitliga grunder. I detta ligger att granska att de lämnade faktiska uppgifterna är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar och att de gjorda beräkningarna är vederhäftiga och kan väntas hålla streck (jfr prop. 1971:12 s. 77). Intygsgivarna har också att i övrigt göra en bedömning av kalkylens hållbarhet. En viktig del i granskningen blir att pröva sannolikheten för att finansieringen kan ordnas på de villkor som kalkylen grundas på. Intygsgivarna skall i intyget ange de huvudsakliga omständigheter som ligger till grund för det omdöme de lämnar. Närmare bestämmelser om kostnadskalkylen, bl.a. upprättandet av den och innehållet i den, avses bli meddelade av regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer.

Styrelsen är skyldig att hålla kostnadskalkylen och intyget tillgängliga för förhandstecknaren innan denne binder sig genom avtalet. Avsikten med kalkylen är ju främst att den lägenhetssökande med hjälp också av intyget skall kunna få ett underlag för att bedöma sina kommande ekonomiska åtaganden. Det kan vara lämpligt att föreningen såvitt gäller bostadslägenheter presenterar innehållet i kalkylen och intyget i anslutning till de s.k. bofakta om lägenheterna och boendekostnaderna som skall finnas enligt 7 § förordningen (1986: 694) om handläggning, förvaltning m.m. av bostadslån och räntebidrag. Kalkylen och intyget bör också bevaras av föreningen för den händelse man i framtiden behöver återkomma till de uppgifter som lämnats i dessa handlingar.

4 § Ett förhandsavtal som ingås i strid med bestämmelserna i 3 § är ogiltigt.

(Jfr 4 kap. 5 § i utredningens förslag)

Av denna paragraf följer att en förening och en förhandstecknare måste iaktta inte bara de krav på skriftlighet m.m. som meddelats i 3 § första stycket. Även kravet på att det skall finnas en kostnadskalkyl som granskats av behöriga intygsgivare och att den skall ha hållits tillgänglig för förhandstecknaren innan han ingått förhandsavtalet hör till de omständigheter som måste iakttas med risk för att avtalet annars blir ogiltigt. Som anmärkts i avsnitt 2.6.4 kan ett avtal även bli ogiltigt eller jämkas i vissa fall enligt allmänna avtalsrättsliga grundsatser. Bestämmelserna i avtalslagen (1915: 218) om rättshandlingars ogiltighet kan också innebära att ett förhandsavtal är ogiltigt.

Att förhandstecknaren har rätt till ersättning m.m., om ett avtal är ogiltigt följer av bestämmelserna i 9 § andra stycket.

5 § Länsstyrelsen skall lämna tillstånd till en förening att ta emot förskott, om
1. det finns en kalkyl över kostnaderna för projektet, granskad enligt 3 § andra stycket, och
2. föreningen ställt betryggande säkerhet hos länsstyrelsen för återbetalning av förskott till förhandstecknarna.

Länsstyrelsen skall på begäran av föreningen återställa säkerheten efter det att bostadsrätterna upplåtits eller mottagna förskott har återbetalats.

(Jfr 4 kap. 2 § 2 st. i utredningens förslag)

Bestämmelserna har behandlats i avsnitt 2.6.3.

I *första stycket* finns bestämmelser om länsstyrelsens tillståndsgivning. Handläggningen motsvarar i stort den som gäller när en förening vill upplåta bostadsrätt sedan den ekonomiska planen har registrerats, men innan den slutliga kostnaden för att anskaffa föreningens hus har redovisats, se 4 kap. 2 §. För att länsstyrelsen skall lämna tillstånd krävs både att det finns en av intygsgivarna granskad kalkyl och att föreningen har ställt betryggande säkerhet. Någon granskning av intyget är inte avsedd att göras. Säkerheten skall täcka de beräknade insatserna för samtliga bostadsrätter. Närmare bestämmelser om säkerheten avses bli meddelade i en förordning eller myndighetsföreskrifter.

När säkerheten inte längre behövs skall den enligt *andra stycket* återställas på begäran av föreningen. Återställande skall ske när alla bostadsrätter för vilka förskott lämnats blivit upplåtna. Länsstyrelsen bör då samtidigt återkalla tillståndet i likhet med vad som gäller när säkerhet återställs enligt 4 kap. 2 § tredje stycket (jfr 7 § bostadsrättskungörelsen 1971:486). Om ett eller flera förhandsavtal upphör att gälla utan att bostadsrätterna upplåtits, får säkerheterna återställas först sedan förskotten återbetalats. Om talan har väckts om ogiltigförklaring av ett förhandsavtal eller återbetalning av utbetalade förskott får i vart fall utgången i målet avvaktas.

Det kan inträffa att en förening uppbär förskott enligt bestämmelserna i denna paragraf och senare - när den ekonomiska planen har registrerats - upplåter bostadsrätter utan att anskaffningskostnaden för föreningens hus har redovisats. För att upplåtelse då skall kunna ske krävs det tillstånd av länsstyrelsen enligt 4 kap. 2 § och att säkerhet ställs. Om föreningen har möjlighet att använda sig av den säkerhet som lämnats enligt denna paragraf även i en sådan situation behöver rent faktiskt inte säkerheten som sådan återställas, men länsstyrelsen måste naturligtvis fatta de beslut som krävs för den nya situationen.

Närmare bestämmelser om återställandet avses bli meddelade i förordning eller myndighetsföreskrifter.

I fråga om möjligheten att överklaga länsstyrelsens beslut enligt denna paragraf finns bestämmelser i 11 kap. 5 §.

6 § Förhandstecknaren får inte sätta någon annan än sin make i sitt ställe eller pantsätta sin rätt enligt avtalet. Vad som sägs om make skall gälla även

sådan sambo på vilken lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem skall tillämpas. En överlåtelse eller pantsättning i strid med dessa bestämmelser är ogiltig.

(Jfr 4 kap. 4 § i utredningens förslag)

Bestämmelserna i denna paragraf har kommit till för att motverka handel med den rätt till förvärv av bostadsrätt som ett förhandsavtal innebär. Bestämmelserna har behandlats i avsnitt 2.6.6.

Med make likställs även vissa sambor, nämligen sådana som avses i lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem och lagen (1987:813) om homosexuella sambor. Detta följer av bestämmelserna i den sistnämnda lagen.

Ett avtals upphörande

7 § Ett förhandsavtal upphör att gälla, om avtalet avser en lägenhet i en hyresfastighet som föreningen har förvärvat eller avser att förvärva för ombildning till bostadsrätt och förhandstecknarens hyresrätt till lägenheten upphör innan bostadsrätten upplåtits.

Bestämmelserna i första stycket gäller inte om förhandstecknaren har satt sin make eller sambo i sitt ställe och denne övertagit hyresrätten till lägenheten.

(Jfr 4 kap. 6 § i utredningens förslag)

Enligt bestämmelserna i *första stycket* upphör förhandsavtalet i ombildningsfallen, om förhandstecknarens hyresrätt upphör innan bostadsrätten upplåtits. Bestämmelsen har motiverats i avsnitt 2.6.6, se också kommentaren till 2 kap. 8 §.

Av *andra stycket* följer att förhandsavtalet inte upphör enligt första stycket, om avtalet överlåtits till make eller sambo och denne också övertagit hyresrätten till lägenheten.

Mot bakgrund av att *lagrådets* förslag om rätt till medlemskap i och med förhandsavtal godtagits så har denna paragraf anpassats härtill. Vad lagrådet i övrigt anfört i anslutning till denna paragraf har kommenterats i avsnitt 2.6.4.

8 § Förhandstecknaren får efter uppsägning genast frånträda avtalet, om

1. lägenheten inte upplåts med bostadsrätt senast vid inflyttningen,
2. upplåtelsen genom försummelse av föreningen inte sker inom skälig tid efter den beräknade tidpunkten för upplåtelsen, eller
3. de avgifter som skall betalas för bostadsrätten är väsentligt högre än som angavs i förhandsavtalet och förhandstecknaren av denna anledning säger upp avtalet inom tre månader från den dag då han fick kännedom om den högre avgiften.

Bestämmelserna i första stycket 1 gäller inte om förhandstecknaren innehar lägenheten med hyresrätt.

Om en förhandstecknare har biträtt ett beslut om förvärv av en hyresfastighet för ombildning till bostadsrätt enligt 9 kap 19 §, upphör dock avtalet

i de fall som avses i första stycket 3 att gälla endast om det dessutom inte är oskäligt mot föreningen eller medlemmarna att avtalet upphör.

(Jfr 4 kap. 7 § i utredningens förslag)

Bestämmelserna har behandlats i avsnitt 2.6.4.

Av *första stycket* punkterna 1 och 2 framgår att förhandstecknaren kan säga upp avtalet under närmare angivna förutsättningar när bostadsrätten inte upplåts i tid. Punkten 1 tar sikte på lägenheter i nyproduktion, antingen det är frågan om uppförande av ett helt nytt hus eller en tillbyggnad eller ombyggda lägenheter som förhandstecknaren inte har någon hyresrätt till, se andra stycket. Det torde normalt inte vara svårt att konstatera när en inflyttning har skett. Punkten 2 gäller oavsett om det är frågan om en nyproducerad lägenhet eller någon annan lägenhet. Förhandstecknaren får frånträda avtalet, om upplåtelsen genom försummelse av föreningen inte sker inom skälig tid efter den beräknade tidpunkten för upplåtelsen. Upplåtelsen bör komma till stånd i nära anslutning till den i avtalet angivna tidpunkten. Orsaken till fördröjningen spelar mindre roll, så länge dröjsmålet inte beror på förhandstecknaren själv. Uttrycket "skälig tid" är avsett att tolkas tämligen restriktivt, dvs. upplåtelsen bör komma till stånd i nära anslutning till den i avtalet beräknade tidpunkten för tillträdet.

Bestämmelserna i punkten 1 tar över bestämmelserna i punkten 2, om inflyttningen sker tidigare än vad som beräknats. Punkten 1 gäller alltså även om man har beräknat en senare tidpunkt för upplåtelsen.

Punkten 3 innehåller bestämmelser om uppsägning när avgifterna för bostadsrätten blivit väsentligt högre än vad som beräknats enligt förhandsavtalet. Orsaken till avgiftshöjningen bör normalt inte ha någon betydelse för rätten till frånträde (se dock nedan). Som utredningen uttalat får det överlämnas till rättstillämpningen att ta ställning till var gränsen går för att en höjning skall anses "väsentlig". Den information som föreningen lämnar i kostnadskalkylen och på annat sätt innan avtalet ingås bör givetvis spela en roll i sammanhanget. Om förhandstecknaren redan när avtalet skrevs haft anledning att räkna med att kostnaderna skulle bli högre, bör också detta förhållande kunna beaktas.

Att punkten 1 första stycket inte gäller, om förhandstecknaren innehar lägenheten med hyresrätt följer av *andra stycket*. Normalt bor han då redan i lägenheten eller förfogar i vart fall över nyttjanderätten till lägenheten. Däremot kan han givetvis säga upp avtalet enligt punkten 2, om upplåtelsen dröjer.

Av *tredje stycket* framgår att frågan huruvida förhandstecknaren skall få frånträda avtalet på grund av väsentliga kostnadsökningar i ombildningsfallen skall prövas även med hänsyn till om det vore oskäligt mot föreningen eller medlemmarna. Det betyder att de nuvarande bestämmelserna i 9 a § tredje stycket BRL behållits i sak.

I 7 kap. 26-30 §§ finns bestämmelser om förfarandet vid uppsägning.

Lagrådet har som framgår av avsnitt 2.6.4 tagit upp vissa frågor i anslutning till denna paragraf. Bestämmelserna i första stycket 2 har genom tillägget "genom försummelse av föreningen" på lagrådets inrådan ändrats så att det klart framgår att orsaken till fördröjningen inte beror på förhandstecknaren själv. Vad lagrådet anfört i övrigt har kommenterats i avsnitt 2.6.4.

Rätt till ersättning

9 § Om ett förhandsavtal upphör att gälla enligt bestämmelserna i 7 eller 8 §, har förhandstecknaren

1. rätt att få tillbaka belopp som han betalat i förskott jämte ränta enligt 2 § räntelagen (1975:635),
2. rätt till skälig ersättning för sådana kostnader som han med föreningens godkännande åtagit sig för lägenhetens inredning och utformning och som blivit onyttiga för honom, och
3. rätt till ersättning för annan skada som föreningen har förorsakat honom genom försumlighet.

Bestämmelserna i första stycket gäller också i de fall avtalet är ogiltigt eller föreningen har tagit emot förskott i strid med bestämmelserna i 2 § första stycket.

(Jfr 4 kap. 8 § i utredningens förslag)

Paragrafen, som har behandlats i avsnitt 2.6.5, innehåller bestämmelser om förhandstecknarens rätt till ersättning, om avtalet är ogiltigt eller upphör att gälla eller om förskott har tagits emot utan att det finns något förhandsavtal eller tillstånd från länsstyrelsen.

Förhandstecknaren har då rätt att få tillbaka inbetalat förskott jämte ränta och, under närmare angivna förutsättningar, skälig ersättning för kostnader för tillval m.m. samt ersättning för annan skada som han förorsakats genom föreningens försumlighet.

Rätten enligt första stycket *punkt 1* att få tillbaka utbetalat förskott gäller förhandstecknaren. I de fall förhandstecknaren i fråga om avtalet satt make eller sambo i sitt ställe torde man normalt kunna utgå ifrån att återbetalning kan krävas av denne, se specialmotiveringen till 2 § tredje stycket.

Lagrådet har även beträffande utformningen av räntebestämmelsen i denna punkt haft samma synpunkter som anförts under 2 §. På de skäl som jag under nämnda paragraf redovisat finner jag inte skäl till att föreslå någon ändrad utformning av bestämmelsen.

Ersättningen enligt *punkten 2* gäller sådana kostnader som förhandstecknaren har åtagit sig. Hit hör inte endast kostnader som förhandstecknaren redan har betalat för lägenhetens inredning och utformning utan också sådana framtida kostnader som han förbundit sig till. För rätten till ersättning krävs det vidare att föreningen godkänt kostnaderna. Om förhandstecknaren haft kostnader för t.ex. en köksutrustning som föreningen inte godkänt, får han alltså själv stå kostnaden för den, såvida inte föreningen och han kommer överens om något annat. Föreningen kan givetvis då inte heller kräva att utrustningen skall vara kvar i lägenheten, om installation redan skett. Å andra

sidan måste förhandstecknaren då vara beredd att själv stå för kostnaderna för att återställa lägenheten i det skick upplåtelsen avser. Det är inte nödvändigt att föreningen har godkänt just kostnaderna i det enskilda fallet. Om föreningen eller den organisation som föreningen tillhör träffar avtal med olika entreprenörer om att dessa skall tillhandahålla ett visst sortiment ur vilket de boende skall kunna göra sina tillval, får föreningen anses ha godkänt kostnaderna.

Frågan vad som är att anse som ersättningsgilla kostnader enligt punkt 2 är alltså beroende på vad förhandstecknaren kommit överens med föreningen om. Ersättningen kan – under förutsättning att föreningen godkänt kostnaden – avse inte endast exempelvis ett tillval som sådant utan också kostnaderna för installation. Frågan huruvida en kostnad är onyttig för förhandstecknaren är också beroende av vad som avtalats mellan parterna. I normalfallen torde man kunna utgå ifrån att föreningen önskar att tillvalen tillförs lägenheten och också blir kvar där, även om förhandsavtalet sägs upp eller är ogiltigt. Frågan i vilken utsträckning kostnaderna för förhandstecknaren är onyttiga eller inte styrs alltså av vad parterna kommit överens om.

Liksom för punkten 1 uppkommer frågan vilken rätt en make eller sambo har att få ersättning för kostnader som den andre maken i egenskap av förhandstecknare åtagit sig, om maken eller sambon övertagit förhandsavtalet. Även denna fråga måste bedömas med hänsyn till vad makarna kommit överens om. För att den make som har övertagit förhandsavtalet skall kunna kräva att få ersättning enligt punkt 2 krävs det att denne kan visa att han åtagit sig kostnaderna, antingen genom att han själv har betalat kostnaderna eller åtagit sig betalningsansvar för dem.

Enligt *punkt 3* är föreningen ersättningsskyldig också för kostnader som den av försumlighet åsamkat förhandstecknaren. Några exempel kan vara att föreningen ingått avtalet i strid med formkravet, att bostadsrätten inte upplåtits senast i samband med inflyttningen eller att föreningen slarvat med kostnadskalkylen.

6 kap. Övergång av bostadsrätt

Kapitlet innehåller elva paragrafer. Dessa har i stor utsträckning hämtats från de bestämmelser i BRL som intagits under rubriken "Övergång av bostadsrätt" (10 § BRL och följande).

Vissa av paragraferna i BRL under den nu aktuella rubriken (10, 12 och 15 §§) ändrades i samband med att förfarandet vid försäljning av bostadsrätt på offentlig auktion lagreglerades (se SFS 1987:243). Reglerna om offentlig auktion tas upp i 8 kap.

I förhållande till förslaget i remissprotokollet har kapitlet i överensstämmelse med vad *lagrådet* föreslagit genomgått vissa redaktionella och språkliga justeringar.

1 § En bestämmelse om medlemskap som förutsättning för rätt att utöva bostadsrätten efter överlåtelse finns i 1 kap.

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

(Jfr 5 kap. 1 § i utredningens förslag)

Paragrafen motsvaras av 10 § andra stycket BRL (jfr prop. 1971:12 s. 106-108). Första stycket innehåller dock endast en hänvisning till 1 kap. där bestämmelsen, om att endast den som är eller antas till medlem i föreningen får utöva bostadsrätten vid överlåtelse, tagits upp i 3 § tredje stycket. Hänvisningsbestämmelsen har tillkommit på förslag av *lagrådet*. I *andra stycket* har, också på förslag av lagrådet, för beräkning av sexmånadersfristen tillagts uttrycket "från anmaningen" – se vidare kommentaren till 2 §.

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

(Jfr 5 kap. 2 § i utredningens förslag)

Bestämmelserna stämmer i sak överens med 12 § BRL. *Lagrådet* har föreslagit ett förtydligande av paragrafen. Det framgår enligt lagrådets mening inte klart av texten (som i och för sig är hämtad från BRL) från vilken tidpunkt den angivna tidsfristen om sex månader skall räknas. Eftersom en anmaning enligt paragrafen måste förutsätta att frågan om medlemskap slutligt avgjorts och avsikten enligt lagrådet därför torde vara att tiden skall räknas från tidpunkten för anmaningen, har detta angetts genom att efter orden "sex månader" infogas orden "från anmaningen". Ett motsvarande förtydligande har skett i 1 §.

Överlåtelse till juridisk person

3 § En juridisk person som är medlem i en bostadsrättsförening får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till

en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål. Vad nu sagts gäller inte när förvärvaren är kommun eller landstingskommun.

(Paragrafen saknar motsvarighet i utredningens förslag)

Paragrafens placering i detta kapitel samt rubriken närmast före paragrafen har tillkommit på förslag av *lagrådet*.

Bestämmelsen, som är ny, har behandlats i avsnitt 2.4.2. Den behandlar frågan om möjligheten för en juridisk person som redan är medlem i föreningen att förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål. Ett sådant förvärv kräver föreningens samtycke. Syftet med regeln är att föreningen skall ha samma inflytande över dessa förvärv som över de förvärv som sker av juridiska personer som inte ännu är medlemmar i föreningen. Härigenom förhindras bl.a. att en juridisk person som en gång blivit medlem i föreningen successivt köper upp bostadsrätter till bostadslägenheter som inte är avsedda för fritidsändamål utan möjlighet för föreningen att påverka detta. Ett förvärv som saknar föreningens samtycke är utan verkan. Detta framgår av 5 §.

Lagrådet har föreslagit att bestämmelsen förses med en övergångsbestämmelse av innebörd att bestämmelsen inte skall gälla i fråga om förvärv som har skett före ikraftträdandet. För egen del har jag svårt att se vad en övergångsbestämmelse skulle fylla för funktion. Enligt BRL krävs ju inte någon ytterligare åtgärd än själva överlåtelseavtalet för att förvärvet skall vara giltigt. Alla förvärv av medlemmar som sker innan ikraftträdandet av den nya lagen blir alltså giltiga oberoende av föreningens samtycke. Någon övergångsbestämmelse behövs alltså inte.

Överlåtelseavtalet

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

(Jfr 5 kap. 3 § i utredningens förslag)

Paragrafen motsvaras av 12 a § första stycket BRL. Bestämmelserna i 12 a § andra stycket BRL har tagits in i 5 § i detta kapitel.

Skriftlig form vid överlåtelse av bostadsrätt infördes genom en lagändring i BRL som trädde i kraft den 1 juli 1982 (SFS 1982: 353). Beträffande förarbetena hänvisas till prop. 1981/82: 169 s. 61 och 86.

Ogiltighet

5 § En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen. Detta gäller inte vid exekutiv försäljning eller vid offentlig auktion enligt bestämmelserna i denna lag. Om för-

värvaren i ett sådant fall inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

En överlåtelse som avses i 3 § är ogiltig om föreskrivet samtycke inte erhålls.

En överlåtelse som inte uppfyller formföreskrifterna i 4 § är också ogiltig.

(Jfr 5 kap. 4 § i utredningens förslag)

Första stycket motsvaras av 13 § andra stycket BRL.

Andra stycket är nytt och har tillkommit på förslag av *lagrådet*. Bestämmelsen innebär att om en bostadsrätt överlåts till en juridisk person som är medlem i föreningen och den juridiska personen inte får styrelsens samtycke till förvärvet, blir överlåtelsen ogiltig.

Tredje stycket motsvaras av 12 a § andra stycket BRL.

Ansvaret för förpliktelser

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

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

(Jfr 5 kap. 5 § i utredningens förslag)

Paragrafen motsvaras av 15 § första och andra styckena BRL.

7 § Om bostadsrätten efter uppsägning enligt 7 kap. 18 § kan säljas på offentlig auktion, är bostadsrättshavaren inte skyldig att svara för de förpliktelser som åligger en innehavare av bostadsrätten för längre tid än till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från den dag då bostadsrättshavaren blev skild från lägenheten.

(Jfr 5 kap. 6 § i utredningens förslag)

Paragrafen motsvaras av 15 § tredje stycket BRL. Denna bestämmelse tillkom i samband med att det i bostadsrättslagen tillkom regler om offentlig auktion (prop. 1986/87:37). Av förarbetena till denna lagstiftning framgår att bestämmelsen är tillämplig när bostadsrätten kan säljas på offentlig auktion efter förverkande, dvs. när bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten. Bostadsrätten förutsätts alltså ännu inte ha övergått till någon ny innehavare. Bestämmelsen innebär att bostadsrättshavarens ansvar för förpliktelserna mot föreningen upphör vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från det att bostadsrättshavaren blev skild från lägenheten. Efter denna tidpunkt får föreningen alltså själv bära kostnaderna för bostadsrätten fram till

dess bostadsrätten övergår på annan. För kostnader som uppkommit före tremånadersfristens utgång, t.ex. förfallna årsavgifter eller kostnader för sådana skador i lägenheten som bostadsrättshavaren skall stå för, skall bostadsrättshavaren alltjämt svara.

8 § En förvärvare svarar tillsammans med den från vilken bostadsrätten övergått för de förpliktelser som denne haft som innehavare av bostadsrätten, om inte föreningen och förvärvaren kommit överens om något annat. Om bostadsrätten har förvärvats på offentlig auktion enligt bestämmelserna i denna lag, svarar dock förvärvaren för förpliktelserna endast om föreningen har förbehållit sig betalningsanspråk mot denne vid auktionen.

(Jfr 5 kap. 7 § i utredningens förslag)

Paragrafen är delvis ny.

Första meningen överensstämmer i sak med 15 § fjärde stycket BRL. Bestämmelsen i *andra meningen*, som är ny, hänger samman med förslaget rörande vissa frågor om försäljning av pantsatt bostadsrätt på offentlig auktion (se avsnitt 2.11). Bestämmelsen innebär att föreningen måste göra gällande sin kravrätt mot förvärvaren vid den offentliga auktionen, om denne skall vara skyldig att svara för den förre innehavarens skulder till föreningen.

Bestämmelser om försäljning på offentlig auktion finns i 1 och 2 §§ och i 7 kap. 30 §.

Förbehåll i stadgarna om rätt att återköpa eller lösa bostadsrätten

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

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

(Jfr 5 kap. 8 § i utredningens förslag)

Paragrafen som med vissa mindre språkliga justeringar motsvaras av 14 § BRL infördes genom en lagändring som trädde i kraft den 1 maj 1985 (BoU 1984/85:12, rskr. 194, SFS 1985:182).

10 § Finns det mellan föreningen och den från vilken bostadsrätten till en bostadslägenhet övergått ett annat avtal som avser en nyttighet som har ett omedelbart samband med användningen av lägenheten och som är av mindre betydelse i jämförelse med den användningen, upphör även det andra avtalet att gälla vid den tidpunkt som anges i 6 §. Har föreningen sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning enligt 7 kap. 18 §, skall dock det andra avtalet upphöra att gälla när bostadsrättshavaren enligt 7 kap. 24 § är skyldig att flytta.

(Jfr 5 kap. 9 § i utredningens förslag)

Paragrafen stämmer i sak överens med 15 § sista stycket BRL.

Bestämmelserna infördes i 15 § BRL den 1 januari 1984 i samband med de ändringar som då gjordes i hyreslagen (se prop. 1983/84:137 s. 117 och 148). Därefter har sista meningen i stycket tillkommit (prop. 1986/87: 37 s. 64, SFS 1987:243).

Föreningens skyldighet till vidareöverlåtelse

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

(Jfr 6 kap. 32 § utredningens förslag)

Paragrafen har, med några mindre språkliga justeringar, överförts från 17 § BRL (jfr 1971:12 s. 117). Paragrafens placering i detta kapitel samt rubriken närmast före paragrafen har tillkommit på förslag av *lagrådet.*

7 kap. Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Detta kapitel motsvarar i huvudsak 18-39 §§ BRL. Ordningen mellan paragraferna har dock i stor utsträckning kastats om. Samtidigt har bestämmelserna delats upp i fler, kortare paragrafer. Även det nu aktuella kapitlet har undergått en språklig översyn. Dessutom har vissa sakliga nyheter tillkommit. Dessa kommenteras i anslutning till de berörda paragraferna.

Lagrådet har föreslagit en rad redaktionella förändringar i det remitterade förslaget, som i allt väsentligt har tillgodosetts. Beträffande lagrådets förslag att 6 § andra stycket och 10 § bör föras samman i 10 § och samordnas även textmässigt, vill jag emellertid framhålla att uppdelningen på olika paragrafer motiveras av att 6 § rör själva användningen av lägenheten och 10 § tar upp i vilka situationer ett samtycke krävs från föreningen till andrahandsupplåtelser. Jag anser inte att någon ändring i förhållande till det remitterade förslaget bör ske i denna del.

Lagrådet har även haft synpunkter på vissa sakfrågor i kapitlet. I avsnitt 2.9 och 2.10 har jag redovisat min inställning till lagrådets synpunkter beträffande andrahandsupplåtelse och avgifter till föreningen. I övrigt redovisar jag min inställning under paragraferna i detta kapitel.

Föreningens ansvar för lägenhetens skick

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

(Jfr 6 kap. 1 § i utredningens förslag)

Paragrafen motsvarar, med någon mindre språklig justering, 18 § BRL (jfr prop. 1971: 12 s. 118-119). Rubriken närmast före paragrafen har fått sin slutliga utformning på förslag av *lagrådet*.

2 § Är lägenheten, när den skall tillträdas första gången efter bostadsrättsupplåtelsen, inte i det skick som bostadsrättshavaren har rätt att fordra enligt 1 §, får han avhjälpa bristen på föreningens bekostnad, om inte styrelsen på tillsägelse ombesörjer åtgärden så snart det kan ske. Kan bristen inte avhjälpas utan dröjsmål eller underlåter styrelsen att efter tillsägelse ombesörja åtgärden så snart det kan ske, får bostadsrättshavaren efter uppsägning frånträda bostadsrätten. Uppsägning får dock ske endast om bristen är av väsentlig betydelse. Sedan bristen blivit avhjälpt får uppsägning inte 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.

(Jfr 6 kap. 3 § i utredningens förslag)

Paragrafen har, efter några mindre språkliga ändringar, överförts från 19 § BRL (jfr prop. 1971:12 s. 119). I första stycket har dock den ändringen gjorts i sak att uppsägning inte får ske sedan bristen blivit avhjälpt. Enligt nuvarande 19 § BRL gäller detta endast om bristen avhjälpts av styrelsen. Som Riksbyggen påpekat i sitt remissyttrande kan den nuvarande lydelsen tolkas så att bostadsrättshavaren har möjlighet både att avhjälpa bristen på föreningens bekostnad och att frånträda bostadsrätten efter uppsägning. Det saknas skäl för en sådan dubbel möjlighet.

3 § Om bostadsrättshavaren inte får tillträda lägenheten i rätt tid när lägenheten skall tillträdas första gången efter en bostadsrättsupplåtelse och beror inte dröjsmålet på honom, har han rätt till skälig nedsättning av årsavgiften för den tid han inte kan använda lägenheten eller del av den. Är hindret av väsentlig betydelse, får bostadsrättshavaren efter uppsägning frånträda bostadsrätten. Uppsägning får inte ske efter tillträdet.

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

(Jfr 6 kap. 2 § i utredningens förslag)

Paragrafen stämmer i sak överens med 20 § BRL (jfr prop. 1971: 12 s. 120).

4 § Sedan tillträde medgetts åligger det föreningen att hålla lägenheten och fastigheten i övrigt i gott skick, i den mån ansvaret inte enligt 12 § vilar på bostadsrättshavaren. Bestämmelserna i 2 § gäller i tillämpliga delar om föreningen åsidosätter sin reparationsskyldighet eller om det på något annat sätt uppstår hinder eller men i nyttjanderätten genom föreningens vållande.

(Jfr 6 kap. 4 och 11 §§ i utredningens förslag)

Första meningen i paragrafen är ny och innebär i förhållande till gällande rätt ett förtydligande som anger att det är föreningen som svarar för underhållet av lägenheten och fastigheten i den mån ansvaret inte faller på bostadsrättshavaren enligt 12 §. Innebörden av 12 § är emellertid – liksom enligt BRL – att ansvaret för underhållet av lägenhetens inre, med vissa undantag, som huvudregel faller på bostadsrättshavaren.

Andra meningen motsvarar i sak 21 § BRL (jfr prop. 1971:12 s. 120). Paragrafen har utformats i enlighet med *lagrådets* förslag.

5 § Finns det ohyra i lägenheten till men för bostadsrättshavaren gäller 2 § i tillämpliga delar. Har ohyran kommit efter det att lägenheten tillträtts, gäller dock inte vad som sagts nu, om det skett genom bostadsrättshavarens vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som han svarar för enligt 12 § andra stycket.

I fråga om bostadslägenhet som utgör en del av ett hus är styrelsen skyldig att vidta 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 nödvändiga kostnader som han drabbats av genom åtgärder för att utrota ohyran.

(Jfr 6 kap. 5 § i utredningens förslag)

Paragrafen motsvarar 22 § BRL. Endast några mindre språkliga justeringar har gjorts (jfr prop. 1971: 12 s. 121-122).

Hur bostadsrättshavaren får använda lägenheten

6 § Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

Om en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål innehas med bostadsrätt av en juridisk person, får lägenheten endast användas för att i sin

helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte något annat har avtalats.

(Jfr 6 kap. 6 § i utredningens förslag)

Paragrafens *första stycke* motsvaras av 25 § BRL (jfr prop. 1971: 12 s. 122-123).

Bestämmelsen i *andra stycket* är ny (se avsnitt 2.4.2). Som närmare har kommenterats i anslutning till 2 kap. 4 § om medlemskap för juridiska personer, kan bostadsrättsföreningen från fall till fall fritt ta ställning till om en juridisk person som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet skall kunna antas som medlem i föreningen. Härigenom ges föreningen också möjlighet att träffa avtal med den juridiska personen om hur lägenheten får användas och om vem som faktiskt får nyttja lägenheten. Motsvarande förhållande gäller när föreningen upplåter bostadsrätt vid nyproduktion m.m.

Regeln i andra stycket är tillämplig i det fall lägenheten inte är avsedd för fritidsändamål och föreningen och den juridiska personen inte har träffat något avtal om lägenhetens användning. Lägenheten får då användas endast för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad.

Syftet med regeln är till en början att lägenheten skall kunna användas endast för s.k. total sublokation, om inte annat avtalats. Lägenheten får inte utan särskilt avtal användas t.ex. så att olika rum upplåts för övernattningsändamål åt anställda inom ett företag e.d. Den juridiska personen får endast använda lägenheten för att i sin helhet upplåtas i andra hand. Styrelsens samtycke måste alltid inhämtas för andrahandsupplåtelsen enligt bestämmelserna i 10 §. Härigenom ges föreningen möjlighet att påverka till vem lägenheten skall upplåtas. Samtycke kan och bör givetvis lämnas i samband med att den juridiska personen antas som medlem. Samtycke krävs emellertid också när lägenheten på nytt skall upplåtas i andra hand, såvida inte föreningen ger ett generellt samtycke till andrahandsupplåtelse. Av 11 § andra stycket framgår att föreningens samtycke under vissa förhållanden kan ersättas med hyresnämndens tillstånd.

Om annat inte har avtalats, måste lägenheten upplåtas som permanentbostad. Häri ligger bl.a. att den inte får upplåtas för övernattningsändamål e.d. eller som komplement till någon annan bostad. Upplåtelsen skall alltså syfta till att tillgodose behovet av en permanent bostad.

Om den juridiska personen använder lägenheten för annat ändamål än som föreskrivs i paragrafen eller som särskilt har avtalats med föreningen, kan förverkande av nyttjanderätten komma i fråga enligt 18 § 3. Har den juridiska personen upplåtit lägenheten i andra hand utan behövligt samtycke eller tillstånd kan förverkande av nyttjanderätten ske enligt 18 § 2.

På förslag av *lagrådet* har i andra stycket gjorts ett undantag beträffande lägenheter avsedda för fritidsändamål. Såsom lagrådet påpekat har motsvarande undantag gjorts i övriga särregler för juridiska personer.

Beträffande lagrådets förslag om en särskild övergångsbestämmelse, se avsnitt 2.4.2 samt punkt 13 under Ikraftträdande och övergångsbestämmelser.

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

(Jfr 6 kap. 7 § i utredningens förslag)

Paragrafen har hämtats från 27 § BRL. Nuvarande bestämmelser tar sikte på en "avsevärd förändring" i lägenheten. Uttrycket har nu ändrats till "väsentlig förändring" för att korrespondera mot bestämmelserna i 9 kap. 15 § (se avsnitt 2.7.1). Någon ändring i sak är inte avsedd (jfr prop. 1971:12 s. 124-125).

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

(Jfr 6 kap. 8 § i utredningens förslag)

Med några mindre språkliga justeringar motsvarar denna paragraf 31 § BRL (jfr prop. 1971: 12 s. 128)

9 § Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem som han svarar för enligt 12 § andra stycket.

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

(Jfr 6 kap. 9 § i utredningens förslag)

Paragrafen motsvarar i sak 28 § BRL (jfr prop. 1971:12 s. 125).

Upplåtelse av lägenheten i andra hand

10 § En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Detta gäller även i de fall som avses i 6 § andra stycket.

Styrelsens samtycke krävs inte, om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller landstingskommun. Styrelsen skall dock genast underrättas om upplåtelsen.

11 § Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om han

under viss tid inte har tillfälle att använda lägenheten och hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan begränsas till en viss tid och förenas med villkor.

(Jfr 6 kap. 10 § i utredningens förslag)

I paragraferna behandlas upplåtelse i andra hand av bostadsrättslägenheter. Förslagen har kommenterats i avsnitten 2.9 och 2.4.2. Beträffande gällande rätt hänvisas till 30 § BRL (jfr prop. 1971: 12 s. 126–128).

Bestämmelserna i *10 § första stycket* innebär att den generella möjlighet som för närvarande finns att utan styrelsens samtycke upplåta en bostadsrättslägenhet i dess helhet till en annan medlem i föreningen tagits bort. I fortsättningen måste alltså styrelsens samtycke inhämtas även i dessa fall. Vidare har, närmast som ett förtydligande, förts in en hänvisningsbestämmelse som innebär att styrelsens samtycke till en andrahandsupplåtelse gäller också i de fall en juridisk person innehar bostadsrätten till en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål.

I *10 § andra stycket* har undantag föreskrivits från kravet på styrelsens samtycke. Undantaget motsvarar såvitt gäller kommuner vad som nu föreskrivs i 30 § tredje stycket. Här har dock tillagts att samtycke inte heller krävs, om det är en landstingskommun som innehar bostadsrätten. Andra meningen i stycket motsvarar 30 § tredje stycket sista meningen som dock innehållsmässigt har utvidgats att omfatta också underrättelser om landstingskommuners upplåtelser.

Bestämmelserna i *11 § första stycket* , som motsvaras av 30 § andra stycket BRL, är ny så till vida att begränsningen till bostadslägenheter har tagits bort. Även lokalhyresgäster kan alltså vända sig till hyresnämnden för att få tillstånd till en andrahandsupplåtelse när styrelsen vägrar ge sitt samtycke (jfr 12 kap. 40 § jordabalken). Paragrafen ger således möjlighet till en prövning av hyresnämnden när en förening vägrat ge ett erforderligt samtycke och det är frågan om bostadsrätt till antingen en bostadslägenhet eller en lokal.

I *andra stycket* har särskilda bestämmelser förts in i fråga om bostadslägenheter som innehas av en juridisk person. Som framgår av utredningens betänkande (s. 94 ff) har det ansetts oklart vad som gäller i fråga om juridiska personers möjligheter att i andra hand upplåta en bostadslägenhet. Bestämmelsen i 10 § innebär att en juridisk person måste ha samtycke från föreningen för en andrahandsupplåtelse. Kravet på samtycke gäller oavsett om lägenheten är avsedd för permanentboende, för fritidsändamål eller för annat bostadsändamål.

Om styrelsen vägrar att ge sitt samtycke, kan den juridiska personen få frågan prövad av hyresnämnden. Bestämmelserna i 11 § andra stycket innebär att hyresnämnden på samma sätt som gäller enligt första stycket skall pröva om föreningen har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Om något avtal inte har träffats om lägenhetens användning gäller enligt 6 § andra stycket att lägenheten skall användas som permanentbostad. Tillstånd i ett sådant fall kan därför inte lämnas till en andrahandsupplåtelse för något annat ändamål. Föreningen får vidare anses ha befogad anledning att vägra samtycke till en andrahandsupplåtelse, om anmärkningar i fråga om skötsamheten kan riktas mot den person som faktiskt skall nyttja lägenheten. Liksom vid prövningen enligt första stycket har dennes betalningsförmåga dock ingen betydelse, eftersom det är den juridiska personen som svarar för avgifterna gentemot föreningen. Eftersom föreningen genom att anta den juridiska personen som medlem får anses ha accepterat att lägenheten upplåts i andra hand, kan föreningen i allmänhet inte åberopa att den inte längre vill tillåta att lägenheten upplåts i andra hand.

Om föreningen och den juridiska personen har träffat ett särskilt avtal om lägenhetens användning, får bedömningen av om det finns befogad anledning att vägra andrahandsupplåtelse ske utifrån det avtal som träffats. Detta kan t.ex. innebära att lägenheten skall få upplåtas som övernattningsbostad. Omständigheterna kan emellertid vara sådana att föreningen genom avtalet inte för all framtid skall anses ha avsagt sig möjligheten att bestämma om lägenhetens användning.

Att nyttjanderätten till en lägenhet kan förverkas, om bostadsrättshavaren upplåter lägenheten utan behövligt samtycke eller tillstånd följer av 18 § första stycket 2.

Lagrådet har föreslagit att det i stället för "andrahandsupplåtelse" bör användas uttrycket upplåtelse med hyresrätt eller motsvarande. Av skäl som jag redovisat i avsnitt 2.9, har jag inte funnit det lämpligt att göra någon ändring av det remitterade förslaget i denna del.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens skick

12 § Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick, om inte något annat bestämts i stadgarna eller följer av andra eller tredje stycket. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen.

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

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

Paragrafen motsvarar i sak 26 § BRL (jfr prop. 1971: 12 s. 123-124). Frågan om underhållsansvaret m.m. för föreningens hus och lägenheterna i huset har behandlats i avsnitt 2.7.1.

Första stycket första meningen stämmer i sak överens med första stycket i 26 § BRL. Bostadsrättshavaren skall alltså själv svara för det s.k. inre underhållet, om inte något annat har bestämts i stadgarna. I andra meningen har i förtydligande syfte lagts till att om mark ingår i lägenhetsupplåtelsen så gäller samma regler, dvs. bostadsrättshavaren skall också hålla marken i gott skick. Inte heller i de nya bestämmelserna anges närmare vad som skall räknas till lägenhet och vad som alltså ingår i bostadsrättshavarens underhållsansvar. Vissa gränsdragningsproblem kan därför uppkomma. I föreningens stadgar är det därför lämpligt att precisera vad som skall hänföras till det inre underhållet. Till lägenheten bör i regel räknas rummens golv, väggar och tak, inredningen i rummen, glas och bågar i fönster samt lägenhetens inner- och ytterdörrar. Till lägenheten kan vidare höra vissa ledningar av olika slag.

Andra och *tredje styckena* har överförts från 26 § BRL med enbart vissa språkliga justeringar.

Tillträde till lägenheten

13 § Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När bostadsrätten enligt 30 § eller 6 kap. 1 eller 2 § skall säljas på offentlig auktion, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

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

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

(Jfr 6 kap. 12 § i utredningens förslag)

Paragrafen motsvarar i sak 29 § BRL (jfr prop. 1971:12 s. 125-126).

Avgifter till föreningen

14 § Varje medlem skall betala en avgift till bostadsrättsföreningen i form av en insats när bostadsrätt upplåts till honom. Föreningen har dessutom rätt att ta ut en årsavgift för den löpande verksamheten samt, om det anges i stadgarna, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift.

En beslutad insats kan ändras i den ordning som sägs i 9 kap. 13 och 16 §§. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av denna lag eller annan författning.

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

(Jfr 6 kap. 13 § i utredningens förslag)

Paragrafen, som inte har någon motsvarighet i BRL, är en följd av översynen av BRL:s avgiftssystem (se avsnitt 2.10).

Av *första stycket* framgår vilka avgifter som en bostadsrättsförening skall resp. har rätt att ta ut av bostadsrättshavaren.

Med insats avses vad som i den gamla lagen kallades grundavgift. På förslag av *lagrådet* har första meningen i stycket formulerats så att det klart framgår att insatsen är en avgift till föreningen.

I den nya lagen har uttrycket årsavgift behållits. Det är dock givetvis inget som hindrar att föreningen delar upp avgiften i exempelvis månads- eller kvartalsavgifter. Lagen har också kompletterats med uppgift om vad årsavgiften står för. Någon ändring i sak är inte avsedd.

Om det anges i stadgarna får föreningen även ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift. Storleken på de två sistnämnda avgifterna bör svara mot föreningens självkostnad, men en schablonisering bör kunna ske. Det skall av föreningens stadgar framgå vilken beräkning som ligger till grund för att ta ut överlåtelseavgift och pantsättningsavgift (se 9 kap. 5 § första stycket 5). Som riktpunkt för en schablon vid bestämmandet av överlåtelseavgiften bör gälla det belopp som enligt HSBs mönsterstadgar maximalt får tas ut, nämligen 2,5 % av basbeloppet. För pantsättningsavgiften bör riktpunkten vara 1 % av basbeloppet. Med nu föreslagna riktpunkter för avgifternas bestämmande, finns det knappast någon anledning att göra avgifternas storlek beroende av köpeskillingen. Något uttryckligt förbud om detta i lagtexten har därför inte tagits upp (jfr *lagrådets* yttrande). Någon anledning att i lagtexten ta upp särskilda beräkningsgrunder utifrån de genomsnittliga självkostnaderna för föreningen, vilket lagrådet föreslagit, har inte heller ansetts påkallat. Med anledning av vad lagrådet anfört om upplåtelseavgift, bör påpekas att denna inte alltid behöver motsvara skillnaden mellan ett antaget marknadsvärde vid upplåtelsen och insatsen. Om upplåtelseavgift t.ex. används för att utjämna avgifterna till föreningen efter en ombyggnad med hänsyn till standardskillnader, behöver avgifterna således inte alls relateras till bostadsrätternas antagna marknadsvärden.

I *andra stycket första meningen* har i förtydligande syfte intagits en upplysning om att en ändring av insatsen kan ske i den ordning som anges i 9 kap. 13 och 16 §§, dvs. att föreningsstämman alltid måste besluta om ändring av insatsen och att det i vissa fall krävs kvalificerad majoritet vid stämmobeslut.

Andra meningen har formulerats efter förslag av *lagrådet*. Det framgår att uppräkningen av vilka avgifter föreningen får ta ut enligt första stycket är uttömmande i fråga om avgifter för åtgärder enligt bostadsrättslagen eller annan

författning. Föreningen får alltså inte ta ut några avgifter utöver de angivna, t.ex. för att föreningen fullgör sin underrättelseskyldighet enligt 31 § gentemot en panthavare. Inte heller får föreningen ta ut avgifter av exempelvis en kreditgivare som på en bostadsrättshavares uppdrag begär att få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande en lägenhet som denne disponerar med bostadsrätt (se 9 kap. 11 §). Något förbud att ta ut avgifter för åtgärder som föreningen inte författningsenligt är skyldig att vidta, finns inte heller. Detsamma gäller en avgift för anordningar som föreningen lagligen inte är skyldig att ha, t.ex. tvättstugeavgifter.

Med de nya bestämmelserna har den s.k.inträdesavgiften utmönstrats ur lagstiftningen.

I *tredje stycket* finns särskilda bestämmelser om upplåtelseavgiften vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt. Enligt dessa bestämmelser får en förening inte ta ut någon upplåtelseavgift förrän efter en månad från erbjudandet. Därefter och intill dess sex månader gått från erbjudandet får avgiften högst motsvara ränta på insatsen enligt räntelagen.

Det bör av ett erbjudande om att få lägenheten upplåten med bostadsrätt klart framgå vid vilken tidpunkt erbjudandet lämnats. Självklart bör det även framgå vilken lägenhet som avses och vilka avgifter som skall utgå. Även om det inte finns något krav på skriftlighet torde det ur bevissynpunkt vara lämpligt att erbjudandet lämnas skriftligt.

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

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

(Jfr 6 kap. 14 § i utredningens förslag)

Även denna paragraf är ny i förhållande till gällande rätt. Regleringen innebär en anpassning till 12 kap. 20 § jordabalken beträffande bl. a. frågan när en avgift skall anses betald till föreningen. I proposition 1983/84:137 sägs det i specialmotiveringen till denna bestämmelse s. 126 följande.

> Hyran skall således anses som betald när hyresgästen på ett post- eller bankkontor mot kontant betalning uppdrar åt posten eller banken att överföra pengarna till hyresvärden. Även andra meningen, som behandlar betalning genom ett girosystem, motsvarar i sak gällande rätt. Emellertid har det tillkommit två girotyper utöver post- och bankgiro, nämligen privat- och sparbanksgiro. Varje girotyp har sina egna regler. Gemensamt för dem alla är dock att gäldenären har ett särskilt konto anslutet till systemet och att han genom en skriftlig betalningsorder kan påkalla att det betalningsförmedlande organet belastar detta konto och överför pengar till en angiven betalningsmottagare. Hyresbetalning skall anses ha skett när en betalningsorder avseende hyra tas emot av det kontor som enligt reglerna för det individuella girokontot skall förmedla betalningen på grund av

uppdraget. För att betalning skall anses ha skett vid denna tidpunkt krävs självklart att erforderligt belopp finns tillgängligt på kontot och att betalningsuppdraget i övrigt uppfyller de krav som gäller för respektive girosystem.

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

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

I 18–25 §§ finns bestämmelser om förverkande när avgifter betalas för sent efter tillträdet.

(Jfr 6 kap. 15 § i utredningens förslag)

Paragrafens *första och andra stycke* stämmer i sak överens med 32 § BRL (prop. 1971:12 s. 129).

I *tredje stycket*, som saknar motsvarighet i BRL, görs en hänvisning till 18-25 §§. Där finns bestämmelser om förverkande när avgifter betalas för sent efter tillträdet.

Rätt för bostadsrättshavaren att frånträda bostadsrätten vid avgiftshöjning

17 § Har beslut fattats om en väsentlig avgiftshöjning för bostadsrätten, får bostadsrättshavaren efter uppsägning frånträda bostadsrätten, om det inte är oskäligt mot föreningen eller dess medlemmar att bostadsrätten frånträds. Uppsägning skall ske inom tre månader från den dag då bostadsrättshavaren fick kännedom om avgiftshöjningen.

(Jfr 6 kap. 16 § i utredningens förslag)

Paragrafen motsvarar i sak 23 § BRL (jfr prop. 1971: 12 s. 122). Att uttrycket "obilligt" bytts ut mot "oskäligt" är således endast en språklig ändring. Om verkningarna av att bostadsrätten sägs upp finns bestämmelser i 30 §.

Förverkande

18 § Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av 19 och 20 §§, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor eller den längre tid som kan vara bestämd i stadgarna från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med 6 eller 8 §,
4. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller

om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,

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

6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 13 § och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

7. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han skall göra enligt denna lag, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt

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

(Jfr 6 kap. 17 § i utredningens förslag)

Paragrafen motsvarar i sak 33 § första stycket BRL (jfr prop. 1971:12 s. 129-133 och 1983/84:105). Vissa språkliga justeringar har gjorts i bestämmelserna.

Bl.a. har i *punkten 1* "grundavgift" bytts ut mot "insats".

I 26–28 §§ finns bestämmelser om förfarandet vid uppsägning.

19 § Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Inte heller är nyttjanderätten till en bostadslägenhet förverkad på grund av att en skyldighet som avses i 18 § 7 inte fullgörs, om bostadsrättshavaren är en kommun eller landstingskommun och skyldigheten inte kan fullgöras av en kommun eller landstingskommun.

En skyldighet för bostadsrättshavaren att inneha anställning i ett visst företag eller någon liknande skyldighet får inte läggas till grund för förverkande.

(Jfr 6 kap. 18 § i utredningens förslag)

Första stycket motsvarar i sak 33 § andra stycket BRL. Beträffande första meningen, se prop. 1971:12 s. 133. Den ändring som nu sker innebär att paragrafen även reglerar de fall då en landstingskommun innehar en bostadsrätt.

Andra meningen (med undantag för nu tillagda "landstingskommun") tillkom i samband med bostadsanvisningslagen som numera ersatts av lagen (1987: 1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt. I specialmotiveringen till denna bestämmelse sägs det i propositionen 1979/80:72 s. 57 följande.

> När en kommun blir medlem i en bostadsrättsförening kan problem uppkomma till följd av att föreningens stadgar föreskriver att medlemskapet är förenat med vissa skyldigheter, t.ex. krav på medlemskap i någon annan organisation. Om dessa villkor inte uppfylls, kan enligt första stycket 7 bostadsrätten förverkas och bostadsrättshavaren sägas upp till avflyttning. För att fråga om förverkande av bostadsrätten till en bostadslägenhet inte skall uppkomma i sådana fall där stadgarna föreskriver villkor som en

kommun inte kan uppfylla, har i paragrafens tredje stycke gjorts ett tillägg som klargör detta. Även denna bestämmelse har generell giltighet. I likhet med 11 och 30 §§ gäller den således inte bara när bostadsrätten har förvärvats på grund av bestämmelserna i bostadsanvisningslagen.

Andra stycket motsvarar till viss del 33 § första stycket 7 BRL.

20 § Uppsägning på grund av förhållande som avses i 18 § 2, 3 eller 5–7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i 18 § 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

(Jfr 6 kap. 19 § i utredningens förslag)

Paragrafen motsvarar i sak 33 § tredje stycket BRL (jfr prop. 1971:12 s. 133). Innehållet i andra meningen är dock nytt. En motsvarande bestämmelse finns i 42 § första stycket 2 hyreslagen.

21 § Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 18 § 1–3 eller 5–7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 18 § 4 eller 7 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 18 § 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

(Jfr 6 kap. 20 § i utredningens förslag)

Paragrafen motsvarar, med några mindre språkliga justeringar, 34 § första stycket BRL (jfr prop. 1971:12 s. 133).

22 § En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i 18 § 8 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

(Jfr 6 kap. 21 § i utredningens förslag)

Paragrafen stämmer i sak överens med 34 § andra stycket BRL (jfr prop. 1971:12 s. 133).

23 § Är nyttjanderätten enligt 18 § 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte

skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen.

I väntan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som fordras för att få tillbaka nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän efter fjorton vardagar från den dag då bostadsrättshavaren sades upp.

(Jfr 6 kap. 22 § i utredningens förslag)

Paragrafen motsvarar i sak 35 § BRL (jfr prop. 1971:12 s. 133). Begreppet "vräkning" har dock bytts ut mot "avhysning", jfr 16 kap. utsökningsbalken.

24 § Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 18 § 1, 4–6 eller 8, är han skyldig att flytta genast, om inte annat följer av 23 §. Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i 18 § angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.

(Jfr 6 kap 23 § i utredningens förslag)

Bestämmelserna i denna paragraf motsvarar i sak 36 § BRL (jfr prop. 1971:12 s. 134 och 1983/84:105).

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

(Jfr 6 kap. 24 § i utredningens förslag)

I sak stämmer paragrafen överens med 33 § sista stycket BRL (jfr prop. 1971:12 s. 133).

Förfarandet vid uppsägning

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

(Jfr 6 kap. 25 § i utredningens förslag)

Paragrafen har samma sakliga innehåll som 39 § första stycket BRL (jfr prop. 1971:12 s. 135).

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

Träffas inte den som söks 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 en vuxen medlem i det hushåll som han tillhör eller, om han driver rörelse med fast kontor, på kontoret till någon som är anställd där. Påträffas inte någon

som angetts nu, skall uppsägningen i stället läggas i den söktes postlåda, om sådan finns. Uppsägningen har skett när vad som sagts nu blivit fullgjort.

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

(Jfr 6 kap. 26 § i utredningens förslag)

Paragrafen motsvarar, med några språkliga justeringar, 39 § andra–fjärde styckena BRL (jfr prop. 1971:12 s. 135).

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

(Jfr 6 kap.. 27 § i utredningens förslag)

Paragrafen motsvarar med endast en språklig justering 39 § sista stycket BRL (jfr prop. 1971:12 s. 135).

29 § Om en bostadsrätt sägs upp av någon orsak som anges i 2–5 och 17 §§, övergår bostadsrätten genast till föreningen. Föreningen skall betala skälig ersättning för bostadsrätten.

Har bostadsrättshavaren tillträtt lägenheten, skall hyresavtal anses ingånget för tiden från uppsägningen, om bostadsrättshavaren i uppsägningen begärt att få bo kvar i lägenheten. I så fall gäller 4 kap. 9 §.

(Jfr 6 kap. 28 § i utredningens förslag)

Paragrafen stämmer i sak överens med 24 § BRL. I *första stycket* andra meningen har dock den nuvarande bestämmelsen utgått att föreningen skall betala "till bostadsrättshavaren". En motsvarande ändring har gjorts i 4 kap. 8 §, se kommentaren till denna paragraf, där också uttrycket "skälig ersättning" kommenterats.

30 § Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 18 §, skall bostadsrätten säljas på offentlig auktion så snart det kan ske, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Av vad som kommit in genom försäljningen får föreningen, sedan ersättning enligt 8 kap. 6 § tagits ut, behålla så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren.

(Jfr 6 kap. 29 § i utredningens förslag)

Paragrafen har samma sakliga innehåll som 37 § första och andra styckena BRL (jfr prop. 1971:12 s. 134). I första stycket har dock till kända borgenärers skydd skrivits in den nyheten att en försäljning på annat sätt än genom en offentlig auktion kan komma till stånd endast om såväl föreningen och bostadsrättshavaren som de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen är överens om en försäljning i denna ordning. Förslaget innebär alltså att samtliga dessa tre grupper måste vara överens för att en s.k. underhandsförsäljning skall kunna ske. I sammanhanget bör påpekas att 6 kap. 7 § beträffande ansvaret för förpliktelser mellan föreningen och bostadsrättshavaren även äger giltighet vid beräkning av föreningens fordran enligt denna paragraf.

Underrättelse vid pantsättning av en bostadsrätt

31 § Har föreningen underrättats om att en bostadsrätt är pantsatt, skall föreningen utan dröjsmål underrätta panthavaren om bostadsrättshavaren har obetalda avgifter till föreningen till ett belopp som överstiger vad som av årsavgiften belöper på en månad och bostadsrättshavaren dröjer med betalningen mer än två veckor från förfallodagen. Försummas det, har föreningen vid försäljning enligt 30 § första stycket företräde till betalning före panthavaren endast i fråga om belopp som skulle ha betalats innan underrättelse skulle ha skett.

(Jfr 6 kap. 30 § i utredningens förslag)

Paragrafen motsvarar, med endast några språkliga justeringar, 37 § tredje stycket BRL (jfr prop. 1981/82:169 s. 88 och prop. 1986/87:37 s. 65).

På *lagrådets* förslag har, utan att ändring i sak är avsedd ordet månadsavgift i det remitterade förslaget ersatts med "vad som av årsavgiften belöper på en månad".

Vissa övriga meddelanden

32 § Är sådant meddelande från föreningen som avses i 16 §, 18 § 1, 20 § eller 31 § eller 6 kap. 1 eller 2 § avsänt i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress, skall föreningen anses ha fullgjort vad som ankommer på den. Detsamma gäller beträffande sådant meddelande från bostadsrättshavaren som avses i 2 § och 6 kap. 6 §.

(Jfr 6 kap. 31 § i utredningens förslag)

Paragrafen motsvarar 74 § BRL (jfr prop. 1971:12 s. 167) med det tillägget som *lagrådet* föreslagit att första meningen reglerar även sådana meddelanden från föreningen som avses i 31 §. Genom hänvisningen till 2 § i sista meningen får meddelande som avses i 4 och 5 §§ också anses omfattade av paragrafen, eftersom dessa paragrafer hänvisar till 2 §. Detta överensstämmer med vad *lagrådet* påpekat.

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

Upphör bostadsrätten enligt första stycket och har lägenheten tillträtts, skall skriftligt hyresavtal anses ingånget. I så fall gäller 4 kap. 9 §.

(Jfr 6 kap. 33 § i utredningens förslag)

Paragrafen stämmer överens med 38 § BRL (jfr prop. 1971:12 s. 134). Endast några mindre språkliga justeringar har gjorts.

8 kap. Offentlig auktion

Den 1 juli 1987 trädde nya regler i kraft rörande bl.a. förfarandet vid försäljning av bostadsrätt på offentlig auktion (prop. 1986/87:37, BoU 13, rskr. 249, SFS 1987:243). Förutom ändringar och tillägg i ett antal paragrafer i BRL infördes samtidigt fyra nya paragrafer i lagen (80-83 §§). Såväl före som efter ikraftträdandet har det diskuterats om bostadsrätten vid en offentlig auktion skall utropas med eller utan förbehåll om panträtt. Denna och ett par andra frågor har behandlats i avsnitt 2.11.

De ändringar som förts in den nya lagen finns i 6 kap. 8 § andra meningen samt i detta kapitel. Kapitlet har dessutom försetts med underrubriker. Vissa redaktionella ändringar har gjorts i förhållande till lagrådsremissens förslag. Såsom framgår av avsnitt 2.11 har *lagrådet* godtagit förslaget i lagrådsremissen som en acceptabel lösning tills vidare.

Förordnande av god man m.m.

1 § Offentlig auktion som avses i 6 kap. 1 eller 2 § eller 7 kap. 30 § skall hållas av en god man som på bostadsrättsföreningens begäran förordnas av tingsrätten. Beslut i ärende om förordnande av god man får om det finns särskilda skäl meddelas utan bostadsrättshavarens hörande.

(Jfr 7 kap. 1 § 1 st. i utredningens förslag)

Paragrafen motsvarar 80 § BRL (jfr prop. 1986/87:37 s. 67). Det tillägget har dock gjorts att tingsrätten får meddela beslut i ärendet utan att höra bostadsrättshavaren, om det finns särskilda skäl. Ett sådant skäl kan vara att bostadsrättshavaren håller sig undan. Bostadsrättshavaren skall alltså inte kunna förhala proceduren på detta sätt. Ett annat skäl kan vara att det inte finns några uppgifter om var bostadsrättshavaren uppehåller sig.

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

Vid förrättningen skall man föra protokoll.

(Jfr 7 kap. 1 § 2-3 st. i utredningens förslag)

Bestämmelserna motsvarar 80 § andra och tredje styckena BRL.

Auktionsförfarandet

3 § Innan budgivningen inleds skall gode mannen redovisa villkoren för försäljningen samt lämna övriga upplysningar som är av betydelse för denna. Om föreningen inte medger något annat, skall bostadsrätten utropas utan förbehåll om panträtt. *Inrop får inte godtas om det är uppenbart att avsevärt* högre köpeskilling kan uppnås.

(Jfr 7 kap. 2 § 1 st. i utredningens förslag)

Paragrafen motsvarar i sak 81 § första stycket BRL (jfr prop. 1986/87:37 s. 68). I paragrafen har dock det tillägget gjorts att bostadsrätten skall utropas utan förbehåll om panträtt, om föreningen inte medger något annat. Motivet för denna ändring har redovisats i avsnitt 2.11.

Köpeskillingen

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

(Jfr 7 kap. 2 § 2 st. i utredningens förslag)

Paragrafen motsvarar i sak 81 § andra stycket BRL.

Ny auktion

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

(Jfr 7 kap. 2 § 3 st. i utredningens förslag)

Paragrafen motsvarar i sak 81 § tredje stycket BRL. Dock har det i förtydligande syfte tillagts att bostadsrätten – i de fall något inrop inte sker vid en ny auktion – skall övergå till föreningen fri från panträtt, se avsnitt 2.11.

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

(Jfr 7 kap. 3 § i utredningens förslag)

Paragrafen motsvarar med endast någon mindre språklig justering 82 § BRL (jfr prop. 1986/87:37 s. 69-70).

Redovisning av köpeskillingen

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

Om någon är missnöjd med redovisningen kan han väcka talan inom tre månader från den dag då han fick del av protokollet. Väcks inte talan inom denna tid går rätten att få saken prövad i domstol förlorad.

(Jfr 7 kap. 4 § i utredningens förslag)

Paragrafen motsvarar i sak 83 § BRL (jfr prop. 1986/87:37 s. 70-71). En nyhet är dock föreskriften att panthavaren är skyldig att ta emot betalning i förtid, om bostadsrätten har utropats utan förbehåll om panträtten. Motivet för detta tillägg har redovisats i avsnitt 2.11.

9 kap. Bestämmelser om föreningen m.m.

De föreningsrättsliga bestämmelserna behandlas i detta kapitel. Bestämmelserna motsvarar med ändringar och tillägg bestämmelserna i 44–67 §§ BRL. Bestämmelserna om medlemskap har dock brutits ut och tagits upp i 2 kap. Slopandet av den vetorätt som bostadsrättshavaren tidigare haft vad gäller intrång i den egna lägenheten vid om- och tillbyggnader (avsnitt 2.7.2) innebär bl.a. att bestämmelserna i nuvarande 60 § BRL har ändrats. De nya bestämmelserna med anledning av denna förändring finns i 16–18 §§.

Lagrådet har i stora delar godtagit lagrådsremissens förslag. Vissa mindre redaktionella ändringar har föreslagits. Lagrådet har också föreslagit att den i lagrådsremissen föreslagna likvidationsbestämmelsen om antalet lägenheter går ned under fem bör utgå. Enligt lagrådets mening fyller denna ingen större funktion. I stället bör man i den nuvarande bestämmelsen införa ett tillägg

med den innebörden att om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt skall de i detta sammanhang räknas som en bostadsrättshavare. Som framgår av skäl som jag redovisat i avsnitt 2.2 anser jag att lagrådets förslag bör godtas och bestämmelsen har därför utformats i enlighet härmed. Vissa övriga av lagrådet föreslagna ändringar redovisas under respektive paragraf.

Allmänna bestämmelser om en bostadsrättsförening

1 § I 1 kap. finns vissa inledande bestämmelser om bostadsrättsföreningar.

(Jfr 8 kap. 1 § i utredningens förslag)

I paragrafen, som saknar motsvarighet i BRL, hänvisas till de inledande bestämmelser om bostadsrättsföreningar som finns i 1 kap. Dessa bestämmelser som anger föreningens ändamål och att en bostadsrättsförening måste vara registrerad (1 §) samt minimikraven för registrering (2 §) motsvaras i huvudsak av 40 och 43 §§ BRL.

2 § Bestämmelserna i 2 kap. 3 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar om när en ekonomisk förening skall anmälas för registrering och om verkan av att anmälan gjorts för sent gäller i fråga om bostadsrättsföreningar.

(Jfr 8 kap. 2 § i utredningens förslag)

Bestämmelserna i denna paragraf motsvaras tillsammans med 3 § av 46 § BRL. Den senaste ändringen av 46 § BRL gjordes i samband med lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar. I propositionen 1986/87:7 s. 281 anförde departementschefen följande beträffande 46 § BRL.

> Genom hänvisningarna till 2 kap. 3 och 4 §§ nya föreningslagen blir den lagens regler om förfarandet vid anmälan för registrering m.m. tillämpliga på bostadsrättsföreningar. Det innebär bl.a. att en bostadsrättsförening skall anmälas för registrering senast sex månader efter det att beslut fattades om att bilda föreningen.
> De bestämmelser som 46 § i sin nuvarande lydelse hänvisar till saknar motsvarighet i den nya föreningslagen. De innehöll detaljföreskrifter om de handlingar som skulle inges vid ansökan om registrering. Sådana föreskrifter avses i stället bli lämnade som verkställighetsföreskrifter till den nya föreningslagen. Motsvarande ordning bör gälla för bostadsrättslagen.

Vad departementschefen sålunda uttalade har fortfarande giltighet.

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

(Jfr 8 kap. 3 § i utredningens förslag)

Se kommentaren under 2 §.

4 § För en ekonomisk förenings förpliktelser svarar endast föreningens tillgångar. I tillgångarna inräknas insatser och avgifter som har förfallit till betalning även om de ännu inte har betalts.

(Jfr 8 kap. 4 § i utredningens förslag)

Paragrafen motsvaras i sak av 41 § BRL (prop. 1986/87:7).

Bestämmelsen är i förhållande till förslaget i lagrådsremissen ändrad på så sätt att den tidigare hänvisningen till 1 kap. i 3 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar är slopad. I stället har det i lagtexten uttalats vad som sägs i nämnda paragraf. Någon saklig ändring är det alltså inte fråga om.

Innehållet i föreningens stadgar

5 § Bostadsrättsföreningens stadgar skall ange

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

Bestämmelserna i första stycket 8 gäller inte arbetstagarrepresentanter som har utsetts enligt lagen (1987:1245) om styrelserepresentation för de privatanställda.

(Jfr 8 kap. 5 § i utredningens förslag)

Paragrafen som motsvaras av 44 § BRL har ändrats i vissa hänseenden.

Viss språklig anpassning har gjorts till bestämmelserna i 2 kap. 2 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar. Dessutom har ordningsföljden för punkterna anpassats till dessa bestämmelser. I förhållande till 44 § BRL har punkterna 4 och 7 utgått, eftersom inträdesavgifter och vissa regelbundna avgifter m. m. inte skall få tas ut i fortsättningen (se avsnitt 2.10). Enligt punkt 5 skall grunderna för beräkningen av överlåtelseavgift och pantsätt-

ningsavgift anges i stadgarna. Denna fråga har behandlats under avsnitt 2.10 och även kommenterats under 7 kap. 14 § i specialmotiveringen. Utformningen av punkten 11 har anpassats till motsvarande punkt i föreningslagen. Innehållet i punkt 10 är nytt i sak; jfr motsvarande punkt 9 i föreningslagen.

Lagrådet har ansett att även grunderna för beräkningen av upplåtelseavgift bör anges i stadgarna. Det bör i detta sammanhang påpekas att lagrådet i sitt yttrande beträffande 7 kap. 14 § föreslagit att det i lagen intas bestämmelser hur upplåtelseavgiften bör beräknas. Som jag tidigare redovisat i såväl avsnitt 2.10 som i specialmotiveringen till nämnda lagrum har jag inte funnit skäl att godta vad lagrådet anfört i denna fråga. I praktiken kan situationerna nämligen vara så varierande att jag tror detta skulle vålla avsevärda problem för föreningarna om sådana beräkningsgrunder togs in i stadgarna. Jag kan alltså dela lagrådets synpunkt att det av stadgarna bör framgå huruvida det är tillåtet att ta ut upplåtelseavgift. Jag finner dock inte skäl att gå så långt att det av stadgarna behöver framgå enligt vilka beräkningsgrunder upplåtelseavgiften skall utgå.

Mitt förslag om att grunderna för beräkning av upplåtelseavgiften inte behöver anges i stadgarna, betyder givetvis inte att en förening helt godtyckligt kan påföra sådana avgifter. Lika behandling av medlemmarna bör gälla här som i andra sammanhang. I den mån det blir aktuellt för en förening att ta ut upplåtelseavgifter måste således någon form av beräkningsgrunder för dessa uttag sålunda tillämpas.

Firma

6 § Bostadsrättsföreningens firma skall innehålla ordet "bostadsrättsförening".

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

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

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

(Jfr 8 kap. 7 § i utredningens förslag)

Paragrafen motsvaras i sak av 45 § första - fjärde styckena BRL. I förtydligande syfte har i *fjärde stycket* tillagts att inte heller en sammansättning med ordet "bostadsrätt" får användas av andra än bostadsrättsföreningar eller sammanslutningar av sådana föreningar.

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

(Jfr 8 kap. 8 § i utredningens förslag)

Paragrafen motsvaras av 45 § sista stycket BRL.

Medlems- och lägenhetsförteckning

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

(Jfr 8 kap. 15 § i utredningens förslag)

Paragrafen motsvaras av 47 § BRL (jfr prop. 1971:12 s. 145).

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

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

(Jfr 8 kap. 16 § i utredningens förslag)

Paragrafen motsvaras av 48 § BRL.

10 § Lägenhetsförteckningen skall för varje lägenhet ange

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

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

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

Dagen för anteckningen skall anges.

(Jfr 8 kap. 17 § i utredningens förslag)

Paragrafen överensstämmer i sak med 49 § BRL. I tredje stycket har "styrkt avskrift" bytts ut mot "en kopia". Beträffande 2. bör påpekas att det kan uppstå den situationen att en lägenhet inte finns med i den ekonomiska planen eftersom det är fråga om en "enstaka upplåtelse" och någon ny plan inte behöver upprättas. Det skall emellertid alltid finnas en ekonomisk plan som ligger till grund för upplåtelsen och det är denna plan som skall anges i lägenhetsförteckningen. Med anledning av detta förtydligande finns det inte skäl att ändra bestämmelsens utformning.

11 § Bostadsrättshavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande lägenhet som han innehar med bostadsrätt. Utdraget skall avse uppgifter som enligt 10 § skall anges i förteckningen. Dagen för utfärdandet skall anges i utdraget.

(Jfr 8 kap. 18 § i utredningens förslag)

Paragrafen stämmer i sak överens med 50 § BRL.

Bostadsrättsföreningens ledning

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

1. Av styrelsens ledamöter skall alltid minst två eller, om styrelsen består av mindre än fem ledamöter, minst en väljas på föreningsstämma.
2. Om inte något annat har bestämts i stadgarna, kan bostadsrättshavarens make eller sambo vara styrelseledamot eller suppleant för styrelseledamot, även om maken eller sambon inte är medlem i föreningen.
3. Bestämmelserna om verkställande direktör gäller inte.

(Jfr 8 kap. 19 § i utredningens förslag)

Bestämmelserna i denna paragraf motsvaras av 56 § BRL. Bestämmelsen om att styrelseledamot och suppleant för styrelseledamot samt firmatecknare inte behöver vara svenska medborgare har dock tagits bort. Skälet är den ändring som genomförts i 6 kap. lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar (se prop. 1989/90:160, 1990/91:LU11, rskr. 42). Denna lagändring trädde i kraft den 1 januari 1991.

13 § Det är en uppgift för styrelsen att fastställa avgifterna till föreningen, om inte något annat har bestämts i stadgarna. Ändring av insatsen skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

(Jfr 8 kap. 20 § i utredningens förslag)

Paragrafen motsvaras av 57 § BRL. Med anledning av bestämmelserna i 7 kap. 15 §) om hur avgifterna till föreningen skall betalas, har dock de nuvarande bestämmelserna i 57 § BRL utgått om att styrelsen bestämmer hur avgifterna skall betalas.

Bestämmelser om föreningsstämma

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

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

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

3. Bestämmelserna i 23–25 §§ gäller i stället för 7 kap. 14 och 15 §§ lagen om ekonomiska föreningar.

(Jfr 8 kap. 21 § i utredningens förslag)

Paragrafen stämmer i sak överens med 59 § BRL.

Särskilda villkor för vissa beslut

15 § Beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens fastighet skall fattas på en föreningsstämma, om inte något annat har bestämts i stadgarna.

I fråga om sådana åtgärder som innebär en väsentlig förändring av en bostadsrättshavares lägenhet gäller dock bestämmelserna i 7 kap. 7 § och bestämmelserna i 16 § första stycket 2 detta kapitel.

(Paragrafen saknar motsvarighet i utredningens förslag)

Paragrafen, som saknar motsvarighet i BRL, har behandlats i avsnitt 2.7.1.

Uttrycket "föreningens fastighet" i *första stycket* innefattar både hus och mark. Bestämmelserna tar sikte på både lägenheter, oavsett upplåtelseform, och gemensamma utrymmen m.m. Av *andra stycket* följer dock att särskilda bestämmelser gäller i fråga om beslut om väsentliga förändringar av en bostadsrättshavares lägenhet.

Med förändringar kan avses sådana åtgärder som inte utgör underhåll eller reparationer, dvs. främst om- och tillbyggnader. Bedömningen av om en förändring är väsentlig skall endast göras i förhållande till ingreppets art. Normalt torde förändringar av väsentligt slag också vara kostsamma. Föreningsstämmans beslut kan emellertid behövas, även om kostnaden för åtgärden är liten. På motsvarande sätt kan kostnaden vara hög utan att förändringen är så väsentlig att föreningsstämmans beslut behövs.

Av första stycket följer motsatsvis att en förändring som inte är väsentlig får beslutas av styrelsen. Rör förändringen en bostadsrättslägenhet och lämnar inte bostadsrättshavaren samtycke till förändringen krävs det dock stämmobeslut, se 16 § andra stycket 2. Av 7 kap. 7 § följer vidare att en bostadsrättshavare själv får göra sådana förändringar i den egna lägenheten som inte är väsentliga. Han kan dessutom i stadgarna ha medgetts en vidsträcktare rätt.

Föreningen kan, med undantag för vad som nyss sagts, besluta att en annan ordning skall gälla. Ett sådant beslut kan innebära såväl strängare som lindrigare krav i fråga om vilka beslut som skall fattas på föreningsstämman. För att undvika gränsdragningsproblem, kan det också finnas anledning för föreningen att närmare precisera i stadgarna vilka beslut som skall fattas av föreningsstämman resp. styrelsen.

Paragrafen anger inte med vilken majoritet ett beslut om förändring skall fattas. Här gäller huvudregeln i 7 kap. 13 § första stycket föreningslagen att stämmans beslut skall fattas med enkel majoritet. I bl.a. 16, 19 och 23 §§ anges dock särskilda krav med avseende på den majoritet som kan behövas m.m. i vissa fall.

16 § För att ett beslut i en fråga som anges i denna paragraf skall vara giltigt krävs att det har fattats på en föreningsstämma och att följande bestämmelser har iakttagits.

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

2. Om beslutet innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad, skall bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

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

4. Om beslutet innebär överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen, i vilket det finns en eller flera lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, skall beslutet ha fattats på det sätt som gäller för beslut om likvidation enligt 11 kap. 1 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar. Minst två tredjedelar av bostadsrättshavarna i det hus som skall överlåtas skall dock alltid ha gått med på beslutet.

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

Föreningen skall genast underrätta den som har pant i bostadsrätten och som är känd för föreningen om ett beslut enligt första stycket 2 eller 4.

(Jfr 8 kap. 22 § och 24 § 3 st. i utredningens förslag)

I paragrafen behandlas olika situationer då det krävs att särskilda villkor är uppfyllda för att ett beslut skall vara giltigt. Bestämmelserna har i stor utsträckning hämtats från 60 § BRL (angående förarbetena till denna paragraf se prop 1971:12 s. 159 f). En väsentlig nyhet är dock bestämmelserna i första stycket 2 som innebär att en bostadsrättshavares s.k. vetorätt försvunnit, se också 17 och 18 §§. Bestämmelsen har kommenterats i avsnitt 2.7.2. Vidare har paragrafens ingress justerats så att den också ger uttryck för att de beslut som anges i paragrafen obligatoriskt skall fattas på en föreningsstämma och i vissa fall godkännas av hyresnämnden för att gälla.

Bestämmelserna i *första stycket punkten 1* är i sak oförändrade i förhållande till 60 § BRL med det undantaget att ordet grundavgift bytts ut mot ordet insats. Någon ändring i sak är det inte fråga om. Även bestämmelserna i 60 § första stycket 4 och 5 samt andra stycket har i sak oförändrade förts över till detta stycke, *punkterna 3 - 5*.

Enligt *punkten 2* krävs det samtycke från bostadsrättshavaren för varje förändring i eller av den egna lägenheten som beror på en om- eller tillbyggnad. Vidare framgår det att bostadsrättshavarens vetorätt kan brytas om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden. Föreningsstämman anger genom sitt beslut omfattningen av de arbeten som måste utföras i bostadsrättshavarens lägenhet. För att undvika att styrelsen blir alltför låst i sitt handlingsutrymme, t.ex. vid en förhandling hos hyresnämnden, bör stämman inte ge sitt beslut ett alltför detaljerat innehåll.

Frågan huruvida ett beslut på föreningsstämma har tillkommit i behörig ordning och med föreskriven majoritet är en fråga som prövas av allmän domstol efter talan mot föreningen att beslutet skall upphävas (se 7 kap. 17 § lagen om ekonomiska föreningar).

Vad prövningen innebär för hyresnämndens del framgår av 17 §, se nedan.

Om en bostadsrättshavare går med på en förändring av lägenheten, fordras inte någon kvalificerad majoritet eller hyresnämndens godkännande. Av 15 § följer vidare att styrelsen i ett sådant fall kan besluta om åtgärden, om ändringen inte är väsentlig. Att stadgarna här kan ha en annan ansvarsfördelning mellan föreningsstämma och styrelse framgår av 15 § första stycket. Att särskilda bestämmelser gäller när en bostadsrättshavare själv vill företa förändringar i den egna lägenheten följer av 7 kap. 7 §.

I lagrådsremissen föreslogs en bestämmelse av innebörd att en bostadsrättshavare som inte deltagit på en föreningsstämma i efterhand kan rösta för ett beslut som kräver särskild majoritet bland bostadsrättshavarna för att bli gällande. Som framgår av avsnitt 2.7.2 har jag med anledning av lagrådets yttrande i denna fråga emellertid återtagit mitt förslag i denna del.

Om bostadsrätten är pantsatt enligt vad som är känt för föreningen, skall föreningen enligt *andra stycket* genast underrätta den som har pant i bostadsrätten om ett beslut enligt första stycket 2 och 4 (se *lagrådets* yttrande).

17 § Ett stämmobeslut enligt 16 § första stycket 2 skall på begäran av föreningen godkännas av hyresnämnden, om förändringen är angelägen och syftet med åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på något annat sätt samt beslutet inte är oskäligt mot bostadsrättshavaren. Kan förändringen anses vara av liten betydelse för bostadsrättshavaren, får hyresnämnden dock lämna godkännande, om åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på något annat sätt. Nämnden får förena ett beslut om godkännande med villkor.

Begär bostadsrättshavaren att föreningen skall lösa in bostadsrätten, får godkännande lämnas endast med villkor om inlösen, såvida inte bostadsrättshavaren skäligen bör kunna godta förändringen ändå. Innebär nämndens godkännande att lägenheten i sin helhet får tas i anspråk av föreningen, skall godkännandet lämnas med villkor att inlösen sker.

(Jfr 8 kap. 23 § i utredningens förslag)

Paragrafen saknar motsvarighet i BRL. Bestämmelserna har kommenterats i avsnitt 2.7.2.

I paragrafen finns bestämmelser om under vilka förutsättningar som hyresnämnden skall godkänna ett stämmobeslut om intrång i en lägenhet enligt 16 § första stycket 2.

För att nämnden skall kunna godkänna stämmans beslut fordras att de formella förutsättningarna för beslutets giltighet är uppfyllda. En invändning om att beslutet inte har kommit till i behörig ordning och med föreskriven majoritet prövas, som sagts i kommentaren till 16 § första stycket 2, av allmän domstol. Om bostadsrättshavaren invänder att beslutet är formellt felaktigt, har nämnden alltså att ta ställning till om det från processekonomisk synpunkt är lämpligt att pröva frågan om det materiella innehållet i beslutet eller om denna fråga bör vila i avvaktan på att den formella frågan är avgjord. Står det klart att beslutet är formellt felaktigt bör nämnden givetvis inte godkänna beslutet. Godkänns beslutet innebär detta å andra sidan inte att beslutet inte kan angripas på formell grund i den mån möjligheterna att angripa beslutet på sådan grund fortfarande står öppen.

Som framgår av avsnitt 2.7.2 skall hyresnämnden i första hand söka få parterna att komma överens. Även om en överenskommelse inte nås, kan nämnden genom sin rätt att ställa villkor för ett godkännande påverka resultatet. Beslutet skall, som anges i lagtexten, godkännas om åtgärden är angelägen och syftet med den inte skäligen kan tillgodoses på något annat sätt samt beslutet inte är oskäligt mot bostadsrättshavaren. En förutsättning för att nämndens prövning krävs är att bostadsrättshavaren inte samtyckt till åtgärden. Som sagts i kommentarerna till 16 § andra stycket kan bostadsrättshavaren lämna sitt samtycke även efter stämman. Det betyder t.ex. att nämndens prövning inte längre behövs, om bostadsrättshavaren under handläggningen hos nämnden skulle lämna sitt samtycke till åtgärden eller ingå förlikning med föreningen.

En om- eller tillbyggnad får anses angelägen om byggföretaget syftar till att uppfylla krav som ställs från samhällets sida och arbetet utförs på ett rationellt sätt. Också fastighetsekonomiska synpunkter bör i undantagsfall kunna beaktas. Av betydelse kan vara sådana krav som statsmakterna ställer upp framför allt i byggnadslagstiftningen men även krav som finns i statliga låneförfattningar kan ha betydelse. Det kan t.ex. vara fråga om krav på att en byggnad skall vara tillgänglig genom att hiss inrättas. Det kan också vara fråga om viss utrustningsstandard, t.ex. avseende tvätt - och förrådsutrymmen. Sådana åtgärder som en förening önskar och som syftar till bättre gemensamhetsutrymmen e.d., men som inte är av direkt betydelse för de moderna krav som bör ställas på en fastighets standard kan däremot inte anses som så angelägna att bostadsrättshavarnas rätt bör vika. Nämnden bör allmänt sett vara restriktiv i sin prövning.

Hyresnämnden skall också göra en bedömning om det kan finnas något annat lämpligt sätt att lösa problemet på. I detta ligger såväl utrymmesmässiga som tekniska och kostnadsmässiga frågor. Som sagts i avsnitt 2.7.2 bör hyresnämnden kunna anlita särskild expertis som kan just dessa frågor.

Nämnden har också att ta hänsyn till den enskilde bostadsrättshavaren. Beslutet får inte vara oskäligt mot denne. Här blir det främst aktuellt att se hur bostadsrättshavarens situation skulle bli efter den åtgärd föreningen vill vidta. Givetvis kan bostadsrättshavarens personliga förhållanden, såsom handikapp eller annat liknande, få betydelse vid denna prövning. Av betydelse för ett godkännande kan också vara om föreningen erbjuder bostadsrättshavaren en annan lägenhet.

Det är inte bara frågan om åtgärden som sådan över huvud taget bör godtas som nämnden kan behöva ta ställning till. Även den tid och det sätt på vilket åtgärden utförs kan ha betydelse. Av intresse kan alltså vara t.ex. hur lång tid det tar för föreningen att utföra åtgärden och om bostadsrättshavaren kan nyttja lägenheten under den tid som åtgärden utförs eller om han måste flytta från sin lägenhet under den tid arbetena pågår. Däremot har den ekonomiska ersättning som föreningen erbjuder inte någon betydelse för nämndens prövning. Denna fråga ankommer det ytterst på fastighetsdomstolen att pröva, om bostadsrättshavaren hänskjuter frågan dit, se 18 §.

Sammanfattningsvis har nämnden alltså att göra en avvägning mellan de motstående intressen som parterna kan ha.

En bostadsrätt kan vara pantsatt. Ett intrång som föreningsstämman beslutat om kan medföra att panthavarens ställning påverkas. Vid den prövning som hyresnämnden har att göra i anledning av intrångsbeslutet bör även beaktas effekterna för bostadsrättshavaren av de krav på ytterligare säkerhet eller inlösen av panten som panträttshavaren kan ställa.

Av andra meningen följer att kraven på ett godkännande är lägre i de fall om- eller tillbyggnaden kan anses ha liten betydelse för bostadsrättshavaren. Bestämmelserna motsvarar i stort de fall enligt BRL, då en förening får företa en förändring trots att bostadsrättshavaren inte biträtt beslutet (se 60 § första stycket 2 och 3 BRL).

Ett beslut om godkännande får enligt tredje meningen förenas med villkor. Det kan t.ex. gälla villkor som hänför sig till åtgärderna som sådana eller till tiden för utförandet av arbetena. Hyresnämnden kan också kräva att föreningen skall ställa en ersättningsbostad till förfogande under den tid arbetena pågår eller skaffa bostadsrättshavaren en annan, godtagbar bostad, om denne inte kan behålla sin lägenhet. Bostaden behöver inte med nödvändighet vara en bostadsrättslägenhet. Nämnden bör inte godkänna en åtgärd som innebär att en bostadsrättshavare måste lämna sin lägenhet utan att ha tillgång till eller möjlighet att få en annan bostad.

Av *andra stycket* framgår att hyresnämnden i vissa fall måste förena sitt beslut om godkännande med villkor om inlösen. Krav på inlösen skall i första hand ställas, om hela lägenheten måste tas i anspråk av föreningen. Det kan t.ex. vara fråga om att en enrumslägenhet tas i anspråk för en hissinstallation eller för att tillföras någon annan lägenhet. Även om inte hela lägenheten behöver tas i anspråk kan situationen dock ibland vara sådan att bostadsrättshavaren anser att han inte kan eller vill bo kvar efter ombyggnaden. Om han då begär inlösen och han inte skäligen bör kunna godta förändringen, får

hyresnämnden godkänna om- eller tillbyggnaden endast med villkor att inlösen sker.

Som framgår av avsnitt 2.11 kan en panthavare inte anses ha en bättre rätt mot föreningen än den bostadsrättshavaren har. Ett godkännande från nämndens sida av ett beslut enligt första stycket 2 med villkor om inlösen får därför anses innefatta en skyldighet för panthavaren att i förtid ta emot betalning för sin fordran, om föreningen löser in bostadsrätten. Av allmänna rättsgrundsatser följer att panthavaren har rätt att före bostadsrättshavaren få betalt för sin fordran. Av detta får också anses följa att en bostadsrättsförening inte kan träffa överenskommelse med bostadsrättshavaren om den inlösenersättning som föreningen skall betala utan att också den eller de panthavare som är kända för föreningen har gått med på uppgörelsen.

Av 18 § framgår att fråga om ersättning eller inlösen kan komma under fastighetsdomstolens prövning. Då gäller bestämmelserna i expropriationslagen (1972:719) i tillämpliga delar.

18 § Talan om ersättning vid inlösen eller för intrång eller för annan skada som en bostadsrättshavare orsakas med anledning av ett beslut om godkännande enligt 16 § första stycket 2 skall väckas vid fastighetsdomstolen. I fråga om inlösen och ersättning gäller expropriationslagen (1972:719) i tillämpliga delar, dock med undantag för 4 kap. 3 §.

(Jfr 8 kap. 24 § 1 och 2 st. i utredningens förslag)

Paragrafen saknar motsvarighet i BRL. Frågan har behandlats under avsnitt 2.7.2.

Paragrafen har fått sin slutliga lydelse efter förslag av *lagrådet*. Som lagrådet anfört innebär bestämmelserna i 17 och 18 §§ att frågan om inlösen skall ske avgörs av hyresnämnden eller, efter överklagande, av bostadsdomstolen, medan den efterföljande domstolsprövningen vid fastighetsdomstolen enligt 18 § enbart är inriktad på frågan om ersättningens storlek.

Av hänvisningen till expropriationslagens bestämmelser följer att bostadsrättshavaren har rätt till ersättning för den skada han orsakas i anledning av att hela eller viss del av lägenheten tas i anspråk. Det är i första hand fråga om ersättning för bostadsrätten. Denna skall beräknas på marknadsmässiga grunder. Bostadsrättshavaren skall ges full ekonomisk ersättning för bostadsrättens värde alternativt ersättning för den minskning av värdet som intrånget ger anledning till.

Genom löseskilling eller intrångsersättning kompenseras bostadsrättshavaren för bostadsrättens värde eller den minskning i värdet som åtgärden medför. Intrånget kan emellertid medföra också annan skada. Som exempel kan nämnas att bostadsrättshavare får kostnader för flyttning till annan lägenhet eller en s.k. rörelseskada.

Om föreningen kan ordna en bostad som upplåts med bostadsrätt, kan detta givetvis påverka den ersättning i pengar som föreningen kan behöva betala.

Att bestämmelserna i expropriationslagen också i övrigt skall tillämpas innebär bl.a. att lagens bestämmelser i övrigt om expropriationsersättning, om rättegången vid fastighetsdomstolen och om betalning av löseskilling och intrångsersättning blir tillämpliga. Ett undantag görs dock på *lagrådets* inrådan för den s.k. presumtionsregeln i 4 kap. 3 § expropriationslagen. Som lagrådet påpekat finns däremot inte skäl att undantag den s.k. influensregeln i 4 kap. 2 §. Remissförslaget har ändrats i enlighet härmed.

Beträffande de närmare motiven till de förändringar i förhållande till det remitterade förslaget som gjorts av denna paragraf med anledning av lagrådets synpunkter, kan hänvisas till lagrådsyttrandet.

Beslut om ombildning av hyresrätt till bostadsrätt

19 § En bostadsrättsförenings beslut att förvärva en hyresfastighet för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt skall fattas på en föreningsstämma. Beslutet är giltigt om minst två tredjedelar av hyresgästerna i de uthyrda lägenheter som omfattas av förvärvet har gått med på beslutet. Dessa hyresgäster skall vara medlemmar i bostadsrättsföreningen. Vid beräkningen av antalet lägenheter tillämpas 1 kap. 5 § andra stycket.

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

(Jfr 8 kap. 25 § i utredningens förslag)

Paragrafen motsvaras av 60 a § första, andra och tredje stycket BRL (jfr prop. 1981/82:169 s. 90). Den beräkningsregel av antalet lägenheter som tidigare fanns i 60 a § andra stycket har ersatts med en hänvisning till den nyinförda bestämmelsen i 1 kap. 5 § andra stycket (jfr avsnitt 2.2).

20 § Innan beslut om fastighetsförvärv fattas enligt 19 §, skall en sådan ekonomisk plan som avses i 3 kap. 1 § upprättas och hållas tillgänglig för hyresgästerna. Till planen skall fogas ett besiktningsprotokoll som visar fastighetens skick. Planen skall även vara försedd med intyg enligt 3 kap. 2 §.

(Jfr 8 kap. 26 § i utredningens förslag)

Paragrafen motsvaras i sak av 60 a § fjärde stycket BRL (jfr prop. 1981/82:169 s. 90).

21 § Beslut om förvärv i strid med 19 § första stycket är ogiltiga. Detsamma gäller beslut om förvärv som fattas utan att ekonomisk plan varit tillgänglig enligt 20 §. Det nu sagda skall dock inte gälla om förvärv ändå skett enligt beslutet och lagfart har meddelats.

(Jfr 8 kap. 27 § i utredningens förslag)

Paragrafen motsvaras i sak av 60 a § femte stycket BRL (jfr prop. 1981/82:169 s. 90, 102 och 104).

Med anledning av bestämmelsen har *lagrådet*, med hänvisning till att regeln vållat problem i tillämpningen övervägt om ordalydelsen bör ändras så att uttrycket "beslut om förvärv" i första meningen ersätts med "förvärv". Detta skulle bättre överensstämma med motiven till lagrummet (se nämnda prop.). Efter en närmare diskussion om de tolkningsproblem som regleringen innefattar har lagrådet funnit att en sådan ändring inte skulle leda till ett klarare system. Beträffande motiven för detta kan hänvisas till yttrandet.

Lagrådet har vidare framhållit att det i och för sig vore önskvärt med en klarare reglering i berörda hänseenden. Jag kan instämma i lagrådets synpunkt. I den mån frågan inte kan lösas i rättspraxis får det därför övervägas hur en sådan reglering bör ske.

22 § I fråga om bostadsrättsföreningar som är anslutna till en folkrörelsekooperativ riksorganisation gäller 19–21 §§ endast om fastighetsförvärvet sker enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

(Jfr 8 kap. 28 § i utredningens förslag)

Paragrafen motsvaras i sak av 60 a § sista stycket BRL (jfr prop. 1982/83:153).

Ändring av stadgar

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

Ett beslut som innebär att en medlems rätt att överlåta sin bostadsrätt inskränks eller att förbehåll enligt 6 kap. 9 § införs, är giltigt endast om samtliga bostadsrättshavare vars rätt berörs av ändringen gått med på beslutet.

24 § Om det i stadgarna har tagits in något villkor utöver vad som följer av 23 § för ändring av stadgarna, gäller även det.

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

(Jfr 8 kap. 29 § i utredningens förslag)

Paragraferna stämmer i sak överens med 62 § BRL (jfr prop. 1971:12 s. 162). I förhållande till lagrådsremissen har en bestämmelse om möjlighet att

godkänna ett stämmobeslut i efterhand dock slopats, se kommentaren till 16 §.

25 § Ett beslut om ändring av stadgarna skall genast anmälas för registrering. Beslutet får inte verkställas förrän registreringen har skett.

(Jfr 8 kap. 30 § i utredningens förslag)

Paragrafen motsvaras av 63 § BRL (prop. 1971:12 s. 162). Dock har de nuvarande bestämmelserna utgått om att två kopior av protokollet skall bifogas anmälan. Det ankommer på regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer att meddela erforderliga föreskrifter.

Revision och särskild granskning samt redovisning

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

(Jfr 8 kap. 31 § i utredningens förslag)

Paragrafen har 58 § BRL som förebild (jfr prop. 1971:12 s. 157). Ändringen i *andra meningen* är föranledd av att begreppet "grundavgift" bytts ut mot "insats" och att inträdesavgift inte längre skall få tas ut (se avsnitt 2.10).

Vinstutdelning m.m.

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

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

(Jfr 8 kap. 32 § i utredningens förslag)

Paragrafen motsvaras av 54 § BRL (jfr prop. 1971:12 s. 153). *Grundavgift* har bytts ut mot *insats* (se avsnitt 2.10).

28 § Har vinstutdelning beslutats och verkställts i strid med 27 § eller någon bestämmelse i föreningens stadgar, gäller bestämmelserna om återbetalning m.m. i 10 kap. 7 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar.

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

(Jfr 8 kap. 33 § i utredningens förslag)

Paragrafen motsvaras av 55 § BRL.

Likvidation och upplösning samt fusion

29 § Bestämmelserna om likvidation och upplösning i 11 kap. lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar gäller i tillämpliga delar i fråga om bostadsrättsföreningar.

Vad som föreskrivs i 11 kap. 3 § lagen om ekonomiska föreningar för det fall antalet föreningsmedlemmar går ned under ett lägsta antal, skall tillämpas i fråga om en bostadsrättsförening, om antalet medlemmar eller antalet bostadsrättshavare går ned under fem. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt skall de härvid räknas endast som en bostadsrättshavare.

Vidare skall vad som i 11 kap. 12 § lagen om ekonomiska föreningar sägs om insatskapital i stället gälla insats och upplåtelseavgift i bostadsrättsföreningen.

(Jfr 8 kap. 34 § i utredningens förslag)

Paragrafen motsvaras i huvudsak av 65 § BRL. Det har dock tillagts att om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt skall de räknas som endast en bostadsrättshavare. Bestämmelsen har utformats i enlighet med *lagrådets* förslag (se avsnitt 2.2).

I *tredje stycket* har den nuvarande bestämmelsen om "grundavgift" bytts ut att gälla "insats". Vidare har nuvarande bestämmelse om "inträdesavgift" utgått, eftersom en sådan avgift inte längre skall få tas ut (se avsnitt 2.10).

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

(Jfr 8 kap. 35 § i utredningens förslag)

Paragrafen motsvaras av 66 § BRL.

Tillägget "m.m." i lagrådsremissens föreslagna lagtext har på förslag av *lagrådet* utgått eftersom detta skapar intryck av att bestämmelserna i 12 kap. om inlösen av aktier i dotterbolag också skall gälla i fråga om bostadsrättsföreningar. Såsom lagrådet påpekat skall inte koncernbestämmelserna i lagen om ekonomiska föreningar gälla i fråga om bostadsrättsföreningar (se prop. 1979/80:144 s. 135).

Registreringsmyndighet m.m.

31 § Bestämmelserna om registrering m.m. i 15 kap. lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar gäller i fråga om bostadsrättsföreningar. Ett beslut om sådan ändring av stadgarna att styrelsens säte skall flyttas från ett län till ett annat får dock inte registreras, om bostadsrättsföreningens firma på grund av bestämmelserna i 6 § tredje stycket första meningen detta kapitel inte får föras in i det senare länets föreningsregister.

(Jfr 8 kap. 36 § i utredningens förslag)

Paragrafen stämmer i sak överens med 67 § BRL. Bestämmelserna i andra stycket i det remitterade förslaget har utgått på förslag av *lagrådet*.

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

Bestämmelserna i detta kapitel är hämtade från 69-71 §§ BRL. Viss språklig justering har gjorts i paragraferna. *Lagrådet* har haft vissa förslag till sakliga ändringar. Dessa redovisas under respektive paragraf.

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

(Jfr 9 kap. 1 § i utredningens förslag)

Paragrafen har i sak samma innehåll som 69 § BRL.

2 § Bestämmelserna om straff och vite i 16 kap. lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar utom 1 § andra stycket 1 gäller i tillämpliga delar i fråga om bostadsrättsföreningar.

(Jfr 9 kap. 2 § i utredningens förslag)

I paragrafen görs motsvarande hänvisning till lagen om ekonomiska föreningar som i 70 § BRL. Undantaget när det gäller 16 kap. 1 § andra stycket 1 är motiverat av att en straffbestämmelse om den som inte för medlemsförteckning finns i 3 § punkt 5. Undantaget har tillkommit på förslag av *lagrådet*.

3 § Till böter döms den som uppsåtligen eller av oaktsamhet

1. upplåter andelsrätt i strid med 1 kap. 8 §,
2. upplåter bostadsrätt i strid med 3 kap. 1 § eller 4 § eller 4 kap. 2 §,
3. tar emot förskott i strid med 5 kap. 2 §,
4. bryter mot 9 kap. 6 § sista stycket,
5. inte för medlemsförteckning eller inte håller en sådan förteckning tillgänglig enligt 9 kap. 9 §, eller
6. inte för lägenhetsförteckning eller meddelar oriktig eller vilseledande uppgift i utdrag enligt 9 kap. 11 §.

(Jfr 9 kap. 3 § i utredningens förslag)

Frågan om straffbarhet vid förskottsbetalning i strid med lagen har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.7).

Paragrafen motsvarar 71 § BRL, utom såvitt avser tredje punkten. Enligt denna punkt är det även straffbart att uppbära förskott i strid med 5 kap. 2 §. Straffbarheten inträder antingen föreningen uppbär förskott utan att det finns

ett förhandsval eller, om ett sådant avtal finns, förskott tas emot utan att länsstyrelsen lämnat tillstånd och föreningen ställt betryggande säkerhet hos länsstyrelsen för återbetalning av förskott till förhandstecknarna.

Vidare har nuvarande 71 § 2 BRL utgått, dvs. straffansvaret har tagits bort för den som inte håller en registrerad ekonomisk plan tillgänglig enligt 3 kap. 5 §.

Vissa ändringar har skett i förhållande till lagrådsremissens förslag eftersom förslaget om komplettering till den ekonomiska planen utgått. *Lagrådets* förslag om vissa språkliga förändringar i p. 5 och 6 har inte godtagits..

11 kap. Förfarandet i bostadsrättstvister m. m.

I detta kapitel, som innehåller sex paragrafer, har samlats de bestämmelser som rör förfarandet i bostadsrättstvister m. m. I huvudsak finns motsvarande regler i BRL. Såsom framgår av 2 kap. har lagrådsremissens förslag i 11 kap. 1 överflyttats dit.

1 § Ärenden om förordnande av god man enligt 8 kap. 1 § och mål om redovisning enligt 8 kap. 7 § andra stycket skall tas upp av tingsrätten i den ort där fastigheten finns.

(Jfr 10 kap. 1 § i utredningens förslag)

Paragrafen motsvarar 77 § BRL i dess lydelse enligt SFS 1990:1132.

Som framgår av prop. 1990/91:32 så innebär den förändring som trädde i kraft den 1 januari 1991 bl.a. följande. De bostadsrättstvister som tidigare inte skulle prövas av hyresnämnd utan i stället fastighetsdomstol skall nu handläggas av allmän domstol. Därmed blir i första hand forumreglerna i 10 kap. 10 § rättegångsbalken tillämpliga.

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

(Jfr 10 kap. 6 § i utredningens förslag)

Paragrafen saknar motsvarighet i BRL. Bestämmelserna sammanhänger med förslaget i 4 kap. 6 §, se kommentarerna till den paragrafen. Jfr också prop. 1974:150 s. 502 f. Utöver vad som följer av denna paragraf gäller bestämmelserna i lagen (1985: 206) om viten vid hyresnämndens handläggning.

På förslag av *lagrådet* har 7 § i remissprotokollet flyttas fram till 2 § eftersom det i 3 § anges att ett beslut om utdömande av vite får överklagas hos bostadsdomstolen.

3 § Beslut av hyresnämnden i frågor angående inträde i föreningen enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 §, fastställande av hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, godkännande av stämmobeslut enligt 9 kap. 16 § första stycket 1 eller 2 eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §

får överklagas hos bostadsdomstolen inom tre veckor från den dag beslutet meddelas. Skrivelsen med överklagandet skall ges in till hyresnämnden.

Beslut av hyresnämnden i frågor enligt 7 kap. 11 § får inte överklagas.

(Jfr 10 kap. 2 § i utredningens förslag)

Paragrafen sakliga innehåll stämmer överens med 76 § BRL. I uppräkningen av sådana beslut som får överklagas till bostadsdomstolen har dock lagts till beslut enligt 4 kap. 6 § och 11 kap. 2 §, dvs. beslut om skyldighet att upplåta bostadsrätt eller om villkor för upplåtelse och beslut om utdömande av vite i de fall föreläggandet inte efterlevs. På *lagrådets* inrådan har vissa redaktionella ändringar skett.

4 § I en tvist som avser fastställande av hyresvillkor enligt 4 kap. 9 § skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i bostadsdomstolen, om inte något annat anges i 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

(Jfr 10 kap. 3 § i utredningens förslag)

Med viss språklig justering motsvarar paragrafen 78 § BRL.

5 § Beslut om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § om det meddelats av myndighet som regeringen bestämt, och beslut i ärende om tillstånd att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 2 § eller om förskott enligt 5 kap. 5 § får överklagas hos kammarrätt.

(Jfr 10 kap. 4 § i utredningens förslag)

Paragrafen ersätter bestämmelserna i 68 § BRL med den ändringen att tidigare överklagande till regeringen beträffande beslut om behörighet som intygsgivare nu överflyttas till kammarrätten. *Lagrådet* har haft synpunkter på bestämmelsens utformning och den har därför omarbetats i enlighet med lagrådets förslag.

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

1. i fråga om en bostadsrättshavares rätt eller skyldighet att tillträda eller behålla lägenheten, eller
2. beträffande fastställande av hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §.

I övrigt gäller förbehållet inte i fråga om tvist med anledning av upplåtelse av nyttjanderätt enligt denna lag, om man genom förbehållet utsett skiljemän eller meddelat bestämmelser om skiljemännens antal, sättet för deras utseende eller förfarandet vid skiljenämnden. I dessa hänseenden skall lagen (1929: 145) om skiljemän tillämpas. Vad som sagts nu hindrar dock inte att föreningen i stadgarna utser hyresnämnden till skiljenämnd eller bestämmer kortare tid för skiljemannaåtgärdens avslutande än den tid om sex månader som anges i nämnda lag.

(Jfr 10 kap. 5 § i utredningens förslag)

Bestämmelserna i denna paragraf har överförts från 73 § BRL. Sakinnehållet är detsamma men viss språklig och redaktionell justering har gjorts.

Ikraftträdande och övergångsbestämmelser

Lagrådet har haft vissa synpunkter på de i lagrådsremissen lämnade förslagen till övergångsbestämmelser. Lagrådet har också föreslagit ytterligare övergångsbestämmelser. Jag kan i allt väsentligt, såväl i sakligt som i redaktionellt hänseende, dela de synpunkter som lagrådet framfört. De förslag till ytterligare övergångsbestämmelser som lagrådet föreslagit redovisas nedan. En övergångsbestämmelse anser jag emellertid onödig (punkt 13 i lagrådets förslag). Den bör därför utgå. Mitt ställningstagande i denna del har jag redovisat i specialmotiveringen under 6 kap. 3 §.

I förhållande till lagrådsremissens förslag innebär således mitt slutliga förslag en rad omkastningar av bestämmelserna samt vissa tillägg.

1. Denna lag (nya lagen) träder i kraft den 1 juli 1991, då bostadsrättslagen (1971:479) (gamla lagen) skall upphöra att gälla.

2. Om det i lag eller annan författning hänvisas till föreskrift som har ersatts genom bestämmelse i den nya lagen tillämpas i stället den nya bestämmelsen.

Jfr punkt 17 i övergångsbestämmelserna till 1971 års lag

3. I fråga om bostadsrättsföreningar som har registrerats före den 1 juli 1991 gäller den nya lagen med de undantag som anges i det följande.

(Jfr punkt 3 i utredningens förslag och punkt 6 i lagrådsremissen)

4. Bestämmelsen i 1 kap. 4 § första stycket den nya lagen, att sådan nyttjanderätt som avses i paragrafen endast får upplåtas av bostadsrättsföreningar, hindrar inte den som före ikraftträdandet av den nya lagen haft rätt att driva verksamhet, i vilken ingår sådana upplåtelser, att fortsätta verksamheten.

(Jfr punkt 2 i utredningens förslag och punkt 4 i lagrådsremissen)

Lagrådet har beträffande det remitterade förslaget anfört följande.

Enligt fjärde punkten i det remitterade förslaget skall bestämmelsen att endast bostadsrättsföreningar får upplåta lägenheter med bostadsrätt inte hindra den som före lagens ikraftträdande haft rätt att driva näringsverksamhet, i vilken ingår upplåtelse av nyttjanderätt som avses i denna lag, att fortsätta verksamheten (jfr punkt 2 övergångsbestämmelserna till BRL). Enligt 1 § tredje stycket lagen (1930:115) om bostadsrättsföreningar var det förbjudet för andra än bostadsrättsföreningar att driva verksamhet med ändamål att upplåta lägenheter med nyttjanderätt för obegränsad tid. Enligt en särskild över-

gångsbestämmelse skulle förbudet dock inte utgöra hinder för den som drev sådan verksamhet vid tiden för lagens ikraftträdande den 1 juli 1930 att fortsätta verksamheten beträffande hus som då tillhörde honom (se prop. 1930:65 s. 15, 109 och 119). Genom anknytningen till 1930 års övergångsbestämmelse – via övergångsbestämmelsen till BRL (se prop. 1971:12 s. 169 f, 223 och 240) – innebär den nu föreslagna övergångsbestämmelsen att det inte är möjligt att utvidga verksamheten till ytterligare hus utan ombildning till bostadsrättsförening.

I det remitterade förslaget används ordet "näringsverksamhet" utan att detta har närmare kommenterats. Lagrådet förordar att det i tidigare övergångsbestämmelser använda ordet "verksamhet" används även här.

Jag delar lagrådets synpunkter och bestämmelsen har i huvudsak utformats i enlighet med lagrådets förslag.

5. Bestämmelsen i 1 kap. 5 § andra stycket första meningen den nya lagen, att det för registrering av en ekonomisk plan fordras att det i föreningens hus kommer att finnas minst fem lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, hindrar inte registrering av en ny ekonomisk plan enligt 3 kap. 4 § den nya lagen, om föreningens hus vid kraftträdandet av den nya lagen hade mindre än fem sådana lägenheter och antalet därefter inte gått ned.

(Bestämmelsen saknar motsvarighet i utredningens förslag. Jfr punkt 7 i lagrådsremissen)

För registrering av en ekonomisk plan fordras att det i föreningens hus kommer att finnas minst fem lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Sjunde punkten i det remitterade förslaget innebär att denna bestämmelse inte skall gälla registrering av en ny ekonomisk plan (se 3 kap. 4 §) för en sådan förening som vid lagens ikraftträdande hade "mindre än fem sådana lägenheter i sitt hus". *Lagrådet* anser med hänsyn till inriktningen av den nya regleringen att undantaget skall gälla endast om antalet lägenheter efter ikraftträdandet inte gått ned.

Jag godtar lagrådets förslag och bestämmelsen bör utformas i enlighet med detta förslag.

6. Bestämmelsen i 1 kap. 5 § tredje stycket den nya lagen, att det för registrering av en ekonomisk plan ställs vissa krav när det gäller belägenheten av föreningens hus, gäller vid registrering av en ny ekonomisk plan enligt 3 kap. 4 § den nya lagen endast i fråga om hus som föreningen förvärvar efter ikraftträdandet av den nya lagen.

(Bestämmelsen saknar motsvarighet i utredningens förslag. Jfr punkt 8 i lagrådsremissen)

Om en äldre förening skaffar sig ytterligare hus torde det så gott som alltid krävas att en ny ekonomisk plan upprättas för föreningen. Om föreningen

före lagens ikraftträdande skaffat ytterligare hus, men registreringen av den nya planen sker först därefter gäller inte bestämmelserna i 1 kap. 5 §. Däremot gäller dessa bestämmelser om husen förvärvats först efter ikraftträdandet.

Om föreningen redan vid ikraftträdandet har flera hus och dessa inte är placerade på det sätt som föreskrivs i bestämmelserna, får registreringen av den nya planen inte vägras på den grunden. Frågan huruvida placeringen av de nya husen uppfyller lagens krav får i dessa fall bedömas med utgångspunkt från husens placering i förhållande till de gamla husen.

7. Bestämmelserna i 1 kap. 8 § första stycket den nya lagen hindrar inte en juridisk person, som före ikraftträdandet av den nya lagen haft rätt att upplåta andelsrätt med vilken följer rätt att för begränsad tid besitta eller nyttja lägenhet i hus som tillhör den juridiska personen, att upplåta sådan andelsrätt.

I annat fall än som avses i första stycket får förening eller aktiebolag, som före ikraftträdandet av den nya lagen drivit verksamhet i vilken ingår upplåtelse av andelsrätt som avses i 1 kap. 8 § första stycket den nya lagen, efter tillstånd av länsstyrelsen fortsätta sin verksamhet. Tillstånd som har meddelats enligt punkt 16 övergångsbestämmelserna till den gamla lagen gäller som tillstånd enligt första meningen.

(Jfr punkt 11 i utredningens förslag och punkt 5 i lagrådsremissen)

Såsom *lagrådet* påpekat har i det remitterade förslaget dispensmöjligheten utsträckts till handelsbolag genom att där används uttrycket "juridisk person". Enligt lagrådets mening saknas anledning att göra denna utvidgning av en tidigare bestämd övergångsreglering.

Om en ansökan om dispens har givits in före ikraftträdandet av den nya lagen, får enligt andra stycket andra meningen i det remitterade förslaget verksamheten drivas vidare i väntan på beslut i ärendet. Detta överensstämmer med övergångsbestämmelserna till BRL. Det förefaller inte motiverat med en ny dispensprövning och lagrådet har därför förordat att andra stycket andra meningen i förevarande övergångsbestämmelse ändras så att tillstånd som har meddelats enligt punkt 16 övergångsbestämmelserna till BRL får gälla även som tillstånd enligt de nya övergångsbestämmelserna.

Bestämmelsen har mot bakgrund av det anförda utformats i enlighet med lagrådets förslag.

8. Har en juridisk person före ikraftträdandet av den nya lagen förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet, avsedd för annat än fritidsändamål, gäller 11 § första stycket första meningen den gamla lagen i stället för 2 kap. 4 § första stycket den nya lagen.

(Bestämmelsen saknar motsvarighet i utredningens förslag. Jfr punkt 3 i lagrådsremissen)

Enligt 2 kap. 4 § första stycket får en juridisk person som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet, som inte är avsedd för fritidsändamål,

vägras inträde i föreningen även om något annat är föreskrivet i föreningens stadgar. Möjligheten för en styrelse att vägra en sådan juridisk person inträde är dock beroende av att förvärvet av bostadsrätten skett efter lagens ikraftträdande. Har förvärvet skett dessförinnan följer av denna övergångsbestämmelse att frågan om medlemskap skall prövas enligt 11 § första stycket i 1971 års lag. Bestämmelserna om juridiska personers medlemskap har kommenterats i avsnitt 2.4.2.

9. Har en bostadsrättsförenings fastighetsförvärv skett före ikraftträdandet av den nya lagen, skall den tid som anges i 2 kap. 8 § andra stycket 2 den nya lagen räknas från utgången av juni månad 1991.

På *lagrådets* förslag bör en särskild övergångsbestämmelse införas i de fall en bostadsrättsförening vägrar en hyresgäst medlemskap på grund av bestämmelsen i 2 kap. 8 § andra stycket 2.

10. Har en ekonomisk plan registrerats av länsstyrelsen enligt den gamla lagen eller tagits emot av länsstyrelsen enligt lagen (1930:115) om bostadsrättsföreningar, skall planen anses vara registrerad enligt den nya lagen.

(jfr punkt 4 i utredningens förslag och punkt 9 i lagrådsremissen)

Denna punkt är delvis hämtad från punkt 4 i övergångsbestämmelserna till 1971 års lag.

11. Har före ikraftträdandet av den nya lagen träffats sådant avtal om framtida upplåtelse av bostadsrätt som avses i 9 § den gamla lagen gäller fortfarande den gamla lagen.

(Någon motsvarande bestämmelse finns inte i utredningens förslag eller i lagrådsremissen)

Lagrådet har anfört följande.

Enligt 9 § BRL får en bostadsrättsförening träffa avtal om framtida upplåtelse av bostadsrätt endast i fråga om annan lägenhet än bostadslägenhet (dvs. lokal). De i 5 kap. föreslagna bestämmelserna om förhandsavtal avser både bostadslägenheter och lokaler. I specialmotiveringen till 5 kap. 1 § anförs att äldre bestämmelser fortfarande skall gälla i fråga om förhandsavtal som avser lokal och som ingåtts före den nya lagens ikraftträdande. Det anförs också att de i 5 kap. 2 § föreslagna bestämmelserna om förskott skall gälla om föreningen efter ikraftträdandet tar emot förskott. I det remitterade förslaget har dessa uttalanden inte givit upphov till någon övergångsbestämmelse. Lagrådet finner med hänsyn bl.a. till vad redan träffade avtal kan innehålla att äldre bestämmelser bör gälla utan något undantag beträffande förskott och förordar en övergångsbestämmelse av innebörd att äldre bestämmelser fortfarande skall gälla om det före ikraftträdandet av den nya lagen har träffats ett sådant avtal om framtida upplåtelse av bostadsrätt som avses i 9 § BRL.

Jag ansluter mig till vad lagrådet anfört. En bestämmelse har införts i enlighet med lagrådets förslag.

12. Har en hyresgäst före ikraftträdandet av den nya lagen enligt 60 a § den gamla lagen biträtt ett beslut om förvärv av en hyresfastighet för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt och hade föreningen i sina stadgar föreskrivit att en sådan hyresgäst skall vara skyldig att teckna bostadsrätt till sin lägenhet efter förvärvet, gäller fortfarande 9 a § den gamla lagen.

(Saknar motsvarighet i utredningens förslag. Jfr punkt 2 i lagrådsremissen)

Av punkten följer att bestämmelserna i 9 a § 1971 års lag i vissa fall kan gälla även efter lagens ikraftträdande. Det innebär bl.a. att en förening kan bli skyldig att upplåta bostadsrätt till en hyresgäst, trots att något förhandsavtal inte träffats. Vidare kan en hyresgäst som har övertagit hyresrätten till en sådan lägenhet trots förbudet i 5 kap. 6 § för en förhandstecknare att sätta någon annan i sitt ställe bli skyldig att teckna bostadsrätt till lägenheten.

13. Bestämmelsen i 7 kap. 6 § andra stycket den nya lagen, om begränsning av rätten för en juridisk person att använda en bostadslägenhet, gäller inte om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätt till lägenheten före ikraftträdandet av den nya lagen.

Som framgår av avsnitt 2.4.2 har *lagrådet* av rättssäkerhetsskäl ansett det lämpligt med en särskild övergångsbestämmelse som innebär att om den juridiska personen förvärvat en bostadsrätt före ikraftträdandet skall inte 7 kap. 6 § gälla. Som jag tidigare redovisat i ovannämnda avsnitt ansluter jag mig till lagrådets förslag i denna del och en bestämmelse med det innehåll som lagrådet föreslagit har därför införts.

14. Vid tillämpning av den nya lagen skall grundavgift enligt den gamla lagen anses utgöra insats. En bestämmelse i en förenings stadgar, om att årsavgift eller andel i vinst eller behållna tillgångar skall beräknas efter en lägenhets andelsvärde, skall anses innebära att en sådan avgift eller andel skall beräknas efter insatsen för bostadsrätten.

(Jfr punkt 6 i utredningens förslag och punkt 10 i lagrådsremissen)

Bestämmelserna i denna punkt motsvarar till viss del punkt 9 i övergångsbestämmelserna till 1971 års lag.

15. Finns det i en förenings stadgar sedan den 1 juli 1972, då den gamla lagen trädde i kraft, en bestämmelse om beräkning av ersättning för bostadsrätt vid överlåtelse, gäller bestämmelsen fortfarande, även om grunderna för beräkningen inte angetts i stadgarna enligt 9 kap. 5 § första stycket 6 i den nya lagen. En sådan bestämmelse skall anses innebära villkor för medlemskap, om inte något annat framgår av omständigheterna.

(Jfr punkt 7 i utredningens förslag och punkt 11 i lagrådsremissen)

Denna punkt motsvarar i sak punkt 10 övergångsbestämmelserna till 1971 års lag.

16. Har ett beslut på en föreningsstämma fattats före ikraftträdandet av den nya lagen, gäller den gamla lagen i fråga om beslutet.

(Jfr punkt 8 i utredningens förslag och punkt 12 i lagrådsremissen)

Jfr punkt 11 övergångsbestämmelserna till 1971 års lag. Bestämmelserna innebär bl.a. att bestämmelserna i 9 kap. 16 § första stycket 2 varigenom en bostadsrättshavares s.k. vetorätt kan brytas gäller endast om föreningsstämman fattat sitt beslut efter lagens ikraftträdande.

Lagrådet har påpekat att räckvidden av bestämmelsen är svår att överblicka och att det förefaller som om den skulle kunna föra för långt i vissa hänseenden beroende på tolkningen. En motsvarande övergångsbestämmelse, där samma invändning skulle kunna göras, finns såsom lagrådet anfört emellertid i punkt 11 övergångsbestämmelserna till BRL och det har inte framkommit att den har föranlett några problem i tillämpningen. Bestämmelsen har därför fått kvarstå.

17. Har ett beslut som avses i 4 § andra stycket den gamla lagen, om behörighet som intygsgivare, meddelats före ikraftträdandet av den nya lagen gäller 68 § första stycket den gamla lagen i fråga om överklagande.

(Jfr punkt 9 i utredningens förslag och punkt 13 i lagrådsremissen)

Enligt gällande rätt får ett beslut om behörighet som intygsgivare överklagas till regeringen, se 68 § 1971 års lag. Enligt den nya lagen får sådana beslut överklagas hos kammarrätten, se 11 kap. 5 § 1. Talan mot sådana beslut om behörighet som intygsgivare meddelat före ikraftträdande skall alltså prövas av regeringen.

18. Tvister, som före ikraftträdandet av den nya lagen har anhängiggjorts vid domstol eller hyresnämnd eller hänskjutits till avgörande av skiljemän, med stöd av den gamla lagen prövas enligt den gamla lagen.

(Jfr punkt 10 i utredningens förslag och punkt 14 i lagrådsremissen)

En tvist som har anhängiggjorts före den nya lagens ikraftträdande skall prövas enligt äldre bestämmelser. Denna princip gällde också när 1971 års lag trädde i kraft (se punkt 15 övergångsbestämmelserna till den lagen). I begreppet bostadsrättstvist innefattas även en tvist om hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §.

8.2 Förslaget till lag om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar

Lagförslaget har redovisats i avsnitt 4.

1 § Enligt bestämmelserna i denna lag får sådana bostadsföreningar som avses i punkterna 4 och 7 övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen (1991:000) omregistreras till bostadsrättsföreningar.

Länsstyrelsen prövar fråga om omregistrering efter anmälan av bostadsföreningen.

Av paragrafen framgår att lagen är tillämplig på sådana bostadsföreningar som avses i punkterna 4 och 7 övergångsbestämmelserna till den nya bostadsrättslagen. Både s.k. besittningsföreningar och s.k. hyresföreningar omfattas alltså av lagförslaget. Däremot omfattar inte förslaget sådana föreningar som upplåter nyttjanderätt utan anknytning till andelsrätt (jfr utredningens betänkande s. 209). Aktiebolag och handelsbolag som får fortsätta sin verksamhet enligt de nämnda övergångsbestämmelserna omfattas inte heller av lagen.

Länsstyrelsen är registreringsmyndighet för bostadsrättsföreningar.

Lagrådet har föreslagit att en hänvisning bör ske till övergångsbestämmelserna i den nya bostadsrättslagen. Vidare anser lagrådet att andra stycket bör förtydligas genom att det är länsstyrelsen som prövar frågan om omregistrering efter anmälan av bostadsföreningen.Bestämmelsen har utformats i enlighet med lagrådets förslag.

2 § Omregistrering får ske under förutsättning

1. att bostadsföreningen har beslutat ändra innehållet i sina stadgar i överensstämmelse med bestämmelserna i bostadsrättslagen (1991:000),
2. att bostadsföreningen har minst fem medlemmar och har utsett styrelse och revisor för bostadsrättsföreningen i enlighet med bestämmelserna i 9 kap. 12 och 26 §§ bostadsrättslagen,
3. att bostadsföreningen har beslutat ändra sin firma till överensstämmelse med bestämmelserna i 9 kap. 6 § bostadsrättslagen, samt
4. att en sådan ekonomisk plan som anges i 4 § denna lag har upprättats och registreras samtidigt med att föreningen omregistreras.

I fråga om omregistreringen tillämpas i övrigt bestämmelserna i 9 kap. 31 § bostadsrättslagen.

För omregistrering krävs att bostadsföreningen fattar samtliga de olika beslut som anges i *första stycket* 1-3. Besluten fattas på föreningsstämma enligt de föreskrifter som meddelas i 3 §. En förenklad ekonomisk plan skall enligt första stycket punkt 4 registreras samtidigt med bostadsrättsföreningen. Bestämmelser om planen finns i 4 §.

Av *andra stycket* framgår att bestämmelserna om registrering i bostadsrättslagen skall tillämpas även vid omregistrering. Förordningen (1987:978) om ekonomiska föreningar är tillämplig också på bostadsrättsföreningar. I förordningen finns närmare föreskrifter om vilka uppgifter anmälningar för

registrering skall innehålla och vilka handlingar som skall bifogas en anmälan.

3 § Beslut av bostadsföreningen i de frågor som avses i 2 § första stycket 1–3 och 4 § fattas i den ordning som anges i 7 kap. lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar. Bestämmelserna om viss majoritet i 7 kap. 15 § andra stycket sista meningen nämnda lag skall inte gälla sådana beslut och inte heller när föreningsstämma beslutar i annan angelägenhet som rör omregistreringen. Inte heller skall sådana villkor i stadgarna som går längre än vad som föreskrivs i 14 § första stycket och 15 § nämnda kapitel tillämpas.

Första stycket reglerar förfarandet för sådana beslut för omregistrering som bostadsföreningen skall fatta enligt 2 § första stycket 1-3. Av 4 § lagen (1987:668) om införande av lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar framgår att den nya föreningslagen gäller även för äldre ekonomiska föreningar med vissa undantag. De angivna undantagen är dock inte aktuella vid omregistrering av bostadsföreningar.

Beträffande stadgeändring enligt 2 § punkt 1 gäller huvudprincipen enligt 7 kap. 14 § föreningslagen att samtliga röstberättigade i bostadsföreningen skall vara ense. Ett beslut om stadgeändring är dock också giltigt om det fattas på två på varandra följande stämmor och på den senare stämman biträds av minst två tredjedelar av de röstande.

Enligt 7 kap. 15 § föreningslagen kan det i bland bli aktuellt med en större majoritet vid stadgeändring. Detta gäller bl.a. i fråga om inskränkningar i rätten att återfå insatsen i föreningen (samtliga röstberättigade). Övergången till bostadsrätt innebär med nödvändighet att rätten att återfå insatsen av föreningen bortfaller. Det värde som bostadsrätten representerar får medlemmen inom ramen för bostadsrättsinstitutet i stället tillgodogöra sig genom överlåtelse av bostadsrätten. För att inte omöjliggöra en övergång till bostadsrätt i de fall en kvalificerad majoritet av de röstande anser detta förenligt med medlemmarnas bästa, har det i andra meningen föreskrivits att bestämmelserna i 15 § andra stycket andra meningen inte skall gälla. Av motsvarande skäl har en föreskrift om att stadgevillkor som går längre än vad som föreskrivs i 7 kap. 14 och 15 §§ föreningslagen inte skall tillämpas (jfr 7 kap. 13 § andra stycket föreningslagen).

Betäffande beslut om val av styrelse m.m. enligt 2 § första stycket 2, gäller enligt huvudregeln i 7 kap. 13 § föreningslagen att den som får flest röster blir vald.

I fråga om firmaändring enligt punkt 3 samma paragraf gäller enkel majoritet enligt huvudregeln i 7 kap. 13 § föreningslagen.

Medlemmarnas insatser skall anses utgöra motsvarande insatser i bostadsrättsföreningen. Överskott utöver insatserna kvarstår i bostadsrättsföreningen om inte föreningsstämman beslutar annat.

Lagrådet har påpekat att lagrådsremissens krav på beslut av föreningsstämma beträffande "andra beslut som föreningen fattar med anledning av omregistreringen" bör slopas. Den måste enligt lagrådets mening enligt nuvarande lydelse innefatta också enklare beslut av exempelvis verkställighet

som i normal ordning bör kunna fattas på ett mindre komplicerat sätt än på en stämma.

Enligt lagrådet bör vidare undantaget såvitt avser 7 kap. 14 § föreningslagen begränsa sig till första stycket i den paragrafen.

Bestämmelsen i 3 § andra stycket i lagrådsremissens förslag, att beslut enligt första stycket får verkan först när omregistreringsbeslutet vunnit laga kraft, kan enligt lagrådets mening inte passa i fråga om alla beslut. För de beslut som förutsätter omregistrering måste det anses uppenbart att de förfaller om någon omregistrering inte blir av. Detta bör enligt lagrådet lämpligen anges i besluten och behöver i vart fall inte föreskrivas i lagen. Lagrådet anser därför att andra stycket i lagrådsremissens förslag härigenom kan utgå.

För egen del ansluter jag mig till vad lagrådet anfört och paragrafen har därför utformats i enlighet med lagrådets förslag.

4 § Innan ett beslut fattas som avses i 2 § första stycket 1–3, skall en förenklad ekonomisk plan ha upprättats av bostadsföreningens styrelse och godkänts av föreningsstämman. I planen skall en beräkning göras av bostadsföreningens behållna tillgångar. Medlemmarnas insatser skall anses utgöra motsvarande insatser i bostadsrättsföreningen. Överskott utöver insatserna kvarstår i bostadsrättsföreningen om inte föreningsstämman beslutar annat.

Den föreslagna ekonomiska planen enligt paragrafen skall registreras hos länsstyrelsen samtidigt med omregistreringen av bostadsföreningen (se 2 § första stycket 4). Planen, som skall föreligga färdig innan besluten för omregistrering fattas, skall innehålla en beräkning av bostadsföreningens behållna tillgångar. Fördelningen sker så att medlemmarnas insatser i bostadsföreningen utgör motsvarande insatser i bostadsrättsföreningen. Överskottet utöver insatserna kvarstår i bostadsrättsföreningen om inte något annat beslutas.

Planen behöver inte vara försedd med något intyg (jfr 3 kap. förslaget till bostadsrättslag).

Lagrådet har i fråga om förslaget anfört följande.

Enligt 4 § första stycket i det remitterade förslaget skall, i den förenklade ekonomiska plan som styrelsen skall upprätta, behållna tillgångar beräknas och "insatsen" fördelas på bostadsrätterna efter andel eller annan fördelningsgrund som föreningsstämman beslutar. Lagrådet finner den naturliga ordningen vara att gjorda insatser kvarstår som insatser i bostadsrättsföreningen och att eventuellt överskott utöver insatserna fonderas i "den nya" föreningen om inte föreningsstämman beslutar något annat. Med hänsyn bl.a. till denna medverkan av föreningsstämman bör planen godkännas av stämman, innan den ges in för registrering. Om detta anges i paragrafen blir andra stycket överflödigt. Också tredje stycket kan utgå eftersom det rör verkställighetsföreskrifter som inte behöver stöd i lagen.

Jag kan ansluta mig till vad lagrådet anfört och bestämmelserna bör utformas i enlighet med lagrådets förslag.

5 § När ett beslut om omregistrering har vunnit laga kraft, skall de lägenheter som av bostadsföreningen varit upplåtna med sådan rätt som anges i punkt 4

eller 7 övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen (1991:000) i stället anses upplåtna med bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningens styrelse skall genast utfärda bevis till bostadsrättshavarna om bostadsrätterna. Beviset skall innehålla sådana uppgifter som skall anges i lägenhetsförteckning enligt 9 kap. 10 § bostadsrättslagen (1991:000).

Enligt *första stycket* blir de lägenheter som var upplåtna med sådan rätt som anges i punkt 4 eller 7 i övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen (1991:000) automatiskt upplåtna med bostadsrätt när omregistreringen har vunnit laga kraft. Lägenheter som upplåts med hyresrätt utan anknytning till andelsrätt kvarstår som vanliga hyreslägenheter, men föreningen är naturligtvis oförhindrad att upplåta sådana lägenheter med bostadsrätt på vanligt sätt.

Enligt *andra stycket* skall föreningen genast utfärda ett särskilt bevis om bostadsrätterna. Bevisen ersätter upplåtelseavtalen.

Ikraftträdande

Lagen avses träda i kraft den 1 juli 1991.

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

Förslagen till ändringar i ombildningslagen rör 3, 6, 9 och 12 §§. Förslagen har behandlats under avsnitt 3.

3 § Om hyresgäster har intresse av att förvärva fast egendom för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt får detta anmälas till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken. Intresseanmälan skall för hyresgästernas räkning göras av en bostadsrättsförening.

Föreningen skall till sin anmälan foga ett intyg av föreningens styrelse om

1. hur många lägenheter som finns i den fasta egendom som anmälan omfattar,

2. att hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna skriftligen har förklarat sig intresserade av en ombildning av hyresrätt till bostadsrätt och att dessa hyresgäster är medlemmar i bostadsrättsföreningen.

Andra stycket har gjorts om redaktionellt. *Första punkten* överensstämmer i sak vad som tidigare angavs i bestämmelsen. *Andra punkten* är i sak ny och har behandlats under avsnitt 3.2. Denna innebär att de hyresgäster som i styrelsens intyg till inskrivningsmyndigheten förklarat sig intresserade av en ombildning också skall vara medlemmar i föreningen vid den tidpunkt de skriftligen ger uttryck för sitt intresse. Ändringen har tillkommit för att förstärka att ombildningen skall ske på initiativ av de boende.

6 § Fast egendom, som utgör en hyreshusenhet och för vilken en intresseanmälan gäller, får inte överlåtas helt eller delvis genom köp eller byte utan att den bostadsrättsförening som har gjort intresseanmälan har erbjudits att för-

värva hela hyreshusenheten. Ett sådant erbjudande kallas hembud. *Med överlåtelse genom köp eller byte likställs överlåtelse genom tillskott till bolag eller förening, utdelning eller skifte från bolag eller förening samt fusion enligt 14 kap. 1 eller 2 § aktiebolagslagen (1975:1385).*

En överlåtelse får ske utan hembud till bostadsrättsföreningen,

1. om bostadsrättsföreningen godkänner överlåtelsen,
2. om staten eller en kommun förvärvar egendomen,
3. om förvärvaren är gift med överlåtaren eller om förvärvaren eller, när makar förvärvar gemensamt, någon av dem är överlåtarens avkomling,
4. om förvärvet sker genom inrop på exekutiv auktion eller offentlig auktion enligt lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt,
5. *om överlåtelsen avser andel samt förvärvaren redan äger en andel i egendomen och denna andel förvärvats på annat sätt än genom gåva.*

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

Ändringarna i denna paragraf har behandlats i avsnitt 3.3.

För att förhindra kringgåenden av hembudsskyldigheten har det i *första stycket* tillagts att vissa associationsrättsliga övergångar skall jämställas med överlåtelser genom köp eller byte. Den nya bestämmelsen har formulerats i enlighet med *lagrådets* förslag.

Någon ändring av tredje stycket med anledning av ändringen i första stycket har inte ansetts nödvändig. Undantagsregeln i detta stycke kan dock i vissa fall bli tillämplig även vid sådana associationsrättsliga förvärv som avses i första stycket. Tredje stycket är avsett att tillämpas restriktivt. Som anförts i avsnitt 3.3 kan ett associationsrättsligt förvärv bli undantaget bl.a. om det finns en intressegemenskap mellan fastighetsägaren och förvärvaren, t.ex. om fastighetsägaren har bildat ett bolag och lämnar fastigheten som tillskott för att i fortsättningen bedriva sin rörelse i bolagsform. Undantag kan också tänkas om det är fråga om tillskott av fastigheten inom ett koncernförhållande.

Enligt *andra stycket punkt 5*, som är ny, får en övergång ske utan hembud till bostadsrättsföreningen, om övergången avser andel samt förvärvaren redan äger en andel i egendomen och denna andel förvärvats på annat sätt än genom gåva. *Lagrådet* har, som framgår av avsnitt 3.3, haft vissa synpunkter på denna undantagsbestämmelse. Som jag redovisat i nämnda avsnitt ansluter jag mig helt till vad lagrådet anfört och paragrafen har därför getts den utformning lagrådet föreslagit.

9 § Bestämmelser om bostadsrättsföreningars beslut att förvärva hyresfastigheter för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt finns i *9 kap. 19 – 22 §§ bostadsrättslagen (1991:000).*

Ändringen i lagrummet är endast en redaktionell anpassning till förslaget till ny bostadsrättslag.

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

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

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

Förslaget innebär, förutom en anpassning till förslaget i 6 §, att den s.k. spärregeln utvidgas så att även uppenbart oskäliga villkor i ett hembud kan prövas i detta sammanhang. Det innebär att hyresnämnden kan vägra fastighetsägaren tillstånd att överlåta fastigheten till någon annan än föreningen, om något villkor som angavs vid hembudet är uppenbart oskäligt mot föreningen. Bestämmelserna har kommenterats ingående i avsnitt 3.4.

Lagrådet har föreslagit att lagtexten i första stycket andra meningen förses med ordet uppenbart före oskäligt. Jag har i avsnitt 3.4 godtagit att lagtexten utformas i enlighet med lagrådets förslag. I förhållande till det remitterade förslaget har de två första meningarna i paragrafens första stycke formulerats om något på förslag av lagrådet.

Övergångsbestämmelser

Som framgår av lagrådsremissen har jag föreslagit förutom tiden för ikraftträdandet att äldre lag gäller i fråga om en intresseanmälan som gjorts före ikraftträdandet. Lagrådet har förutom språkliga synpunkter på formuleringen anfört följande.

En sådan övergångsreglering innebär att det under en övergångstid av två år (se 5 § om hur länge en intresseanmälan gäller) skall tillämpas olika regler beroende på om föreningens intresseanmälan har gjorts före eller efter den 1 juli 1991. En mera nyanserad övergångsreglering skulle ha vissa fördelar men lagrådet anser sig inte ha anledning att motsätta sig förslaget så som det nu angetts. För att den avsedda innebörden skall komma till tydligare uttryck bör dock bestämmelsen ges en följande lydelse: "2. Har intresseanmälan gjorts före ikraftträdandet gäller äldre bestämmelser."

För egen del vill jag anföra följande. Jag kan ha viss förståelse för de synpunkter lagrådet framfört. Det innebär visserligen att det under en övergångsperiod skall i viss mån tillämpas olika regler beroende på om föreningens intresseanmälan gjorts före eller efter 1 juli 1991. Detta ser jag emellertid inte

som något stort problem. Eftersom lagrådet inte motsatt sig förslaget som sådant bör ingen ändring i sak ske.

8.4 Övriga förslag till lagändringar

Ändringarna innebär i huvudsak en redaktionell anpassning till den nya bostadsrättslagen. Några sakliga ändringar har dock tillkommit. *Lagrådet* har haft vissa synpunkter på lagrådsremissens förslag till ändringar (se lagrådets yttrande). I huvudsak har lagrådets förslag godtagits och bestämmelserna utformats i enlighet härmed.

Vad avser förslagen **5** Ändring i äktenskapsbalken och **14** Lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem så hänger dessa samman med förslaget om förhandsavtal i bostadsrättslagen. Såsom *lagrådet* påpekat bör den nya bestämmelsen läggas som en fjärde punkt till de övriga i första stycket. Avsikten om användningen av den tilltänkta lägenheten har också på lagrådets inrådan relaterats till tidpunkten när avtalet ingicks.

Vad avser **7** Förslag till ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder har förutom en anpassning till den nya bostadsrättslagen gjorts ett tillägg på lagrådets inrådan i 11 § första stycket. Genom att i nämnda paragraf ta upp även 4 kap. 6 § i lagförslaget om ny bostadsrättslag kommer en tvist om skyldighet att upplåta bostadsrätt att behandlas på samma sätt som en tvist om medlemskap. Detta innebär att ett ärende om upplåtelse som skrivits av på grund av att sökanden uteblivit skall på ansökan av honom kunna tas upp till saklig prövning.

Beträffande **13** Förslag till ändring i lagen (1986:1242) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt har detta kommenterats under avsnitt 5.

9 Hemställan

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

1. bostadsrättslag

2. lag om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar

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

4. lag om ändring i jordabalken,

5. lag om ändring i äktenskapsbalken,

6. lag om ändring i lagen (1947:576) om statlig inkomstskatt,

7. lag om ändring i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder,

8. lag om ändring i bostadssaneringslagen (1973: 531),

9. lag om ändring i lagen (1974: 1082) om bostadsdomstol,

10. lag om ändring i lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.,

11. lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978: 304),

12. lag om ändring i lagen (1982: 617) om utländska förvärv av svenska företag m. m.,

13. lag om ändring i lagen (1986: 1242) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt,

14. lag om ändring i lagen (1987: 232) om sambors gemensamma hem,

15. lag om ändring i lagen (1987: 813) om homosexuella sambor,

16. lag om ändring i lagen (1987: 1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt.

10 Beslut

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

1 Förslag till Bostadsrättslag

Härigenom föreskrivs följande.

1 kap. Inledande bestämmelser

Lagens innehåll

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

Lagen är indelad i följande kapitel.

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

Inledande bestämmelser om bostadsrättsföreningar

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

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

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

4 § I föreningens hus skall det finnas minst fem lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Vid beräkningen av antalet lägenheter räknas

som lägenhet varje avskild enhet som är inrättad att användas varaktigt och självständigt.

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

Inledande bestämmelser om bostadsrätt

5 § Endast bostadsrättsföreningar får upplåta lägenheter med bostadsrätt.

Upplåtelse får inte ske till andra än medlemmar i föreningen.

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

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

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

Definition av bostadslägenhet och lokal

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

Bestämmelser som gäller ombildning av hyresrätt till bostadsrätt

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

Förbud mot upplåtelse av andelsrätt

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

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

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

2 kap. Ekonomisk plan

Skyldighet att upprätta ekonomisk plan

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

Planens innehåll m.m.

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

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

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

Intyg om planens tillförlitlighet

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

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

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

Komplettering av planen

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

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

Ny plan

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

Planens offentlighet

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

3 kap. Upplåtelse av lägenheter med bostadsrätt

När upplåtelse får ske

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

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

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

Säkerheten skall på begäran av föreningen återställas ett år efter det att den slutliga kostnaden har redovisats på en föreningsstämma. Har talan om ersättning väckts före utgången av denna tid, får säkerheten dock inte återställas förrän målet är slutligt avgjort och föreningens betalningsskyldighet har fullgjorts.

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

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

Upplåtelseavtalet

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

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

En hyresgästs rätt till bostadsrätt

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

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

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

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

7 § En upplåtelse som skett i strid med 5 § eller 2 kap. 1 eller 5 § är ogiltig. Den som bostadsrätten upplåtits till har därvid rätt till ersättning för skada. Har lägenheten tillträtts, skall hyresavtal anses in-

gånget för tiden från tillträdet. Väcks inte talan om upplåtelsens ogiltighet inom två år från det upplåtelsen skedde, är rätten till sådan talan förlorad.

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

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

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

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

Hyresvillkor vid ogiltiga upplåtelser och när bostadsrätten frånträds

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

Konkurrerande upplåtelser

10 § Om en viss lägenhet upplåtits med bostadsrätt åt flera var för sig, gäller upplåtelserna efter den tidsföljd i vilken de ägt rum. Är upplåtelserna samtidiga eller går det inte att fastställa i vilken tidsföljd de skett, skall rätten på talan besluta om företrädet mellan dem efter vad som med hänsyn till omständigheterna är skäligt.

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

Avsägelse

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

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

4 kap. Förhandsavtal

Rätt att ingå förhandsavtal och att ta emot förskott

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7 § Förhandstecknaren får efter uppsägning frånträda förhandsavtalet

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

Rätt till ersättning

8 § Om ett förhandsavtal inte gäller enligt bestämmelserna i 5-7 §§, har förhandstecknaren rätt att få tillbaka belopp som han betalat i förskott jämte ränta enligt 2 § andra stycket räntelagen (1975: 635). Förhandstecknaren har också rätt att få skälig ersättning för sådana kostnader som han med föreningens godkännande har lagt ned på lägenhetens inredning och utformning och som blivit onyttiga för honom. Om föreningen har varit försumlig, har förhandstecknaren även rätt till ersättning för annan skada.

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

5 kap. Övergång av bostadsrätt

Rätt att utöva bostadsrätten efter en övergång

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

Trots bestämmelsen i första stycket får ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av

bostadsrättshavarens död eller att någon förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning. Dödsboet kan i stadgarna medges en vidsträcktare rätt än som angetts här.

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

Överlåtelseavtalet

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

Ogiltighet

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

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

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

Ansvaret för förpliktelser

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

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

vilken rätten övergått fri från förpliktelser enligt första stycket först efter det att förvärvaren antagits till medlem.

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

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

Förbehåll i stadgarna om rätt att återköpa eller lösa bostadsrätten

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

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

Sidoavtal

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

ligt 6 kap. 17 §, skall dock det andra avtalet upphöra att gälla när bostadsrättshavaren enligt 6 kap. 23 § är skyldig att flytta.

6 kap. Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Föreningens ansvar för lägenhetens skick vid tillträdet m.m.

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

2 § Om bostadsrättshavaren inte får tillträda lägenheten i rätt tid när lägenheten skall tillträdas första gången efter en bostadsrättsupplåtelse och beror inte dröjsmålet på honom, har han rätt till skälig nedsättning av månadsavgiften för den tid han inte kan använda lägenheten eller del av den. Är hindret av väsentlig betydelse, får bostadsrättshavaren efter uppsägning frånträda bostadsrätten. Uppsägning får inte ske efter tillträdet.

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

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

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

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

5 § Finns det ohyra i lägenheten till men för bostadsrättshavaren gäller 3 § i tillämpliga delar. Har ohyran kommit efter det att lägenheten tillträtts, gäller dock inte vad som sagts nu, om det skett genom

bostadsrättshavarens vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som han svarar för enligt 11 § andra stycket.

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

Hur bostadsrättshavaren får använda lägenheten

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

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

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

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

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

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

Upplåtelse av lägenheten i andra hand

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

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

och förenas med villkor. Vad som angetts om juridisk person gäller inte ett dödsbo.

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

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens skick

11 § Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick, om inte något annat bestämts i stadgarna eller följer av andra eller tredje stycket. Föreningen svarar för husets skick i övrigt. I fråga om småhus får det i stadgarna dock föreskrivas att bostadsrättshavaren, med de begränsningar som anges i andra och tredje stycket, skall svara för sådant underhåll som föreningen annars skulle stå för.

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

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

Rätt för föreningen att komma in i lägenheten

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

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

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan tingsrätten förordna om

handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i 17 § handräckningslagen (1981: 847).

Vilka avgifter en bostadsrättsförening får ta ut

13 § Bostadsrättsföreningen har rätt att ta ut följande avgifter av bostadsrättshavaren: insats och månadsavgift samt, om det anges i stadgarna, upplåtelseavgift och överlåtelseavgift. Föreningen får inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av denna lag eller annan författning.

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

Hur avgifterna skall betalas

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

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

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

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

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

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

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

Förverkande

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

18 § Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Inte heller är nyttjanderätten till en bostadslägenhet förverkad på grund av att en skyldighet som avses i 17 § 8 inte fullgörs, om bostadsrättshavaren är en kommun och skyldigheten inte kan fullgöras av en kommun. En skyldighet för bostadsrättshavaren att inneha anställning i ett visst företag eller någon liknande skyldighet får inte läggas till grund för förverkande.

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

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

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

22 § Är nyttjanderätten enligt 17 § 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av månadsavgift och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten, om avgiften betalas på det sätt som anges i 14 § senast tolfte vardagen efter det att bostadsrättshavaren delgetts en underrättelse om att han genom att

betala avgiften på angivet sätt kan få tillbaka bostadsrätten samt, i fråga om en bostadslägenhet, ett meddelande om uppsägningen och anledningen till denna lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten finns.

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

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

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

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

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

Förfarandet vid uppsägning

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

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

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

Har den hos vilken uppsägning skall ske inte något känt hemvist i Sverige och finns det inte heller något känt ombud som har rätt att ta

emot uppsägning för honom, får uppsägning ske genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar.

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

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

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

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

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

Underrättelse vid pantsättning av en bostadsrätt

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

Vissa övriga meddelanden

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

När bostadsrätten övergått till föreningen

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

Upphörande av bostadsrätten i vissa fall

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

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

7 kap. Offentlig auktion

Förordnande av god man

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

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

Vid förrättningen skall föras protokoll.

Auktionsförfarandet

2 § Innan budgivningen inleds skall den gode mannen redovisa villkoren för försäljningen samt lämna övriga upplysningar som är av betydelse för denna. Om föreningen inte medger annat, skall bostadsrätten utropas utan förbehåll om panträtt. Inrop får inte godtas om det är uppenbart att avsevärt högre köpeskilling kan uppnås.

Köpeskillingen skall betalas genast, om inte andra villkor fastställts före försäljningen. Tillträde får inte ske förrän full betalning har

erlagts. När den gode mannen har tagit emot betalningen, skall han utfärda köpebrev.

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

Gode mannens rätt till ersättning

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

Redovisning av köpeskillingen

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

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

8 kap. Föreningsrättsliga bestämmelser

Allmänna bestämmelser om en bostadsrättsförening

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

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

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

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

Stadgar

5 § Bostadsrättsföreningens stadgar skall ange

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

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

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

Firma

7 § Bostadsrättsföreningens firma skall innehålla ordet "bostadsrättsförening".

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

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

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

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

Rätt till medlemskap i bostadsrättsföreningen

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

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

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

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

En kommun som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får inte vägras medlemskap. Inte heller får den som förvärvat en bostadsrätt vid exekutiv försäljning eller vid offentlig auktion enligt 5 kap. 1 eller 2 § eller 6 kap. 29 § vägras medlemskap av den anledningen att ersättning för bostadsrätten inte beräknats enligt de grunder som anges i stadgarna.

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

I fråga om andel i bostadsrätt skall första och tredje styckena tillämpas endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar

eller, om bostadsrätten avser en bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka lagen (1987: 232) om sambors gemensamma hem skall tillämpas. Vad som nu har sagts gäller inte om något annat har bestämts i stadgarna.

11 § Sådana villkor för medlemskap är utan verkan som innebär

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

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

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

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

Tvister om medlemskap

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

Utträde ur föreningen och uteslutning

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

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

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

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

Medlems- och lägenhetsförteckning

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

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

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

17 § Lägenhetsförteckningen skall för varje lägenhet ange

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

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

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

Dagen för anteckningen skall anges.

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

Bostadsrättsföreningens ledning

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

1. Av styrelsens ledamöter skall alltid minst två eller, om styrelsen består av mindre än fem ledamöter, minst en väljas på föreningsstämma.

2. Styrelseledamöterna och suppleanterna för styrelseledamöterna samt bostadsrättsföreningens firmatecknare behöver inte vara svenska medborgare.

3. Om inte något annat har bestämts i stadgarna, kan bostadsrättshavarens make eller sambo vara styrelseledamot eller suppleant för styrelseledamot, även om maken eller sambon inte är medlem i föreningen.

4. Bestämmelserna om verkställande direktör gäller inte.

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

Bestämmelser om föreningsstämman

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

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

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

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

Särskilda villkor för föreningsstämmans beslut

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

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

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

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

4. Om beslutet innebär överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen och i vilket det finns en eller flera lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, skall beslutet ha fattats på det sätt som gäller för beslut om likvidation enligt 34 §. Minst två tredjedelar av bostadsrättshavarna i det hus som skall överlåtas skall ha gått med på beslutet.

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

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

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

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

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

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

Beslut om ombildning av hyresrätt till bostadsrätt

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

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

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

26 § Innan beslut om fastighetsförvärv fattas enligt 25 §, skall en sådan ekonomisk plan som avses i 2 kap. 2 § upprättas och hållas tillgänglig för hyresgästerna. Till planen skall fogas ett besiktningsprotokoll som visar fastighetens skick. Planen skall även vara försedd med intyg enligt 2 kap. 3 §.

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

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

Ändring av stadgar

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

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

beslutet om det nedtecknats i stämmoprotokollet och skriftligen godkänts av bostadsrättshavaren.

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

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

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

Revision och särskild granskning samt redovisning

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

Vinstutdelning m.m.

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

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

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

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

Likvidation och upplösning samt fusion

34 § Bestämmelserna om likvidation och upplösning i 11 kap. lagen (1987: 667) om ekonomiska föreningar gäller även bostadsrättsför-

eningar. Vad som föreskrivs i 11 kap. 3 §, för det fall antalet föreningsmedlemmar gått ned under det i 1 kap. 3 § denna lag föreskrivna lägsta antalet, skall tillämpas i en bostadsrättsförening, om antalet medlemmar eller antalet bostadsrättshavare blivit mindre än fem. Motsvarande gäller om antalet lägenheter som upplåts med bostadsrätt enligt 1 kap. 4 § denna lag blivit mindre än fem. Vidare skall vad som sägs i 11 kap. 12 § om insatskapital i stället gälla insats och upplåtelseavgift i bostadsrättsföreningen.

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

Registreringsmyndighet m.m.

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

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

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

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

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

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

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

1. upplåter andelsrätt i strid med 1 kap. 9 §,
2. upplåter bostadsrätt i strid med 2 kap. 1, 5 eller 6 § eller 3 kap. 2 §,
3. inte håller en registrerad ekonomisk plan tillgänglig enligt 2 kap. 7 §,

4. tar emot förskott i strid med 4 kap. 2 §,
5. bryter mot 8 kap. 7 § sista stycket,
6. inte för en medlemsförteckning eller håller en sådan förteckning tillgänglig enligt 8 kap. 16 §, eller
7. inte för en lägenhetsförteckning enligt denna lag eller meddelar oriktig eller vilseledande uppgift i utdrag enligt 8 kap. 18 §.

10 kap. Förfarandet i bostadsrättstvister m.m.

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

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

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

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

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

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

1. i fråga om en bostadsrättshavares rätt eller skyldighet att tillträda eller behålla lägenheten, eller
2. beträffande fastställande av hyresvillkor enligt 3 kap. 9 §.

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Bestämmelsen i 1 kap. 9 § första stycket utgör inte hinder för en juridisk person, som före lagens ikraftträdande haft rätt att upplåta

andelsrätt med vilken följer rätt att för begränsad tid besitta eller hyra lägenhet i hus som tillhör den juridiska personen, att upplåta andelsrätt avseende lägenhet i huset.

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

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

2 Förslag till Lag om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar

Härigenom föreskrivs följande.

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

2 § Omregistrering får ske under förutsättning

1. att bostadsföreningens stadgar ändras och utformas i överensstämmelse med bestämmelserna i bostadsrättslagen (1989: 0000),

2. att bostadsföreningen har utsett styrelse och revisorer för bostadsrättsföreningen i enlighet med bestämmelserna i 8 kap. 19 och 31 §§ bostadsrättslagen (1989: 0000) samt att de förutsättningar i övrigt som anges i 1 kap. 3 § nämnda lag för registrering av en bostadsrättsförening är uppfyllda,

3. att bostadsföreningens firma ändras enligt 8 kap. 7 § bostadsrättslagen (1989: 0000), samt

4. att en sådan ekonomisk plan som anges i 4 § denna lag har upprättats av bostadsföreningens styrelse och registreras samtidigt med bostadsrättsföreningen.

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

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

4 § Innan ett beslut fattas enligt 3 §, skall bostadsföreningens styrelse ha upprättat en förenklad ekonomisk plan för föreningens verksamhet. I planen skall en beräkning göras av bostadsföreningens behållna tillgångar. Med utgångspunkt i beräkningen skall insatsen fördelas på de kommande bostadsrätterna efter den andel i bostadsrättsföreningen som belöper på varje medlem. Beslutar förenings-

stämman om annan fördelningsgrund, skall planen ändras i enlighet med beslutet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En överlåtelse får ske utan hembud till bostadsrättsföreningen,

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

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

9 §

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

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
12 §	
Även om hembudet har upphört att gälla får överlåtelse genom köp eller byte till någon annan än den bostadsrättsförening som har gjort intresseanmälan inte ske medan föreningens intresseanmälan gäller, om köpeskillingen är lägre eller villkoren för överlåtelsen sammantagna är avsevärt ogynnsammare för fastighetsägaren än vad som angavs vid hembudet. Har fastighetsägaren sedan ett hembud upphört att gälla gjort ett nytt hembud, enligt vilket köpeskillingen är lägre eller villkoren *eljest* ogynnsammare för fastighetsägaren, och upphör även detta hembud att gälla, skall första meningen tillämpas på det nya hembudet.	*Även om hembudet har upphört att gälla får, så länge föreningens intresseanmälan gäller, en sådan överlåtelse eller övergång som avses i 6 § första stycket inte ske till någon annan än den bostadsrättsförening som har gjort intresseanmälan,* om köpeskillingen är lägre eller villkoren för överlåtelsen sammantagna är avsevärt ogynnsammare för fastighetsägaren än vad som angavs vid hembudet. *En sådan överlåtelse får inte heller ske om ett villkor som angavs vid hembudet är oskäligt mot föreningen.* Har fastighetsägaren sedan ett hembud upphört att gälla gjort ett nytt hembud, enligt vilket köpeskillingen är lägre eller villkoren *på annat sätt* ogynnsammare för fastighetsägaren, och upphör även detta hembud att gälla, skall första *och andra* meningen tillämpas på det nya hembudet.

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

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

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
13 §	
Överlåtelser i strid med 6 eller 12 § är ogiltiga.	*Överlåtelse av sådan fast egendom som avses i denna lag är för sin giltighet beroende av att lagfart söks innan anteckning om en intresseanmälan enligt 3 § har skett.* Överlåtelser i strid med 6 eller 12 § är ogiltiga.
Om lagfart har meddelats i strid med 20 kap. 6 § 5 eller 7 § 11 jordabalken, gäller inte första stycket.	Om lagfart har meddelats i strid med 20 kap. 6 § 5 eller 7 § 11 jordabalken, gäller inte första stycket *andra meningen.*

---

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

4 Förslag till Lag om ändring i äktenskapsbalken

Härigenom föreskrivs att 7 kap. 4 § äktenskapsbalken skall ha följan-de lydelse.

Nuvarande lydelse *Föreslagen lydelse*

7 kap.
4 §

Med makars gemensamma bostad avses i denna balk

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

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

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

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

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

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

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1990.

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

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

Nuvarande lydelse *Föreslagen lydelse*

2 §

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

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

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

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

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

Samborna får i en av dem båda undertecknad handling anmäla till inskrivningsmyndigheten att en fastighet som är lagfaren för en av

dem eller en tomträtt för vilken en av dem är inskriven som innehavare är gemensam bostad för dem båda.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1990.

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

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

Nuvarande lydelse | *Föreslagen lydelse*

7 kap.
13 §

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

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

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

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1990.

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

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

Nuvarande lydelse | *Föreslagen lydelse*

4 §[2]

Hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken har till uppgift att

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,

2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket, ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, hyresvillkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 b §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,

2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22–24 §§ hyresförhandlingslagen (1978: 304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag,

3. pröva tvist om hyresvillkor enligt *7 § sista stycket,* upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt *30 § andra stycket* eller medlemskap enligt *52 §,* allt *bostadsrättslagen (1971: 479),*	3. pröva tvist om *upplåtelse av bostadsrätt enligt 3 kap. 6 §,* hyresvillkor enligt *3 kap. 9 §,* upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt *6 kap. 10 § andra stycket,* medlemskap enligt *8 kap. 13 § eller utdömande av vite enligt 10 kap. 6 §,* allt *bostadsrättslagen (1989: 0000),*

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

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

5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,

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

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

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

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

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

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

5 §[3]

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

[3]Senaste lydelse 1983: 439.

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

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

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

Regeringen kan förordna att i hyresnämnd skall finnas flera avdelningar.

Bestämmelserna om hyresnämnd gäller i tillämpliga delar även avdelning.

11 §[4]

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

[4]Senaste lydelse 1987: 264.

Uteblir sökanden ånyo, får ärendet icke återupptagas på nytt.

15 §[5]

Har parterna avtalat att tvist skall avgöras av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen och har, vid arrendetvist, arrendenämnden eller, vid hyres- eller bostadsrättstvist, hyresnämnden utsetts till skiljenämnd, skall nämnden på ansökan avgöra tvisten genom skiljedom, om ej hinder möter enligt 1 § andra stycket lagen (1929: 145) om skiljemän. Om sådan ansökan gäller 8 §. Har tvisten redan hänskjutits till nämnd, kan skiljedom dock påkallas muntligen inför nämnden.

I ärende som nämnd har att avgöra genom skiljedom gäller lagen om skiljemän, i den mån ej annat följer av denna lag. Vardera parten svarar för sin kostnad i tvist som avses i 9 kap. 10 eller 14 §, 10 kap. 6 § eller 12 kap. 49 eller 54 § jordabalken, 5 § lagen (1957: 390) om fiskearrenden eller *7 § sista stycket bostadsrättslagen (1971: 479).*

I ärende som nämnd har att avgöra genom skiljedom gäller lagen om skiljemän, i den mån ej annat följer av denna lag. Vardera parten svarar för sin kostnad i tvist som avses i 9 kap. 10 eller 14 §, 10 kap. 6 § eller 12 kap. 49 eller 54 § jordabalken, 5 § lagen (1957: 390) om fiskearrenden eller *3 kap. 9 § bostadsrättslagen (1989: 0000).*

22 §[6]

Beslut av nämnd äger, sedan tid för klander eller besvär utgått när talan får föras mot beslutet, rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 5 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 3, 5 a, 6, 7, 8 eller 9. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller till-

Beslut av nämnd äger, sedan tid för klander eller besvär utgått när talan får föras mot beslutet, rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 5 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 3, 5 a, 6, 7, 8 eller 9. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller till-

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

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
stånd enligt 12 kap. 23 § andra stycket, 34-37 eller 40 § jordabalken eller *30 § andra stycket bostadsrättslagen (1971: 79)* eller ansökan om uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973: 531) eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978: 304) eller ansökan om anvisningsrätt enligt 3 § lagen (1987: 1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt lämnats utan bifall.	stånd enligt 12 kap. 23 § andra stycket, 34-37 eller 40 § jordabalken eller *6 kap. 10 § andra stycket bostadsrättslagen (1989: 0000)* eller ansökan om uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973: 531) eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978: 304) eller ansökan om anvisningsrätt enligt 3 § lagen (1987: 1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt lämnats utan bifall.

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

23 §[7]

Om fullföljd av talan mot hyresnämnds beslut i ärende enligt 12 kap. jordabalken eller hyresförhandlingslagen (1978: 304) eller i ärende angående bostadsrätt, bostadssanering eller särskild förvaltning eller i ärende enligt lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m.m., enligt lagen (1987: 1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt eller lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt finns bestämmelser i 12 kap. 70 §	Om fullföljd av talan mot hyresnämnds beslut i ärende enligt 12 kap. jordabalken eller hyresförhandlingslagen (1978: 304) eller i ärende angående bostadsrätt, bostadssanering eller särskild förvaltning eller i ärende enligt lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m.m., enligt lagen (1987: 1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt eller lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt finns bestämmelser i 12 kap. 70 §

[7]Senaste lydelse 1987: 1278.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
jordabalken, 31 § hyresförhandlingslagen, *76 § bostadsrättslagen (1971: 479)*, 21 § bostadssaneringslagen (1973:531), 34 § bostadsförvaltningslagen (1977: 792), 25 § lagen om förvärv av hyresfastighet m.m., 16 § lagen (1987: 1274) om kom-munal bostadsanvisningsrätt samt 15 § lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.	jordabalken, 31 § hyresförhandlingslagen, *10 kap. 2 § bostadsrättslagen (1989:0000)*, 21 § bostadssaneringslagen (1973:531), 34 § bostadsförvaltningslagen (1977: 792), 25 § lagen om förvärv av hyresfastighet m.m., 16 § lagen (1987: 1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt samt 15 § lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

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

Hyresnämndens beslut får överklagas genom besvär hos bostadsdomstolen, om nämnden

1. avvisat ansökan som avses i 8, 11, 14–16, 16 a, 16 c, 16 d eller 16 e §, eller avvisat besvär,

2. avskrivit ärende enligt 8-10, 15 a, 16, 16 a, 16 c, 16 d eller 16 e §, dock ej när ärendet kan återupptagas,

3. förordnat angående ersättning för någons medverkan i ärendet,

4. utdömt vite eller annan påföljd för underlåtenhet att iakttaga föreläggande eller ådömt straff för förseelse i förfarandet,

5. utlåtit sig i annat fall än som avses i 3 i fråga som gäller allmän rättshjälp.

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

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

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1990.

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

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

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

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1990.

[1]Senaste lydelse 1974: 821.

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

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

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

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1990.

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

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

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
2 §[2]	
Förvärvstillstånd fordras inte	
1. om egendomen förvärvas från staten, kommun, landstingskommun eller kommunalförbund,	
2. om staten, kommun, landstingskommun, kommunalförbund, aktiebolag, som helt ägs av kommun eller landstingskommun, allmännyttigt, bostadsföretag, folkrörelsekooperativ riksorganisation eller regional folkrörelsekooperativ organisation av bostadsrättsföreningar eller bostadsrättsförening ansluten till sådan organisation är förvärvare,	
2 a. om egendomen i annat fall än som anges under 2 förvärvas av en bostadsrättsförening och föreningen har fattat beslut om förvärvet i den ordning som föreskrivs i *60 a § bostadsrättslagen (1971: 479),*	2 a. om egendomen i annat fall än som anges under 2 förvärvas av en bostadsrättsförening och föreningen har fattat beslut om förvärvet i den ordning som föreskrivs i *8 kap. 25 § bostadsrättslagen (1989: 0000),*
3. om egendomen enligt medgivande av regeringen förvärvas för kyrkligt ändamål eller fånget prövats enligt lagen (1970: 939) om förvaltning av kyrklig jord,	
4. om egendomen förvärvas av kreditinrättning vilken enligt lag eller enligt reglemente eller bolagsordning som regeringen fastställt är skyldig att åter avyttra egendomen,	
5. om förvärvaren är gift med överlåtaren och inte heller om förvärvaren eller, när makar förvärvar gemensamt, någon av dem är överlåtarens avkomling, allt under förutsättning att överlåtaren inte är skyldig att avyttra egendomen enligt 6 § eller enligt 3 kap. 1 § lagen (1982: 618) om utländska förvärv av fast egendom m.m.,	
6. om förvärvet skall prövas enligt lagen om utländska förvärv av fast egendom m. m.,	

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

7. om förvärvet sker genom inrop på exekutiv auktion.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1990.

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

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

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

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1990.

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

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

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1990.

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

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

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

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
7. Om det föreligger särskilda skäl, kan länsstyrelsen ge en förening eller ett aktiebolag som avses i *punkt 16 i övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen (1971: 479)* tillstånd att tillämpa avtalsklausul som strider mot 12 kap. 15 § andra stycket första meningen eller 19 §. Tillstånd som har meddelats enligt äldre bestämmelser gäller även efter ikraftträdandet.	7. Om det föreligger särskilda skäl, kan länsstyrelsen ge en *juridisk person som avses i punkt 11 övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen (1989: 0000)* tillstånd att tillämpa avtalsklausul som strider mot 12 kap. 15 § andra stycket första meningen eller 19 §. Tillstånd som har meddelats enligt äldre bestämmelser gäller även efter ikraftträdandet.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1990.

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

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

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

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1990.

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

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

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1990.

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

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

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

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1990.

Förteckning över remiss-instanserna

Betänkandet (SOU 1988:14) Översyn av bostadsrättslagen, m.m. har remissbehandlats.

Efter remiss har yttranden över betänkandet avgetts av hovrätten för Västra Sverige, kammarrätten i Sundsvall, bostadsdomstolen, domstolsverket, Stockholms tingsrätt, hyresnämnderna i Stockholm, Göteborg och Malmö, plan- och bostadsverket, riksskatteverket, konsumentverket, länsstyrelserna i Stockholms, Göteborgs och Bohus samt Malmöhus län, länsstyrelsernas organisationsnämnd (LON), riksrevisionsverket, diskrimineringsombudsmannen (DO), juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet, Sveriges advokatsamfund, Svenska kommunförbundet, Stockholms kommun, Malmö kommun, Stockholms läns landsting, HSB:s riksförbund, Riksbyggen, Sveriges bostadsrättsföreningars centralorganisation (SCB), Aktiebolaget Bostadsgaranti, Hyresgästernas riksförbund, Sveriges fastighetsägareförbund, Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO), Stockholms kooperativa bostadsförening (SKB), Sveriges fastighetsmäklarsamfund, Svenska bankföreningen, Svenska sparbanksföreningen, Sveriges föreningsbankers förbund, StadshypoteksKassan, Stockholms handelskammare, Småföretagens riksorganisation och Uppsala bostadsrättsföreningars centralförening (UBC).

Dessutom har en skrivelse inkommit från Institutet för bostadsrätt IFB AB samt från vissa enskilda personer.

Riksskatteverket har inhämtat yttrande från länsskattemyndigheterna i Stockholm, Malmöhus, Göteborgs och Bohus samt Västerbottens län. I nedan redovisad remissammanställning kallad skatteförvaltningen.

Följande myndigheter och organisationer har avstått från att yttra sig. Socialstyrelsen, statskontoret, Göteborgs kommun, BR fastighetsgaranti aktiebolag, Byggentreprenörerna, Sveriges köpmannaförbund samt Branschorganisationen för Svenska fritidsboendeanläggningar (BSF).

Sammanställning av remissyttrandena över betänkandet (SOU 1988:14) Översyn av bostadsrättslagen m.m.

1 Remissinstanserna

Efter remiss har yttranden över betänkandet avgetts av hovrätten för Västra Sverige, kammarrätten i Sundsvall, bostadsdomstolen, domstolsverket, Stockholms tingsrätt, hyresnämnderna i Stockholm, Göteborg och Malmö, plan- och bostadsverket, riksskatteverket, konsumentverket, länsstyrelserna i Stockholms, Göteborgs och Bohus samt Malmöhus län, länsstyrelsernas organisationsnämnd (LON), riksrevisionsverket, diskrimineringsombudsmannen (DO), juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet, Sveriges advokatsamfund, Svenska kommunförbundet, Stockholms kommun, Malmö kommun, Stockholms läns landsting, HSB:s riksförbund, Riksbyggen, Sveriges bostadsrättsföreningars centralorganisation (SCB), Aktiebolaget bostadsgaranti, Hyresgästernas riksförbund, Sveriges fastighetsägareförbund, Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO), Stockholms kooperativa bostadsförening (SKB), Sveriges fastighetsmäklarsamfund, Svenska bankföreningen, Svenska sparbanksföreningen, Sveriges föreningsbankers förbund, StadshypoteksKassan, Stockholms handelskammare, Småföretagens riksorganisation och Uppsala bostadsrättsföreningars centralföreningen (UBC).

Dessutom har en skrivelse inkommit från Institutet för bostadsrätt IFB AB samt från vissa enskilda personer.

Riksskatteverket har inhämtat yttrande från länsskattemyndigheterna i Stockholm, Malmöhus, Göteborgs och Bohus samt Västerbottens län. I nedan redovisad remissammanställning kallad skatteförvaltningen.

Följande myndigheter och organisationer har avstått från att yttra sig. Socialstyrelsen, statskontoret, Göteborgs kommun, BR fastighetsgaranti aktiebolag, Byggentreprenörerna, Sveriges köpmannaförbund samt Branschorganisationen för Svenska fritidsboendeanläggningar (BSF).

2 Allmänna och sammanfattande synpunkter

De allra flesta remissinstanserna anser att utredningens lagförslag innebär en positiv omarbetning av lagstiftningen med en ändamålsenlig systematisering och språklig redigering. Genom detta arbete har utredningen kunnat åstadkomma en betydligt mera lättillgänglig lagreglering av ett tidigare ganska komplicerat och svårtillgängligt regelsystem.

Hovrätten för Västra Sverige anser att genom en ändamålsenlig systematisering och språklig redigering har lagregleringen av bostadsrätten blivit betydligt mera lättillgänglig. Hovrätten fortsätter. Samtidigt måste dock konstateras att det, närmast av lagtekniska skäl, torde vara ofrånkomligt att

lagstiftningen förblir svårhanterlig för den enskilde bostadsrättshavaren. Utredningens strävanden att anpassa bostadsrättslagens regelsystem till den på bostadsmarknaden dominerande hyreslagen är välkomna. Hovrätten noterar särskilt att begreppet lokal nu införs i bostadsrättslagstiftningen. Utredningens förslag till en lag om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar och förslag till omarbetning av lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt synes vara väl motiverade.

Utredningen har haft att utgå från det rådande processuella systemet på bostadslagstiftningens område. Även efter översynen kommer tillämpningen att vila på ett antal olika myndigheter och domstolar. Ett exempel som stämmer till eftertanke är att frågan om en förening uppställt oskäliga villkor vid ansökan om medlemskap i föreningen kan komma att prövas av såväl länsstyrelse som hyresnämnd och allmän domstol. Att en sådan ordning skapar vissa svårigheter när det gäller rättsbildningen är uppenbart.

Det framstår enligt **kammarrätten i Sundsvall** som ett klart framsteg att BRL ersätts med en ny och mera översiktligt disponerad lag med genomgående modernt språkbruk.

Såväl när det gäller utformningen av lagtexten som i andra hänseenden, kan kammarrätten i stort ansluta sig till utredningens lagförslag och kammarrätten finner dessa väl ägnade att läggas till grund för lagstiftning.

Stockholms tingsrätt tillstyrker i allt väsentligt de föreslagna ändringarna och instämmer i huvudsak i utredningens bedömningar. Tingsrätten ifrågasätter dock införandet av en överlåtelseavgift vid överlåtelser av bostadsrätt. Det bör enligt tingsrättens mening vidare övervägas i det fortsatta lagstiftningsarbetet om inte möjligheten för en förhandstecknare att vid förhandsavtal i nyproduktionsfallen sätta annan i sitt ställe bör vidgas något. Tingsrätten bedömer att utredningens förslag inte kommer att märkbart påverka domstolarnas arbetsbelastning eller föranleda några kostnader.

Hyresnämnden i Stockholm finner utredningens förslag i stort sett väl motiverade och ägnade att ligga till grund för lagstiftning. Även **plan- och bostadsverket** och **Fastighetsägareförbundet** instämmer i huvudsak i utredningens bedömningar.

Länsstyrelsen i Stockholms län ansluter sig till utredningens ställningstaganden och tillstyrker i princip att förslaget till ny bostadsrättslag m.m. läggs till grund för lagstiftning.

Till skillnad från utredningen anser länsstyrelsen att en bostadsrättsförenings önskemål om att begränsa medlemskretsen till fysiska personer i första hand bör åstadkommas genom lättnader i lagens bestämmelser om stadgeändring. Ett förhandsavtal mellan en bostadsrättsförening och en bostadssökande bör enligt länsstyrelsens mening föregås av en medlemsprövning. En bostadsrättsförening bör ge in en kostnadskalkyl för bygg-

projektet tillsammans med ansökan om tillstånd att uppbära förskott. Föreningen bör ställa säkerhet även för ränteutgifter och kostnadsersättningar till förhandstecknarna. Bestämmelserna i 9 a § BRL bör överföras till den nya lagen. En ändring av bestämmelserna om bostadsrättshavarens rättsliga ställning vid ombyggnad av föreningsfastigheten bör anstå tills dess resultatet av skatteutredningens arbete föreligger. Länsstyrelsen avstyrker förslaget om överlåtelseavgift. I några fall kan anmärkningar riktas mot lagtextens utformning. Införandet av bestämmelser som ökar länsstyrelsens arbete med föreningsregisterärenden förutsätter en viss ökning av länsstyrelsens resurser.

Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län har inga erinringar mot utredningens genomgång av bostadsrättslagstiftningen. De föreslagna ändringarna i lagstiftningen är välmotiverade. Vissa oklara bestämmelser i bostadsrättslagen bör dock få en tydligare utformning.

En särskild tvistefråga har varit om en bostadsrättsförening skall ha rätt att i stadgarna ta in en bestämmelse om överlåtelseavgift. Länsstyrelsen ställer sig tveksam till det berättigade i en sådan regel men vill inte avstyrka utredningens förslag, eftersom det är viktigt att problemet får en lösning.

Länsstyrelsens i Malmöhus län huvudsakliga erfarenhet av bostadsrättsföreningar anknyter till registrering av sådana föreningar. Den snabba utvecklingen på bostadsområdet har medfört att bostadsrättslagen från 1971 redan är föråldrad och i behov av anpassning till det praktiska rättslivet. Det är därför värdefullt att hela lagen har omarbetats.

Länsstyrelsernas organisationsnämnd (LON) konstaterar med tillfredsställelse att utredningens förslag är klargörande vad gäller ett flertal frågor som rör länsstyrelsernas arbete med registrering av bostadsrättsföreningar. LON anser att betänkandet från administrativ synpunkt kan ligga till grund för lagstiftning.

Sammanfattningsvis ser **ombudsmannen mot etnisk diskriminering (DO)** med tillfredsställelse på förslaget, att stadgevillkor av den typ som kräver visst medborgarskap eller annat oskäligt villkor för medlemskap i bostadsrättsförening skall vara utan verkan. Det har i rättspraxis såväl som i DO:s praxis visat sig finnas behov av en sådan bestämmelse för att förebygga etnisk diskriminering på denna allt betydelsefullare del av bostadsmarknaden.

DO anser – till förebyggande av diskriminering – att beslut av bostadsrättsförening rörande juridiska personer skall kunna överprövas av hyresnämnd.

Även om man lyckats anpassa bostadsrättslagen till den samhällsutveckling som ägt rum så anser **domstolsverket** att utformningen av lagtexten kan förbättras. **Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet** anser förslaget lovvärt på flera punkter men avstyrker att förslaget

läggs till grund för lagstiftning eftersom ytterligare överväganden i vissa frågor först måste göras.

Konsumentverket är i huvudsak positivt men anser att vissa förslag i utredningen står i direkt motsats till konsumenternas intresse.

Verket tillstyrker förslagen om medlemsantal, geografisk spridning, regler för beviljande av medlemskap m.m. Däremot anser verket att ytterligare utredning krävs innan det går att ta ställning till förslagen avseende nya ombyggnadsregler, ekonomisk plan, förhandsavtal, upplåtelse av småhus med bostadsrätt samt anpassning till hyreslagens regler om förverkande m.m.

Enligt **Svenska kommunförbundet** framstår de föreslagna tilläggen och ändringarna som väl underbyggda och föranleder i princip inga särskilda synpunkter.

Kommunstyrelsen i Stockholms stad vill understryka vikten av att rätten för juridiska personer att inneha bostadsrättslägenheter är helt otillräckligt behandlat. Det är inte tillräckligt att man överlåter åt den enskilda bostadsrättsföreningen att bestämma om en så viktig fråga. Det gäller i synnerhet som det inte alltid är i bostadsrättsföreningens intresse att hindra juridiska personer från att förvärva bostadsrätter i föreningen. Eftersom det skapar en större krets som efterfrågar bostadsrätter ökar därigenom också priset på överlåtelsevärdena. Det är därför nödvändigt att införa ett generellt förbud i bostadsrättslagen för juridiska personer att inneha bostadsrättslägenheter.

Kommunstyrelsen vill emellertid framhålla att bostadsrätten är en boendeform som på ett förtjänstfullt sätt tillförsäkrat de boende ett aktivt inflytande över sin egen bostadssituation. Bostadsrätten har därför som upplåtelseform utan tvekan stora fördelar. De höga överlåtelsevärdena som förekommer, inte minst i Stockholmsregionen, har emellertid på ett olyckligt sätt begränsat möjligheten för vanliga inkomsttagare att kunna skaffa en bostadsrätt. Det har inte ingått i utredningens uppdrag att lösa dessa och liknande frågor. I det fortsatta lagstiftningsarbetet måste därför dessa problem ges högsta prioritet.

HSB:s riksförbund tillstyrker att förslagen i betänkandet läggs till grund för lagstiftning. HSB hemställer vidare att såsom föreslagits den nya bostadsrättslagen såväl som övriga lagförslag genomförs skyndsamt.

Riksbyggen anför bl. a. följande. Under de 17 år som nuvarande bostadsrättslag har varit i kraft, har förutsättningarna för bostadsbyggande och bostadsförvaltning genomgått avsevärda förändringar. Bostadsrättsinstitutet har i större utsträckning än tidigare tagits i anspråk i samband med nyproduktion av småhus. Flerbostadshus, i vilka lägenheter upplåtits med bostadsrätt, har på grund av slitage och ökande möjligheter till en höjd teknisk standard, blivit föremål för omfattande ombyggnads- och moderniseringsarbeten. I flera fall har befintliga flerbostadshus överlåtits till bostadsrättsföreningar, varvid däri ingående hyresrätter ombildas till bostads-

rätter. Denna ombildning har ofta skett i samband med mer eller mindre omfattande ombyggnad. Bland annat genom ändrade boendevanor har medlemsaktiviteten inom bostadsrättsföreningarna ökat i intensitet och framför allt ändrat karaktär. Denna utveckling kan väntas fortsätta.

Allt detta har aktualiserat behovet av en översyn av bostadsrättslagen och en anpassning till ändrade förutsättningar. I viss utsträckning har sådan översyn gjorts successivt. I vissa avseenden är dock lagen i dag ett onödigt otympligt instrument för att hantera bostadsrättsupplåtelser. De anpassningar av lagtexten som gjorts under tiden, har visserligen i huvudsak betytt förbättringar, men som helhet ändå lett till att lagen redaktionellt och i viss mån också till sakinnehållet är ett lappverk.

Bostadsrättslagen är med all säkerhet en av de lagar som används mest av lekmän. Det sker regelbundet vid den dagliga hanteringen av nybyggnads- och förvaltningsfrågor inom bostadsrätten. Mot den bakgrunden är det särskilt viktigt att bostadsrättslagen är språkligt och till sakinnehållet överskådlig och lättillgänglig. Det förslag till lagtext som presenterats av 1986 års bostadsrättsutredning, fyller högt ställda krav i dessa avseenden. Möjligen kan man ifrågasätta om en så pass kort lag skall behöva delas upp i hela 10 kapitel. Förslagsvis kunde dels kapitlen 1, 2 och 3, dels 5 och 7, dels 9 och 10 ha samordnats i var sitt kapitel.

Språkligt kan dock den som inte är van vid att tolka juridisk text, i vissa fall ledas till missförstånd. Även från saksynpunkt tillgodoser förslaget i huvudsak de krav som man kan ställa på en modern bostadsrättslag.

Sveriges bostadsrättsföreningars centralorganisation (SBC) kan i huvudsak tillstyrka utredningens förslag. Likaså kan SBC tillstyrka den uppdatering och omdisposition av bostadsrättslagen som föreslås.

Genom att förslagen i vissa delar innebär väsentliga förbättringar och klargöranden är det angeläget att utredningen efter avslutad remissbehandling skyndsamt leder till en proposition till riksdagen.

Hyresgästernas riksförbund välkomnar strävan att anpassa bostadsrättslagen och annan näraliggande lagstiftning till det praktiska rättslivets krav.

Sveriges fastighetsmäklarsamfund delar i huvudsak de bedömningar som skett av utredningen och tillstyrker författningsförslaget. Samfundet är dock av den uppfattningen, att det i vissa avseenden behövs ytterligare utredning och förtydligande. Detta gäller främst ogiltighetsreglerna vid övergång av bostadsrätt i 5 kap. 4 § samt att en bestämmelse bör införas, som ger en tillträdande bostadsrättshavare möjlighet till förhandsbesked från föreningen om medlemskap. Det saknas också uttryckligt stadgande om felregler vid övergång av bostadsrätt på motsvarande sätt som finns i jordabalken vid överlåtelse av fast egendom.

3 Antalet medlemmar m.m. samt geografisk spridning av föreningens hus

De flesta remissinstanser har inte framfört någon erinran mot utredningens förslag. Följande synpunkter har dock lämnats.

Hyresnämnden i Stockholm föreslår att det i fråga om antalet medlemmar införs en övergångsbestämmelse så att inte föreningar skall drabbas av likvidationsskyldighet där antalet lägenheter vid lagens ikraftträdande är fyra eller färre. **Plan- och bostadsverket** anser att en ytterligare precisering av begreppet "ändamålsenlig samverkan" i fråga om den geografiska spridningen måste ske. Det föreligger annars en risk för att tillämpningen inte blir enhetlig.

Skatteförvaltningen anser att utredningen inte presenterat någon analys över hur samverkan i dag sker mellan olika bostadsrättsföreningar eftersom det torde förhålla sig på helt olika sätt i en stor förening med hundratals medlemmar i förhållande till ett mycket litet antal medlemmar. Man är vidare tveksam till bestämmelsen som rör den geografiska spridningen.

Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet anser att det i fråga om beräkning av antalet lägenheter kan uppstå betydande gränsdragningssvårigheter t.ex. om en bostadsrättshavare har två lägenheter som används som en. Vidare anser fakulteten att det vore bättre att ändra i reglerna för bostadslån än i bostadsrättslagen om man vill förhindra ett obehörigt utnyttjande av lånereglerna vid geografiskt spridda hus. Nämnden finner också att, om avsikten är att införa likvidationsplikt för föreningar där antalet lägenheter är mindre än fem (eller där antalet bostadsrättshavare med självständiga lägenheter är mindre än fem, vilket nu avsikten är), lämpliga övergångsbestämmelser bör införas.

Sveriges advokatsamfund ställer sig tveksamt till kravet att det måste finnas minst fem lägenheter som upplåts med bostadsrätt eftersom det efter jordabalkens tillkomst försvårat samägandet av en fastighet. Även **Sveriges bostadsrättsföreningars centralorganisation (SBC)** ställer sig tveksam till kravet att det måste finnas minst fem lägenheter och anser för sin del att antalet medlemmar bör sänkas till tre eftersom det finns ett stort antal befintliga fastigheter som innehåller färre än fem lägenheter och där bostadsrätt är en lämplig upplåtelseform.

4 Vissa frågor om medlemskap

Hovrätten för Västra Sverige, bostadsdomstolen, Stockholms tingsrätt, länsstyrelsen i Stockholms län samt **Sveriges bostadsrättsföreningars centralorganisation** delar utredningens uppfattning att lagen inte bör innehålla något förbud för *juridiska personer* att förvärva

bostadsrätt utan finner utredningens lösning tilltalande. Vidare tillstyrker flertalet av dessa remissinstanser förslaget att införa en särskild bestämmelse om att *oskäliga villkor* i bostadsrättsföreningens stadgar skall vara ogiltiga.

Hyresgästernas riksförbund anser däremot att lagstiftningen skall ta ställning för att endast *fysiska personer*, dock med undantag för kommunen, skall ha rätt att förvärva bostadsrätt.

Bostadsdomstolen har i samband med sitt uttalande om juridiska personer erinrat om den praxis som tillämpas i t. ex. mål angående förlängning av hyresavtal för bostadslägenheter när annan än den som står som hyresgäst bor i lägenheten. Det görs därvid skillnad mellan det fallet att hyresvärden har samtyckt till att lägenheten tills vidare upplåts i andra hand och den situationen att hyresgästen enligt avtalet har rätt att låta annan person nyttja lägenheten, t. ex. en familjemedlem eller en anställd i hans rörelse. Ett samtycke av det förra slaget anses hyresvärden kunna återta. Ett villkor som är en del av hyresavtalet kan däremot upphävas endast i den ordning som gäller för villkorsändring (jfr RBD 1981:44).

Även om sättet för användningen har avtalats mellan parterna, kan det naturligtvis inträffa att hyresgästen på grund av ändrade förhållanden – som inte har reglerats i avtalet – inte kan använda lägenheten längre på överenskommet sätt. I det fallet torde föreningen enligt förslaget fritt kunna avgöra om bostadsrättshavaren skall få använda lägenheten för annat ändamål eller ej. Detta kan ibland få till följd att bostadsrätten måste säljas. Dessa frågor bör bli föremål för ytterligare överväganden i motiven.

I motiven till bestämmelsen i 8 kap. 11 § första stycket 1 uppehåller sig utredningen utförligt vid de omständigheter som talar mot att svenskt *medborgarskap* får utgöra förutsättning för medlemskap i en bostadsrättsförening. Bostadsdomstolen delar utredningens uppfattning på denna punkt. Några särskilda motiv anförs dock inte mot sådana insållningsklausuler som medger inträde endast för personer av viss utländsk nationalitet. Motiven för en sådan begränsning är inte utan vidare desamma och har sannolikt mindre tyngd. Risken för diskriminering är t. ex. inte lika omfattande i det senare fallet. I främst ombildningsfallen kan man dock lätt tänka sig situationer då det mot vissa hyresgäster skulle framstå som direkt diskriminerande med ett medborgarskapsvillkor. Bostadsdomstolen har därför ingen invändning mot förslaget. Vad beträffar *inkomstvillkoret* följer det av 8 kap. 12 § att föreningen kan ställa krav på ekonomiska förutsättningar hos sökanden att klara sina förpliktelser som medlem. Beträffande *oskäliga villkor* vill bostadsdomstolen understryka att insållningsklausuler bör ske med stor restriktivitet. Begränsningar av rasistisk art måste självfallet vara ogiltiga. I övrigt anser bostadsdomstolen det värdefullt för rättstillämpningen om oskälighetsfallen närmare utvecklades i motiven.

Stockholms tingsrätt påpekar att om bostadsrättslagen inte lägger något hinder i vägen för en förening att i stadgarna ställa upp villkor om att

endast *fysiska personer* skall äga rätt till inträde i föreningen, stöter det på svårigheter för föreningar, som saknar ett sådant villkor att få en stadgeändring därom genomförd i praktiken. Om inte samtliga bostadsrättshavare samtycker till att ett sådant villkor införs i stadgarna har registrering vägrats. Skälet har varit att en sådan *stadgeändring* ansetts innebära en inskränkning i en medlems rätt att överlåta bostadsrätten, något som enligt 62 § andra stycket i den gällande lagen kräver samtliga bostadsrättshavares samtycke. När nu en förening ges rätt att vägra en juridisk person inträde bör för övrigt en uppmjukning av bestämmelserna om ändring av en förenings stadgar göras på denna punkt. Om det redan av en klausul i stadgarna framgår att en juridisk person får vägras inträde behöver ett besked från föreningen att medlemskap vägras inte komma som en överraskning. Det är annars olyckligt om överlåtelser sker som efteråt visar sig inte kunna fullföljas därför att köparen förvägras inträde. Det bör för stadgeändring av här avsett slag räcka med en majoritetsregel av samma slag som gäller för ändring av de grunder efter vilka månadsavgifter skall beräknas. Utredningen behandlar i specialmotiveringen till sistnämnda bestämmelse (6 kap. 10 § andra stycket) vad som övergångsvis skall gälla för juridiska personer, som redan erhållit samtycke från föreningen till att upplåta lägenheter i andra hand. Enligt tingsrättens mening är de resonemang som där förs oklara. Vad som övergångsvis kommer att gälla blir beroende av vad som före den föreslagna lagändringens ikraftträdande har avtalats rörande andrahandsupplåtelse mellan föreningen och den juridiska personen. Ett tidsbegränsat samtycke bör gälla även efter det en lagändring trätt i kraft om den tid som har överenskommits inte har löpt ut vid bestämmelsen ikraftträdande. Därefter bör föreningen kunna vägra tillstånd till en förnyad andrahandsupplåtelse. Om en förening har lämnat samtycke in blanco måste detta gälla mellan föreningen och den juridiska person som är medlem i föreningen även efter ikraftträdandet av den föreslagna bestämmelsen.

Tingsrätten tillstyrker förslaget att införa en särskild bestämmelse som anger att *oskäliga villkor* skall vara utan verkan.

Hyresnämnden i Stockholm anser att det för klarhetens skull bör införas en bestämmelse i lagtexten i vilken det framgår att en juridisk person som vägrats inträde inte kan *hänskjuta tvisten till hyresnämnden.*

Hyresnämnden i Göteborg ansluter sig till utredningens förslag att frågan om en *juridisk persons* rätt att disponera över lägenheten skall avgöras i samband med prövningen av medlemskap. Vissa problem kan dock uppkomma när en juridisk person vid lagens ikraftträdande redan har tillstånd till andrahandsupplåtelse och frågan om medlemskap alltså redan är avgjord. Även om tillståndet är tidsbegränsat måste det – eftersom en juridisk person inte själv kan bo i lägenheten – anses innebära ett godtagande av att den juridiska personen i egenskap av medlem i föreningen har rätt att förfoga över lägenheten genom andrahandsupplåtelse. Enligt hyresnämndens mening bör denna rätt inte gå förlorad genom lagens ikraftträdande. De nya reglerna bör

därför inte tillämpas när en juridisk person vid lagens ikraftträdande har styrelsens eller hyresnämndens tillstånd till tidsbegränsad andrahandsupplåtelse. I sådant fall bör den juridiska personen även i fortsättningen ha rätt att vända sig till hyresnämnden om styrelsen vägrat tillstånd till en ny upplåtelse. Detta bör gälla även om styrelsen före lagens ikraftträdande har lämnat ett icke tidsbegränsat tillstånd men frågan om en ny andrahandsupplåtelse likväl uppkommer.

Enligt regler som trädde i kraft den 1 januari 1989 kan också en *lokalhyresgäst* få hyresnämndens tillstånd att hyra ut lokalen i andra hand eller att använda den för annat än det ursprungliga ändamålet. Utredningen har ansett att motsvarande ändringar inte bör göras i bostadsrättslagstiftningen. Den som är bostadsrättshavare till en lokal får med andra ord en sämre ställning än den som hyr lokalen. Detta torde i praktiken komma att medföra att intresset för att förvärva bostadsrätt till lokal blir ringa.

Enligt 8 kap. 13 § kan förvärvare av bostadsrätt som vägrats inträde i föreningen hänskjuta *tvist om medlemskapet* till hyresnämnden. Bestämmelsen motsvarar 52 § i BRL.

En följd av att en bostadsrättsförening får rätt att oberoende av stadgarna vägra en juridisk person inträde i föreningen bör vara att den juridiska personen inte heller skall kunna få tvist om medlemskapet prövat av hyresnämnden. Detta framgår dock inte klart av lagtexten. Det bör i 8 kap. 13 § uttryckligen anges att rätten att hänskjuta tvist till hyresnämnden inte tillkommer juridisk person som vägrats inträde i föreningen.

Det kan enligt hyresnämndens erfarenhet förekomma att bostadsrättsföreningens styrelse inte meddelar något uttryckligt beslut om avslag på en begäran om tillstånd till andrahandsupplåtelse och därigenom förhalar frågan. Enligt hyresnämndens mening bör ett sådant handlande kunna tolkas som ett avslag med rätt för bostadsrättshavaren att ansöka hos hyresnämnden om tillstånd. Någon tidsfrist bör dock givetvis inte börja löpa förrän det finns ett formellt beslut som delgetts förvärvaren.

Varken av gällande eller föreslagen lagtext framgår om hyresnämnden självmant skall avvisa en för sent inkommen ansökan om prövning av medlemskapet eller om avvisning skall ske endast efter invändning av bostadsrättsföreningen. Hyresnämnden förordar av praktiska skäl att avvisning görs beroende av invändning.

Som ovan framgår har **länsstyrelsen i Stockholms län** tillstyrkt utredningsförslaget beträffande *juridiska personer*. Enligt länsstyrelsens mening bör detta emellertid i första hand åstadkommas genom lättnader i lagens bestämmelser om stadgeändring. Vill en förening ta in en föreskrift i stadgarna att endast fysisk person skall kunna vinna inträde i föreningen, eller att endast fysisk person skall kunna inneha bostadsrätt till bostadslägenhet, bör normala stadgeändringsregler gälla. Fattas beslutet på två stämmor bör således två tredjedels majoritet på den senare stämman vara tillfyllest för att beslutet skall bli giltigt.

Plan- och bostadsverket anser däremot att man bör överväga ett förbud för *juridiska personers* rätt att förvärva bostadsrätt. Om inte ett sådant förbud införs finns stor risk för fortsatta representations- och övernattningslägenheter. Juridiska personers rätt att förvärva bostadsrätter torde även ha medverkat till kraftiga prishöjningar på sådana lägenheter. Detta i sin tur utestänger ungdomar och andra betalningssvaga grupper att skaffa sig en lägenhet.

Även **riksrevisionsverket (RRV)** ställer sig tveksamt till om de *juridiska personerna* i framtiden bör få rätt till medlemskap främst mot bakgrund av den ansträngda situation som råder på bostadsmarknaden. I övrigt delar RRV utredningens förslag på de här upptagna frågorna.

Diskrimineringsombudsmannen (DO) tar särskilt upp just frågor rörande förslaget om ändringar rörande *vissa villkor* och ser med tillfredsställelse på att villkor som är oskäliga skall vara utan verkan. DO ifrågasätter emellertid förslaget att förening efter fritt skön skall kunna anta eller avvisa juridisk person. Fall kan tänkas där en förening på ett diskriminerande sätt vägrar acceptera exempelvis en invandrarförening eller företag som vill erbjuda bostäder till invandrad arbetskraft. DO anser att ett sådant beslut bör kunna överprövas av hyresnämnden.

DO anför vidare. Som det är i dag finns ett straffrättsligt skydd mot etnisk diskriminering i 16 kap. 9 § brottsbalken. Brottet innefattar att en näringsidkare i sin verksamhet diskriminerar någon på grund av hans ras, hudfärg, nationella eller etniska ursprung eller trosbekännelse genom att inte gå honom tillhanda på de villkor som näringsidkaren tillämpar i förhållande till andra. Bestämmelsen är också tillämplig på den som är anställd i näringsverksamhet eller annars handlar på en näringsidkares vägnar. Straffet är böter eller fängelse i högst ett år. Förutom ersättning för ekonomisk skada kan även ideellt skadestånd komma i fråga.

I rättspraxis förekommer åtminstone två domar där företrädare för bostadsrättsförening, som avstyrkt medlemskap för utlänning, dömts för olaga diskriminering (NJA 1979 s. 657, Göta hovrätt 1986-11-27, DB 543). I dessa fall hänvisades inte till några föreningsstadgar av det slag som utredningen nu föreslår skall förbjudas.

I sin verksamhet har DO handlagt två ärenden, där utländska medborgare anmält att de vägrats inträde i bostadsrättsförening med hänvisning till stadgarnas föreskrift att endast svensk medborgare kan antas som medlem.

I det ena fallet hänsköt förvärvaren saken till hyresnämnden i Stockholm, som fann att det med hänsyn till innehållet i stadgarna förelåg hinder mot att bevilja det begärda medlemskapet (H 18384/86-11). Beslutet överklagades till bostadsdomstolen där saken emellertid återkallades sedan säljaren vägrat fullfölja överlåtelseavtalet. Förutsättning att få tvisten prövad förelåg därmed inte längre.

I det andra ärendet skrev DO till den berörda bostadsrättsföreningen med en uppmaning att ändra stadgarna. Saken behandlades sedan på föreningens

årsstämma, som beslutade att DOs framställning inte skulle föranleda någon åtgärd. DO tog också kontakt med Sveriges Bostadsrättsföreningars centralorganisation (SBC), med fråga om organisationen ville påverka anslutna föreningar att ändra sina stadgar i detta hänseende. I sitt svar till DO för organisationen fram frågan om hur en förenings stadgar förhåller sig till brottsbalkens bestämmelser och hur en styrelse skall agera mot en sådan bestämmelse. Som organisationen ser det, är det enda utvägen för styrelsen att föreslå en stadgeändring. Skulle medlemmarna vägra en sådan måste styrelsen följa stadgarna. Organisationen säger sig ha svårt att se att detta i sig skulle innebära ett brott från föreningens sida, som skulle falla in under brottsbalksbestämmelsen.

Dessa fall visar enligt DO att en reglering i bostadsrättslagen är önskvärd. Rättsläget, som det kommer till uttryck i hyresnämndens avgörande, är inte acceptabelt. Vidare torde de föreslagna reglerna undanröja den ovissheten som SBC pekar på.

DO utgår ifrån att de föreslagna reglerna fyller ett faktiskt och angeläget behov. Det har i olika sammanhang sagts mig inte bara att ett antal äldre föreningar utnyttjar sina sedan lång tid tillbaka fastställda stadgar i syfte att avvisa invandrare som medlemmar utan också att nyare föreningar inför sådana regler i samma syfte. Genom förslaget understryks de principer som kommer till uttryck i lagen mot etnisk diskriminering - statsmakterna skall verka för att alla former av etnisk diskriminering motverkas.

Vad gäller utformningen av bestämmelsen har DO följande synpunkter. Utredningsförslagets konstruktion innebär att vissa slag av "insållningsklausuler" skall anses oskäliga och därmed vara utan verkan. I 8 kap. 11 § punkterna 1 och 2 exemplifieras olika sådana icke godtagbara villkor, i punkt 3 förbjuds andra, icke specificerade oskäliga villkor. Vad gäller krav på visst medborgarskap som kriterium på oskälighet är att märka att svensk diskrimineringslagstiftning inte anger detta krav som diskrimineringsgrund. I stället används kriterierna ras, hudfärg, nationellt eller etniskt ursprung eller trosbekännelse. Detta utesluter naturligtvis inte att en näringsidkare som särbehandlar någon med hänvisning till dennes medborgarskap kan göra sig skyldig till olaga diskriminering - tillämpning av kriteriet kommer ju indirekt ofta att också innebära diskriminering på någon av de andra grunderna. När särbehandlingen sker med hänvisning till innehållet i stadgar eller andra regler tycks för övrigt det vanliga vara att man använder just ett medborgarskapskriterium, om inte annat därför att det i förstone ser "anständigare" ut än regler som anger ras, etniskt ursprung eller liknande. I sin verksamhet har DO stött på regler av detta slag som tillämpas utan att vara sakligt motiverade inte bara på bostadsmarknaden utan t.ex. på kreditmarknaden och i leasingbranschen. Det kan därför finnas anledning att i första hand utforma ett förbud mot krav på visst medborgarskap. Emellertid skall observeras att man med en sådan konstruktion inte täcker in alla former av diskriminering. Med punkt 3 kommer man åt diskriminering som grundar sig på andra faktorer än medborgarskap. DO anser det angeläget att det åtminstone av den kommande lagens förarbeten framgår, att vad som bl.a. åsyftas är diskriminering i den i

annan lag vedertagna bemärkelsen. En hänvisning till lagen mot etnisk diskriminering kunde lämpligen göras.

DO vill understryka vikten av att de föreslagna reglerna, om de blir lag, görs kända både för bostadsrättsföreningarna, så att de förmås ändra stadgarna, och för allmänheten. Risken är annars påtaglig att personer trots lagen möts med en avvisande hållning med hänvisning till de förefintliga stadgarna. Om man inte känner till att stadgarna är lagstridiga uppfattar man dessa som något auktoritativt som inte kan ifrågasättas, särskilt som medborgarskapskrav inte alltid uppfattas som diskriminerande. Både säljarens och köparens handlande kan påverkas av föreställningen om stadgarnas orubblighet, säljaren så att han drar sig ur köpet, köparen genom att inte framhärda.

DO ifrågasätter lämpligheten av att föreningen efter fritt skön skall kunna anta eller avvisa *juridisk person* som medlem eller godta andrahandsupplåtelser. Fall kan tänkas, där föreningen på ett diskriminerande sätt vägrar acceptera exempelvis en invandrarförening eller ett företag som vill erbjuda bostäder till invandrad arbetskraft. DO förordar således att hyresnämnden skall kunna överpröva föreningens beslut även i dessa hänseenden.

Svenska kommunförbundet har anfört bl.a. följande. Enligt 8 kap. 10 § i utredningens förslag (nuvarande 11 §) får en kommun som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet inte vägras medlemskap. I de flesta kommuner förvaltas kommunernas bostadsbestånd av ett eller flera allmännyttiga bostadsföretag. Då det kan finnas kommuner som vill att det allmännyttiga bostadsföretaget skall stå som bostadsrättshavare i stället för kommunen föreslår styrelsen att de allmännyttiga bostadsföretagen ges samma rätt som kommunerna i berört hänseende. Bestämmelsen skulle då få följande lydelse: "En kommun eller ett allmännyttigt bostadsföretag som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får inte vägras medlemskap". I konsekvens härmed skulle 6 kap. 10 § sista stycket i författningsförslaget (nuvarande 30 § sista stycket) få följande lydelse: "En kommun eller ett allmännyttigt bostadsföretag som har bostadsrätt till en bostadslägenhet får upplåta hela lägenheten i andra hand".

Kommunstyrelsen i Stockholms stad anser att det är nödvändigt att införa ett generellt förbud i bostadsrättslagen för juridiska personer att inneha bostadsrättslägenheter.

Hyresnämnden i Malmö anför. Vid tillkomsten av den nu gällande lagregeln beträffande medlemskap (11 §) anförde departementschefen att förvärvaren skulle vara i stånd att fullgöra sina ekonomiska förpliktelser gentemot föreningen men att hänsyn också skulle kunna tas till hans personliga kvalifikationer som utövare av bostadsrätten. Vid riksdagsbehandlingen uttalades att möjligheten att vägra medlemskap på grund av bristande personliga kvalifikationer borde utnyttjas med stor varsamhet.

Bostadsdomstolen och hyresnämnderna synes i sin praxis ha följt riksdagens uttalanden och tycks alltså vara obenägna att åberopa bristande per-

sonliga kvalifikationer såsom grund för vägrat medlemskap (se t. ex. RBD 3:78 och 11:79). I de få fall vid hyresnämnden i Malmö där medlemskap vägrats har i regel tvivel om förmågan att fullgöra de ekonomiska förpliktelserna varit avgörande.

I rättspraxis (RBD 4:83) har bostadsdomstolen vid prövning av en ansökan om medlemskap tagit hänsyn till det syfte som kunde antagas ligga bakom sökandens förvärv av en bostadsrätt. Fråga var om förvärvet hade skett i spekulationssyfte. Bostadsdomstolen fann dock att bostadsrättsföreningen inte kunnat vederlägga att sökandens avsikt varit att bosätta sig i lägenheten och beviljade därför inträde. I ett liknande fall vid hyresnämnden i Malmö har nämnden kommit till motsatt utgång.

När det gäller *juridiska personers* medlemskap tillstyrker hyresnämnden utredningens förslag att bostadsrättsföreningar skall ges rätt att vägra juridiska personer inträde i föreningen, dock endast såvitt gäller bostadslägenheter. Beträffande bostadsrättslägenheter som utgör lokal bör en vägran att medge inträde kunna överprövas av hyresnämnden.

Hyresnämnden tillstyrker vidare förslaget att *villkor* för medlemskap, som innebär att endast personer med visst medborgarskap eller viss inkomst kan beviljas inträde i föreningen, skall vara utan verkan samt förslaget att en generell bestämmelse införs om att oskäliga villkor för inträde inte skall gälla.

Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet anser inte att förslaget beträffande frågan om medlemskap för *juridiska personer* kan läggas till grund för lagstiftning. Förslaget bär prägeln av nödlösning tillkommen under trycket av den nuvarande bostadsbristen i Stor-Stockholm. Det bygger vidare enligt fakultetsnämnden syn på en felaktig analys av reglerna om s. k. andrahandsuthyrning från juridiska personer.

En juridisk person kan inte gärna själv utnyttja en lägenhet som bostad. Det ligger därför i sakens natur att lägenheten måste utnyttjas av en fysisk person. En upplåtelse av en bostadslägenhet till en juridisk person måste därför anses innebära ett medgivande att den får utnyttjas av någon anställd eller annan med anknytning till den juridiska personen. Det kan f. ö. nämnas att vid prövning av besittningsskydd för hyresbostadslägenheter den fysiska personens behov av bostad som hyrs av en juridisk person beaktas i förlängningsärendet. (Jfr senast RBD 1988:11 med hänvisningar till rättspraxis.) I förlängningen av detta ligger också att den juridiska personen på grund av det implicita medgivandet inte behöver söka tillstånd till andrahandsuthyrning. (Jfr RBD 1988:11.)

En prövning av en juridisk persons rätt till *andrahandsuthyrning* enligt reglerna i 12:40 JB och motsvarande regler i BRL leder f.ö. till att tillstånd automatiskt vägras. De juridiska personerna faller redan på första rekvisitet, nämligen att de inte "är i tillfälle att *under viss tid*" utnyttja lägenheten. Dessa regler kan med andra ord inte tillämpas på juridiska personer. – Att därför som utredningen gör föreslå en regel att en juridisk person inte skall få söka tillstånd till andrahandsuthyrning hos hyresnämnden framstår därför som tämligen meningslöst.

Enligt fakultetsnämndens mening måste därför bostadsrättsföreningar vilkas stadgar medger att juridiska personer förvärvar bostadsrätt till bostäder bygga på tanken om ett tillstånd till andrahandsuthyrning till den juridiska personen närstående fysiska personer. Eljest vore stadgereglerna mer eller mindre meningslösa, något som man varit medveten om under alla år. Sådana stadgebestämmelser har funnits långt innan regler om rätt till andrahandsuthyrning med tillstånd av hyresnämnden infördes.

Mot denna bakgrund framstår det som ett allvarligt ingrepp i rättssäkerheten att plötsligt införa en regel att en juridisk person nu måste ha särskilt medgivande från bostadsrättsföreningen att hyra ut i andra hand. Vidare innebär förslaget ett brott mot de nu gällande reglerna att den enskilde bostadsrättshavaren måste medge att stadgarna ändras så att hans rätt att överlåta lägenheten inskränks.

I sammanhanget vill fakultetsnämnden påpeka att rätten att *hyra ut lägenheten i andra hand* i förslaget är mera inskränkt än vad som gäller i hyreslagstiftningen (6 kap. 10 §). Enligt 12:40 JB gäller nämligen rätten att hyra ut lägenheten i andra hand *också lokalhyresgäster* efter 1988 års ändringar. Det bör enligt nämndens mening finnas skäl att överväga att införa motsvarande regler i BRL. Det bör också finnas skäl att överväga en modifiering av reglerna om ändrad användning i förslagets 6 kap. 6 § så att en anpassning till reglerna i hyreslagstiftningen för lokaler kommer till stånd. Här kan dock mera ingående överväganden behövas med tanke på olikheterna i reglerna i de båda lagarna. I förslaget avvisas dessa tankar med motiveringen att "det inte finns behov av skyddsregler i lagstiftningen i samma utsträckning för en bostadsrättshavare som för en hyresgäst". Nämnden tar bestämt avstånd för ett så slappt resonemang, som inte går in på grunderna till varför lokalhyresgäster givits ett ökat skydd i hyreslagstiftningen.

Aktiebolaget Bostadsgaranti anför. Den modell för byggmästarbildade bostadsrättsföreningar som utvecklats av AB Bostadsgaranti och som även utredningen kommenterar under avsnitt 2.9.2, s 151, innebär bl.a. användande av ett totalentreprenadkontrakt med fastprisöverenskommelse i enlighet med Svenska Teknologföreningens formulär 24/74. I entreprenörens åtagande ingår också, som ett led i konsumentskyddet, att förvärva (eller hyra) sådana lägenheter och lokaler som föreningen sex månader efter färdigställandet ännu ej kunnat upplåta med bostadsrätt (eller hyresrätt). Den juridiska personen, entreprenören, blir således medlem i föreningen genom upplåtelse. Det förekommer också att entreprenören förvärvar en bostadsrätt från en bostadsrättshavare som s.a.s förköpt sig eller där yttre omständigheter påverkar bostadsrättshavarens möjligheter att behålla bostadsrätten. Denna form av återköp är inget som entreprenören åtagit sig i entreprenadkontraktet utan som, då det förekommer, har varit ett frivilligt erbjudande från entreprenörens sida.

Den skrivning som kap. 8, § 10, 1 st, andra meningen, fått vid överlåtelse av bostadslägenhet till juridisk person, medför att föreningsstyrelsen, i ett fall som ovan, kan vägra entreprenören medlemskap, vilket skulle medföra att

den enskilde bostadsrättshavarens intresse som bostadskonsument får stå tillbaka. Här är det snarare bostadsrättshavarens intresse att sälja än entreprenörens intresse att köpa bostadsrätten som överväger. Eftersom föreningen har fritt skön att vägra, ges ingen möjlighet till prövning av föreningens beslut, vilket måste anses otillräckligt om bostadsrättshavaren i anfört fall inte finner annan köpare än entreprenören eller i annat fall endast får en köpare som är villig att betala ett underpris för bostadsrätten.

I lagen bör således finnas en möjlighet att få föreningens vägran till inträde för juridisk person prövad av särskild instans.

Lagen bör även medge juridisk person att enligt kap. 6, § 10, få andrahandsuthyrning prövad i hyresnämnd. Vi anser detta rimligt i de fall då entreprenören, genom åtagande i entreprenadkontrakt, förvärvar bostadsrätt genom upplåtelse. För att nedbringa entreprenörens utgifter bör därför tillstånd till andrahandsuthyrning kunna ges av hyresnämnd, med beaktande av orsaken till upplåtelsen. Härvidlag måste givetvis beaktas att föreningen behåller sin kooperativa karaktär och att andrahandsuthyrningar i föreningen inte får alltför stor omfattning.

Bakgrunden till denna del i Bostadsgarantis modell är att bostadsrättshavarna skall skyddas från fördyringar som i annat fall kan uppstå pga. att insatsen inte kommer in till föreningen och att föreningens årskostnader kommer att få fördelas på färre antal bostadsrättshavare än vad den ekonomiska planen utvisar.

Mäklarsamfundet tar också upp frågan om *förhandsbesked* i samband med överlåtelse av bostadsrätt, dvs. om den tilltänkte köparen kommer att beviljas medlemskap i föreningen och att detta bör få en lösning, som överensstämmer med praktisk verklighet. För närvarande ingås vanligen avtal om överlåtelse av bostadsrätt mellan köpare och säljare, varvid parterna blir bundna av avtalet. Parterna avtalar också i överlåtelseavtalet dag för tillträde, dvs. den dag då köparen skall utöva bostadsrätten. I den praktiska hanteringen förekommer inte sällan, att köparen vid tidpunkten för tillträdet ännu inte erhållit besked från bostadsrättsföreningen, om han beviljats medlemskap. Detta innebär i praktiken, att bostadsrätten inte får tillträdas, och att överlåtelsen fortfarande med hänsyn till ogiltighetsreglerna är svävande. Särskilt besvärande upplevs detta i de situationer att bostadsrättsföreningen kräver att det redan mellan parterna bindande överlåtelseavtalet konfirmeras i ytterligare ett avtal och handlingar som tillhandahålls av bostadsrättsföreningen.

I privata bostadsrättsföreningar är det inte ovanligt, att styrelsen sammanträder mycket sällan, ibland endast fyra gånger per år, vilket i samband med överlåtelse innebär att det kan dröja avsevärd tid innan en förvärvare erhåller föreningens beslut om medlemskap. Dessa dröjsmål är olyckliga av två skäl. Dels därför att säljaren under lång tid inte vet, när hans förpliktelser gentemot bostadsrättsföreningen kommer att upphöra, dels därför att säljaren ofta pantförskrivit bostadsrätten för köparens lån. Vi anser således, att det bör finnas en skyldighet för bostadsrättsföreningens styrelse att snarast behandla an-

sökningar om inträde resp. utträde i föreningen. Förhållandet kan möjligen lösas genom att bostadsrättsföreningens styrelse kan åläggas att ge för föreningen bindande förhandsbesked om antagande av medlem per en viss dag, nämligen den mellan parterna avtalade tillträdesdagen. Förslaget skall ses mot bakgrund av att många föreningar vägrar att ta upp frågan om medlemskap innan en slutlig köpeskilling erlagts, dvs. i praktiken före dagen för tillträdet.

5 Upplåtelse av bostadsrätt vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt

De flesta remissinstanser tillstyrker förslaget i denna del eller lämnar det utan erinran.

Bostadsdomstolen som tycker förslagen är välgrundande anser emellertid att vissa oklarheter föreligger och ifrågasätter om rätten till medlemskap inom ett år gäller även make alternativt sambo liksom närstående. Det bör därvid övervägas om samma frister skall gälla eller om reglerna bör kompletteras.

I 8 kap. 14 § i förslaget föreskrivs att en hyresgäst som är medlem i föreningen skall anses ha utträtt ur denna bl.a. om han inte inom sex månader från föreningens beslut att vägra medlemskap begärt hyresnämndens föreläggande för föreningen att upplåta bostadsrätt. Av 8 kap. 12 § följer att en ursprunglig bostadshyresgäst har rätt till medlemskap efter ansökan inom ett år från fastighetsförvärvet. Härav torde följa att den som skall anses ha utträtt ur föreningen enligt 14 § kan hinna att på nytt söka och få medlemskap samt bli berättigad till bostadsrätt. Bostadsdomstolen ifrågasätter om detta är avsikten och, i så fall, om en ny sexmånadersfrist enligt 14 § då skall räknas.

Hyresnämnden i Stockholm har vissa synpunkter på att lagtexten borde omformuleras. I specialmotiveringen sägs nämligen att förslaget stämmer med nuvarande ordning dock att det har tillagts att endast sådana hyresgäster som vid tiden för förvärvet bodde i fastigheten skall ha rätt att bli medlemmar. Enligt nämndens uppfattning korresponderar inte lagtext och specialmotivering i detta avseende. Hyresnämnden tillstyrker förslaget att en hyresgäst som är medlem i en bostadsrättsförening skall ha rätt att begära att föreningen vid vite föreläggs att upplåta lägenheten med bostadsrätt. Sådan rätt föreligger inte enligt förslaget bl.a. om det finns särskilda skäl mot en upplåtelse (3 kap. 6 § första stycket andra meningen). Som ett exempel på sådana skäl anförs i specialmotiveringen att föreningen av rent misstag har beviljat en sådan hyresgäst inträde i föreningen som anges i 8 kap. 12 § andra meningen punkterna 1–3, och avsikten från början har varit att lägenheten inte skall upplåtas med bostadsrätt. Hyresnämnden vill påpeka att det angivna uttrycket "avsikten från början" framstår som något obestämt. Möjligen menar man "avsikten vid tiden för beviljandet av medlemskap". En precisering är här önskvärd.

Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet tillstyrker i och för sig förslaget att en bostadsrättsförening skall vara skyldig att inte endast bevilja medlemskap åt hyresgäster som deltar i ombildningen utan också att upplåta bostadsrätt åt dem. Det är också naturligt att en sådan skyldighet inte gäller reservationslöst. Dock bör den föreslagna undantagsregeln i 3 kap. 6 § första stycket ges en snäv tolkning. I huvudsak bör den föreningsrättsliga likhetsprincipen vara styrande. Fakultetsnämnden anser att föreningen knappast bör kunna vägra upplåta bostadsrätt i ett läge där en ombyggnad planeras enbart av det skälet att föreningen vill utnyttja den större flexibilitet som hyreslagstiftningen ger.

Hyresnämnden i Göteborg tillstyrker förslaget att en hyresgäst som är medlem i en bostadsrättsförening skall ha rätt att begära att föreningen vid vite föreläggs att upplåta lägenheten med bostadsrätt. Nämnden delar också utredningens uppfattning att vitesföreläggande bör kunna meddelas, om föreningen erbjudit sådana villkor för upplåtelse som hyresgästen skäligen inte bör godta.

Enligt 2 § lagen (1985:206) om vite skall det av ett vitesföreläggande framgå inom vilken tidsfrist den förelagda åtgärden skall vidtas. Lagen är tillämplig även på vitesföreläggande som utfärdas av hyresnämnd. Nämnden ifrågasätter om inte lagtexten trots detta för tydlighetens skull bör kompletteras med en bestämmelse om att en tidsfrist skall anges. I vart fall bör en erinran härom tas in i motiven.

Hyresnämnden i Malmö har begränsad erfarenhet av prövning av den nu gällande 51 a § bostadsrättslagen och har alltså ingen närmare kännedom om de problem som ligger bakom förslaget. En konsekvens av förslaget skulle bli att en hyresgäst som försitter möjligheten att ansöka om medlemskap inom ett år från fastighetsförvärvet får förbli hyresgäst, såvida inte föreningen godvilligt beviljar honom medlemskap. Enligt hyresnämndens mening är det värdefullt om det fastslås en preklusionstid inom vilken medlemskap får sökas.

6 Ekonomisk plan m.m.

De flesta remissinstanser tillstyrker förslaget eller lämnar det utan erinran. **Fastighetsägareförbundet** stödjer förslaget om vissa lättnader i regleringen av de ekonomiska planerna. Vissa nackdelar kan emellertid bli följden av en stor frihet att utforma ekonomiska planer. Vederbörande myndighet bör därför lämna allmänna råd för utformningen av planerna liksom att tillsynen över intygsgivarnas verksamhet intensifieras. I sammanhanget vill de understryka behovet av att länsstyrelserna tilldelas erforderliga resurser för sin handläggningen i ärendena.

Hyresnämnden i Stockholm anser att motiven för att slopa intygsgivningen närmare bör redovisas vad gäller komplettering av planen vid enstaka nyupplåtelser.

Plan- och bostadsverket anser för sin del att om utredningens förslag genomförs, måste länsstyrelsens granskning av ekonomiska planer förändras. Skälen till detta är att den reella granskningen av en ekonomisk plan görs av två intygsgivare och länsstyrelsens granskning endast är formell. Eftersom registrering enligt utredningens förslag skall kunna vägras med hänvisning till att en ny plan behövs, måste länsstyrelsens granskning förändras. Med anledning av vad som anförts angående allmänna råd om utformningen av ekonomiska planer och om tillsynen över intygsgivarnas verksamhet uppger boverket att ett utkast till allmänna råd har utarbetats inom verket.

Konsumentverket avstyrker förslaget till ändringar i den ekonomiska planen eftersom de inte är godtagbara från konsumentsynpunkt. Konsumentverkets allvarligaste invändningar gäller de förslag som minskar den enskilde medlemmens inflytande i föreningen.

Verket avstyrker förslaget att ersätta bostadsrättslagens nuvarande 60 § första stycket 2 och 3 med den nya 8 kap. 22 § 2.

Enligt konsumentverkets uppfattning borde utredaren vidare ha fäst större vikt vid den ekonomiska planen i en bostadsrättsförening. Dagens problem på det området torde nämligen komma att lämnas olösta om förslagen genomförs.

I värsta fall kan förhandsavtal i den ordning som föreslås leda till att föreningarna blir mindre motiverade att upprätta ekonomiska planer på ett tidigt stadium, och i stället avvaktar tills det är aktuellt att upplåta bostadsrätterna. Den vitala funktionen en omsorgsfullt gjord ekonomisk plan har som ekonomiskt styrmedel vid produktion av bostadsrätter minskar härigenom. Därmed försämras allvarligt skyddet för blivande bostadsrättshavare. Beslutet 1984:5 i marknadsdomstolen visar den ekonomiska planens särskilda betydelse vid marknadsföring av bostad.

Förslagen i fråga om intygsgivarnas behörighet och verksamhet kan enligt konsumentverkets bedömning inte väntas ge erforderligt resultat.

Konsumentverket vill understryka att det är angeläget att införa ansvarsförsäkring för intygsgivare såsom villkor för att plan- och bostadsverket skall få meddela behörighet. Verket har närmare utvecklat sin syn i denna fråga i remissyttrande över betänkandet från 1983 års bostadsrättskommitté (SOU 1985:6), dels i svar 1986-11-12 på utredningens enkät. Med ett sådant villkor kan intygsgivare antas bli mer noggranna i sitt arbete. Bostadsrättshavare och/eller bostadsrättsföreningar kan också lättare få ersättning när de lidit ekonomisk skada på grund av bristande omsorg vid intygsgivning. En jämförelse kan numera göras med föreskrifterna i lagen (1984:81) om fastighetsmäklare, där ansvarsförsäkring utgör villkor för registrering och behörighet.

Om kommunerna anser sig ha sakligt underlag för att till- och avstyrka behörighet för intygsgivare finns det i och för sig inte skäl att motsätta sig utredningens förslag i den delen. I så fall bör också införas regler som ger kommunerna rätt att i förekommande fall påkalla omprövning av meddelad behörighet för en viss intygsgivare. Såvitt konsumentverket kunnat finna har något återkallande (från dåvarande bostadsstyrelsens sida) aldrig ägt rum, trots påvisade och djupt allvarliga brister i vissa intygsgivares granskningsverksamhet.

Det är viktigt att plan- och bostadsverket nu återupptar och slutför det arbete med noggranna anvisningar för intygsgivning som bostadssstyrelsen påbörjat. Konsumentverket är naturligtvis berett att medverka i ett sådant arbete. Förutom möjligheten att återkalla behörighet bör, i likhet med vad som gäller enligt fastighetsmäklarlagen, den ansvariga myndigheten meddela varning om det anses tillräckligt som åtgärd beträffande intygsgivare som inte följt gällande anvisningar.

Riksrevisionsverket (RRV) anser för sin del att det är viktigt att de ekonomiska planerna håller så att bostadsrättshavarna får en rättvis bild av sina ekonomiska åtaganden. RRV tillstyrker således utredningens förslag men ifrågasätter huruvida de är tillräckliga för att garantera planernas tillförlitlighet.

Länsstyrelsen i Malmöhus län anser att det behövs en precisering i propositionen vad som bör omfatta länsstyrelsens granskning vid registrering av den ekonomiska planen. Länsstyrelsen anför vidare. På s. 116 i betänkandet sägs att länsstyrelsen bör kunna vägra registrering med hänvisning till att ny ekonomisk plan behövs. Detta måste rimligen innebära att länsstyrelsen måste granska de ingivna handlingarna på något sätt. I betänkandet sägs dock att det inte är meningen att länsstyrelsen skall göra någon reell granskning av uppgifterna. Ekvationen går inte riktigt ihop. Det bör preciseras hur omfattande länsstyrelsens granskning skall vara.

I betänkandet anges att registrering av en bostadsrättsförening bör kunna ske på någon vecka. Handläggningstiden på denna länsstyrelse ligger f.n. på ca tre veckor. Den nya lagen, som föreslås genomförd med oförändrade resurser, gör det inte lättare att uppnå det angivna målet. De nya reglerna medför nämligen en hel del merarbete för länsstyrelserna, bl.a. i fråga om granskning av kompletterande ekonomiska planer samt mottagande av säkerhet vid tecknande av förhandsavtal. Länsstyrelsen vill i detta sammanhang erinra om att den nya lagstiftningen om ekonomiska föreningar medförde avsevärt ökade arbetsuppgifter från den 1 januari 1988. I förordningen om ekonomiska föreningar föreskrevs sålunda att ett flertal nya uppgifter skulle registreras, t.ex. postadress, personnummer, tid för kallelse till föreningsstämma, kallelsetid m.m. För länsstyrelsens del innebar detta att ytterligare en person fick tillföras föreningsregistret till förfång för annan verksamhet.

Anmärkas kan att dessa nya uppgifter sällan eller aldrig efterfrågas. Sett mot denna bakgrund kan länsstyrelsen inte nu påta sig ytterligare uppgifter

utan förstärkningar. Länsstyrelsen har dock svårt att i nuläget bedöma det ökade behovet.

Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet anför följande. En av de mest betydelsefulla punkterna i BRL gäller den ekonomiska planen. Det är den som utgör det väsentliga skyddet för konsumentintresset vid upplåtelse av bostadsrätt. Vid felaktiga och vilseledande beräkningar i den ekonomiska planen har emellertid skyddet kopplats till en rätt för bostadsrättshavaren att begära att upplåtelsen skall förklaras ogiltig, alternativt en rätt att frånträda bostadsrätten. Också föreningen kan begära att upplåtelsen skall anses ogiltig. - I åtskilliga fall kan man konstatera att bostadsrättshavarna är föga hjälpta av en sådan ordning. Vad de vill är att den försumlige entreprenören skall betala skadestånd medan de själva får behålla bostadsrätten.

Samtidigt konstateras att BRL saknar klara regler om hur man skall se på förhållandet att den ekonomiska planen är så bristfällig att den inte borde registrerats. Det kan vara fråga om fall då styrelsen givit granskningsmännen otillräckliga eller felaktiga uppgifter m.m. I så fall träder närmast straffrättsliga bestämmelser om vilseledande in. Vidare kan associationsrättsligt ansvar för styrelsen komma i fråga.

Inte minst mot bakgrund av att de flesta bostadsrättsföreningar "kontorsbildas" har tvister mellan medlemmarna och den "byggande" styrelsen, som kontrolleras av den byggande organisationen eller företaget visat sig bli vanliga. Det är alldeles tydligt att det skydd, som de nu kortfattat redovisade reglerna ger mot överoptimistiska eller rent av vilseledande beräkningar i den ekonomiska planen, är otillräckligt. Reglerna, som i huvudsak härrör sig från 1930 års lag om bostadsrättsföreningar, bör enligt fakultetsnämndens mening ses över innan en ny bostadsrättslag kan träda i kraft. Inriktningen bör vara att ge de bostadssökande en så tillförlitlig information som möjligt om kostnader för bostadsrätten. Det bör eftersträvas att ge minst samma konsumentskydd som f.n. övervägs betr. ägda småhus.

Här kan också inskjutas att den föreslagna regeln i 2 kap. 6 § jämfört med 3 kap. 8 § ter sig som otydlig och otillräcklig. Enligt 2 kap. 6 § får föreningen inte upplåta bostadsrätter utan att upprätta ny plan om det efter det att den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för föreningens verksamhet. Sker ändå en sådan upplåtelse får bostadsrättshavaren efter uppsägning frånträda bostadsrätten om han var i god tro. I fall där omständigheterna ligger utanför de tidigare tillträdda bostadsrättshavarnas kontroll - det är t.ex. fråga om ett beslut av "kontorsbildningsstyrelsen" - kan man mena att också de borde ha motsvarande rätt, eller ännu hellre en rätt att utan frånträdande av bostadsrätten begära skadestånd. Det slutliga ansvaret bör ligga bortom föreningen.

Över huvud taget finns det anledning att se över det s.k. kontorsbildningsförfarandet, däribland reglerna om styrelsemajoritet.

En del detaljbestämmelser i lagen, särskilt om ekonomisk plan ter sig också som överflödiga eller kan tas in i bostadsrättskungörelsen. I 2 kap. 1 §

anges t.ex. att en ekonomisk plan skall upprättas av föreningens styrelse. Så sker kanske inte alla gånger - en ekonomisk plan brukar inte så sällan upprättas av en konsultfirma. Däremot är det viktigt att den, som anges i 2 kap. 2 § undertecknas av styrelsens alla ledamöter. Bestämmelsen i 2 kap. 2 § 3 st. att båda exemplaren av den ekonomiska planen skall inges till länsstyrelsen bör dock kunna tas in i bostadsrättskungörelsen.

Aktiebolaget Bostadsgaranti delar utredarens mening då det gäller att bostadsrättshavarna skall ha en ändamålsenlig samverkan. Intygsgivarnas granskning av den ekonomiska planen sker vid nyproduktion normalt vid en tidpunkt då föreningen förvärvat mark, tecknat entreprenadkontrakt och erhållit preliminärt lånebeslut (vid statlig belåning). Preliminärt lånebeslut utgör enligt 12 § nybyggnadslåneförordningen för bostäder (1986:692) i princip en förutsättning för påbörjande av byggnationen.

Föreningen har genom markförvärvet i princip styrt placeringen av husen samt genom påtecknande av entreprenadkontrakt påtagit sig ett betydande ekonomiskt ansvar.

Mot bakgrund av det i utredningen föreslagna systemet om förhandsavtal och de i samband därmed tänkta möjligheterna att senarelägga upprättande av den ekonomiska planen anser Bostadsgaranti att tidpunkten för intygsgivarnas kontrollerande funktion ligger i ett alltför sent skede av "bostadsrättsprocessen".

För att den föreslagna ordningen skall kunna fungera, måste intygsgivarna vara i kontakt med föreningen redan i bildandeskedet. I de flesta nyproduktionsärenden är planer för markförvärv och därmed husens placering redan klara.

Det föreligger en risk att föreningsbildare vid ett negativt svar från en intygsgivare vänder sig till andra intygsgivare med förhoppning att någon till sist skall anse att placeringen av husen medför en ändamålsenlig samverkan.

Vid utökning av föreningens verksamhet så att komplettering av den ekonomiska planen, i enlighet med förslagets 2 kap. 5 §, kan bli aktuell, finns inget krav på intygsgivning. Därmed finns ingen kontroll av utomstående att t.ex. de tillkommande småhusen är placerade i enlighet med förslagets 1 kap. 4 §, 2 st. Detta är enligt Bostadsgaranti inkonsekvent.

7 Förhandsavtal

De flesta remissinstanserna anser att utredningens förslag att tillåta s. k. förhandsavtal och förskott är välmotiverat.

Hovrätten för Västra Sverige konstaterar att såväl den vilande bostadsrättshavaren som bostadsrättsföreningen vinner fördelar genom förslaget. De föreslagna reglernas krav på att bostadsrättsföreningen skall ställa säkerhet och att föreningen vid förhandsavtalets återgång skall utge ersättning samt förhandstecknarens möjlighet att frånträda avtalet i vissa fall sy-

nes garantera att bostadsrättshavarens intressen inte kommer i fara. Det är dock viktigt anser hovrätten att understryka att ett förhandsavtal kan bli ogiltigt inte endast om det brister i formföreskrifterna utan även på grund av allmänna avtalsrättsliga grundsatser.

Enligt utredningen skall bl.a. en förhandstecknare kunna frånträda förhandsavtalet, om upplåtelsen inte sker inom skälig tid efter den beslutade tidpunkten för upplåtelsen. **Stockholms tingsrätt** anser att innebörden av uttrycket "skälig tid" bör utvecklas närmare, särskilt mot bakgrund av att det i mycket begränsad omfattning föreslås bli möjligt för en förhandstecknare att sätta annan i sitt ställe. Det kan för övrigt ifrågasättas om inte möjligheten att sätta annan i sitt ställe bör vidgas något. Under den tid som förflyter mellan det att ett förhandsavtal har tecknats och bostadsrätt kan upplåtas kan sådana förändringar inträffa att det framstår som orimligt att förhandstecknaren inte skall kunna överföra avtalet på annan. Byte av arbete och bostadsort kan vara sådana förändringar som inte har kunnat förutses vid förhandsavtalets ingående. Det bör därför enligt tingsrättens mening vid påtagligt ändrade sociala förhållanden vara möjligt att sätta annan i sitt ställe. Det bör också vara möjligt att i tveksamma fall låta hyresnämnden pröva om en förhandstecknare skall få sätta annan i sitt ställe. Även personkretsen bör vidgas något så att en förhandstecknare – oavsett skäl – får sätta andra familjemedlemmar än make och sambo i sitt ställe.

Även **hyresnämnden i Stockholm** framför viss tveksamhet mot begreppet skälig tid och anser att man möjligen med hänsyn till vad som anförts i specialmotiveringen bör byta ut begreppet mot "rimlig tid".

Av förslaget framgår, att hyresgästens och föreningens förpliktelser enligt förhandsavtalet upphör, om föreningen har ingått ett förhandsavtal för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt och det hyresförhållande som ligger till grund för avtalet upphör innan bostadsrätt har upplåtits (4 kap. 6 §). Utredningen anför i detta avseende följande (s. 131ö): "Vissa invändningar kan möjligen riktas mot förslaget i denna del. En invändning kan vara att en hyresgäst på ett enkelt sätt kan dra sig undan förhandsavtalet genom att säga upp sitt hyresavtal. Risken för ett sådant förfaringssätt får dock betraktas som liten, inte minst mot bakgrund av att hyresgästen då måste lämna sin egen bostad." Hyresnämnden vill i detta sammanhang erinra om att det finns bostadsmarknader i landet, där det inte råder någon bristsituation och att risken för det åsyftade förfaringssättet därför inte alltid nödvändigtvis framstår som liten. Hyresnämnden föreslår, att uttrycket "det hyresförhållande som ligger till grund för avtalet upphör" skall utbytas mot "hyresgästen avflyttar" för att missförstånd om uttrycket hyresförhållande skall förhindras.

Konsumentverket som är kritiskt till förhandsavtal menar att det nu framlagda förslaget inte bör genomföras förrän dess eventuella negativa verkningar – bl.a. i fråga om den ekonomiska planen – bättre övervägts.

Förslaget om förhandsavtal är tillkommet för att möjliggöra personlig prägel på den enskilda lägenheten genom val av t.ex. färger/tapeter och s.k. tillval. Konsumentverket anser att det finns behov av åtgärder för att möjliggöra detta. Det nu framlagda förslaget bör dock inte genomföras förrän dess eventuella negativa verkningar - bl.a. i fråga om, som nämnts, den ekonomiska planen - bättre övervägts.

Beträffande hushåll i småhus anser konsumentverket att de som har bostadsrätt skall tillförsäkras samma förbättring av konsumentskyddet som kommer villaägare till del.

Det förtjänar nämnas i sammanhanget att försäkringsskyddet för bostadsrättshavare i småhus kan ha stora brister som konsumenterna själva inte känner till. Konsumentförsäkringarna har villkor som inte ger ersättning vid vissa inträffade skador, och bostadsrättsföreningarnas försäkringar kan inte användas om deras självrisk ligger högt.

Moderna småhus har många hushållsmaskiner som ägs av bostadsrättsföreningen. Husen kan också drabbas av inbrott och skadegörelse. Villaägare får då ersättning, medan en del bostadsrättshavare får bekosta reparationer helt på egen hand.

Konsumentverket anför i fråga om kostnadsökningar följande: Det är ganska vanligt med kostnadshöjningar på grund av tidsutdräkt, även i fall då bostadsrättsföreningen kunnat hindra att höjningar ägt rum eller tillåtits drabba medlemmarna. Byggare/entreprenör/säljare försöker nämligen ofta skjuta över ansvaret på föreningen och därmed på de enskilda medlemmarna - inte sällan i strid med entreprenadavtalets villkor.

Kammarrätten i Sundsvall instämmer i utredningens mening, att de förändringar som skett avseende byggteknik och möjligheter till s. k. tillval gör det nödvändigt att anpassa lagstiftningen till det praktiska rättslivets krav. Detta bör ske genom uttrycklig reglering i lag för att komma ifrån osäkerheten om dessa avtals rättsverkningar. Kammarrätten instämmer i utredningens förslag att begränsningar bör gälla för förhandstecknare att sätta annan i sitt ställe. Svårigheter kan uppstå, inte minst på det skatterättsliga området, om handel med dessa rättigheter kan ske utan begränsningar. Kammarrätten anser dock att utredningens förslag i 4 kap. 4 § att förhandstecknaren inte får sätta någon annan än sin make i sitt ställe är alltför kategoriskt utformat. Förbudet kan slå hårt exempelvis mot personer som förhandstecknat sig för en bostadsrätt och senare av personliga skäl måste avflytta till annan ort, varvid ett större belopp kan komma att låsas på grund av förhandsavtalet till dess försäljning av bostadsrätten kan ske. Utredningen har mycket knapphändigt redogjort för bakgrunden till förslaget. Kammarrätten anser att frågan bör belysas mer ingående innan lagstiftning sker.

Länsstyrelsen i Stockholms län anser att med tanke på att förhandsavtalet är bindande för båda parter och att förhandstecknaren kanske avkrävs ett avsevärt förskottsbelopp, bör föreningen redan innan avtalet ingås pröva huruvida det föreligger hinder mot att antaga den bostadssökande till medlem.

Länsstyrelsen föreslår därför att lagförslaget kompletteras med en bestämmelse att förhandsavtalet skall föregås av en sådan prövning.

Utredningen föreslår att en bostadsrättsförening skall ställa säkerhet för återbetalning av förskott i samma ordning som gäller när föreningen tar ut grundavgifter innan den slutliga anskaffningskostnaden för föreningens hus redovisats. Denna ordning förutsätter att preliminär ekonomisk plan först registrerats. Planen utgör bl.a. underlag för länsstyrelsens kontroll av att säkerhet verkligen ställts för samtliga grundavgifter. Hur denna kontroll skall gå till när säkerhet ställs för förskott behandlas inte av utredningen. Visserligen skall en kalkyl över kostnaderna för byggnadsprojektet upprättas och hållas tillgänglig för den som vill ta del av den. De beräknade avgifterna skall grundas på denna kalkyl. Det föreskrivs dock inte att kalkylen skall bifogas föreningens ansökan om tillstånd att ta ut förskott. För att möjliggöra åtminstone en översiktlig kontroll av de förskottssäkerheter som ställs, föreslår länsstyrelsen att en bostadsrättsförening skall vara skyldig att ge in kalkylen till länsstyrelsen i samband med att föreningen ställer säkerhet för förskott.

Det är obekant varifrån utredningen inhämtat uppgiften - som förekommer på flera ställen i betänkandet - att 9 a § BRL inte skulle ha kommit till någon användning i det praktiska rättslivet. Åtminstone vid länsstyrelsen i Stockholms län registreras regelbundet föreningar vars stadgar innehåller bestämmelser som bygger på denna paragraf. Utredningen föreslår att bestämmelsen skall utgå ur lagen. Länsstyrelsen delar inte denna uppfattning utan finner, att bestämmelsen bör behållas till den del den inte genom andra stadganden i lagförslaget förlorat sin betydelse. Det kan ju t.ex. för en förening som inte har för avsikt att ta ut förskott av medlemmarna i samband med ombildning från hyresrätt till bostadsrätt förefalla onödigt betungande att tvingas ingå ett individuellt förhandsavtal med varje intresserad medlem för att säkra den ekonomiska grundvalen för ombildningen när samma resultat kan uppnås genom en enkel stadgebestämmelse. Länsstyrelsen föreslår därför att en bostadsrättsförening även i fortsättningen skall kunna ta in en föreskrift i stadgarna om att hyresgäst som biträder beslut om fastighetsförvärv skall vara skyldig att teckna bostadsrätt.

Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet avstyrker förslaget om förhandsavtal. Enligt fakultetsnämndens uppfattning bör inriktningen av en reform av bostadsrättslagen i största möjliga utsträckning vara att göra det möjligt för de boende att lita på utfästelser i den ekonomiska planen. Det förslag om förhandsavtal som här presenteras är ett steg i motsatt riktning. Förslaget innebär nämligen att förhandsavtal skall kunna slutas på grundval av en kalkyl över kostnaderna för projektet, som inte behöver granskas. Ett förhandsavtal innebär också skyldighet för föreningen och förvärvaren att fullborda avtalet. Möjligheterna för förvärvaren att frånträda avtalet är begränsade.

Riksbyggen anser att första stycket kan tolkas så att förhandsavtal endast kan tecknas då registrerad ekonomisk plan föreligger men vissa uppgifter inte har tagits med i denna. Normalfallet torde i stället vara att förhandsavtal används i samband med nyproduktion innan tillräckligt säkra kostnadsuppgifter föreligger för att man skall kunna upprätta en slutlig ekonomisk plan. Den inledande skrivningen om förhandsavtal borde i första hand referera till en sådan situation.

Aktiebolaget Bostadsgaranti anser att det bör framgå av lagtexten att möjlighet finnes för flera att tillsammans teckna förhandsavtal om en bostadsrätt. Detta kan t.ex. gälla personer som ännu inte är äkta makar eller sambor, men som har för avsikt att tillsammans nyttja eller bosätta sig i lägenheten som omfattas av förhandsavtalet.

I fråga om föreningens säkerhet och i fråga om tillval anförs. Den föreslagna skrivningen innebär att föreningens säkerhet inte omfattar de belopp som förhandstecknare vid frånträde genom uppsägning har rätt att kräva av föreningen enligt förslagets kap. 4, § 8, ränta, tillvalskostnader som blivit "onyttiga" samt eventuellt skadestånd. Detta innebär en betydande ekonomisk risk för föreningen och därmed kostnader som i upplåtelseskedet måste täckas genom lån eller insatser. Speciella "onyttiga tillval" kan medföra större ersättningsbelopp att betala för föreningen.

Ibland kan frågor uppstå vad som föreningen upplåter eller förtydligat, hur ser den lägenhet ut som föreningen upplåter genom upplåtelsehandlingen. Normalt upplåter föreningen ett "grundutförande" som bostadsrättshavaren, inom ramen för ett av föreningen accepterat tillvalsprogram, kan anpassa efter egna önskemål. Bostadsrättshavaren "köper" lägenhet av föreningen och köper tillval av entreprenör eller leverantör.

Om tillval i fortsättningen kommer att "köpas" av föreningen, så att föreningen kommer att upplåta "skräddarsydda" lägenheter, påtar sig föreningen också ett ansvar för eventuella fel och brister i de delar som är tillval.

Tillvalskostnader, som i dag är något av en osynlig insats, redovisas inte i ekonomisk plan eftersom kostnaderna härrör från ett avtalsförhållande mellan bostadsrättshavare och leverantör.

Om föreningen skall upplåta "skräddarsydda" lägenheter, krävs det att tillvalskostnaders finansiering redovisas i ekonomisk plan som insats eller upplåtelseavgifter samt att man också bör ställa krav på att mera individuellt beskriva lägenheterna i den kortfattade rumsbeskrivningen.

Den lägenhet varom förhandsavtal träffas, bör således endast avse upplåtelse av en lägenhet i "grundutförande" och inte i det "skräddarsydda" skick som lägenheten faktiskt kan ha vid tidpunkten för upprättande av ekonomisk plan eller vid upplåtelsetillfället.

Förtydligande om detta kan behöva göras i lagtexten.

Fastighetsägareförbundet anser att förhandsavtalet endast bör kunna tecknas när en någorlunda tillförlitlig kostnadskalkyl föreligger. Svårigheter kan annars uppstå när förhandstecknaren vill frångå avtalet.

Svenska bankföreningen, Svenska sparbanksföreningen och **StadshypoteksKassan** motsätter sig utredningens förslag om förbud mot pantsättning av förhandstecknares rätt enligt förhandsavtal, eftersom det föreligger ett angeläget finansieringsbehov även på detta stadium. Enligt Stadshypoteks erfarenhet finns redan i dag betydande svårigheter i ombildningsfallen att kunna finansiera lån till grundinsatserna, eftersom det inte vid utbetalningsstidpunkten är möjligt att pantsätta den blivande bostadsrätten. Med utredningens förslag att förbjuda pantsättning av den rätt som gäller enligt förhandsavtalet kvarstår problemet. Stadshypotek förordar att man bör tillåta pantsättning till kreditgivare som finansierat det förskott som anges i avtalet. Härigenom skulle man kunna lösa flera praktiska finansieringsproblem som bostadsinstituten i dag möter, särskilt i ombildningsfallen.

8 Ombyggnad och underhåll – den s.k. vetorätten avskaffas

De flesta remissinstanserna ställer sig bakom förslaget även om en del hyser viss tveksamhet i frågan.

Hovrätten för Västra Sverige och **bostadsdomstolen** anser att förslaget att slopa vetorätten medför en genomgripande minskning i bostadsrättshavarens äganderättsliknande ställning och vill därför betona att det endast får avse angelägna och nödvändiga ombyggnads- och underhållsåtgärder.

Bostadsdomstolen vill inte ifrågasätta att det undantagsvis kan vara befogat med en sådan ordning och tillstyrker därför, om än med viss tvekan, att vetorätten avskaffas. Domstolen vill samtidigt understryka att förändringar i en bostadsrättshavares lägenhet mot dennes vilja inte bör få ske utan mycket tungt vägande skäl och först sedan varje möjlighet att lösa frågan på frivillig väg har visat sig utesluten. Bostadsdomstolen delar i stort de överväganden som redovisas avseende frågan i betänkandet.

I fråga om utredningens uttalande om kostnadsersättning framhåller bostadsdomstolen följande. Utgångspunkten för medlingsverksamheten och beslutsövervägandena bör vara att bostadsrättshavaren erhåller full ersättning för intrånget enligt de bestämmelser härom som föreslås i 24 §. Det ersättningserbjudande som kan aktualiseras under diskussionerna saknar därför i princip betydelse, såvida det inte är fråga om ersättning som går utöver vad som kan beräknas utgå efter en domstolsprövning. Visad ovilja från föreningens sida att ersätta bostadsrättshavaren får naturligtvis även beaktas. Men normalt har hyresnämnden ej anledning att diskutera ersättningsfrågan eller låta den påverka bedömningen av om åtgärden är oskälig eller ej, eftersom nämnden skall utgå från att bostadsrättshavaren får full ersättning. I de lagar som reglerar inlösen av egendom finns regelmässigt bestämmelser om

betalning av ersättning, tillträde m. m., vanligen i form av en hänvisning till expropriationslagen. Bostadsdomstolen ifrågasätter om inte bestämmelser av detta slag behövs även när intrång görs i bostadsrätt eller när bostadsrätt skall inlösas. Bostadsdomstolen efterlyser också närmare bestämmelser om hur panthavares rätt skall skyddas under olika skeden av tillämpningen av 8 kap. 22 §.

Bostadsdomstolen tar i detta sammanhang också upp frågan om ett tillstyrkande av en åtgärd enligt 8 kap. 22 § med två tredjedels majoritet utgör en processförutsättning – med påföljd att ansökningen vid brist i fråga om föreskriven majoritet skall avvisas – eller om utfallet vid omröstningen är en omständighet som ingår i hyresnämndens sakprövning. Svaret är enligt domstolens uppfattning inte givet, även om den senare uppfattningen synes ha mest fog för sig, och även tycks delas av utredningen (betänkandet s. 252 nederst). Det är önskvärt att frågan närmare analyseras vid departementsbehandlingen.

Domstolen vill också anmärka att den första av punkterna i 22 § saknar rekvisit för hyresnämndens prövning. Enligt gällande praxis har – när föreningshuset inte har ombyggts – endast fall av felräkning eller missbedömning ansetts få medföra ändring av grundavgiften vid oenighet i föreningen (se RBD 1988:5). Oavsett om samma begränsning skall gälla eller ej i fortsättningen bör det av bestämmelsen framgå under vilka förutsättningar hyresnämnden skall godkänna stämmobeslutet (jfr 23 §).

Slutligen kommenterar bostadsdomstolen 22 § sista stycket. Bestämmelsen synes mindre väl ansluta sig till paragrafens första stycke. Bostadsrättshavare som berörs av första stycket 1, 2 och 4 men som inte varit närvarande vid stämman ges möjlighet att i efterhand skriftligen godkänna beslutet sådant det nedtecknats i stämmoprotokollet. Bestämmelsen går formellt väl ihop med punkt 1, där alla berörda bostadsrättshavare har rösträtt. Detsamma gäller punkt 4. I punkt 2 däremot fordras en kvalificerad majoritet av *de röstande*, om inte bostadsrättshavaren gått med på förändringen. Med de röstande kan inte gärna avses andra än dem som röstat på stämman. Andra än de närvarande har således inte getts något inflytande över beslutet. Sista stycket får mot den bakgrunden ingen mening i detta fall. Att den berörda bostadsrättshavaren själv kan ge sitt samtycke – före, under eller efter stämman – är en sak för sig. Ett sådant medgivande medför att omröstningsresultatet saknar betydelse.

Vad gäller sakfrågan har bostadsdomstolen vidare den uppfattningen att föreskriven majoritet skall uppnås vid omröstning på stämman för att räknas. Grunden till detta är att man inte har tillräcklig kontroll över hur ett senare medgivande lämnas. Det kan t. ex. vara följden av ensidiga och felaktiga uppgifter i samband med en övertalningskampanj från den ena intresseriktningen i föreningen.

Kammarrätten i Sundsvall anser att det föreslagna systemet, med dels en prövning av åtgärden av hyresnämnden och dels en prövning av ersättningsfrågan av allmän domstol, inte är lämplig. Kammarrätten förordar att

båda frågorna avgörs av allmän domstol, som är väl förtrogen med problematiken kring expropriations- och tvångsförsäljningsfrågor samt därmed sammanhängande ersättningsfrågor.

Kammarrätten tar även upp skattefrågan i samband med frågan om vetorätten och anför därvid.

Vissa av utredningens förslag kan medföra ofördelaktiga skattekonsekvenser för bostadsrättshavares s.k.vetorätt vid sådana om- och tillbyggnader vilka medför försämring av icke ringa betydelse av lägenheten. Svårigheter kan t.ex. uppstå vid realisationsvinstberäkningen efter försäljning av en lägenhet vid fastställande av ingångsvärde och innehavstid. Dessa konsekvenser är inte belysta av utredningen. Kammarrätten instämmer i utredningens uppfattning att det är angeläget att dessa frågor får sin lösning i samband med reformeringen av skattesystemet.

Hyresnämnden i Malmö tillstyrker utredningens förslag att avskaffa en bostadsrättshavares så kallade vetorätt mot om- och tillbyggnader som medför försämring av mer än ringa betydelse. Om en bostadsrättshavare som berörs av ett beslut om ombyggnad eller ändring av grundavgift inte har varit närvarande vid föreningsstämman då beslutet fattades, föreslår utredningen att han skall kunna godkänna beslutet i efterhand. Hyresnämnden i Malmö har i några ärenden ansett så kunna ske redan med nuvarande lagstiftning och tillstyrker alltså förslaget att denna möjlighet uttryckligen införs.

Plan- och bostadsverket framhåller vikten av att rättssäkerheten tryggas men det är också ytterst angeläget att ifrågavarande åtgärder inte försenas genom långdragna processer. Det bör därför övervägas om inte dessa ärenden bör behandlas med förtur i hyresnämnden.

Konsumentverket avstyrker förslaget och anser att föreningen alltjämt bör vara hänvisad till förhandlingar när det gäller åtgärder som för den enskilde medlemmens del innebär försämringar av icke ringa betydelse.

De få dokumenterade fall då bostadsrättshavare fullt ut använt sin vetorätt för att motsätta sig bostadsrättsföreningens ombyggnadsplaner, eller med framgång vägrat föreningen tillträde till en lägenhet för att genomföra beslutade åtgärder, utgör enligt verkets bedömning inte tillräckliga skäl för att enligt utredningens förslag ersätta bostadsrättslagens 60 § med den nya kap. 8 22 § 2 och därmed minska brukarens inflytande.

Hovrättens över Skåne och Blekinge dom 1988-09-27 nr DT 5189 visar för övrigt vilken långtgående rätt föreningen redan har att bereda sig tillträde, detta även för åtgärder som medlemmen uppfattar som omotiverade och/eller försämrande. En vräkning av ett äldre par julen 1987 från ett hus tillhörande en kooperativ bostadsrättsförening i Örebro åskådliggör ett utnyttjande av en förenings maktmedel gentemot en medlem vid ekonomisk tvist som enligt konsumentverkets mening inte kan godtas.

Den enskilde bostadsrättshavarens rätt och möjligheter att hävda sina intressen under den tid han eller hon såsom medlem bebor sin lägenhet bör så-

ledes enligt verkets uppfattning inte ytterligare beskäras genom lagstiftning. Detta gäller oavsett om de som drar fördel av bostadsrättshavarens minskade rättigheter är bostadsrättsföreningens övriga medlemmar eller utomstående juridiska personer, såsom en organisation i vilken bostadsrättsföreningen ingår.

Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet avstyrker förslaget i denna del och anser att de rättssäkerhetsgarantier som föreslås i anslutning till förslaget inte är helt tillfredsställande. Med tanke på att det är fråga om ett expropriationsliknande förfarande bör frågor om tillstånd till åtgärden hanteras av tingsrätt. Regeln om 2/3 majoritet av de röstande är inte heller ändamålsenlig. Kravet bör sättas till 2/3 av de röstberättigade medlemmarna. Enligt fakultetsnämndens mening bör ytterligare villkor ställas för att en lägenhet i dess helhet skall kunna tas i anspråk. Detta är i sig en möjlighet som står i strid med den grundläggande tanken på en "ständig" besittningsrätt för bostadsrättshavaren. I första hand bör föreningen vara skyldig att bereda en ersättningslägenhet i det egna huset. Något sådant förutsätter emellertid att föreningen får en möjlighet att lösa in lägenheter som blir lediga genom att bostadsrättshavarna flyttar. En lösenrätt till marknadsmässiga villkor kan vara en möjlighet, men erbjuder svårigheter i förhållande till de överväganden som tidigare gjorts beträffande hembudsregler i fråga om bostadsrätt.

SBC är beredd att acceptera de föreslagna ändringarna i lagen men att det bör klargöras att lagen skall användas synnerligen undantagsvis. Enligt SBC bör det ankomma på hyresnämnden att pröva om alla alternativa möjligheter att genomföra ombyggnaden är uttömda.

Skatteförvaltningen har i fråga om skatterättsliga effekter på förslaget anfört följande.

I betänkandet föreslås att en bostadsrättshavares vetorätt vid om- och tillbyggnader som medför försämring av icke ringa betydelse avskaffas. Riktpunkten för förslaget är att föreningen skall kunna bygga om huset på ett rationellt sätt med tillgodoseende av de krav som bygglagstiftning och de statliga låneförfattningarna ställer upp. För att uppfylla kraven i bl.a. 7 § ombyggnadslåneförordningen torde i vissa fall lägenhetssammanslagningar krävas. En bostadsrättshavares lägenhet kan således helt komma att ianspråktagas utan att han har någon möjlighet att förhindra detta. Även om den enskilde bostadsrättshavaren ersätts av föreningen för bostadsrättens marknadsvärde kan han likväl drabbas ekonomiskt då en skattepliktig realisationsvinst regelmässigt torde uppkomma. För en enskild bostadsrättshavare som mot sin vilja får sin bostadsrätt inlöst p.g.a. vissa lånebestämmelser måste det onekligen kännas bittert att dessutom åsamkas en ekonomisk skada. Detta blir ju särskilt tydligt om en likvärdig bostadsrätt till motsvarande pris härefter förvärvas.

Skatteförvaltningen finner det otillfredsställande att förslaget regelmässigt kan antas komma att medföra ekonomisk skada för den bostadsrättshavare som får sin lägenhet tvångsinlöst.

Länsstyrelsen i Stockholms län anser att resultatet av skatteutredningens arbete bör avvaktas innan någon ändring sker i reglerna beträffande slopande av vetorätten vid om- och tillbyggnader.

Fastighetsägareförbundet anser när det gäller ombyggnadsfrågor att det är högst rimligt att bostadsrättsinnehavarna, trots sin starka nyttjanderätt, ej bör tillerkännas vetorätt. Förslaget i denna del är väl underbyggt. Det är emellertid möjligt att en rationell fastighetsförvaltning förutsätter ytterligare inskränkningar i bostadsrättshavarnas befogenheter och att föreningens ställning stärks. I ett längre perspektiv bör det därför ifrågasättas om bostadsrättshavarna skall kunna påfordra prövning av ombyggnadsåtgärder i den omfattning som förslaget förutsätter.

StadshypoteksKassan har tagit upp panthavarens ställning vid vetorättens avskaffande och anför. Är bostadsrätten pantsatt föreslår utredningen skyldighet för bostadsrättsföreningen att underrätta panthavaren så att denna kan "vidta de åtgärder som fordras för att panten inte skall försämras" (s. 145). Stadshypotek vill peka på jämförelsen hur motsvarande ersättningar regleras i fråga om pantsatta fastigheter, t.ex. vid expropriation eller vid reglering av brandskadeersättning enligt 1927 års lag.

Eftersom bostadsrättslån numera kan uppgå till betydande belopp, särskilt i attraktivare storstadsområden, anser Stadshypotek det viktigt att frågan om intrångsersättning får en uttrycklig reglering i bostadsrättslagen med förebild av vad som i liknande fall gäller i fråga om fastigheter. Särskilt viktigt är att det uttryckligen regleras att bostadsrättsföreningen är skyldig att betala vid pantsatt bostadsrätt till panthavaren och inte till bostadsrättshavaren.

Stadshypotek vill slutligen framhålla nödvändigheten av att bostadsrättens kreditvärde stärks bl.a. på sätt som föreslagits ovan. Tiden är enligt Stadshypoteks mening mogen för att ta upp frågan om ett offentligt lägenhetsregister, vari pantsättningar registreras på sätt som gäller för fastigheter och tomträtter. En sådan ordning kommer att bli nödvändig när kreditinstituten undergår internationell rating med hänsyn till det synsätt som gäller på de internationella kapitalmarknaderna.

Även **Sveriges Föreningsbankers förbund** noterar att utredningen föreslagit att bostadsrättsföreningen i hithörande fall skall vara skyldig att genast underrätta kända panthavare om intrånget i lägenheten. En sådan regel - som skulle underlätta för kreditgivare att vidta erforderliga åtgärder - tillstyrks av SFF.

De flesta remissinstanser har inte uppehållit sig vid denna fråga något nämnvärt.

Stockholms tingsrätt anser att om det är meningen att huvudändamålet med upplåtelsen av bostadsrätt i dessa fall fortfarande skall vara huset eller delen av ett hus borde detta komma till tydligare uttryck i lagtexten. Jfr. den bestämmelse i 12 kap. 1 § andra stycket jordabalken, som anger vad hyresavtal kan omfatta utan att arrende skall anses föreligga.

Hyresnämnden i Malmö ställer sig tveksam till förslaget att sådana föreningar som upplåter småhus med bostadsrätt skall ta på sig det yttre underhållsansvaret av sitt hus om detta tas med i föreningens stadgar. Anledningen till tveksamheten är att förslaget fjärmar sig från den kooperativa boendeformen när det gäller ansvaret för husen.

Även **plan- och bostadsverket** är tveksamt eftersom underhållsansvaret försäkringstekniskt kan medföra vissa problem. Föreningens försäkring kan påverkas av att medlemmarna själva utför underhållsarbete. Medlemmarnas försäkringsskydd när de utför underhållsarbete, t.ex. takarbete, bör vidare beaktas.

Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet har inga invändningar mot att bostadsrättslagen anpassas så att bostadsrätten kan omfatta mark som används i anslutning till lägenheten. Vidare är man positiv till att ansvaret för yttre underhållet kan åläggas bostadsrättshavaren. Fakultetsnämnden anför dock att det är angeläget att konsumentskyddet för bostadsrättshavare i småhus blir lika starkt som för småhusägare. Nämnden har tidigare pekat på behovet av sådant skydd i allmänhet för bostadssökande som efterfrågar bostadsrättslägenheter. De resonemang som utredningen för i dessa frågor (s. 152 f) kan inte anses tillfredsställande.

Aktiebolaget Bostadsgaranti anför. Förslaget innebär att det i en småhusgrupp kan komma att finnas hus där underhållsgraden varierar väsentligt.

Med tanke på att föreningens fastigheter utgör säkerhet för föreningens lån och att långivaren kan rikta anmärkning mot att föreningens pant minskar i värde genom bristande underhåll, måste det ges möjlighet för en föreningsstyrelse att på bostadsrättshavarens bekostnad utföra nödigt underhåll, trots att bostadsrättshavaren skall stå för detta.

Ett system där bostadsrättshavaren själv ansvarar för stora delar av det yttre underhållet, utan styrmöjligheter för föreningen, än att ändra stadgarna och ta bort bostadsrättshavarens skyldighet/rättighet synes otympligt.

Vidare synes uttag av underhållsfond och uppdelning av fondens medel mellan sådant som föreningen skall stå för enligt förslagets 6 kap., 11 § 2 st.,

(stamledningar etc.) och bostadsrättshavarens ansvarsområde kunna leda till svårigheter för föreningens styrelse.

Vidare kan försummat underhåll påverka försäkringsbolag (fastighetsförsäkring) och garantigivares ställningstagande vid försäkringsfall.

10 Anpassning till hyreslagen

Hovrätten för Västra Sverige anser att prövningen av den nya förverkandegrunden vid försumlig avgiftsbetalning är ett skälighetsavgörande och bör ske direkt hos fastighetsdomstolen utan föregående summarisk process.

Bostadsdomstolen ställer sig emellertid tveksam till förslaget att införa en förverkandemöjlighet vid upprepade förseningar av avgiftsbetalningen. Härtill kommer att frågan om upphörande av hyresavtal i motsvarande situationer nu synes bli föremål för utredning. Försummelser anges ju för övrigt förekomma endast i begränsad omfattning inom bostadsrättsföreningarna.

Hyresnämnden i Malmö tillstyrker förslaget att en bostadsrätt skall kunna förverkas om bostadsrättshavaren vid upprepade tillfällen inte betalar sin månadsavgift i rätt tid. Det är lämpligt att såsom utredningen föreslår utforma regeln med 12 kap. 46 § första stycket 2 jordabalken som förebild. När det gäller kravet på prestation från nyttjanderättshavarens sida och påföljderna vid försummelse finns det såvitt hyresnämnden kan finna inte någon anledning att göra skillnad på de båda upplåtelseformerna hyresrätt och bostadsrätt. Hyresnämnden tillstyrker också förslagen om skyldighet att underrätta bostadsrättshavaren och socialnämnden på samma sätt som i fråga om hyresrätt.

Hyresnämnden ansluter sig till utredningens bedömning att förutsättningarna för andrahandsupplåtelse av hyres- och bostadsrättslägenheter skall vara desamma. Någon skillnad i tillämpningen av 12 kap. 40 § jordabalken och 30 § bostadsrättslagen torde inte heller kunna påvisas i hyresnämnderna. Dock vill hyresnämnden vitsorda utredningens uttalanden på s. 167 att praxis har genomgått en viss "glidning" genom att arbete och studier på annan ort godtas som grund för andrahandsupplåtelse, även om studierna eller arbetet inte beror på någon tvångssituation eller är i linje med vad bostadsrättshavaren tidigare sysslat med. Denna utveckling i praxis bör kodifieras, men hyresnämnden anser att ändring av lagreglerna kan vänta och bör göras vid en särskild översyn av båda lagreglerna samtidigt.

I konsekvens med utredningens förslag om rätt för föreningen att efter fritt skön vägra juridiska personer inträde i föreningen föreslår utredningen att föreningen fritt skall få besluta om hur den juridiska personen skall få disponera lägenheten. Tanken är att detta skall avgöras i anslutning till att frågan om medlemskapet prövas.

Det kan emellertid tänkas att en förening har beviljat en juridisk person medlemskap under förutsättning att någon anställd skall få disponera lägenheten men att förutsättningarna sedan ändras och den juridiska personen vill upplåta lägenheten till någon annan. På grund av uppkommen missämja eller dylikt kan det då tänkas att föreningen utan fog motsätter sig sådan upplåtelse. Enligt hyresnämndens mening behövs det för sådana fall en regel om möjlighet för hyresnämnd att efter ansökan av den juridiska personen pröva frågan om upplåtelse i andra hand. Hyresnämnden ifrågasätter därför om det inte borde göras ett tillägg till 6 kap. 10 § i lagförslaget av innehåll att tillstånd skall lämnas till juridisk person att upplåta lägenheten i andra hand om föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke.

Skatteförvaltningen ställer sig tveksamt till förslaget om förverkande av nyttjanderätten eftersom konsekvenserna av ett förverkande är betydligt allvarligare för en bostadsrättshavare än för en hyresgäst. För en bostadsrättshavare kan ekonomiska förluster uppkomma dels genom att försäljningspriset för bostadsrätten kan bli lägre vid en framtvingad försäljning, dels genom skattekonsekvenserna av försäljningen. I Stockholmsregionen kan en framtvingad försäljning mycket väl medföra en skattepliktig realisationsvinst överstigande 100 000 kr. Skatteförvaltningen finner det därför ur rättssäkerhetssynpunkt vara rimligt att ett förverkande åtminstone bör föregås av att bostadsrättshavaren tilldelas någon form av skriftlig varning så att han blir medveten om situationens allvar.

Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet tillstyrker i princip att upprepade betalningsförsummelser bör leda till att bostadsrätten förverkas. Dock vill nämnden ifrågasätta om det är lämpligt att rättstillämpningen vid förverkande i hyresmål utan vidare skall vara vägledande. Förverkandereglerna i hyreslagstiftningen är stränga. Man bör också väga in bostadsrättshavarens bättre ekonomiska ställning vid förverkande. Enligt fakultetsnämndens mening bör saken bli föremål för förnyat övervägande innan en lagändring kan träda i kraft. En tänkbar möjlighet är att överlämna saken till rättstillämpningen.

En ytterligare ändring föreslås av utredningen, nämligen att den nuvarande regeln att andrahandsuthyrning utan medgivande av styrelsen eller hyresnämnd alltid kan ske till medlem, skall avskaffas. Fakultetsnämnden avstyrker förslaget också i denna del. Rätten att hyra ut till annan medlem i andra hand torde ha ringa betydelse, men speglar en rimlig avvägning emellan medlemmens intresse att kunna hyra ut i andra hand i förhållande till föreningens kooperativa karaktär.

Sveriges köpmannaförbund anser inte att juridiska personer skall undantas möjligheten att hyra ut sin bostad eller lokal i andra hand.

De flesta remissinstanserna har ingen invändning mot förslaget.

Stockholms tingsrätt tillstyrker förslaget i denna del men anför att detta innebär att någon särskild avgiftsdebitering som regel inte bör ske. Som en följd härav skall enligt utredningen t. ex. inte avgifter få tas ut vid andrahandsupplåtelse eller denuntiation av pantsättning. Det kan ifrågasättas om de skäl som anförs för att en särskild överlåtelseavgift skall få tas ut är tillräckligt bärkraftiga. Tingsrätten anser att det bör ytterligare övervägas om inte den administration som föreningarna i de nu berörda hänseendena tillhandahåller bör behandlas lika från avgiftssynpunkt.

Länsstyrelsen i Stockholms län avstyrker att utredningens förslag om överlåtelseavgift genomförs.

I likhet med utredningen anser länsstyrelsen en bostadsrättsförenings administration av bostadsrättsöverlåtelser utgöra ett normalt inslag i föreningens löpande förvaltningsverksamhet. Föreningen måste i följd av bestämmelser i den nya föreslagna bostadsrättslagen anses skyldig att ombesörja detta slag av uppgifter. Kostnaderna för denna förvaltningsverksamhet skall i sin helhet bäras av föreningen som sådan och inte selektivt drabba vissa bostadsrättshavare hårdare än andra. De skäl utredningen åberopat för att frångå huvudprincipen anser länsstyrelsen inte tillräckligt bärande.

Även **länsstyrelsen i Göteborg och Bohus län** har synpunkter på frågan om överlåtelseavgifter från en speciell utgångspunkt, nämligen om det är rimligt att HSB och Riksbyggen skall ha ensamrätt att ombesörja överlåtelse av bostadsrätt och att överlåtelseavtalet skall utformas enligt dessa organisationers villkor, något som nu är fallet. Att lämna uppgifter ur lägenhetsförteckningen om eventuell pantsättning av lägenheten och att bedöma huruvida en viss köpare kan antas som medlem i bostadsrättsföreningen är något som åligger föreningen att utföra enligt bostadsrättslagen. Detta bör inte medföra rätt att ta ut avgift. Vad beträffar övrig medverkan från bostadsrättsföreningen eller lokal HSB eller Riksbyggenförening kan det kanske ifrågasättas om det inte bör ankomma på avtalskontrahenterna att avgöra huruvida de skall anlita föreningens tjänster eller ej. Många av dessa tjänster får man om man anlitar fastighetsmäklare vid överlåtelsen. Det innebär således en onödig kostnad för överlåtaren om han utöver mäklararvodet blir tvungen att betala ett arvode till bostadsrättsföreningen eller lokal HSB eller Riksbyggenförening för en tjänst som normalt ingår i mäklarens uppdrag.

Riksrevisionsverket anser att om överlåtelseavgifter numera kan anses etablerade som form finner verket att avgifterna inte är av sådan storlek för den enskilda föreningen att det är motiverat att behålla dem.

SBC anser i fråga om överlåtelseavgifter att hanteringen av medlemsärenden är en central uppgift för alla föreningar. Den innefattar inträden och avgångar av medlemmar. Också i en bostadsrättsförening ingår i den normala förvaltningen den administration som uppkommer vid överlåtelser av lägenheterna. De löpande utgifterna skall således betalas av medlemmarna genom årsavgifterna. Men hanteringen av inträden och utträden i en bostadsrättsförening, dvs. överlåtelseärenden, är mer komplicerad än i andra föreningar. Därför anser SBC att bostadsrättsföreningarna själva skall kunna besluta om de vill införa överlåtelseavgifter.

Dessutom konstaterar SBC, i likhet med utredningen, att det finns föreningar som redan tar ut överlåtelseavgifter, och som anser det vara angeläget för sin verksamhet att möjligheter till detta finns. Därför godtar SBC att möjligheter att ta ut sådana avgifter införs i bostadsrättslagen. I lagen bör dock fastställas ett högsta belopp för överlåtelseavgifternas storlek. Det kan ske genom att den högsta nivå som utredningen nämner som lämplig också införs i själva lagtexten.

Riksbyggen och **Hyresgästernas riksförbund** anser att kostnaden för den löpande verksamhet som föreningarna på grund av bestämmelserna i bostadsrättslagen måste anses skyldiga att tillhandahålla sina medlemmar bör bäras av medlemmarna gemensamt. Något som inte bör innebära hinder för debitering på grund av tjänster som i särskild ordning avtalats mellan avflyttande medlem och förening. Frågan om överlåtelseavgifternas laglighet bör enligt vår mening ges en entydig lagreglering.

Sveriges Fastighetsmäklarsamfund anser, att en grundläggande princip bör vara att föreningens samtliga kostnader bestrids genom uttag av månadsavgift. Förbundet anser således, att den administration som kan erfordras i samband med överlåtelse av en bostadsrätt från en ägare till en annan bör bäras av medlemmarna gemensamt. Administrationen, dvs. registreringen av överlåtelseavtal, ev. pantsättning och beslutet om prövning av antagande av ny medlem i föreningen måste anses försumbar i samband med den löpande föreningsförvaltningen. Att särskilja vissa förvaltningsåtgärder och därvid ta särskild betalning för dessa möter enligt förbundets uppfattning mycket liten förståelse hos den enskilde bostadsrättshavaren. Förbundet anser därför, att man helt bör slopa dessa avgifter, som både upplevs som krångliga och torde ha mycket begränsad effekt när det gäller bostadsrättsföreningens ekonomiska situation.

Om utredningsförslaget förverkligas, torde det enligt **Svenska Sparbanksföreningen** få till följd att bostadsrättsföreningarnas kostnader för administration av detta slag i sista hand drabbar samtliga bostadsrättshavare kollektivt genom höjda månadsavgifter och inte endast de bostadsrättshavare som föranlett dessa kostnader. Sparbanksföreningen förutsätter i så fall att förbudet även kommer att gälla till förmån för kreditgivarna som ju uppenbarligen handlar i de kreditsökandes intresse och kanske t.o.m. på des-

sas direkta uppdrag. Det kan inte i detta läge vara rimligt att en bostadsrättsförening skall kunna motverka utnyttjandet av bostadsrätter som kreditobjekt genom krav på särskild ersättning av en kreditgivare, särskilt inte i den mån som ersättningskravet avser medverkan i ett förfarande som är sanktionerat i rättsordningen och som enligt gällande rätt är nödvändigt för att panträtt skall uppkomma.

StadshypoteksKassan tillstyrker utredningens förslag om att bostadsrättsföreningen inte skall få ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen författningsenligt är skyldig att utföra, t.ex. denutiation i samband med pantsättning av bostadsrätt (s. 181). Det är angeläget att framhålla att föreslagen avgiftsfrihet inte bara gäller för medlem i bostadsrättsföreningen utan även för kreditgivare som träder i kontakt med bostadsrättsföreningen - på låntagarens uppdrag - för att få information om de anteckningar som finns beträffande bostadsrätten, t.ex. om bostadsrätten tidigare är pantsatt eller utmätt. Eftersom kreditgivaren begär omfrågade uppgifter ur lägenhetsregistret på låntagarens uppdrag (jfr 50 § bostadsrättslagen) torde vidare gälla att bostadsrättsföreningen inte kan vägra kreditgivare erforderlig service. I detta begrepp ligger att informationen skall lämnas utan onödigt dröjsmål. Det kan finnas anledning att i lagstiftningsärendet närmare redovisa vad som bör gälla i samspelet mellan kreditgivare och bostadsrättsförening.

12 Försäljning av pantsatt bostadsrätt på offentlig auktion

Flera remissinstanser har inte närmare belyst frågan.

Hovrätten för Västra Sverige anser att den av utredningen föreslagna regleringen av panträtten vid offentlig auktion av en bostadsrättslägenhet ansluter sig till gällande rätt och bör godtas.

Stockholms tingsrätt har ingen erinran mot den föreslagna regeln att bostadsrätten skall utropas utan förbehåll om panträtt om föreningen inte medger annat. Tingsrätten anser dock att det tydligare bör framgå av själva lagtexten att bostadsrättshavaren som regel skall höras. Detta kan exempelvis ske genom att andra meningen i förslaget till 7 kap. 1 § första stycket inleds med orden "Om det är okänt var bostadsrättshavaren uppehåller sig ....".

I anslutning till vad som sagts nu föreslår tingsrätten att den nya BRL i tydlighetens intresse och efter mönster av utsökningsbalken kompletteras, så att det direkt av lagen framgår att gode mannen har rätt att sälja bostadsrätten under hand om det är sannolikt att högre köpeskilling då kan uppnås.

Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet vill ställa frågan om den föreslagna ordningen, nu när lagstiftning tillgrips, är ändamålsenlig. Den hittillsvarande diskussionen har nämligen närmast tagit

sikte på ett rättstillämpningsproblem – hur skall föreningens företrädesrätt till behållningen vid en offentlig auktion förverkligas när bostadsrätten är pantsatt. Ovissheten har gällt om panthavaren skall anses skyldig att ta emot betalning vid en sådan privaträttslig exekutionsform. Om nu utredningsmannen föreslår att panthavaren skall vara skyldig att ta emot betalning kan man dock ställa frågan om det inte finns skäl att löpa hela linan ut och i stället göra föreningens och panthavarens rättigheter jämställda i den meningen att det i båda fallen är fråga om panträtter i bostadsrätten. Föreningens panträtt bör i så fall ha karaktären av en legal panträtt med företräde framför andra fordringar.

Fördelen med en sådan ordning är att systemet med offentlig auktion kan avskaffas och ersättas av vanlig exekutiv auktion med den ökade rättssäkerhet som detta medför. Det medger också att man kan föreskriva att enda sättet att realisera panträtt i bostadsrätt skall vara exekutiv auktion. Ett sådant system är också lätt att införa och kräver inte omfattande lagändringar. Snarast är det fråga om förenklingar.

Bankföreningen ansluter sig till utredarens uppfattning att det i den nya bostadsrättslagen bör tas in en bestämmelse som klarlägger panthavarens ställning vid offentlig auktion av en bostadsrätt. Bankföreningen kan också ansluta sig till utredningens uppfattning, att som huvudregel bör gälla att bostadsrätten ropas ut utan förbehåll om panträtt. Denna regel bör dock inte vara undantagslös. En sådan ordning kan nämligen under vissa förhållanden förorsaka panthavaren förlust, nämligen om kredittagaren genom försäljningen inte blir i stånd att lösa krediten. Det är därför rimligt att panthavaren får möjlighet att förhindra att förlust uppkommer på detta sätt. En sådan spärr skulle kunna åstadkommas genom att panthavaren får möjlighet att bestämma att bostadsrätten – vid risk för förlust – skall ropas ut med förbehåll om panträtten. Lagregeln bör alltså ange att en bostadsrätt skall säljas utan förbehåll för panträtten "såvida inte panthavaren begärt annat". Innebörden av den föreslagna regeln är att en försäljning inte skall få komma till stånd utan att den gode mannen har hört efter med panthavaren om denne vill att bostadsrätten skall ropas ut med förbehåll om panträtten.

Svenska sparbanksföreningen anser att förslaget innebär ett frångående av den sakrättsliga huvudprincipen att panträtt i viss egendom äger fortbestånd efter egendomens övergång till ny ägare. Att på detta sätt avvika från den princip som alltså gäller vid normal överlåtelse av en bostadsrätt kräver enligt Sparbanksföreningens mening starka skäl.

De skäl som utredningen anför för förslaget i denna del finner Sparbanksföreningen inte övertygande. Beaktas bör i detta sammanhang de ovan berörda svårigheter som en kreditgivare med panträtt i en bostadsrätt har vid en offentlig auktion av bostadsrätten. I detta perspektiv kan det för en sådan panthavare vara oförmånligt att tvingas ta emot betalning på det sätt som utredningsförslaget innebär. Krediter av detta slag är nämligen ofta av långfristig natur och finansieras genom upplåning till bundna räntor.

Sveriges Föreningsbankers förbund (SFF) anför följande. På grund av den speciella ordning som karakteriserar bostadsrätten som pant (jfr betänkandet s. 186 f), kan hävdas att den nu aktuella regeln borde utformas i enlighet med utredningens förslag. Denna speciella ordning innebär att panten utgörs av ett netto av bostadsrättshavarens rätt mot föreningen - dvs. bostadsrättshavarens andel i föreningens förmögenhet - och föreningens rätt mot bostadsrättshavaren. Föreningens fordran mot bostadsrättshavaren ligger därför på ett annat plan än panthavarens fordran.

Den nu skisserade ordningen synes i och för sig inte nödvändigtvis böra medföra att bostadsrätten skall utropas utan förbehåll för panträtten. Den nu föreslagna ordningen innebär också ett brott mot grundläggande sakrättsliga principer. För att en sådan ändring skall vara försvarbar, måste starka skäl för densamma kunna påvisas. Enligt SFF:s mening har utredningen inte förmått göra detta. En bostadsrättsförening är - om bostadsrätten vid offentlig auktion utropas med förbehåll för panträtten - inte heller på något sätt frånhänd möjligheten att tillgodogöra sig sin fordran ur bostadsrätten. SFF avstyrker därför förslaget.

Om förslaget ändå föranleder lagstiftning anser SFF att panthavarens ställning skall stärkas åtminstone så mycket som uttalas i betänkandet på s. 188, så att risken för förluster så långt möjligt minimeras.

StadshypoteksKassan har i och för sig inget att erinra mot att man för det offentliga auktionsförfarandet väljer en lösning som redan gäller vid den exekutiva auktionen. Stadshypotek vill emellertid i anslutning härtill framhålla att det är nödvändigt att man generellt förstärker kreditgivarens/panthavarens ställning enligt bostadsrättslagen. Enligt bl.a. bankrörelselagen 2 kap. 8 § - och motsvarande bestämmelser för bostadsinstituten - gäller att en kreditgivare för att skydda sin fordran kan ropa in panten vid exekutiv auktion. Kreditgivaren är senare skyldig att avyttra egendomen när det lämpligen kan ske och senast när det kan ske utan förlust. Så förfars regelmässigt när det gäller t.ex. småhus som belånats hos kreditgivare. På detta område finns alltså en betydande erfarenhet på kreditgivarsidan. Motsvarande erfarenhet saknas av olika skäl praktiskt taget helt i fråga om pantsatta bostadsrätter. Stadshypotek menar att denna möjlighet att ropa in en pantsatt bostadsrätt även bör tillåtas för kreditgivare/panthavare som måste skydda sin fordran, i vart fall för kreditgivare som är ålagda skyldighet att sälja egendomen vidare. Om inte denna möjlighet finns, försämras bostadsrättens värde i förhållande till småhusens. Härav följer också att en kreditgivare interimistiskt måste kunna godkännas som bostadsrättshavare.

Riksskatteverket anser att uppgiften att sälja bostadsrätten bör ankomma på kronofogdemyndigheterna (KFM) vilket innebär en ändring av den uppfattning som redovisades i verkets yttrande 1985-09-24 över Förköp av bostadsrätt m.m. – Betänkande av bostadsrättskommittén (SOU 1985: 6). KFM:rna är numera omorganiserade till 24 myndigheter med särskilda enheter för exekutiv försäljning. Myndigheterna är således väl skickade att ta

hand om nu aktuell uppgift, också om försäljningen enligt bostadsrättslagen skulle något avvika från den ordning som gäller vid exekutiv försäljning av bostadsrätter. Att bostadsrättsföreningen skulle – när saken inte kan ordnas på frivillighetens väg – kunna vända sig till KFM med sin försäljningsbegäran skulle ansluta sig väl till den ordning som gäller i övrigt, dvs. att tvångsverkställighet ankommer på KFM. Tillvägagångssättet förefaller över huvud taget mindre omständligt och kostsamt än den nuvarande ordningen. Om den offentliga auktionen omhändertas av KFM undanröjs de tveksamheter som påtalats mot den nuvarande ordningen (lagrådet i prop. 1986/87:37 s. 134).

13 Övriga frågor (bostadsrättslagen)

Svenska bankföreningen har tagit upp frågan om *avsägelse av bostadsrätt* och av *godtrosförvärv* och därvid anfört bl.a. följande. Om en bostadsrättshavare avsäger sig en bostadsrätt som varit pantsatt torde detta få till följd att bostadsrätten inte längre utgör något pantobjekt. Kreditgivaren skulle alltså förlora sin säkerhet. För att i någon mån söka undvika att hamna i sådana situationer brukar kreditgivare regelmässigt i samband med pantsättning av bostadsrätt kräva att bostadsrättshavaren förbinder sig att inte avsäga sig bostadsrätten utan att panthavaren har lämnat sitt samtycke. – En bättre ordning vore emellertid att en panthavares rätt i samband med avsägelse av bostadsrätt blev tillgodosedd genom direkta lagbestämmelser. Denna fråga har inte berörts av utredningen. Enligt bankföreningens mening bör frågan övervägas inom bostadsdepartementet i samband med att lagrådsremissen utarbetas. Även **Svenska Sparbanksföreningen** har liknande synpunkter beträffande avsägelse.

Utredningen har – enligt Bankföreningen – inte ägnat frågan om godtrosförvärv någon som helst uppmärksamhet. Detta är beklagansvärt, bl. a. med tanke på frågans stora betydelse. Med rådande utveckling, där reglerna beträffande bostadsrätter alltmer kommer att likna dem som gäller i fråga om fast egendom, skulle det inte vara främmande att införa regler om godtrosförvärv liknande dem i 18 kap. jordabalken. Bankföreningen är medveten om att sådana regler förutsätter ett system med inregistrering av bostadsrätter, motsvarande det som gäller för fast egendom. Detta förhållande bör emellertid inte få utgöra något hinder. Tvärtom förtjänar också frågan om ett lägenhetsregister väl att utredas.

Om den som förvärvar en bostadsrätt vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion inte antas till medlem i bostadsrättsföreningen skall föreningen enligt 5 kap. 4 § tredje stycket i förslaget lösa bostadsrätten mot skälig ersättning. Bestämmelsen överensstämmer i sak med 13 § andra stycket i gällande lag. Bankföreningen har inte något att erinra mot bestämmelsen i och för sig. Begreppet "skälig ersättning" bör dock enligt föreningens mening i klarhetens intresse bytas ut mot uttrycket "ersättning motsvarande bostadsrättens marknadsvärde". En förvärvare, och i förekommande fall en panthavare, skall

nämligen inte behöva råka ut för att bostadsrättsföreningen gör en skönsmässig bedömning av hur stor lösensumma man är beredd att betala. Den regel bankföreningen föreslår skulle dessutom komma att stå i överensstämmelse med ersättningsbestämmelsen i förslagets 8 kap. 24 §.

Bankföreningen anser också att frågan om *ogiltighet vid överlåtelse* bör arbetas om och anför. Av förslagets 5 kap. 3 § framgår bland annat att ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall vara skriftligt och innehålla uppgift om köpeskillingens storlek. Enligt 5 kap. 4 § är en överlåtelse som inte uppfyller föreskrifterna i 3 § ogiltig. Dessa bestämmelser motsvarar 12 a § första och andra styckena i den nu gällande bostadsrättslagen. I förarbetena till 12 a § (prop. 1981/82:169 s. 61 och 86-87) anges att paragrafens innehåll är parallellt till motsvarande bestämmelser i jordabalken avseende fast egendom. I fråga om bostadsrätt finns dock inte några regler om godtrosförvärv motsvarande dem i 18 kap. jordabalken.

I småhusköpsutredningens slutbetänkande (SOU 1988:66) Köp av byggnad på ofri grund m.m. föreslås vissa ändringar i jordabalkens bestämmelser om köpeskillingen vid köp av fast egendom. I förslagets 4 kap. 1 § 2 st. anges nämligen följande. Har köparen och säljaren vid sidan av köpehandlingen träffat överenskommelse om annan köpeskilling än den som anges i köpehandlingen är sidoöverenskommelsen ogiltig. Detta förslag innebär alltså att ett köp av fast egendom inte - som i dag - blir ogiltigt om det i köpeavtalet anges en annan köpeskilling än den som avtalats. På i huvudsak de skäl som småhusköpsutredningen anfört i sitt betänkande (s 103-111) anser bankföreningen att en motsvarande bestämmelse bör införas i det remitterade förslaget till bostadsrättslag. Detta innebär att 5 kap. 3 och 4 §§ i förslaget måste arbetas om.

Fastighetsmäklarsamfundet anser att man bör införa *felregler* i bostadsrättslagen eftersom det vid överlåtelse av bostadsrätt genom köp, uppkommer icke sällan frågan om i vilket skick bostadsrätten skall överlåtas mellan avstalsparterna, dvs. mellan en köpare och en säljare. Samfundet anser, att det föreligger skäl för att införa regler, som korresponderar med de regler som intagits i jordabalkens 4 kap. 10-19 §§. Naturligtvis måste man då beakta den gränsdragning som görs mellan bostadsrättsföreningens ansvar och bostadsrättshavarens ansvar.

Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet har tagit upp frågan om *förbud mot andelsupplåtelse* och anför. Utredningsmannen har inte vidtagit några förändringar i reglerna i nuvarande 79 § BRL om förbud mot andelsupplåtelse. De har överförts till 1 kap. 9 § i lagförslaget. Fakultetsnämnden ställer sig kritisk till att den föga ändamålsenliga regleringen i 79 § BRL fått stå kvar. Bestämmelsen är visserligen straffrättsligt sanktionerad, men har knappast tillämpats. Dessutom är den mycket enkel att kringgå genom att någon formell "koppling" mellan andelsrätt och medlemskap inte görs, något som också skett i åtskilliga handelsbolagshus.

Bestämmelsen bör ses över innan en ny bostadsrättslag kan träda i kraft, något som för övrigt också ingick i utredningsuppdraget.

Riksbyggen anför följande beträffande *sidoavtal* (kap. 5, § 9). Skrivningen i första meningen inbjuder i onödan till diskussion om vilken betydelse ett sidoavtal kan ha i förhållande till användningen av lägenheten. Det vore enklare för såväl bostadsrättsföreningarna som eventuella prövningsinstanser att generellt säga att sidoavtal, i de fall som avses i § 9, också skall upphöra att gälla vid den tidpunkt som anges i § 5, om ingenting annat överenskommits med föreningen.

I fråga om lägenhetens skick anser Riksbyggen att bestämmelsen i första stycket innebär uppenbarligen att en bostadsrättshavare under de angivna förhållandena har rätt att avhjälpa bristen på föreningens bekostnad och dessutom frånträda bostadsrätten efter uppsägning. Det saknas motiv för en sådan dubbel möjlighet. Fjärde meningen bör därför lyda: "Sedan bristen blivit avhjälpt får uppsägning inte ske".

SBC anför beträffande begreppet *folkrörelsekooperativ riksorganisation.* 1983 infördes begreppet "folkrörelsekooperativ riksorganisation" i lagstiftningen i uttryckligt syfte att diskriminera SBC. Dessförinnan hade lagstiftningen använt det mera neutrala begreppet "riksorganisation av bostadsrättsföreningar". Lagrådet konstaterade vid sin granskning av propositionen att - oavsett syfte - begreppet "folkrörelsekooperativ" inte är tjänligt att användas i lagtext, där rimliga krav på exakthet inte bör få efterges. Trots detta infördes begreppet i tillståndslagen och bostadsrättslagen, samt senare även i bl.a. fastighetsmäklerilagen.

SBC är organisationen för landets privata bostadsrättsföreningar. SBC har alltsedan sin tillkomst för snart 70 år sedan med obundenhet och neutralitet gentemot politiska partier och fristående gentemot byggnadsföretagarintressen främjat och verkat för ett fritt och obundet boende med bostadsrätt. SBC bedriver verksamhet i större delen av landet med lokalkontor i Stockholm, Göteborg, Malmö, Uppsala och Västerås. För närvarande är mer än var fjärde privata bostadsrättsförening medlem i SBC och medlemsantalet växer snabbt.

År 1987 grundade SBC en systerorganisation SBC BO ek.för. SBC BO som är en för alla öppen ekonomisk förening, har till syfte att för sina medlemmar bygga bostäder som upplåts med bostadsrätt efter turordnat bosparande. Bostadsrättsföreningar bildade genom SBC BO har full frihet att välja förvaltning, tillhörighet i riksorganisation och stadgeutformning. Även SBC BO verkar över hela landet med en för landet gemensam bosparkö.

Både SBC och SBC BO är i ordets ursprungliga mening verkliga folkrörelser. De är organisationer vars tillkomst har sprungit fram ur människors behov. De är också kooperativa organisationer. SBC och SBC BO är ju ekonomiska föreningar som har till ändamål att tjäna medlemmarnas ekonomiska intressen. SBC och SBC BO ger förvaltningshjälp och driver de intressepolitiska frågorna. SBC BO organiserar bosparande och främjar nyproduk-

tion av bostadsrätt. Båda organisationerna bygger på frivillighet. SBC:s medlemsföreningar köper bara den service man vill ha. Är man missnöjd med SBC, med servicen eller priset på servicen har man ett fritt och eget val. Man ändrar sina stadgar när man vill. Vill man byta förvaltare är det bara att säga upp förvaltningsavtalet med SBC.

Intresset hos kommuner och allmänhet är stort för SBC BO. Under den tid - ungefär ett och ett halvt år - som organisationen verkat har närmare 15 000 bosparare anmält sig. Ca 2 000 lägenheter är nu i planerad produktion.

Det är hög tid att sluta med försöken att genom lagstiftning diskriminera SBC-organisationerna. SBC föreslår att begreppet "folkrörelsekooperativ riksorganisation" slopas och nu ersätts i bostadsrättslagen och annan lagstiftning med det tidigare använda begreppet "riksorganisation av bostadsrättsföreningar".

I fråga om *priskontroll och hembud* anför SBC följande. I utredningens förslag till ny bostadsrättslag finns kvar den nu gällande möjligheten för HSB och Riksbyggen att under en treårsperiod efter upplåtelse av nya bostadsrätter tillämpa priskontroll och hembud. Om en person som fått en nyproducerad bostadsrätt vill sälja den inom denna tid, tvingas vederbörande göra det genom att HSB respektive Riksbyggen får återlösa bostadsrätten till ett pris som motsvarar grundavgiften, eventuellt uppräknad med index.

Detta är enligt SBC:s och SBC BO:s uppfattning en oacceptabel inskränkning i den enskildes frihet.

SBC har full förståelse för motivet att undvika spekulation med nyproducerade bostadsrätter. SBC BO arbetar med nyproduktion och upplåtelse av bostadsrätter och tvingas då göra granskningar av människors motiv att söka nya bostadsrätter. Även där gäller utan kompromisser principen att en nyproducerad bostadsrätt skall användas till eget boende.

Erfarenheten från SBC BO stärker SBC i sin uppfattning att den treåriga "karantänen" är ett alltför stort ingrepp. Många människor har fullt legitima skäl att byta bostad under en treårsperiod. Det går inte i dagens samhälle att förutse egna och familjens bostadsbehov i detalj under lång tid. Det kan med kort varsel uppstå ändrade förhållanden, som medför behov att byta bostad. Det kan vara fråga om familjebildning, tillskott i familjen, skilsmässa, dödsfall, arbetsbyte, av vilka händelser ingen väntar tre år på att inträffa. Har man då inte full frihet att disponera sin befintliga bostadsrätt för byte eller försäljning, blir man i praktiken inlåst där tills "karantänstiden" har löpt ut. Då kan det också uppstå situationer som dolda andrahandsuthyrningar och liknande i syfte att komma ifrån bostadsrätten.

Kommuner inköper nyproducerade bostadsrätter och hyr ut dessa med hyresrätt. Många kommuner ser detta som ett viktigt sätt att skapa blandade upplåtelseformer och öka valfriheten för kommuninvånarna. Vidare skulle ett lagstiftat förbud förhindra HSB respektive Riksbyggen att vara medlem i sina egenproducerade föreningar, vilket också skulle vara ett allvarligt ingrepp i föreningsfriheten.

Stockholms Kooperativa Bostadsförening ek.för. (SKB) vill påpeka det otillfredsställande i att regelverket för den upplåtelse- och företagsform som SKB representerar till vissa delar bygger på dispenser. SKB är väl etablerad och har inte minst de senaste åren rönt stor uppskattning bland allmänheten.

Mot denna bakgrund bör en permanent lagstiftning för hyresrättsupplåtelse i föreningsform tillskapas.

14 Lagtekniska frågor m.m. (bostadsrättslagen)

Stockholms tingsrätt anser att utredningens förslag om att kapitelindela lagtexten och att använda rubriker samt att dela upp vissa av de långa paragraferna i den nuvarande lagen i flera, har onekligen gjort själva lagtexten mer lättöverskådlig. Tingsrätten ifrågasätter dock om det är nödvändigt att härutöver i sådan omfattning som föreslås införa bestämmelser vars enda funktion är att hänvisa till andra bestämmelser i samma lag (se t.ex. 1 kap. 8 §, 3 kap. 4 §, 5 kap. 1 § samt 8 kap. 1 och 6 §§).

När det gäller lagens språkliga omarbetning, vilket också ingått i utredningsuppdraget, vill tingsrätten erinra om de önskemål som har rests om en mera könsneutral utformning av lagtexten (jfr statsrådsberedningens PM 1979:2 med riktlinjer för författningsspråket). Ett förslag med omarbetad text har bilagts tingsrättens yttrande.

Kammarrätten i Sundsvall finner det ändamålsenligt att samla de bestämmelser som rör förfarandet i bostadsrättstvister i ett särskilt kapitel. I allt väsentligt överensstämmer sakinnehållet med tidigare bestämmelser. Vad gäller bestämmelsen i 10 kap. 4 § andra punkten angående sådana ärenden som får överklagas till kammarrätten, kan nämnas att dessa mål är mycket sällsynt förekommande i kammarrätten. Med hjälp av det ABD-baserade målregistret kan konstateras att antalet avgjorda mål av detta slag i kammarrätten i Sundsvall endast varit fem.

Enligt bestämmelserna i 10 kap. 6 § skall vite kunna utdömas av hyresnämnden. Kammarrätten vill emellertid förorda en ordning som innebär att vite utdöms av domstol.

Vidare anser kammarrätten att den språkliga utformningen av 8 kap. 11 § BRL är oklar vad gäller villkor för medlemskap som är utan verkan. Av lagparagrafens innehåll kan inte utläsas om uttryckliga villkor avser stadgevillkor eller också andra villkor. Ett förtydligande bör ske.

Även **Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet** tar upp frågan om *bostadsrättstvister* och anför.

För närvarande gäller i bostadsrättslagstiftningen liksom i hyreslagstiftningen en komplicerad gränsdragning mellan hyresnämnds och fastighetsdomstols kompetens. I BRL tillkommer som en ytterligare komplikation att vissa föreningsrättsliga tvister skall handläggas vid allmän domstol.

Utredningsmannens förslag innebär att ett större antal tvister än tidigare skall handläggas av hyresnämnd. Det gäller bl.a. rätt till upplåtelse vid övergång från hyresrätt till bostadsrätt (3 kap. 6 §). Fakultetsnämnden vill för sin del framhålla att det kan finnas skäl att överväga att i stället låta ett så stort antal tvister som möjligt handläggas av fastighetsdomstol, inte minst med tanke på de stora värden som tvisterna kan gälla. Det vill också synas som om tvister betr. bostadsrätt inte är särskilt frekventa. Någon kraftigt ökad belastning på tingsrätterna är inte att vänta.

Det förefaller enligt fakultetsnämndens mening leda till en förenkling om hyresnämndernas befattning med bostadsrätt inskränks till att gälla fall av hyressättning vid ogiltiga upplåtelser (3 kap. 8 § i förslaget - sådana tvister torde vara mycket ovanliga) samt fall av tillstånd till andrahandsuthyrning (6 kap. 10 § - jfr vidare nedan). Detta leder också till att tingsrätternas befattning med tvister av allmän civilrättslig innebörd ökar. Man kan också förmoda att rättssäkerheten ökar.

Hyresnämnden i Göteborg har inte något att erinra mot att vite som förelagts enligt 3 kap. 6 § bostadsrättslagen skall utdömas av nämnden. Enligt förarbetena till motsvarande bestämmelse i 12 kap. 62 § jordabalken (prop. 1974:150 s. 503) innebär den omständigheten att nämnden självmant skall ta upp frågan om utdömande av vitet inte att nämnden är skyldig att efterforska i vad mån en förelagd åtgärd har vidtagits. Hyresnämnden förutsätter att detsamma gäller för nu avsett fall. Det normala får anses vara att hyresgästen påkallar nämndens ingripande, men nämnden kan ta initiativ till utdömande av vitet om den på annat sätt får vetskap om att föreläggandet inte har följts.

Enligt sista meningen i 6 kap. 10 § skall vad som sagts om juridisk person inte gälla dödsbo. Det har emellertid tidigare i paragrafen inte sagts något konkret om vad som gäller för juridisk person. Meningen bör därför formuleras om.

Hyresnämnden i Malmö anför. Utredningen berör inte alla förutsättningarna för beviljande av medlemskap, och det får därför antagas att de uttalanden som gjordes vid tillkomsten av 11 § bostadsrättslagen alltjämt skall gälla. Enligt hyresnämndens mening skulle det vara av värde om utvecklingen i rättspraxis kom till uttryck i lagtexten. Så kan ske genom ett tillägg till 8 kap. 10 § första stycket i lagförslaget av förslagsvis följande lydelse: Sökanden kan inte skäligen godtagas, om hans avsikt med förvärvet inte är att utöva bostadsrätten, om han inte är i stånd att fullgöra sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen och om hans personliga kvalifikationer uppenbart talar mot inträde.

Länsstyrelsen i Malmöhus län anför. I förslagets 8 kap. 5 § anges vad en bostadsrättsförenings stadgar skall innehålla. I likhet med vad som gäller för ekonomiska föreningar bör här även ingå en punkt om vilka ärenden som skall förekomma på ordinarie föreningsstämma. - Man kan i detta

sammanhang fråga sig varför inte samma systematik i fråga om stadgarnas innehåll tillämpats som i 2 kap. 2 § föreningslagen.

Enligt samma paragraf första stycket 3 skall i stadgarna anges den ort i Sverige där föreningens styrelse skall ha sitt säte. Motsvarande lydelse infördes i föreningslagen redan 1987. Formuleringen kan möjligen tydas så att lagen är tillämplig även på föreningar med utrikes belägna fastigheter, om bara styrelsen har sitt säte i Sverige. Detta torde dock inte varit meningen. I propositionen bör emellertid klargöras hur man skall göra med utrikes belägna objekt.

Länsstyrelsen i Stockholms län har följande synpunkter på den lagtekniska utformningen.

6 kap 10 § 2 st sista meningen lyder: "Vad som angetts om juridisk person gäller inte dödsbo". Föregående del av stycket tar emellertid uttryckligen sikte på bostadsrättshavare som inte är juridisk person.

6 kap. 13 §: Av bestämmelsen kan man få intrycket att insats skulle vara en i mängden av de avgifter föreningen får ta ut av sina medlemmar. Så är ju emellertid inte alls fallet. Insats är ett kapitaltillskott till föreningen som skall erläggas av varje medlem. Detta torde vara en förutsättning för att föreningen över huvud taget skall betraktas som en ekonomisk förening. Denna artskillnad gentemot övriga uppräknade avgifter bör klart markeras i lagtexten.

8 kap. 30 §: Bestämmelsen bör utgå. Det är både onödigt och opraktiskt att stadgeändring i bostadsrättsförening skall anmälas i annan ordning än den som gäller för ekonomisk förening och som infördes genom 1987 års förordning om ekonomiska föreningar. Följdändring i förordningens 7 §.

8 kap. 36 § 2 st: Bestämmelsen torde vara avsedd att gälla även förenklad ekonomisk plan och komplettering av registrerad ekonomisk plan. Detta bör i tydlighetens intresse framgå av stadgandets lydelse.

I fråga om den lagtekniska utformningen beträffande avgifterna önskar **Riksbyggen** att lagen (6 kap. 13 §) får följande utformning.

"Bostadsrättsföreningen har rätt att ta ut fasta avgifter i form av insats och, om det anges i stadgarna, upplåtelseavgift. För att täcka kostnaderna för föreningens löpande verksamhet har den rätt att ta ut en rörlig avgift nämnd månadsavgift. Om det anges i stadgarna, kan föreningen genom särskild debitering ta ut täckning för sådana kostnader, som fördelas ojämnt mellan bostadsrättshavarna och kan hänföras till särskild bostadsrätt."

Eventuellt kan man tillägga "De kostnadsslag som skall fördelas genom särskild debitering skall fastställas på föreningsstämma".

I konsekvens härmed bör också kap. 8, § 5 4 ändras enligt följande: "de grunder enligt vilka månadsavgift skall beräknas och om vissa kostnader skall täckas genom särskild debitering".

Vidare anser Riksbyggen i fråga om uppsägning (6 kap. 22 §).

Den långa meningen innebär faktiskt, att den som inte delgetts en underrättelse om att han genom att betala avgiften på "angivet sätt" kan få tillbaka

bostadsrätten, men ändå betalt, får skiljas från lägenheten på grund av dröljsmålet.

Man torde komma den avsedda ordningen närmare genom att säga: "Är nyttjanderätten enligt § 17 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av månadsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten endast om följande förutsättningar föreligger:

Bostadsrättshavaren skall ha delgetts en underrättelse om att han genom att betala avgiften på det sätt som angetts i § 14 senast den tolfte vardagen efter det att han erhållit underrättelsen, kan få tillbaka bostadsrätten. Bostadsrättshavaren skall ha underlåtit att betala avgiften inom angiven tid. I fråga om bostadslägenhet skall föreningen dessutom ha lämnat ett meddelande om uppsägningen och anledningen till denna till socialnämnden i den kommun där lägenheten finns.

15 Lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt

De flesta remissinstanserna som uttalat sig över denna fråga har i huvudsak godtagit utredningens förslag. Vissa invändningar har emellertid gjorts.

Hovrätten för Västra Sverige anger följande kritiska synpunkter. Bakgrunden till förslaget är att nuvarande lagregler "enligt uppgift" ofta sätts ur spel genom antedaterade köpehandlingar. Hovrätten saknar underlag för en säker bedömning hur frekvent ett dylikt förfaringssätt är. Med hänsyn till de principiella betänkligheter som kan anföras mot förslaget – främst att giltigheten av ett förvärv görs beroende av tidpunkten för lagfartsansökan – bör ett genomförande förutsätta ett något bättre underlag när det gäller missbrukets omfattning än det utredningen presterat. Hovrätten förordar därför att frågan utreds ytterligare. Endast om utredningen tydligt visar att kringgående av nuvarande reglering har en sådan omfattning att lagens effektivitet allvarligt sätts i fara, är hovrätten beredd att godta utredningens förslag.

Bostadsdomstolen finner förslagen i stort väl underbyggda. Domstolen anser dock inte att tillräckliga skäl har anförts för att låta hembudsreglerna bli tillämpliga även på associationsrättsliga förvärv.

Stockholms tingsrätt har ingen erinran mot utredningens förslag att överlåtelse av sådan fast egendom som avses i ombildningslagen skall för sin giltighet vara beroende av att lagfart söks innan en anteckning har tagits upp på inskrivningsdag.

Hyresnämnden i Malmö tillstyrker förslaget att de hyresgäster som vid en intresseanmälan till inskrivningsmyndigheten förklarat sig intresserade av ombildning till bostadsrätt skall vara medlemmar i bostadsrättsföreningen.

Hyresnämnden instämmer vidare i utredningens uttalande att bestämmelserna om hembudsskyldighet inte skall kunna kringgås genom antedatering av köpehandlingarna. Nämnden tillstyrker alltså förslaget att överlåtelsens giltighet skall vara beroende av att lagfart söks innan en anteckning om intresseanmälan har tagits upp på inskrivningsdag.

Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet tillstyrker i princip förslagen. När det gäller reglerna om att lagfartsansökan måste skett innan anteckning gjorts om intresseanmälan sker detta dock med yttersta tvekan. Regeln går på tvärs mot grundläggande fastighetsrättsliga regler. Enligt fakultetsnämndens mening har inte utredningen redovisat tillfredsställande dokumentation över att missbruk i form av antedaterade köpehandlingar förekommit i någon större utsträckning.

Fakultetsnämnden ställer sig också frågande till utredningsmannens uppfattning att en konkurrens mellan olika bostadsrättsföreningar som konkurrerar om fastigheten skulle kunna uppstå. Det är väl knappast möjligt att få mera än en intresseanmälan införd. Vidare förefaller det egendomligt att de boende inte skulle hålla sig någorlunda underrättade om vilken förening som vill att de skriver på intresseanmälan. Därmed faller grunden för utredningsmannens förslag i den delen. Det finns däremot andra skäl som gör att de boende bör vara medlemmar på ett tidigt stadium, bl. a. möjligheterna till insyn i och inflytande över föreningens verksamhet.

I sammanhanget vill fakultetsnämnden anmäla som sin mening att det finns behov av ytterligare översyn av ombildningslagen. Nämnden vill bl. a. peka på svårigheten att tillämpa lagen i fråga om en förening som omfattar flera än två hyreshusenheter, något som ofta kan förekomma, t. ex. när det gäller radhusområden. Lagen är också svår att tillämpa på ett riktigt sätt i fastigheter som tillfälligtvis har endast ett fåtal hyresgäster, t. ex. i samband med en ombyggnad.

Liksom när det gäller bostadsrätt vill också nämnden ifrågasätta om inte hyresnämndernas medverkan i ombildningsprocessen bör minskas till förmån för tingsrätten. Här är att märka att en ordning där tingsrätten ombesörjer inte endast mottagande av intresseanmälan utan också mottagande och delgivning av hembud liksom antagande av hembud ter sig betydligt enklare och mera ändamålsenlig än den nuvarande ordningen. Hyresnämnden fungerar knappast som mera än en brevlåda.

Hyresgästernas riksförbund anför följande. Ombildningslagen föreslås ändras så att redan när en bostadsrättsförening ger in en intresseanmälan till inskrivningsmyndigheten skall de hyresgäster som förklarat sig intresserade av en ombildning av hyresrätt till bostadsrätt vara medlemmar i bostadsrättsföreningen. Ändringen heter det har tillkommit för att ytterligare markera att en ombildning skall ske på initiativ av dem som bor i fastigheten.

Såvitt förbundet kan bedöma rymmer markeringen en otydlighet som gränsar till att vara missvisande då innehavare av hyreskontrakt inte alltid är synonymt med att vara boende i fastigheten.

Sveriges bostadsrättsföreningars centralorganisation (SBC) vill utan förbehåll tillstyrka utredningens förslag till skärpningar i lagstiftningen i syfte att undanröja möjligheter att åsidosätta de boendes förköpsrätt vid överlåtelse av hyresfastigheter.

De boende har förköpsrätt till "sin fastighet" från den dag deras intresseanmälan registreras vid inskrivningsmyndigheten. Om köpekontraktet är daterat före detta registreringsdatum, gäller inte förköpsrätten. I flera fall från olika delar av landet har SBC anledning att misstänka att överlåtelsekontrakt gällande privata hyresfastigheter medvetet har feldaterats av säljare och köpare i syfte att kringgå de boendes förköpsrätt. Eftersom bägge avtalsslutande parter kommit överens om en sådan antedatering, är det omöjligt att bevisa att ett fusk föreligger.

Utredningen förslag innebär att möjligheter till antedatering försvinner. SBC tillstyrker därför utredningens förslag.

Utredningen lägger också förslag som skall förhindra att de boendes förköpsrätt kringgås genom olika bolagskonstruktioner eller genom att en rad oskäliga villkor knyts till överlåtelsen. SBC tillstyrker även dessa förslag.

Sveriges fastighetsägareförbund anser att det ofta är så, att hembudstiden förlängs att avse 6 månader från angiven dag och att förbundet har det intrycket att många bostadsrättsföreningar begagnar sig av den möjligheten. Detta innebär att tillträdesdagen kan komma att flyttas fram. Under tiden kan fastighetspriserna ha stigit. Förbundet anser därför att någon form av uppräkning av köpeskillingen bör tillåtas i sistnämnda fall.

En viktig nyhet i förslaget till ändring av ombildningslagen är att överlåtelse av en fastighet, sedan hembudet upphört att gälla, inte får ske till någon annan än bostadsrättsföreningen, om ett villkor som uppställts i hembudet är oskäligt mot föreningen. Prövningen härav skall enligt förslaget göras av hyresnämnden.

Detta innebär att hyresnämnden får ta över uppgifter som nämnden egentligen inte har kompetens att avgöra. I vanliga fall är det ju förbehållet allmänna domstolar att pröva om ett avtalsvillkor skall jämkas eller lämnas utan avseende. Förbundet anser därför att prövningen bör göras av allmänna domstolar.

16 Fritidsboende

De allra flesta remissinstanser har inte yttrat sig angående fritidsboendet.

Enligt **juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet**, är de uttalanden som utredningen gjort i denna fråga mindre välgrundade. I stället finns enligt nämndens mening goda skäl att finna en lämplig form för denna ganska vanliga form av organiserat fritidsboende. Antalet är också så stort att det är påkallat med en särskild form av organiserat fritidsboende.

I ett särskilt yttrande till remissvaret från **hyresnämnden i Stockholm** har hyresrådet Bo Malmgren tagit upp frågan och anfört att prisutvecklingen på enskilt ägda fritidshus har varit kraftig. Det måste därför finnas all anledning att ställa sig positiv bakom en sådan lagstiftning i ljuset av att fler människor då skulle få möjligheter att förvärva ett fritidshus (i andelsform) i betryggande former. – Andelarna i de omkring 2 400 stugor eller lägenheter uppdelade i totalt cirka 33 000 andelar (fritidsboendekommitténs betänkande s. 118) skulle också få en rättslig reglering som marknaden länge har eftersträvat.

17 Omregistreringslagen

De flesta remissinstanser har inte yttrat sig i frågan.

Kammarrätten i Sundsvall anser att man bör stryka under att de föreslagna möjligheterna för bostadsföreningar att ombildas till bostadsrättsföreningar ej bör medföra några som helst skatterättsliga konsekvenser utan i alla avseenden bedömas så som nu berörda föreningar endast bytt firma.

Stockholms tingsrätt hyser viss tveksamhet mot lagförslaget.

För det första omfattar lagförslaget endast sådana bostadsföreningar som avses i 2 eller 16 punkten övergångsbestämmelserna till BRL. Endast genom ett samlat övervägande av olika former av andelsboende uppnås det syfte som framgår av utredningsdirektiven, nämligen att främja bostadsrätten framför andra andelsformer.

För det andra kan den föreslagna lagen inte förväntas nämnvärt bidra till att ens bostadsföreningar i någon ökad omfattning ombildas till bostadsrättsföreningar. Som utredarna själva har berört överensstämmer lagförslaget i huvudsak med den modell för omregistrering av bostadsföreningar som har redovisats i SOU 1981: 74 s. 149 ff. Det förekommer redan i dag att bostadsföreningar efter mönster i huvudsak från nämnda modell omregistreras till bostadsrättsföreningar, ehuru det inte finns någon särskild lag som reglerar förfarandet. Utredarna har visserligen framhållit att föreningen vid en omregistrering inte skall behöva ge in en ny lagfartsansökan och att stämpelskatt därmed inte skall tas ut. I den delen medför emellertid förslaget – vilket också framgår av utredningen – ingen förändring i förhållande till vad som redan nu måste anses vara gällande rätt. Utredningsförslaget innehåller således inte några nya särskilda stimulanser eller andra åtgärder för att främja en övergång till bostadsrätt.

Enligt **plan- och bostadsverket** torde den föreslagna ändringen göra det nödvändigt med en ändring även av 26 § förordningen (1986: 694) om handläggning, förvaltning, m. m. av bostadslån och räntebidrag så att en omregistrering jämställs med förvärv av fastighet. Härigenom kommer den

lånebeviljande myndigheten att kunna bevilja även en på detta sätt tillkommen bostadsrättsförening s. k. förvärvstillägg.

Länsstyrelsen i Stockholms län har följande synpunkter.

4 § 2 st: En förenklad ekonomisk plan bör undertecknas i samma ordning som en ekonomisk plan och en komplettering av registrerad ekonomisk plan, dvs. av samtliga styrelseledamöter. Såsom bestämmelsen nu är utformad skulle det vara tillräckligt att den förenklade planen skrevs under av hälften av styrelsens ledamöter. Se 8 kap. 19 § 1 st. i förslaget till ny BRL jämförd med 6 kap. 9 § 3 st. lagen om ekonomiska föreningar.

Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet tillstyrker i princip förslaget till att en lag om omregistreringar av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar införs. Fördelen med detta är att en hel del av de oklarheter som nu gäller för sådan omregistrering undanröjs. Nämnden konstaterar också med tillfredsställelse att förslaget inte endast omfattar besittningsföreningar utan även s. k. hyresföreningar. Enligt nämndens mening hade det emellertid funnits anledning att gå vidare på denna linje och göra det möjligt för äldre s. k. bostadsaktiebolag och även handelsbolag att på ett någorlunda enkelt sätt övergå till att bli bostadsrättsföreningar. Nämnden vill i sammanhanget framhålla att det redan finns en metod för ombildning av bostadsaktiebolag till bostadsrätt, som kan användas, nämligen fusion. Man bör också undersöka möjligheterna att efter lagändring åstadkomma ombildning från handelsbolag till bostadsrätt med ett liknande förfarande.

Sveriges allmännyttiga bostadsföretag vill peka på den alternativa möjligheten att omregistrera så att bostadsföreningarna kan falla under lagen (1986: 1242) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt. Detta framför allt med tanke på bostadsföreningar som är bildade före 1 juli 1969 och som upplåter andelsrätt med vilken följer nyttjanderätt på begränsad tid som till sin konstruktion i stort överensstämmer med den kooperativa hyresrätten.

18 Kostnadskonsekvenser

Hovrätten för Västra Sverige anser i likhet med utredningen att förslaget innebär en viss ökning av arbetsbelastningen på de allmänna domstolarna och fastighetsdomstolarna. Med hänsyn till dessa domstolars ansträngda arbetssituation bör lagstiftningen inte genomföras utan resurstillskott.

Domstolsverket har inte gjort några beräkningar av i vilken omfattning arbetsbelastningen kommer att öka vid de berörda myndigheterna. DV är emellertid tveksamt till utredningens bedömning, att ökningen av arbetsvolymen endast blir marginell och att myndigheterna kan fullgöra de nya arbetsuppgifterna inom ramarna för befintliga resurser. Detta gäller särskilt

för hyresnämndernas vidkommande. Hyresnämnderna är nämligen redan i dag hårt belastade och har under en tioårsperiod mött en ökande arbetsbörda samtidigt som kraftiga nedskärningar ägt rum. DV utesluter inte att förslaget kommer att medföra ökade statsutgifter.

Hyresnämnden i Göteborg anser att en ytterligare ökning av arbetsvolymen, även om den inte blir av större omfattning, medför att nämnden kommer att behöva ökade resurser om dess arbetsuppgifter skall kunna genomföras utan fördröjningar.

Antalet ärenden hos hyresnämnden har påtagligt ökat under de senaste åren. Under första kvartalet 1989 kom det till nämnden in 2 803 ärenden mot 1 892 under motsvarande tid 1988. Flera ärenden än tidigare är av komplicerad art. Hyresnämnden har vid halvårsskiftet 1988 tillförts en ny grupp ärenden som kan bli många och resurskrävande, nämligen återbetalning av hyra vid andrahandsupplåtelse i vissa fall. Det föreligger också ett förslag rörande övernattningslägenheter som kan antas komma att medföra ytterligare ökning av ärenden. Mot detta skall ställas att nämnden sedan 1985 har minst 2 1/2 tjänst.

Hyresnämnden i Malmö är av den uppfattningen att nämndernas resurser måste förstärkas om de nya uppgifterna som finns i förslaget skall kunna fullgöras utan fördröjning av nämndernas arbete.

Länsstyrelsen i Stockholms län har i denna fråga anfört följande. När det gäller de nya uppgifter som enligt lagförslaget skall läggas på länsstyrelserna kan reglerna om komplettering av ekonomisk plan antagas innebära en viss lättnad. Skillnaden i tidsåtgång mellan att registrera en fullständig plan och en komplettering lär ändå bli relativt obetydlig. Granskning av en ekonomisk plan är normalt inte tidskrävande och formaliekontrollen blir i stort sett densamma vare sig det rör sig om en fullständig plan eller en komplettering.

Under avsnitt 2.7 har däremot framhållits att det föreslagna systemet med förhandsavtal och den därmed sammanhängande möjligheten för föreningarna att ta ut förskott på insatsen kan tänkas resultera i en beaktansvärd ökning av föreningsregistrets arbetsbelastning.

Omregistreringslagen kan under sin giltighetstid väntas medföra en betydande ökning av antalet registreringsärenden. Länsstyrelsens praxis har hittills varit att endast omregistrera föreningar där andelshavarna – i likhet med bostadsrättshavare – haft ständig besittningsrätt till sina lägenheter. Genom lagförslaget kommer en helt ny grupp föreningar – de föreningar som avses i punkt 11 av övergångsbestämmelserna till den föreslagna nya bostadsrättslagen – att ges tillfälle att vinna registrering som bostadsrättsförening. Med tanke på framför allt de möjligheter till belåning av den egna bostadsrätten de enskilda andelshavarna kommer i åtnjutande av efter en sådan ombildning, får intresset för ombildning antagas vara stort bland dessa föreningar.

Den utökning av föreningsregistrets arbetsuppgifter som följer av lagförslaget är i och för sig inte dramatisk. Om man ser den i sammanhang med det successivt ökade tryck som föreningsregistret utsätts för den föreslagna lagstiftningen förutan finns det emellertid anledning att befara att fortsättningsvis inte ens de lägst ställda krav på en godtagbar servicenivå kommer att kunna upprätthållas. En förstärkning av föreningsregistrets resurser blir därför ofrånkomlig.

Utredningen, som varit informerad om arbetssituationen på föreningsregistret i Stockholm, har uttalat, att handläggningstiden för föreningsärende inte bör överstiga en vecka. Någon resursförstärkning i anledning av lagförslaget anser man trots detta inte behövlig. Med tanke på de kostnadsnedskärningar som länsstyrelsen ålagts att genomföra under de närmaste åren framstår den målsättning avseende handläggningstiden som utredningen uttalat sig för som något verklighetsfrämmande.

Länsstyrelsen i Malmöhus län anser att det behövs ytterligare resurser för länsstyrelsens del om förslaget skall antas.

1 Förslag till Bostadsrättslag

1 kap. Inledande bestämmelser

Om bostadsrättsföreningar och bostadsrätt

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

Lagen (1987: 667) om ekonomiska föreningar tillämpas på bostadsrättsföreningar i den utsträckning som anges i denna lag.

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

3 § Endast bostadsrättsföreningar får upplåta lägenheter med bostadsrätt.

Upplåtelse får inte ske till andra än medlemmar i föreningen.

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

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

Endast hus eller delar av hus får upplåtas med bostadsrätt. En upplåtelse får dock även omfatta jord som ligger i anslutning till ett hus, om jorden skall användas som komplement till nyttjandet av huset eller en del av huset.

5 § För registrering av en ekonomisk plan enligt 3 kap. fordras att det i föreningens hus kommer att finnas minst fem lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Om föreningen har fler än ett hus, fordras det också att husen skall ligga så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

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

Bestämmelser som gäller ombildning av hyresrätt till bostadsrätt

7 § Bestämmelser som gäller ombildning av hyresrätt till bostadsrätt finns i denna lag och i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

Förbud mot upplåtelse av andelsrätt

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

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

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

2 kap. Föreningens medlemmar m.m.

Inträde i föreningen

1 § Fråga om att anta en medlem i en bostadsrättsförening avgörs av föreningens styrelse med iakttagande av de villkor för medlemskap som anges i föreningens stadgar och bestämmelserna i detta kapitel. Om möjligheten att få styrelsens beslut prövat av hyresnämnden finns bestämmelser i 11 kap. 1 §.

I stadgarna får föreskrivas att ansökan om inträde i föreningen skall göras skriftligen och att ansökningshandlingen skall vara försedd med sökandens bevittnade namnunderskrift.

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

2 § Sådana stadgevillkor för medlemskap är utan verkan som innebär

1. att ett visst medborgarskap eller en viss inkomst eller förmögenhet skall utgöra förutsättning för inträde i föreningen,

2. att den till vilken en bostadsrätt övergår skall utses av någon annan än bostadsrättshavaren eller godkännas enligt andra grunder än som gäller enligt denna lag för inträde i en bostadsrättsförening, eller

3. att villkoret i övrigt med hänsyn till sitt innehåll eller på annat sätt är oskäligt mot den som vill vinna inträde i föreningen eller överlåta sin bostadsrätt.

Bestämmelsen i första stycket 2 hindrar inte att föreningen i sina stadgar förbehåller sig sådan återköps- eller lösningsrätt som avses i 6 kap. 8 §.

3 § Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta sökanden som bostadsrättshavare samt något annat inte följer av bestämmelserna i detta kapitel.

Bestämmelserna i första stycket gäller också

1. den som tecknat förhandsavtal enligt 5 kap., om en ekonomisk plan har registrerats enligt 3 kap. och lägenheten står klar för inflyttning,

2. den som anvisats bostadsrätt av kommunen med stöd av lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt, samt

3. den som är hyresgäst i ett hus som föreningen förvärvat eller avser att förvärva för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt.

4 § En juridisk person som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet, som inte är avsedd för fritidsändamål, får vägras inträde i föreningen även om något annat är föreskrivet i stadgarna.

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan styrelsens samtycke förvärva bostadsrätt som avses i första stycket.

En kommun eller en landstingskommun som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får inte vägras medlemskap. Samtycke till förvärv enligt andra stycket behövs inte.

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

6 § Den som har förvärvat en andel i en bostadsrätt får vägras inträde i föreningen, om annat inte bestämts i stadgarna. Bestämmelserna i 3 och 5 §§ skall dock gälla om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka lagen (1987: 232) om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

7 § Den som förvärvat bostadsrätt vid exekutiv försäljning eller vid offentlig auktion enligt denna lag får inte vägras inträde som medlem av den anledningen att ersättning för bostadsrätten inte beräknats enligt de grunder som anges i stadgarna.

8 § En bostadsrättsförening som har förvärvat eller avser att förvärva en hyresfastighet för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt får vägra en hyresgäst i fastigheten medlemskap i föreningen, om

1. hyresförhållandet avser en lokal och lägenheten inte skall upplåtas med bostadsrätt,
2. hyresförhållandet beror av anställning och lägenheten inte skall upplåtas med bostadsrätt, eller
3. hyresförhållandet avser en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål och hyresgästen är en annan juridisk person än en kommun eller landstingskommun.

Föreningen får också efter det att den förvärvat fastigheten vägra en hyresgäst medlemskap, om

1. hyresförhållandet inte förelåg när bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten, eller
2. hyresgästen ansökt om medlemskap i föreningen senare än ett år från föreningens fastighetsförvärv.

Om hyresgästen var make eller annan närstående person till den som innehade hyresrätten när föreningen förvärvade fastigheten och hyresrätten övergått till hyresgästen på grund av bestämmelserna i 12 kap. 33 §, 34 § eller 47 § andra stycket jordabalken, får medlemskap inte vägras på grund av bestämmelserna i andra stycket 1. Ansökan om medlemskap måste dock ha skett före utgången av den tid som anges i andra stycket 2 eller, om det är förmånligare för hyresgästen, senast tre månader från den dag då hyresrätten övertogs.

Utträde ur föreningen m.m.

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

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

10 § Om föreningen vägrar att upplåta bostadsrätt till den som har antagits som medlem i föreningen enligt 3 § andra stycket eller medlemmen inte antar ett erbjudande från föreningen om att få lägenheten upplåten med bostadsrätt, skall han anses ha utträtt ur föreningen. Detta gäller dock inte om

1. han inom sex månader från beslutet eller erbjudandet har hänskjutit frågan om upplåtelse till hyresnämnden enligt 4 kap. 6 § andra stycket, eller

2. styrelsen medgett att han får stå kvar i föreningen.

Medlemmen skall också anses ha utträtt ur föreningen när ett beslut av hyresnämnden om avslag på hans begäran om upplåtelse har vunnit laga kraft.

11 § Har föreningen antagit en hyresgäst som avses i 3 § andra stycket 3 som medlem i föreningen men upphör hyresförhållandet innan någon bostadsrätt upplåtits till denne, skall medlemmen anses ha utträtt ur föreningen den dag hyresförhållandet upphör. Dessa bestämmelser gäller dock inte, om föreningens styrelse medgett att medlemmen får stå kvar i föreningen.

12 § I stadgarna får föreskrivas att en anmälan om utträde ur föreningen skall göras skriftligen och att handlingen skall vara försedd med medlemmens bevittnade namnunderskrift.

Fråga om uteslutning prövas av föreningsstämman, om inte något annat har bestämts i stadgarna.

3 kap. Ekonomisk plan

Planens innehåll m.m.

1 § Innan en bostadsrättsförening upplåter lägenheter med bostadsrätt, skall en ekonomisk plan ha upprättats av föreningens styrelse och registrerats av länsstyrelsen. Planen skall innehålla de upplysningar som är av betydelse för en bedömning av föreningens verksamhet.

Av planen skall också framgå om förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § är uppfyllda. Vid beräkningen av antalet lägenheter som avses bli upplåtna med bostadsrätt räknas som lägenhet varje avskild enhet som är inrättad att varaktigt och självständigt användas som bostad eller lokal. Garage, lager och andra lägenheter som i första hand används som förvaringsutrymmen skall man dock bortse från.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer meddelar närmare föreskrifter om upprättandet av och innehållet i planen samt om ansökan om registrering.

2 § En ekonomisk plan skall vara försedd med intyg av två personer om att planen enligt deras omdöme vilar på tillförlitliga grunder. Vidare skall intygsgivarna ange om förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § kan anses uppfyllda. I intyget skall intygsgivarna också ange de huvudsakliga omständigheter som ligger till grund för deras omdöme.

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

Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för dennes opartiskhet. Endast en av

intygsgivarna får vara anställd hos företag, organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller biträtt med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen.

Ny plan

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

Komplettering av planen

5 § Om en lägenhet som inte finns upptagen i en registrerad ekonomisk plan skall upplåtas med bostadsrätt och någon ny plan inte skall upprättas enligt 4 §, skall styrelsen komplettera den ekonomiska planen.

Kompletteringen skall anmälas hos och registreras av länsstyrelsen.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer meddelar närmare föreskrifter om upprättandet av och innehållet i de kompletterande uppgifterna och om anmälan för registrering.

Planens offentlighet

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

4 kap. Upplåtelse av lägenheter med bostadsrätt

När upplåtelse får ske

1 § Att en lägenhet får upplåtas med bostadsrätt bara om lägenheten finns upptagen i en registrerad ekonomisk plan eller en registrerad komplettering till en sådan plan följer av bestämmelserna i 3 kap.

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

Länsstyrelsen skall lämna tillstånd om

1. en ekonomisk plan har registrerats och

2. föreningen ställt betryggande säkerhet hos länsstyrelsen för återbetalning av insatsen till bostadsrättshavarna jämte i förekommande fall upplåtelseavgift.

Länsstyrelsen skall på begäran av föreningen återställa säkerheten ett år efter det att den slutliga kostnaden har redovisats på en föreningsstämma. Har talan om ersättning väckts före utgången av denna tid, får säkerheten dock inte återställas förrän målet är slutligt avgjort och föreningens betalningsskyldighet har fullgjorts.

3 § En lägenhet som är upplåten med hyresrätt får inte upplåtas med bostadsrätt så länge hyresförhållandet består. Lägenheten får dock upplåtas med bostadsrätt, om mindre än tre månader återstår av hyrestiden och hyres-

värden och hyresgästen har kommit överens om att hyresförhållandet skall upphöra utan att hyresrätten överlåts till någon annan.

4 § I 5 kap. finns bestämmelser om när en bostadsrättsförening får ingå avtal om att i framtiden upplåta lägenheter med bostadsrätt

Upplåtelseavtalet

5 § Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt skall ske skriftligen, om inte något annat följer av lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt eller lagen (1991:0000) om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar.

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

Skyldighet att upplåta bostadsrätt

6 § Om någon som avses i 2 kap. 3 § andra stycket 2 eller 3 har antagits som medlem i föreningen, får föreningen inte vägra att upplåta den lägenhet som är avsedd för medlemmen med bostadsrätt eller erbjuda sådana villkor för upplåtelsen som medlemmen skäligen inte bör godta.

Hyresnämnden får på ansökan av medlemmen förelägga föreningen att upplåta lägenheten med bostadsrätt. Föreläggandet får förenas med vite. Nämnden får också fastställa villkoren för upplåtelsen. Dessa bestämmelser gäller även den som tecknat ett förhandsavtal och som antagits som medlem i föreningen.

Bestämmelserna i första och andra styckena gäller inte den som avses i 2 kap. 3 § andra stycket 3, om det är bestämt att hyresförhållandet skall upphöra.

Ogiltiga upplåtelser m.m.

7 § En upplåtelse som skett i strid med bestämmelserna i 3 kap. 1 eller 5 § med krav på en registrerad ekonomisk plan eller registrerad komplettering till en sådan plan eller formkravet i 5 § är ogiltig. Den som bostadsrätten upplåtits till har därvid rätt till ersättning för skada. Har lägenheten tillträtts, skall hyresavtal anses ingånget för tiden från tillträdet. Väcks inte talan om upplåtelsens ogiltighet inom två år från den dag då upplåtelsen skedde, är rätten till sådan talan förlorad.

Om en lägenhet som är upplåten med hyresrätt har upplåtits med bostadsrätt i strid med bestämmelserna i 3 §, är upplåtelsen ogiltig. I ett sådant fall gäller bestämmelserna om återbetalning och ersättning i 10 § andra stycket.

8 § Om en upplåtelse skett i strid med bestämmelserna i 3 kap. 4 § med krav på en registrerad ny ekonomisk plan, får bostadsrättshavaren efter uppsägning frånträda bostadsrätten, om han var i god tro när upplåtelsen skedde. Uppsägning skall ske inom tre månader från den dag då bostadsrättshavaren fick kännedom om det förhållande som bort föranleda upprättandet av en ny ekonomisk plan, dock inte senare än två år från upplåtelsen.

Om en upplåtelse skett i strid med bestämmelserna i 2 § med krav på tillstånd för upplåtelse, får bostadsrättshavaren efter uppsägning frånträda bostadsrätten. Uppsägning får dock inte ske sedan länsstyrelsen lämnat till-

stånd till upplåtelsen och inte heller efter utgången av den i 2 § tredje stycket angivna tiden.

Sker uppsägning enligt första eller andra stycket, övergår bostadsrätten genast till föreningen. Föreningen skall betala skälig ersättning 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 bo kvar i lägenheten.

Hyresvillkor vid ogiltiga upplåtelser och när bostadsrätten frånträds

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

Konkurrerande upplåtelser

10 § Om en viss lägenhet upplåtits med bostadsrätt åt flera var för sig, gäller upplåtelserna efter den tidsföljd i vilken de ägt rum. Är upplåtelserna samtidiga eller går det inte att fastställa i vilken tidsföljd de skett, skall rätten på talan besluta om företrädet mellan dem efter vad som med hänsyn till omständigheterna är skäligt.

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

Avsägelse

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

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

5 kap. Förhandsavtal

Rätt att ingå förhandsavtal och att ta emot förskott

1 § En bostadsrättsförening får ingå avtal om att i framtiden upplåta en lägenhet med bostadsrätt. Ett sådant avtal kallas förhandsavtal.

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

Att medlemskap i föreningen är en förutsättning för upplåtelse av bostadsrätt följer av 1 kap. 3 § andra stycket.

2 § En bostadsrättsförening får ta emot förskott för en bostadsrätt endast om det finns ett förhandsavtal och länsstyrelsen har lämnat föreningen tillstånd att ta emot förskott.

Ett förskott får avse ett belopp som motsvarar högst den beräknade insatsen för bostadsrätten.

Om föreningen har tagit emot ett belopp som överstiger vad som följer av andra stycket, har förhandstecknaren rätt att få tillbaka det överskjutande beloppet jämte ränta enligt 2 § räntelagen (1975:635).

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

De beräknade avgifterna för bostadsrätten skall grundas på en kalkyl över kostnaderna för projektet. Kalkylen skall ha granskats av två behöriga personer som intygat att kalkylen enligt deras omdöme vilar på tillförlitliga grunder. I intyget skall de huvudsakliga omständigheter som ligger till grund för omdömet anges. Styrelsen skall hålla kalkylen och intyget tillgängliga för förhandstecknaren innan avtalet ingås. Närmare föreskrifter om kostnadskalkylen meddelas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer.

I fråga om behörighet att vara intygsgivare gäller bestämmelserna i 3 kap. 3 §.

4 § Ett förhandsavtal som ingås i strid med föreskrifterna i 3 § är ogiltigt.

5 § Länsstyrelsen skall lämna tillstånd till en förening att ta emot förskott, om

1. det finns en kalkyl över kostnaderna för projektet, granskad enligt 3 § andra stycket, och

2. föreningen har ställt betryggande säkerhet hos länsstyrelsen för återbetalning av förskott till förhandstecknarna.

Länsstyrelsen skall på begäran av föreningen återställa säkerheten efter det att bostadsrätterna upplåtits eller mottagna förskott har återbetalats.

6 § Förhandstecknaren får inte sätta någon annan än sin make i sitt ställe eller pantsätta sin rätt enligt avtalet. Vad som sägs om make skall gälla även sådan sambo på vilken lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem skall tillämpas. En överlåtelse eller pantsättning i strid med dessa bestämmelser är ogiltig.

Ett avtals upphörande

7 § Ett förhandsavtal upphör att gälla, om

1. förhandstecknaren vägras medlemskap i föreningen, eller

2. avtalet avser en lägenhet i en hyresfastighet som föreningen har förvärvat eller avser att förvärva för ombildning till bostadsrätt och förhandstecknarens hyresrätt till lägenheten upphör innan bostadsrätten upplåtits.

Bestämmelserna i första stycket 2 gäller inte om förhandstecknaren har satt sin make eller sambo i sitt ställe och denne övertagit hyresrätten till lägenheten.

8 § Förhandstecknaren får efter uppsägning genast frånträda avtalet, om

1. lägenheten inte upplåts med bostadsrätt senast vid inflyttningen,

2. upplåtelsen inte sker inom skälig tid efter den beräknade tidpunkten för upplåtelsen, eller

3. de avgifter som skall betalas för bostadsrätten är väsentligt högre än som angavs i förhandsavtalet och förhandstecknaren av denna anledning säger upp avtalet inom tre månader från den dag då han fick kännedom om den högre avgiften.

Bestämmelserna i första stycket 1 gäller inte om förhandstecknaren innehar lägenheten med hyresrätt.

Om en förhandstecknare har biträtt ett beslut om förvärv av en hyresfastighet för ombildning till bostadsrätt enligt 9 kap 19 §, upphör dock avtalet i de fall som avses i första stycket 3 att gälla endast om det dessutom inte är oskäligt mot föreningen eller medlemmarna att avtalet upphör.

Rätt till ersättning

9 § Om ett förhandsavtal upphör att gälla enligt bestämmelserna i 7 eller 8 §, har förhandstecknaren

1. rätt att få tillbaka belopp som han betalat i förskott jämte ränta enligt 2 § räntelagen (1975:635)

2. rätt till skälig ersättning för sådana kostnader som han med föreningens godkännande åtagit sig för lägenhetens inredning och utformning och som blivit onyttiga för honom, och

3. rätt till ersättning för annan skada som föreningen har förorsakat honom genom försumlighet.

Bestämmelserna i första stycket gäller också i de fall avtalet är ogiltigt eller föreningen har tagit emot förskott i strid med bestämmelserna i 2 § första stycket.

6 kap. Övergång av bostadsrätt

Rätt att utöva bostadsrätten efter övergång

1 § Om en bostadsrätt har övergått till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

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

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

Överlåtelseavtalet

3 § Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall den lägenhet

som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande skall gälla överlåtelse av bostadsrätt genom byte eller gåva.

Ogiltighet

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

En överlåtelse är också ogiltig om den som bostadsrätten överlåtits till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Andra stycket gäller inte vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt bestämmelserna i denna lag. Om förvärvaren i ett sådant fall inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

Ansvaret för förpliktelser

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

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

6 § Om bostadsrätten efter uppsägning enligt 7 kap. 18 § kan säljas på offentlig auktion, är bostadsrättshavaren inte skyldig att svara för de förpliktelser som åligger en innehavare av bostadsrätten för längre tid än till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från den dag då bostadsrättshavaren blev skild från lägenheten.

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

Förbehåll i stadgarna om rätt att återköpa eller lösa bostadsrätten

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

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

9 § Finns det mellan föreningen och den från vilken bostadsrätten till en bostadslägenhet övergått ett annat avtal som avser en nyttighet som har ett omedelbart samband med användningen av lägenheten och som är av mindre betydelse i jämförelse med den användningen, upphör även det andra avtalet att gälla vid den tidpunkt som anges i 5 §. Har föreningen sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning enligt 7 kap. 18 §, skall dock det andra avtalet upphöra att gälla när bostadsrättshavaren enligt 7 kap. 24 § är skyldig att flytta.

7 kap. Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Föreningens ansvar för lägenhetens skick vid tillträde m.m.

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

2 § Om bostadsrättshavaren inte får tillträda lägenheten i rätt tid när lägenheten skall tillträdas första gången efter en bostadsrättsupplåtelse och beror inte dröjsmålet på honom, har han rätt till skälig nedsättning av årsavgiften för den tid han inte kan använda lägenheten eller del av den. Är hindret av väsentlig betydelse, får bostadsrättshavaren efter uppsägning frånträda bostadsrätten. Uppsägning får inte ske efter tillträdet.

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

3 § När en lägenhet skall tillträdas första gången efter en bostadsrättsupplåtelse, skall den vara i det skick som bostadsrättshavaren har rätt att fordra. Bostadsrättshavaren får annars avhjälpa bristen på föreningens bekostnad, om inte styrelsen på tillsägelse ombesörjer åtgärden så snart det kan ske. Kan bristen inte avhjälpas utan dröjsmål eller underlåter styrelsen att efter tillsägelse ombesörja åtgärden så snart det kan ske, får bostadsrättshavaren efter uppsägning frånträda bostadsrätten. Uppsägning får dock ske endast om bristen är av väsentlig betydelse. Sedan bristen blivit avhjälpt får uppsägning inte 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.

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

5 § Finns det ohyra i lägenheten till men för bostadsrättshavaren gäller 3 § i tillämpliga delar. Har ohyran kommit efter det att lägenheten tillträtts, gäller dock inte vad som sagts nu, om det skett genom bostadsrättshavarens vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som han svarar för enligt 12 § andra stycket.

I fråga om bostadslägenhet som utgör en del av ett hus är styrelsen skyldig att vidta 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 nödvändiga kostnader som han drabbats av genom åtgärder för att utrota ohyran.

Hur bostadsrättshavaren får använda lägenheten

6 § Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

Om en bostadslägenhet innehas med bostadsrätt av en juridisk person, får lägenheten endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte något annat har avtalats.

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

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

9 § Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem som han svarar för enligt 12 § andra stycket.

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

Upplåtelse av lägenheten i andra hand

10 § En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Detta gäller även i de fall som avses i 6 § andra stycket.

Styrelsens samtycke krävs inte, om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller en landstingskommun. Styrelsen skall genast underrättas om upplåtelsen.

11 § Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om han under en viss tid inte har tillfälle att använda lägenheten och hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Om en bostadslägenhet innehas av en juridisk person får hyresnämnden lämna tillstånd till andrahandsupplåtelsen, om föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan begränsas till en viss tid och förenas med villkor.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens skick

12 § Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick, om inte något annat bestämts i stadgarna eller följer av andra eller tredje stycket. Detta gäller även jorden, om sådan ingår i upplåtelsen. Föreningen svarar för husets skick i övrigt.

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

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

Rätt för föreningen att komma in i lägenheten

13 § Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När bostadsrätten enligt 30 § eller 6 kap. 1 eller 2 § skall säljas på offentlig auktion, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

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

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

Vilka avgifter en bostadsrättsförening får ta ut

14 § Varje medlem skall betala en insats till föreningen när bostadsrätt upplåts till honom. Bostadsrättsföreningen har dessutom rätt att ta ut en avgift för föreningens verksamhet (årsavgift) samt, om det anges i stadgarna, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av denna lag eller annan författning.

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

Hur avgifterna skall betalas

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

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

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

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

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

I 18–25 §§ finns bestämmelser om förverkande när avgifter betalas för sent efter tillträdet.

Rätt för bostadsrättshavaren att frånträda bostadsrätten vid avgiftshöjning

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

Förverkande

18 § Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av 19 och 20 §§, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

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

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

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

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

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

6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 13 § och han inte kan ge en giltig ursäkt för detta,

7. om bostadsrättshavaren inte fullgör någon skyldighet som går utöver det han skall göra enligt denna lag, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, såvida inte något annat följer av 19 §, samt

8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte

oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

19 § Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Inte heller är nyttjanderätten till en bostadslägenhet förverkad på grund av att en skyldighet som avses i 18 § 7 inte fullgörs, om bostadsrättshavaren är en kommun eller landstingskommun och skyldigheten inte kan fullgöras av en kommun eller landstingskommun.

En skyldighet för bostadsrättshavaren att inneha anställning i ett visst företag eller någon liknande skyldighet får inte läggas till grund för förverkande.

20 § Uppsägning på grund av förhållande som avses i 18 § 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i 18 § 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

21 § Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 18 § 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 18 § 4 eller 7 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 18 § 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

22 § En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i 18 § 8 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

23 § Är nyttjanderätten enligt 18 § 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen.

I väntan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som fordras för att få tillbaka nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän efter fjorton vardagar från den dag då bostadsrättshavaren sades upp.

24 § Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 18 § 1, 4-6 eller 8, är han skyldig att flytta genast, om inte annat följer av 23 §. Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i 18 § angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.

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

Förfarandet vid uppsägning

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

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

27 § Träffas inte den som söks 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 en vuxen medlem i det hushåll som han tillhör eller, om han driver rörelse med fast kontor, på kontoret till någon som är anställd där. Påträffas inte någon som angetts nu, skall uppsägningen i stället läggas i den söktes postlåda, om sådan finns. Uppsägningen har skett när vad som sagts nu blivit fullgjort.

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

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

29 § Om en bostadsrätt frånträds av någon orsak som anges i 2-5 och 17 §§, övergår bostadsrätten genast till föreningen. Föreningen skall betala skälig ersättning för bostadsrätten.

Har bostadsrättshavaren tillträtt lägenheten, skall hyresavtal anses ingånget för tiden från uppsägningen, om bostadsrättshavaren i uppsägningen begärt att få bo kvar i lägenheten. I så fall gäller 4 kap. 9 §.

30 § Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 18 §, skall bostadsrätten säljas på offentlig auktion så snart det kan ske, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Av vad som kommit in genom försäljningen får föreningen, sedan ersättning enligt 8 kap. 6 § tagits ut, behålla så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren.

Underrättelse vid pantsättning av en bostadsrätt

31 § Har föreningen underrättats om att en bostadsrätt är pantsatt, skall föreningen utan dröjsmål underrätta panthavaren om bostadsrättshavaren har obetalda avgifter till föreningen till ett belopp som överstiger en månadsavgift och bostadsrättshavaren dröjer med betalningen mer än två veckor från förfallodagen. Försummas det, har föreningen vid försäljning enligt 30 § första

stycket företräde till betalning före panthavaren endast i fråga om belopp som skulle ha betalats innan underrättelse skulle ha skett.

Vissa övriga meddelanden

32 § Är sådant meddelande från föreningen som avses i 16 §, 18 § 1 eller 20 § eller 6 kap. 1 eller 2 § avsänt i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress, skall föreningen anses ha fullgjort vad som ankommer på den. Detsamma gäller beträffande sådant meddelande från bostadsrättshavaren som avses i 3 § och 6 kap. 5 §.

När bostadsrätten övergått till föreningen

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

Upphörande av bostadsrätten i vissa fall

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

Upphör bostadsrätten enligt första stycket och har lägenheten tillträtts, skall skriftligt hyresavtal anses ingånget. I så fall gäller 4 kap. 9 §.

8 kap. Offentlig auktion

Förordnande av god man m.m.

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

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

Vid förrättningen skall man föra protokoll.

Auktionsförfarandet

3 § Innan budgivningen inleds skall den gode mannen redovisa villkoren för försäljningen samt lämna övriga upplysningar som är av betydelse för denna. Om föreningen inte medger något annat, skall bostadsrätten utropas utan förbehåll om panträtt. Inrop får inte godtas om det är uppenbart att avsevärt högre köpeskilling kan uppnås.

Köpeskillingen

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

Ny auktion

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

Gode mannens rätt till ersättning

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

Redovisning av köpeskillingen

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

Om någon är missnöjd med redovisningen kan han väcka talan inom tre månader från den dag då han fick del av protokollet. Väcks inte talan inom denna tid går rätten att få saken prövad i domstol förlorad.

9 kap. Bestämmelser om föreningen m.m.

Allmänna bestämmelser om en bostadsrättsförening

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

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

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

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

Innehållet i föreningens stadgar

5 § Bostadsrättsföreningens stadgar skall ange

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

Bestämmelserna i första stycket 7 gäller inte arbetstagarrepresentanter som har utsetts enligt lagen (1987:1245) om styrelserepresentation för de privatanställda.

Firma

6 § Bostadsrättsföreningens firma skall innehålla ordet "bostadsrättsförening".

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

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

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

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

Medlems- och lägenhetsförteckning

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

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

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

10 § Lägenhetsförteckningen skall för varje lägenhet ange

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

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

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

Dagen för anteckningen skall anges.

11 § Bostadsrättshavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande lägenhet som han disponerar med bostadsrätt. Utdraget skall avse uppgifter som enligt 10 § skall anges i förteckningen. Dagen för utfärdandet skall anges i utdraget.

Bostadsrättsföreningens ledning

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

1. Av styrelsens ledamöter skall alltid minst två eller, om styrelsen består av mindre än fem ledamöter, minst en väljas på föreningsstämma.
2. Om inte något annat har bestämts i stadgarna, kan bostadsrättshavarens make eller sambo vara styrelseledamot eller suppleant för styrelseledamot, även om maken eller sambon inte är medlem i föreningen.
3. Bestämmelserna om verkställande direktör gäller inte.

13 § Det är en uppgift för styrelsen att fastställa avgifterna till föreningen , om inte något annat har bestämts i stadgarna. Ändring av insatsen skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Bestämmelser om föreningsstämma

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

1. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de endast en röst, om inte något annat bestämts i stadgarna.
2. Föreningsstämmans befogenheter får inte överlämnas åt särskilt valda fullmäktige.
3. Bestämmelserna i 23-25 §§ gäller i stället för 7 kap. 14 och 15 §§ lagen om ekonomiska föreningar.

15 § Beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens fastighet skall fattas på en föreningsstämma, om inte något annat har bestämts i stadgarna.

I fråga om sådana åtgärder som innebär en väsentlig förändring av en bostadsrättshavares lägenhet gäller bestämmelserna i 7 kap. 7 § och bestämmelserna i 16 § första stycket 2 detta kapitel.

16 § För att ett beslut i en fråga som anges i denna paragraf skall vara giltigt krävs att det har fattats på en föreningsstämma och att följande bestämmelser har iakttagits.

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

2. Om beslutet innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad, skall bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

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

4. Om beslutet innebär överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen och i vilket det finns en eller flera lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, skall beslutet ha fattats på det sätt som gäller för beslut om likvidation enligt 29 §. Minst två tredjedelar av bostadsrättshavarna i det hus som skall överlåtas skall ha gått med på beslutet.

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

En bostadsrättshavare som berörs av en fråga som avses i första stycket 1 eller 4 men som inte varit närvarande vid den föreningsstämma då man röstade i saken skall anses ha röstat för åtgärden, om resultatet av omröstningen skrivits in i stämmoprotokollet och bostadsrättshavaren inom tre månader efter stämman skriftligen godkänner åtgärden.

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

17 § Ett stämmobeslut enligt 16 § första stycket 2 skall på begäran av föreningen godkännas av hyresnämnden, om om- eller tillbyggnaden är angelägen och syftet med åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på något annat sätt samt beslutet inte är oskäligt mot bostadsrättshavaren. Kan förändringen anses vara av liten betydelse för bostadsrättshavaren, får hyresnämnden dock lämna godkännande, om åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på något annat sätt. Nämnden får förena ett beslut om godkännande med villkor.

Begär bostadsrättshavaren att föreningen skall lösa in bostadsrätten, får godkännande lämnas endast med villkor om inlösen, såvida inte bostadsrättshavaren skäligen bör kunna godta förändringen ändå. Innebär nämndens godkännande att lägenheten i sin helhet får tas i anspråk av föreningen, skall godkännandet lämnas med villkor att inlösen sker.

18 § Talan om inlösen eller ersättning för intrång och annan skada som en bostadsrättshavare orsakas med anledning av ett beslut om godkännande enligt 16 § första stycket 2 skall väckas vid fastighetsdomstolen. Vid domstolens prövning gäller expropriationslagen (1972:719) i tillämpliga delar, dock med undantag för 4 kap. 2 §.

Beslut om ombildning av hyresrätt till bostadsrätt

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

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

20 § Innan beslut om fastighetsförvärv fattas enligt 19 §, skall en sådan ekonomisk plan som avses i 3 kap. 1 § upprättas och hållas tillgänglig för hyresgästerna. Till planen skall fogas ett besiktningsprotokoll som visar fastighetens skick. Planen skall även vara försedd med intyg enligt 3 kap. 2 §.

21 § Beslut om förvärv i strid med 19 § första stycket är ogiltiga. Detsamma gäller beslut om förvärv som fattas utan att ekonomisk plan varit tillgänglig enligt 20 §. Det nu sagda skall dock inte gälla om förvärv ändå skett enligt beslutet och lagfart har meddelats.

22 § I fråga om bostadsrättsföreningar som är anslutna till en folkrörelsekooperativ riksorganisation gäller 19–21 §§ endast om fastighetsförvärvet sker enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

Ändring av stadgar

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

Ett beslut som innebär att en medlems rätt att överlåta sin bostadsrätt inskränks eller att förbehåll enligt 6 kap. 8 § införs, är giltigt endast om samtliga bostadsrättshavare vars rätt berörs av ändringen gått med på beslutet. En bostadsrättshavare som inte har varit närvarande vid den föreningsstämma då man röstade i saken, skall anses ha röstat för åtgärden, om resultatet av omröstningen skrivits in i stämmoprotokollet och bostadsrättshavaren inom tre månader efter stämman skriftligen godkänner åtgärden.

24 § Om det i stadgarna har tagits in något villkor utöver vad som följer av 23 § för ändring av stadgarna, gäller även det.

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

25 § Ett beslut om ändring av stadgarna skall av styrelsens ordförande genast anmälas för registrering. Beslutet får inte verkställas förrän registreringen har skett.

Revision och särskild granskning samt redovisning

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

Vinstutdelning m.m.

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

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

28 § Har vinstutdelning beslutats och verkställts i strid med 27 § eller någon bestämmelse i föreningens stadgar, gäller bestämmelserna om återbetalning m.m. enligt 10 kap. 7 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar i tillämpliga delar.

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

Likvidation och upplösning samt fusion

29 § Bestämmelserna om likvidation och upplösning i 11 kap. lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar gäller även bostadsrättsföreningar.

Vad som föreskrivs i 11 kap. 3 § den nämnda lagen för det fall antalet föreningsmedlemmar går ned under ett lägsta antal, skall tillämpas i en bostadsrättsförening, om antalet medlemmar eller antalet bostadsrättshavare går ned under fem. Om antalet lägenheter som är avsedda att upplåtas med bostadsrätt går ned under fem, skall styrelsen snarast möjligt till föreningsstämman hänskjuta frågan huruvida föreningen skall träda i likvidation. Om inte tillräckligt antal lägenheter upplåts med bostadsrätt inom ett år efter det att antalet har gått ned under fem, skall styrelsen, om inte stämman beslutar att föreningen skall träda i likvidation, hos rätten ansöka att föreningen försätts i likvidation. Rätten skall förordna att föreningen skall träda i likvidation, om det inte under ärendets handläggning i första instans styrks att det föreskrivna lägsta lägenhetsantalet har uppnåtts. I övrigt gäller bestämmelserna i 11 kap. 3 § första stycket tredje meningen och tredje stycket lagen om ekonomiska föreningar.

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

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

Registreringsmyndighet m.m.

31 § Bestämmelserna om registreringsmyndighet och föreningsregister i 15 kap. lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar gäller även bostadsrättsföreningar. Ett beslut om sådan ändring av stadgarna att styrelsens säte skall flyttas från ett län till ett annat får dock inte registreras, om bostadsrättsföreningens firma på grund av bestämmelserna i 6 § tredje stycket första meningen inte får föras in i det senare länets föreningsregister.

Bestämmelserna om anmälan för registrering skall i tillämpliga delar gälla ansökan om registrering av ekonomisk plan. Bestämmelserna i 15 kap. 2 § om kungörande i Post- och Inrikes Tidningar skall inte gälla anmälan om komplettering av en ekonomisk plan.

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

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

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

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

1. upplåter andelsrätt i strid med 1 kap. 8 §,
2. upplåter bostadsrätt i strid med 1 kap. 5 §, 3 kap. 1 § första stycket, 4 § eller 5 § första stycket eller 4 kap. 2 § första stycket,
3. tar emot förskott i strid med 5 kap. 2 §,
4. bryter mot 9 kap. 6 § sista stycket,
5. inte för en medlemsförteckning eller inte håller en sådan förteckning tillgänglig enligt 9 kap. 9 §, eller
6. inte för en lägenhetsförteckning enligt denna lag eller meddelar oriktig eller vilseledande uppgift i utdrag enligt 9 kap. 11 §.

11 kap. Förfarandet i bostadsrättstvister m. m.

1 § Den som har förvärvat en bostadsrätt men vägrats inträde i föreningen, kan inom en månad från den dag då han fick del av beslutet om detta hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Detsamma gäller

1. den som föreningen ingått förhandsavtal med enligt 5 kap.,
2. den som anvisats bostadsrätt av kommunen med stöd av lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt,
3. hyresgäst som vägrats inträde enligt 2 kap. 8 §.

Rätten att hänskjuta en tvist som avses i första stycket gäller inte en juridisk person som vägrats inträde i föreningen med stöd av 2 kap. 4 § första stycket.

2 § Ärenden om förordnande av god man enligt 8 kap. 1 § och mål om redovisning enligt 8 kap. 7 § andra stycket skall tas upp av tingsrätten i den ort där fastigheten finns.

3 § Hyresnämndens beslut i frågor enligt 4 kap. 6 och 9 §§, 9 kap. 16 § första stycket 1 och 2 samt 11 kap. 1 och 7 §§ får överklagas hos bostadsdomstolen inom tre veckor från den dag beslutet meddelas. Skrivelsen med överklagandet skall ges in till hyresnämnden.

Hyresnämndens beslut i frågor enligt 7 kap. 11 § får inte överklagas.

4 § I en tvist som avser fastställande av hyresvillkor enligt 4 kap. 9 § skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i bostadsdomstolen, om inte något annat anges i 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

5 § Följande beslut i första instans får överklagas hos kammarrätten:

1. beslut om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § eller 5 kap. 3 § tredje stycket och

2. beslut i ärenden om tillstånd att upplåta bostadsrätt, m.m. enligt 4 kap. 2 § eller 5 kap. 5 §.

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

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

2. beträffande fastställande av hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §.

I övrigt gäller förbehållet inte i fråga om tvist med anledning av upplåtelse av nyttjanderätt enligt denna lag, om man genom förbehållet utsett skiljemän eller meddelat bestämmelser om skiljemännens antal, sättet för deras utseende eller förfarandet vid skiljenämnden. I dessa hänseenden skall lagen (1929: 145) om skiljemän tillämpas. Vad som sagts nu hindrar dock inte att föreningen i stadgarna utser hyresnämnden till skiljenämnd eller bestämmer kortare tid för skiljemannaåtgärdens avslutande än den tid om sex månader som anges i nämnda lag.

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

Ikraftträdande och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 1991, då bostadsrättslagen (1971:479) skall upphöra att gälla.

2. Har en hyresgäst före lagens ikraftträdande biträtt ett beslut enligt 60 a § den upphävda lagen om förvärv av en hyresfastighet för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt och hade föreningen i sina stadgar föreskrivit att en sådan hyresgäst skall vara skyldig att teckna bostadsrätt till sin lägenhet efter förvärvet, skall bestämmelserna i 9 a § den upphävda lagen fortfarande gälla.

3. Bestämmelserna i 11 § första stycket den upphävda lagen gäller fortfarande, om bostadsrätten till en sådan bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål har övergått till en juridisk person före lagens ikraftträdande och den juridiska personen därefter söker medlemskap i föreningen.

4. Bestämmelserna i 1 kap. 3 § första stycket hindrar inte den som före lagens ikraftträdande haft rätt att driva näringsverksamhet, i vilken ingår upplåtelse av nyttjanderätt som avses i denna lag, att fortsätta verksamheten.

5. Trots bestämmelsen i 1 kap. 8 § första stycket får en juridisk person, upplåta andelsrätt med vilken följer rätt att för begränsad tid besitta eller hyra lägenhet i hus som tilhör denne, om den juridiska personen före lagens ikraftträdande haft en sådan rätt.

I annat fall än som avses i första stycket får en juridisk person, som före lagens ikraftträdande drivit verksamhet i vilken ingår upplåtelse av andelsrätt som avses i 1 kap. 8 § första stycket, efter tillstånd av länsstyrelsen fortsätta sin verksamhet. Har den juridiska personen ingett en ansökan om detta före ikraftträdandet, får verksamheten drivas vidare i väntan på beslut i ärendet.

6. Den nya lagen tillämpas även på bostadsrättsföreningar som registrerats enligt äldre lag. I fråga om sådana föreningar gäller dock punkterna 6-13.

7. Bestämmelserna i 1 kap. 5 § första meningen att det för registrering av en ekonomisk plan fordras att det i föreningens hus kommer att finnas minst fem lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt gäller inte registrering av en ny ekonomisk plan för en sådan förening, som vid lagens ikraftträdande hade mindre än fem sådana lägenheter i sitt hus.

8. Bestämmelserna i 1 kap. 5 § om vissa krav på den geografiska spridningen av föreningens hus för registrering av en ny ekonomisk plan gäller endast sådana hus som föreningen förvärvar efter ikraftträdandet.

9. Om en ekonomisk plan har registrerats av länsstyrelsen enligt äldre lag eller tagits emot av länsstyrelsen före den 1 juli 1972, skall planen anses ha registrerats enligt den nya lagen.

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

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

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

13. Äldre lag gäller fortfarande i fråga om talan mot ett sådant beslut om behörighet som intygsgivare som länsstyrelsen meddelat före den nya lagens ikraftträdande.

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

15. 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 omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar

Härigenom föreskrivs följande.

1 § Enligt bestämmelserna i denna lag får sådana bostadsföreningar som avses i punkterna 2 och 16 övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen (1971:479) omregistreras till bostadsrättsföreningar.

Länsstyrelsen prövar fråga om omregistrering.

2 § Omregistrering får ske under förutsättning

1. att bostadsföreningen har beslutat ändra innehållet i sina stadgar i överensstämmelse med bestämmelserna i bostadsrättslagen (1991:0000),

2. att bostadsföreningen har utsett styrelse och revisor för bostadsrättsföreningen i enlighet med bestämmelserna i 9 kap. 12 och 26 §§ bostadsrättslagen samt att de förutsättningar i övrigt som anges i 1 kap. 2 § nämnda lag för registrering av en bostadsrättsförening är uppfyllda,

3. att bostadsföreningen har beslutat ändra sin firma enligt 9 kap. 6 § bostadsrättslagen, samt

4. att en sådan ekonomisk plan som anges i 4 § denna lag har upprättats och inges tillsammans med föreningens anmälan om omregistrering.

I fråga om registreringen av bostadsföreningen och den ekonomiska planen skall i övrigt tillämpas bestämmelserna om registrering i 9 kap. 31 § bostadsrättslagen.

3 § Ett beslut av bostadsföreningen i de frågor som avses i 2 § första stycket 1-3 skall fattas på en föreningsstämma enligt bestämmelserna i 7 kap. lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar. Detsamma gäller andra beslut som föreningen fattar med anledning av omregistreringen. Bestämmelserna om viss majoritet i 15 § andra stycket sista meningen nämnda kap. skall dock inte gälla. Inte heller skall sådana villkor i stadgarna som går längre än vad som föreskrivs i 14 och 15 §§ nämnda kap. tillämpas.

Ett beslut enligt första stycket får verkan från och med den dag då beslutet om omregistrering har vunnit laga kraft.

4 § Innan ett beslut fattas enligt 3 §, skall bostadsföreningens styrelse ha upprättat en förenklad ekonomisk plan för föreningens verksamhet. I planen skall en beräkning göras av bostadsföreningens behållna tillgångar. Med utgångspunkt i beräkningen skall insatsen fördelas på de kommande bostadsrätterna efter den andel i bostadsföreningen som belöper på varje medlem. Beslutar föreningsstämman om annan fördelningsgrund, skall planen ändras i enlighet med beslutet.

Planen skall hållas tillgänglig vid föreningsstämman.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer meddelar ytterligare föreskrifter om upprättandet av och innehållet i den ekonomiska planen.

5 § När ett beslut om omregistrering har vunnit laga kraft, skall de lägenheter som av bostadsföreningen varit upplåtna med sådan rätt som anges i

punkt 2 eller 16 övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen (1971:479) i stället anses upplåtna med bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningens styrelse skall genast utfärda bevis till bostadsrättshavarna om bostadsrätterna. Beviset skall innehålla de uppgifter om lägenheten som enligt 9 kap. 10 § bostadsrättslagen (1991:0000) skall anges i den lägenhetsförteckning som styrelsen skall föra.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1991.

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

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

Nuvarande lydelse | *Föreslagen lydelse*

3 §

Om hyresgäster har intresse av att förvärva fast egendom för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt får detta anmälas till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken. Intresseanmälan skall för hyresgästernas räkning göras av en bostadsrättsförening.

Till anmälan skall fogas intyg av föreningens styrelse om antalet lägenheter i den fasta egendom som omfattas av anmälningen samt om att hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna skriftligen har förklarat sig intresserade av en ombildning av hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen skall till sin anmälan foga ett intyg av föreningens styrelse om

1. hur många lägenheter som finns i den fasta egendom som anmälan omfattar,

2. att hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna är medlemmar i bostadsrättsföreningen och att de skriftligen har förklarat sig intresserade av en ombildning av hyresrätt till bostadsrätt.

6 §[1]

Fast egendom, som utgör en hyreshusenhet och för vilken en intresseanmälan gäller, får inte överlåtas helt eller delvis genom köp eller byte utan att den bostadsrättsförening som har gjort intresseanmälan har erbjudits att förvärva hela hyreshusenheten. Ett sådant erbjudande kallas hembud.

Fast egendom, som utgör en hyreshusenhet och för vilken en intresseanmälan gäller, får inte överlåtas helt eller delvis genom köp eller byte utan att den bostadsrättsförening som har gjort intresseanmälan har erbjudits att förvärva hela hyreshusenheten. Ett sådant erbjudande kallas hembud. *Vad som sägs om överlåtelse skall i fråga om hembud gälla även övergång genom tillskott till bolag eller förening, utdelning eller skifte från bolag eller förening samt fusion enligt 14 kap. 1 eller 2 § aktiebolagslagen (1975:1385).*

En överlåtelse får ske utan hembud till bostadsrättsföreningen,

1. om bostadsrättsföreningen godkänner överlåtelsen,
2. om staten eller en kommun förvärvar egendomen,

[1] Senaste lydelse 1984:302.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
3. om förvärvaren är gift med överlåtaren eller om förvärvaren eller, när makar förvärvar gemensamt, någon av dem är överlåtarens avkomling,	
4. om förvärvet sker genom inrop på exekutiv auktion eller offentlig auktion enligt lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt.	4. om förvärvet sker genom inrop på exekutiv auktion eller offentlig auktion enligt lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt,
	5. om överlåtelsen avser andel och förvärvaren redan äger en andel i egendomen

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

9 §

Bestämmelser om bostadsrättsföreningars beslut att förvärva hyresfastigheter för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt finns i *60 a § bostadsrättslagen (1971:479).*	Bestämmelser om bostadsrättsföreningars beslut att förvärva hyresfastigheter för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt finns i *9 kap. 19-22 §§ bostadsrättslagen (1991:0000).*

12 §

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

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

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

---

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 1991.
2. Äldre lag gäller i fråga om en intresseanmälan som har gjorts före ikraftträdandet.

4 Förslag till
Lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att punkt 7 övergångsbestämmelserna till lagen (1984: 694) om ändring i jordabalken[1] skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
7. Om det *föreligger* särskilda skäl, kan länsstyrelsen ge *en förening eller ett aktiebolag* som avses i *punkt 16 i övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen (1971:479)* tillstånd att tillämpa avtalsklausul som strider mot 12 kap. 15 § andra stycket första meningen eller 19 §. Tillstånd som har meddelats enligt äldre bestämmelser gäller även efter ikraftträdandet	7. Om det *finns* särskilda skäl, kan länsstyrelsen ge *en juridisk person* som avses i *punkt 5 övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen (1991: 0000)* tillstånd att tillämpa avtalsklausul som strider mot 12 kap. 15 § andra stycket första meningen eller 19 §. Tillstånd som har meddelats enligt äldre bestämmelser gäller även efter ikraftträdandet.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1991.

[1] 12 kap. omtryckt 1984:694.

5 Förslag till
Lag om ändring i äktenskapsbalken

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

Nuvarande lydelse *Föreslagen lydelse*

7 kap.
4 §

Med makars gemensamma bostad avses i denna balk

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

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

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

Vad som i denna balk sägs om bostadsrätt skall gälla även sådan rätt till framtida upplåtelse av bostadsrätt som avses i 5 kap. bostadsrättslagen (1991: 0000), om rätten gäller en lägenhet som är avsedd som makarnas gemensamma hem och skall innehas huvudsakligen för detta ändamål.

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

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

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1991.

6 Förslag till

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

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

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
4 §[2]	
Hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken har till uppgift att	
1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,	
2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket, ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, hyresvillkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 b §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,	
2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22–24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag,	
3. pröva tvist om hyresvillkor enligt *7 § sista stycket*, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt *30 §* andra stycket *eller* medlemskap enligt *52 §, allt bostadsrättslagen (1971:479)*,	3. pröva tvist om *upplåtelse av bostadsrätt enligt 4 kap. 6 §, villkor för upplåtelse enligt 4 kap. 6 §, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §*, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt *7 kap. 11 §*, medlemskap enligt *11 kap. 1 § eller utdömande av vite enligt 11 kap. 7 §*, allt *bostadsrättslagen (1991:0000)*,
4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 § femte stycket, 45 eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i *60 § första stycket 1 bostadsrättslagen*,	4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 § femte stycket, 45 eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i *9 kap. 16 § första stycket 1 och 2 bostadsrättslagen.*
5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,	
5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen,	
6. pröva frågor enligt bostadssaneringslagen (1973:531) och bostadsförvaltningslagen (1977:792),	
7. pröva frågor enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.,	
8. pröva frågor enligt lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt,	

[1]Lagen omtryckt 1985: 660.

[2]Senaste lydelse 1988: 928.

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

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

5 §[3]

Hyresnämnd består av lagfaren ordförande och två andra ledamöter, om ej annat följer av tredje stycket. Av de senare ledamöterna skall den ene vara väl förtrogen med förvaltning av hyresfastighet och den andre vara väl förtrogen med bostadshyresgästers förhållanden eller, när ärendet rör annan lägenhet än bostadslägenhet, med näringsidkande hyresgästers förhållanden. I ärenden enligt *52 § eller 60 § första stycket 1 bostadsrättslagen (1971:479)* skall vad som sagts nu om hyresfastighet och hyresgästers förhållanden i stället avse bostadsrättsfastighet och bostadsrättshavares förhållanden.

Hyresnämnd består av lagfaren ordförande och två andra ledamöter, om ej annat följer av tredje stycket. Av de senare ledamöterna skall den ene vara väl förtrogen med förvaltning av hyresfastighet och den andre vara väl förtrogen med bostadshyresgästers förhållanden eller, när ärendet rör annan lägenhet än bostadslägenhet, med näringsidkande hyresgästers förhållanden. I ärenden enligt *4 kap. 6 §, 9 kap. 16 § första stycket 1 och 2 eller 11 kap. 1 eller 7 § bostadsrättslagen (1991:0000)* skall vad som sagts nu om hyresfastighet och hyresgästers förhållanden i stället avse bostadsrättsfastighet och bostadsrättshavares förhållanden.

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

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

Regeringen kan förordna att i hyresnämnd skall finnas flera avdelningar.

Bestämmelserna om hyresnämnd gäller i tillämpliga delar även avdelning.

11 §[4]

Rör ärende som avskrivits enligt 10 § första stycket första punkten tvist som avses i 9 kap. 10 §, 10 kap. 6 a § eller 12 kap. 49 eller 54 § jordabalken, 22 eller 24 § hyresförhandlingslagen (1978:304), 5 § lagen (1957:390) om fiskearrenden, *52 § bostads*

Rör ärende som avskrivits enligt 10 § första stycket första punkten tvist som avses i 9 kap. 10 §, 10 kap. 6 a § eller 12 kap. 49 eller 54 § jordabalken, 22 eller 24 § hyresförhandlingslagen (1978:304), 5 § lagen (1957:390) om fiskearrenden, *11 kap. 1 §*

[3]Senaste lydelse 1989:663.

[4]Senaste lydelse 1987:264.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
rättslagen (1971:479) eller 18 § jaktlagen (1987:259) skall nämnden återuppta ärendet på ansökan av sökanden. Ansökan görs skriftligen inom tre veckor från den dag beslutet om avskrivning meddelades.	*bostadsrättslagen (1991:0000)* eller 18 § jaktlagen (1987:259) skall nämnden återuppta ärendet på ansökan av sökanden. Ansökan görs skriftligen inom tre veckor från den dag beslutet om avskrivning meddelades.

Uteblir sökanden ånyo, får ärendet icke återupptagas på nytt.

15 §[5]

Har parterna avtalat att tvist skall avgöras av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen och har, vid arrendetvist, arrendenämnden eller, vid hyres- eller bostadsrättstvist, hyresnämnden utsetts till skiljenämnd, skall nämnden på ansökan avgöra tvisten genom skiljedom, om ej hinder möter enligt 1 § andra stycket lagen (1929: 145) om skiljemän. Om sådan ansökan gäller 8 §. Har tvisten redan hänskjutits till nämnd, kan skiljedom dock påkallas muntligen inför nämnden.

I ärende som nämnd har att avgöra genom skiljedom gäller lagen om skiljemän, i den mån ej annat följer av denna lag. Vardera parten svarar för sin kostnad i tvist som avses i 9 kap. 10 eller 14 §, 10 kap. 6 § eller 12 kap. 49 eller 54 § jordabalken, 5 § lagen (1957: 390) om fiskearrenden eller *7 § sista stycket bostadsrättslagen (1971: 479).*	I ärende som nämnd har att avgöra genom skiljedom gäller lagen om skiljemän, i den mån ej annat följer av denna lag. Vardera parten svarar för sin kostnad i tvist som avses i 9 kap. 10 eller 14 §, 10 kap. 6 § eller 12 kap. 49 eller 54 § jordabalken, 5 § lagen (1957: 390) om fiskearrenden eller *4 kap. 9 § bostadsrättslagen (1991: 0000).*

22 §[6]

Beslut av nämnd äger, sedan tid för klander eller besvär utgått när talan får föras mot beslutet, rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 5 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 3, 5 a, 6, 7, 8 eller 9. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tillstånd	Beslut av nämnd äger, sedan tid för klander eller besvär utgått när talan får föras mot beslutet, rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 5 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 3, 5 a, 6, 7, 8 eller 9. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tillstånd

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

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
enligt 12 kap. 23 § andra stycket, 34–37 eller 40 § jordabalken eller *30 § andra stycket bostadsrättslagen (1971: 479)* eller ansökan om uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973: 531) eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978: 304) eller ansökan om anvisningsrätt enligt 3 § lagen (1987: 1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt lämnats utan bifall.	enligt 12 kap. 23 § andra stycket, 34–37 eller 40 § jordabalken eller *7 kap. 11 § bostadsrättslagen (1991: 0000)* eller ansökan om uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973: 531) eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978: 304) eller ansökan om anvisningsrätt enligt 3 § lagen (1987: 1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt lämnats utan bifall.

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

23 §[7]

Om fullföljd av talan mot hyresnämndens beslut i ärende enligt 12 kap. jordabalken eller hyresförhandlingslagen (1978:304) eller i ärende angående bostadsrätt, bostadssanering eller särskild förvaltning eller i ärende enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m., enligt lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt eller lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt finns bestämmelser i 12 kap. 70 § jordabalken, 31 § hyresförhandlingslagen, *76 § bostadsrättslagen (1971:479)*, 21 § bostadssaneringslagen (1973:531), 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792), 25 § lagen om förvärv av hyresfastighet m.m., 16 § lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt samt 15 § lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.	Om fullföljd av talan mot hyresnämndens beslut i ärende enligt 12 kap. jordabalken eller hyresförhandlingslagen (1978:304) eller i ärende angående bostadsrätt, bostadssanering eller särskild förvaltning eller i ärende enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m., enligt lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt eller lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt finns bestämmelser i 12 kap. 70 § jordabalken, 31 § hyresförhandlingslagen, *11 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:0000)*, 21 § bostadssaneringslagen (1973:531), 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792), 25 § lagen om förvärv av hyresfastighet m.m., 16 § lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt samt 15 § lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

[7]Senaste lydelse 1987:1278.

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

Hyresnämndens beslut får överklagas genom besvär hos bostadsdomstolen, om nämnden

1. avvisat ansökan som avses i 8, 11, 14–16, 16 a, 16 c, 16 d eller 16 e §, eller avvisat besvär,

2. avskrivit ärende enligt 8–10, 15 a, 16, 16 a, 16 c, 16 d eller 16 e §, dock ej när ärendet kan återupptagas,

3. förordnat angående ersättning för någons medverkan i ärendet,

4. utdömt vite eller annan påföljd för underlåtenhet att iaktta föreläggande eller ådömt straff för förseelse i förfarandet,

5. utlåtit sig i annat fall än som avses i 3 i fråga som gäller allmän rättshjälp.

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

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

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1991.

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

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

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
25 §[1]	
Om särskilda skäl föreligger, kan länsstyrelsen medge undantag från tillämpningen av lagen i fråga om fastighet, vilken *ägs* av *förening eller aktiebolag* som avses *i punkt 16 övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen (1971:479).*	Om särskilda skäl föreligger, kan länsstyrelsen medge undantag från tillämpningen av lagen i fråga om fastighet, vilken *ägs* av *en juridisk person som avses i punkt 5 övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen (1991:0000).*

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1991.

[1]Senaste lydelse 1974:821.

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

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

Nuvarande lydelse | *Föreslagen lydelse*

13 §[1]

Sammanträder bostadsdomstolen med sju ledamöter, är tre av dem lagfarna ledamöter och fyra av dem intresseledamöter. En av de lagfarna ledamöterna är därvid ordförande.

Av intresseledamöterna skall två vara väl förtrogna med förvaltning av hyresfastigheter eller, när målet rör prövning av en fråga enligt *52 § eller 60 § första stycket 1 bostadsrättslagen (1971:479)*, av bostadsrättsfastigheter. Om målet rör en hyresfastighet som ägs av staten, en kommun, en landstingskommun, ett kommunalförbund, ett allmännyttigt bostadsföretag eller ett aktiebolag, som helt ägs av en kommun eller en landstingskommun, skall dessa ledamöter företrädesvis vara väl förtrogna med förvaltning av hyresfastigheter som tillhör andra än enskilda. Om målet rör en hyresfastighet som ägs av någon enskild, skall de företrädesvis vara väl förtrogna med förvaltning av sådana fastigheter.

De återstående två intresseledamöterna skall vara väl förtrogna med hyresgästers eller bostadsrättshavares förhållanden. Om målet rör prövning av en fråga enligt 12 kap. 36 § jordabalken, skall dessa ledamöter vara väl förtrogna med näringsidkande hyresgästers förhållanden. Om målet rör prövning

Av intresseledamöterna skall två vara väl förtrogna med förvaltning av hyresfastigheter eller, när målet rör prövning av en fråga enligt *4 kap. 6 §, 9 kap. 16 § första stycket 1 eller 2 eller 11 kap. 1 eller 7 § bostadsrättslagen (1991:0000)* av bostadsrättsfastigheter. Om målet rör en hyresfastighet som ägs av staten, en kommun, en landstingskommun, ett kommunalförbund, ett allmännyttigt bostadsföretag eller ett aktiebolag, som helt ägs av en kommun eller en landstingskommun, skall dessa ledamöter företrädesvis vara väl förtrogna med förvaltning av hyresfastigheter som tillhör andra än enskilda. Om målet rör en hyresfastighet som ägs av någon enskild, skall de företrädesvis vara väl förtrogna med förvaltning av sådana fastigheter.

De återstående två intresseledamöterna skall vara väl förtrogna med hyresgästers eller bostadsrättshavares förhållanden. Om målet rör prövning av en fråga enligt 12 kap. 36 § jordabalken, skall dessa ledamöter vara väl förtrogna med näringsidkande hyresgästers förhållanden. Om målet rör prövning

[1] Senaste lydelse 1989:664.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
av en fråga enligt *52 § eller 60 § första stycket 1 bostadsrättslagen,* skall de vara väl förtrogna med bostadsrättshavares förhållanden. I andra mål skall de vara väl förtrogna med bostadshyresgästers förhållanden.	av en fråga enligt *4 kap. 6 §, 9 kap. 16 § första stycket 1 eller 2 eller 11 kap. 1 eller 7 § bostadsrättslagen,* skall de vara väl förtrogna med bostadsrättshavares förhållanden. I andra mål skall de vara väl förtrogna med bostadshyresgästers förhållanden.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1991.

9 Förslag till

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

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

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
2 §[2]	
Förvärvstillstånd fordras inte	
1. om egendomen förvärvas från staten, kommun, landstingskommun eller kommunalförbund,	
2. om staten, kommun, landstingskommun, kommunalförbund, aktiebolag, som helt ägs av kommun eller landstingskommun, allmännyttigt bostadsföretag, folkrörelsekooperativ riksorganisation eller regional folkrörelsekooperativ organisation av bostadsrättsföreningar eller bostadsrättsförening ansluten till sådan organisation är förvärvare,	
2 a. om egendomen i annat fall än som anges under 2 förvärvas av en bostadsrättsförening och föreningen har fattat beslut om förvärvet i den ordning som föreskrivs i *60 a § bostadsrättslagen (1971:479),*	2 a om egendomen i annat fall än som anges under 2 förvärvas av en bostadsrättsförening och föreningen har fattat beslut om förvärvet i den ordning som föreskrivs i *9 kap. 19 § bostadsrättslagen (1991:0000),*
3. om egendomen enligt medgivande av regeringen förvärvas för kyrkligt ändamål eller fånget prövats enligt lagen (1988:183) om förvaltningen av kyrklig jord,	
4. om egendomen förvärvas av kreditinrättning vilken enligt lag eller enligt reglemente eller bolagsordning som regeringen fastställt är skyldig att åter avyttra egendomen,	
5. om förvärvaren är gift med överlåtaren och inte heller om förvärvaren eller, när makar förvärvar gemensamt, någon av dem är överlåtarens avkomling, allt under förutsättning att överlåtaren inte är skyldig att avyttra egendomen enligt 6 § eller enligt 3 kap. 1 § lagen (1982:618) om utländska förvärv av fast egendom m.m.,	
6. om förvärvet skall prövas enligt lagen om utländska förvärv av fast egendom m.m.,	
7. om förvärvet sker genom inrop på exekutiv auktion.	

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1991.

[1]Lagen omtryckt 1983: 438.
[2]Senaste lydelse 1988: 196.

10 Förslag till

Lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304)

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

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
33 §	
Om särskilda skäl föreligger, kan länsstyrelsen medge undantag från tillämpningen av lagen i fråga om hus som ägs av *förening eller aktiebolag* som avses i *punkt 16 övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen (1971:479).*	Om särskilda skäl föreligger, kan länsstyrelsen medge undantag från tillämpningen av lagen i fråga om hus som ägs av *en juridisk person* som avses i *punkt 5 övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen (1991:0000).*

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1991.

11 Förslag till

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

Härigenom föreskrivs att i 3 § lagen (1982:617) om utländska förvärv av svenska företag m.m.[1] "bostadsrättslagen (1971:479)" skall bytas ut mot "bostadsrättslagen (1991:0000)".

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1991.

[1] Lagen omtryckt 1987:420. Senaste lydelse av 3 § 1983:106.

12 Förslag till

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

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1986:1242) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt

dels att 1 § och övergångsbestämmelserna till lagen skall ha följande lydelse,

dels att det i lagen skall införas en ny paragraf, 5 §, av följande lydelse

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
1 §	
Enligt denna lag får regeringen försöksvis lämna ekonomiska föreningar tillstånd att utan hinder av bestämmelserna i *79 § bostadsrättslagen (1971:479)* bedriva verksamhet i vilken föreningen tillämpar villkor som innebär att det med andelsrätt i föreningen följer en rätt att hyra bostadslägenhet (kooperativ hyresrätt).	Enligt denna lag får regeringen försöksvis lämna ekonomiska föreningar tillstånd att utan hinder av bestämmelserna i *1 kap. 8 § bostadsrättslagen (1991:0000)* bedriva verksamhet i vilken föreningen tillämpar villkor som innebär att det med andelsrätt i föreningen följer en rätt att hyra bostadslägenhet (kooperativ hyresrätt).
5 §	
	Regeringens tillstånd eller kommunens tillstyrkan enligt denna lag skall inte utgöra någon förutsättning för att registrera en ekonomisk förening som skall bedriva verksamhet med kooperativ hyresrätt.
Denna lag träder i kraft den 1 januari 1987 och gäller till utgången av år *1991*.	Denna lag träder i kraft den 1 januari 1987 och gäller till utgången av år *1993*.

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

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1991.

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

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

Nuvarande lydelse | *Föreslagen lydelse*

2 §

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

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

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

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

Vad som i denna lag sägs om bostadsrätt skall gälla även sådan rätt till framtida upplåtelse av bostadsrätt som avses i 5 kap. bostadsrättslagen (1991: 0000), om rätten gäller en lägenhet som är avsedd som sambornas gemensamma hem och skall innehas huvudsakligen för detta ändamål.

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

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1991.

14 Förslag till

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

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

Nuvarande lydelse *Föreslagen lydelse*

7 kap.
13 §

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

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

Enligt lagen (1991:0000) om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar gäller särskilda bestämmelser om beslut av en föreningsstämma.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1991.

15 Förslag till

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

Härigenom föreskrivs att i lagen (1987: 813) om homosexuella sambor[1] "bostadsrättslagen (1971:479)" skall bytas ut mot "bostadsrättslagen (1991:0000)".

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1991.

[1] Senaste lydelse 1990:674.

16 Förslag till

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

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

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
8 §	
Om kommunen inte anvisar någon bostadssökande eller om husägaren inte godtar den bostadssökande som kommunen anvisar eller inte kan träffa avtal med denne, är husägaren skyldig att upplåta lägenheten till kommunen om kommunen begär det.	
Om annat inte avtalas, skall upplåtelse till kommunen anses ha skett vid den tidpunkt då kommunens begäran enligt första stycket kommit husägaren till handa och på de villkor som angetts i meddelandet enligt 7 §. Om upplåtelsen avser bostadsrätt, skall den dock inte anses ha skett innan de förutsättningar är uppfyllda som anges *i 3 och 5 §§ bostadsrättslagen (1971:479).*	Om annat inte avtalas, skall upplåtelse till kommunen anses ha skett vid den tidpunkt då kommunens begäran enligt första stycket kommit husägaren till handa och på de villkor som angetts i meddelandet enligt 7 §. Om upplåtelsen avser bostadsrätt, skall den dock inte anses ha skett innan de förutsättningar är uppfyllda som anges i *3 kap. 1 § första stycket, 4 eller 5 § samt 4 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:0000).*

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1991.

Lagrådet

Utdrag ur protokoll vid sammanträde 1991-01-25

Närvarande: justitierådet Böret Palm, regeringsrådet Sigvard Berglöf, justitierådet Lars K Beckman.

Enligt protokoll vid regeringssammanträde den 25 oktober 1990 har regeringen på hemställan av statsrådet Ulf Lönnqvist beslutat inhämta lagrådets yttrande över förslag till

1. bostadsrättslag,
2. lag om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar,
3. lag om ändring i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt,
4. lag om ändring i jordabalken,
5. lag om ändring i äktenskapsbalken,
6. lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
7. lag om ändring i bostadssaneringslagen (1973:531),
8. lag om ändring i lagen (1974:1082) om bostadsdomstol,
9. lag om ändring i lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.,
10. lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304),
11. lag om ändring i lagen (1982:617) om utländska förvärv av svenska företag m.m.,
12. lag om ändring i lagen (1986:1242) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt,
13. lag om ändring i lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem,
14. lag om ändring i lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar,
15. lag om ändring i lagen (1987:813) om homosexuella sambor,
16. lag om ändring i lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt.

Förslagen har inför lagrådet föredragits av kammarrättsassessor Ingrid Uggla.

Förslagen föranleder följande yttrande av *lagrådet*:

Förslaget till bostadsrättslag

Förslaget till en ny bostadsrättslag innehåller förhållandevis få sakliga nyheter. De nya bestämmelserna skulle i och för sig kunna fogas in som ändringar i 1971 års lag. Denna har emellertid samtidigt arbetats om språkligt och fått en ny disposition. Detta kan givetvis vara till nackdel i tillämpningen såtillvida att det inte utan vidare kan utläsas om någon saklig ändring är avsedd.

Uppdelningen av bestämmelserna på skilda kapitel som avser enbart medlemskap, upplåtelse, övergång etc. gör det i vissa avseenden svårt att överblicka vad som i ett konkret fall rör den speciella situationen. Omarbetningen får ändå anses ha sådana fördelar att lagförslagets utformning i huvudsak bör godtas. Lagrådet förordar emellertid i det följande bl.a. vissa ändringar som enbart syftar till att underlätta överblicken över lagens innehåll.

1 kap. Inledande bestämmelser

1–7 §§

De bestämmelser som tagits upp under 1–7 §§ kan lämpligen sammanföras under rubriken "Grundregler om bostadsrättsföreningar och bostadsrätt". Lagrådet vill också föreslå en viss omdisposition och utbyggnad av kapitlet av i huvudsak redaktionell natur. Bl.a. bör det framgå tydligare att en bostadsrättsförening måste vara registrerad (jfr 9 kap. 2 och 3 §§ i lagförslaget samt 1 kap. 2 § lagen om ekonomiska föreningar). Att upprättande och registrering av ekonomisk plan är en förutsättning för upplåtelse av bostadsrätt bör också lämpligen framgå redan av 1 kap. och bestämningen i 3 kap. 1 § av hur antalet lägenheter skall beräknas bör överflyttas dit. En annan grundregel som behövs i 1 kap. för att det väsentliga i systemet skall framgå är den i 6 kap. 1 § första stycket i det remitterade förslaget. Den bestämmelsen reglerar sambandet mellan medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt från en bostadsrättshavare till en annan och bör lämpligen samordnas med bestämmelsen om sambandet mellan medlemskap och upplåtelse.

Beräkningsregeln i 3 kap. 1 § innefattar en definition av begreppet lägenhet. Denna bör få en vidare syftning och gälla för hela lagen. Genom bestämningen "inrättad att varaktigt och självständigt användas som bostad eller lokal" bör som fristående lägenheter inte kunna räknas sådana utrymmen där någon egentlig verksamhet inte skall eller kan förekomma, såsom förvaringsskåp, utrymmen inrättade enbart för fastighetens maskinella utrustning, trapphus etc. Garage och större förråds- eller lagerutrymmen bör däremot falla under beteckningen lokal. (Jfr prop. 1981/82:169 s. 95, 96 och 104.)

Det kan uppmärksammas i detta sammanhang att i lagen – liksom i BRL – termen upplåtelse används enbart när det är fråga om lägenheter som inte redan innehas med bostadsrätt – dvs. nya lägenheter eller lägenheter upplåtna med hyresrätt. När en bostadsrättsförening, som tillfälligt innehar en lägenhet med skyldighet att snarast finna ny innehavare (se 7 kap. 33 § i det remitterade förslaget, 6 kap. 11 § i lagrådets förslag vid 6 kap.) försäljer lägenheten utgör detta i lagens mening en överlåtelse och inte en upplåtelse. Att reglerna om överlåtelse i sådana fall skall gälla blir givetvis många gånger oegentligt, eftersom de ofta ställer upp villkor om samtycke från föreningen. Detta bör dock inte leda till några komplikationer i tillämpningen.

Lagrådet föreslår att 1 kap. 1–7 §§ i det remitterade förslaget jämte rubriker ersätts med följande:

"Grundregler om bostadsrättsföreningar och bostadsrätt

1 § En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som har till ändamål att mot ersättning och utan tidsbegränsning upplåta föreningens hus eller del av föreningens hus till nyttjande.

En bostadsrättsförening skall vara registrerad.

För registrering fordras att föreningen har minst fem medlemmar. Dessutom skall föreningen ha antagit stadgar samt utsett styrelse och minst en revisor. Ytterligare bestämmelser om registreringen finns i 9 kap.

2 § Upplåtelser som avses i 1 § får göras endast av bostadsrättsföreningar. En upplåtelse får omfatta mark som ligger i anslutning till ett hus, om marken skall användas som komplement till nyttjandet av huset eller en del av huset.

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

3 § Upplåtelse med bostadsrätt får ske endast till medlemmar i föreningen.

När en bostadsrätt överlåtits från en bostadsrättshavare till en ny innehavare får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

4 § Om upprättande och registrering av ekonomisk plan som förutsättning för upplåtelse finns bestämmelser i 3 kap.

För registrering av en ekonomisk plan fordras att det i föreningens hus kommer att finnas minst fem lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Som lägenhet räknas varje avskild enhet som är inrättad att varaktigt och självständigt användas som bostad eller lokal. Vid beräkningen skall det dock bortses från garage, lager och andra lägenheter som i första hand används som förvaringsutrymmen.

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

5 § I denna lag avses med bostadslägenhet en lägenhet som är avsedd att helt eller till inte oväsentlig del användas som bostad. Med lokal avses annan lägenhet än bostadslägenhet.

6 § Bestämmelser som gäller ombildning av hyresrätt till bostadsrätt finns i denna lag och i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

7 § Lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar tillämpas i fråga om bostadsrättsföreningar i den utsträckning som anges i 9 och 10 kap. denna lag."

Om lagrådets förslag antas måste olika hänvisningar till de skilda paragraferna i 1 kap. ändras. Sådana hänvisningar finns i 3 kap. 1 och 2 §§, 5 kap. 1 § och 9 kap. 1 § samt övergångsbestämmelserna punkterna 4, 7 och 8 (i lagrådets omarbetning av övergångsbestämmelserna har hänvisningarna ändrats).

2 kap. Föreningens medlemmar m.m.

2 §

Hänvisningen i sista stycket till 6 kap. 8 § skall avse 6 kap. 9 § om lagrådets förslag vid 6 kap. antas.

3–8 §§

Lagrådet har vid 1 kap. framhållit den skillnad som görs i lagförslaget mellan termerna upplåtelse och överlåtelse. Rätt till medlemskap i föreningen vid överlåtelse av bostadsrätt regleras enligt förslaget i 3–7 §§, medan frågan om rätt att bli medlem inför en tilltänkt upplåtelse delats upp på 3 § andra stycket och 8 §. Dispositionen och uttryckssätten i de olika paragraferna ger inte en klar bild av hur bestämmelserna förhåller sig till varandra och det kan inte säkert utläsas vad som i alla avseenden skall gälla i de angivna fallen eller vilken rätt som avses föreligga i fall som inte berörs i lagtexten. Medan den som förvärvat bostadsrätt genom överlåtelse i princip skall ha rätt till inträde i föreningen, om förutsättningarna enligt 3 § första stycket föreligger, är tanken att det i upplåtelsefall, frånsett föreskrivna undantag, skall stå föreningen fritt att vägra medlemskap. Lagrådet lägger sist i detta avsnitt fram ett förslag till en omarbetning av 3, 4 och 8 §§ samt till en ny 9 §. Lagrådets förslag innehåller en viss sakliga ändring när det gäller förhandsavtal enligt vad som sägs i det följande men avses i övrigt inte innebära några ändringar i sak.

I anslutning till omarbetningen föreslår lagrådet att rubrikerna ändras så att dels rubriken över 1 § får lydelsen "Allmänna bestämmelser om medlemskap", dels två nya rubriker införs, en närmast före 3 § med lydelsen "Rätt till medlemskap vid överlåtelse" och en närmast före 8 § med lydelsen "Rätt till medlemskap vid upplåtelse".

Enligt 3 § andra stycket första punkten i remissens förslag gäller bestämmelserna i första stycket om rätt till medlemskap på vissa villkor också den som tecknat förhandsavtal enligt 5 kap., under förutsättning att en ekonomisk plan har registrerats enligt 3 kap. och lägenheten står klar för inflyttning. Bestämmelsen, som saknar motsvarighet i utredningens förslag, innebär att en förhandstecknare inte har någon ovillkorlig rätt till en lägenhet, eftersom medlemskap kan vägras trots avtalet. Vidare innebär den att han får frågan om rätt till medlemskap prövad först på ett sent stadium. Några egentliga skäl för en sådan ordning anförs inte i remissen utan föredragande statsrådet konstaterar bara att han anser att föreningen inte skall vara skyldig att bevilja medlemskap redan när förhandsavtalet träffas (se avsnitt 2.6.6).

Den som tecknar ett förhandsavtal kommer normalt också att lämna föreningen förskott för bostadsrätten. Av konsumentpolitiska skäl får det anses angeläget att förhandstecknaren ges den möjlighet till inflytande och påverkan samt rätt till information som följer med ett medlemskap i föreningen. Lagrådet finner den naturliga ordningen vara att förhandstecknaren ges en rätt till medlemskap i och med förhandsavtalet. Det behöver i och för sig inte

innebära att inträde i föreningen beviljas omedelbart men däremot att föreningen – precis som vid upplåtelse av bostadsrätt – har att pröva om vederbörande är lämplig som medlem innan avtal träffas. Om prövningen utfaller negativt har föreningen frihet att avstå från förhandsavtalet.

På grund av det anförda bör bestämmelserna i 3 § första stycket inte gälla den som tecknat ett förhandsavtal. Bestämmelsen härom i andra stycket första punkten bör alltså utgå och ersättas av en bestämmelse om att den med vilken föreningen har tecknat ett förhandsavtal har rätt till inträde i föreningen. Lagrådet föreslår en sådan bestämmelse i den nya 9 §.

Enligt 4 § första stycket i det remitterade förslaget får en juridisk person, som har förvärvat en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål, "vägras inträde i föreningen även om något annat är föreskrivet i stadgarna". Avsikten med regleringen måste vara att i de angivna fallen rätten till inträde enligt 3 § första stycket inte skall gälla; föreningen skall kunna vägra medlemskap även om den juridiska personen i och för sig är godtagbar för föreningen och om ett medlemskap är fullt möjligt enligt stadgarna. Lagrådets förslag avses uttrycka detta tydligare. I sammanhanget vill lagrådet anmärka att, om avsikten är att föreningarna skall vara restriktiva i sin bedömning när det gäller medlemskap för juridiska personer (se under avsnitt 2.4.2 i remissen), detta bör framgå av lagtexten.

Ingenting hindrar att den som väl antagits till medlem förvärvar en eller flera lägenheter med bostadsrätt genom överlåtelse från andra bostadsrättshavare. Enligt andra stycket av 4 § i remissförslaget skall detta emellertid inte gälla i fråga om juridiska personer. En juridisk person som antagits till medlem skall inte utan samtycke av föreningens styrelse få förvärva andra bostadsrättslägenheter än sådana som är avsedda för fritidsändamål. Lagrådet har från sina utgångspunkter inte någon erinran mot regleringen som sådan men anser att, med hänsyn till den disposition som valts i lagförslaget, bestämmelsen bör flyttas till 6 kap., som handlar om övergång av bostadsrätt. Förbudet är ju inte aktuellt i samband med upplåtelse som föreningen själv har att bestämma om. Sista meningen i 4 § tredje stycket hör samman med bestämmelsen i andra stycket och skall därför då också flyttas över. Se vidare vid 6 kap., där bestämmelsen enligt lagrådets förslg finns i 3 §.

Det har i remissprotokollet i specialmotiveringen till 4 § angetts att förvärv i strid mot villkoret om samtycke i andra stycket av paragrafen skall vara utan verkan. Detta bör framgå av lagen och lämpligen anges i anslutning till ogiltighetsreglerna i 6 kap. 4 §; se vid 6 kap., där reglerna enligt lagrådets förslag finns i 5 §.

I förslagets 11 kap. 1 § har tagits upp en bestämmelse om möjlighet för den som förvärvat bostadsrätt men vägras inträde i föreningen att påkalla hyresnämndens prövning av tvisten. Bestämmelsen hör närmare samman med reglerna om inträde i föreningen än med förfaranderegleрna och bör flyttas till 2 kap., där den med lagrådets förslag i övrigt får placeras som 10 §. Bestämmelsen kan genom placeringen i 2 kap. ges en förenklad utformning redaktionellt. Den skall gälla medlemskap vid såväl överlåtelse som upplåtelse och måste därmed få en egen rubrik, förslagsvis "Rätt till överprövning av

frågan om inträde". Om förslaget godtas skall sista meningen i 1 § första stycket i 2 kap. utgå.

I ett nytt stycke i den nya 10 § kan lämpligen erinras om ogiltighetsregeln i 6 kap. 4 § andra stycket (5 § första stycket enligt lagrådets förslag vid 6 kap.).

I specialmotiveringen till 11 kap. 1 § framhålls att avvisning av en för sent inkommen ansökan bör ske endast efter invändning av bostadsrättsföreningen. En huvudregel är att, i det fall en myndighets beslut skall överprövas, en begäran om överprövning skall lämnas in till den myndighet som fattat beslutet och att den myndigheten därvid prövar om begäran kommit in i rätt tid. Bostadsrättsföreningen, vars beslut överprövas, är inte någon myndighet och är dessutom bostadsrättshavarens motpart i den fortsatta processen. Regeln kan, så som också förutsatts i remissprotokollet, inte gälla i fall som detta. Det får i stället anses att det åligger föreningen att inför hyresnämnden förete utredning om att ansökningen ingetts för sent om föreningen önskar att få ansökningen avvisad på den grunden.

9–12 §§

Lagrådets förslag till två nya paragrafer, 9 och 10 §§, innebär att remissförslagets 9–12 §§ i stället får nummer 11–14 §§.

Med hänvisning till det anförda föreslår lagrådet – förutom vad som sagts om rubrikerna och slopandet av sista meningen i 1 § första stycket samt den nyss angivna omnumreringen – att paragraferna 3, 4, 8, 9 och 10 får följande lydelse:

"3 § Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

För vissa särskilda fall av överlåtelse gäller 4–7 §§.

4 § En juridisk person, som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet, avsedd för annat än fritidsändamål, kan vägras inträde i föreningen, även om de i 3 § angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.

En kommun eller landstingskommun som har förvärvat en bostadslägenhet har rätt till medlemskap i föreningen utan hinder av andra bestämmelser.

8 § En bostadsrättsförening som har förvärvat eller avser att förvärva en hyresfastighet för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt får inte vägra en hyresgäst i fastigheten inträde i föreningen i annat fall än om

1. hyresförhållandet avser en lokal och lokalen inte skall upplåtas med bostadsrätt,

2. hyresförhållandet beror av anställning och lägenheten inte skall upplåtas med bostadsrätt, eller

3. sådana omständigheter föreligger att en bostadsrättsförening enligt 3 eller 4 §§ kan vägra den som förvärvat bostadsrätt inträde i föreningen.

Föreningen får också efter det att den förvärvat fastigheten vägra en hyresgäst i fastigheten medlemskap, om

1. denne inte var hyresgäst i fastigheten när bostadsrättsföreningen förvärvade den, eller

2. hyresgästen ansökt om medlemskap i föreningen senare än ett år från föreningens fastighetsförvärv.

Om hyresgästen var make eller annan närstående person till den som innehade hyresrätten när föreningen förvärvade fastigheten och hyresrätten övergått till hyresgästen enligt bestämmelserna i 12 kap. 33 §, 34 § eller 47 § andra stycket jordabalken, får medlemskap inte vägras på grund av bestämmelserna i andra stycket 1. Ansökan om medlemskap måste dock ha skett före utgången av den tid som anges i andra stycket 2 eller, om det är förmånligare för hyresgästen, senast tre månader från den dag då hyresrätten övertogs.

9 § Skall en bostadsrättsförening i annat fall än som avses i 8 § upplåta bostadsrätt till en lägenhet och ansöker någon om medlemskap i föreningen i syfte att erhålla lägenheten, är föreningen skyldig att bevilja medlemskap endast om

1. den sökande har tecknat ett förhandsavtal enligt 5 kap., eller

2. den sökande har anvisats bostadsrätt av en kommun med stöd av lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt, och uppfyller de villkor som enligt 3 § gäller för inträde i samband med en överlåtelse.

10 § Den som i annat fall än som sägs i 4 § har förvärvat en bostadsrätt men vägrats inträde i föreningen kan inom en månad från den dag då han fick del av beslutet om detta hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Detsamma gäller hyresgäst som avses i 8 § och sådan sökande som sägs i 9 §.

En bestämmelse om ogiltighet av en överlåtelse när medlemskap vägras finns i 6 kap. 5 §."

Förslaget att sista stycket i 3 § skall ersättas av bestämmelser i 8 och 9 §§ föranleder följdändringar i 2 kap. 10 och 11 §§ (12 och 13 §§ enligt lagrådets förslag) samt 4 kap. 6 § första och tredje styckena. I 5 kap. 7 § behövs en ändring på grund av förslaget om rätt till medlemskap vid förhandsavtal.

3 kap. Ekonomisk plan

1 §

Vissa bestämmelser i 1 § skall enligt lagrådets förslag vid 1 kap. överföras till det kapitlet. Vidare har paragrafnumreringen i 1 kap. ändrats bl.a. så att bestämmelsen i 5 § av det remitterade förslaget finns i 4 § av lagrådets förslag. Med hänsyn till detta och till att tredje stycket i 3 kap. 1 § rör föreskrifter som inte behöver lagstöd föreslår lagrådet att paragrafen ges följande lydelse:

"Innan en bostadsrättsförening får upplåta lägenheter med bostadsrätt, skall en ekonomisk plan upprättas av föreningens styrelse och registreras av länsstyrelsen. Planen skall innehålla de upplysningar som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Av planen skall också framgå om förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 4 § är uppfyllda."

Kravet på ekonomisk plan resp. ny ekonomisk plan avses kvarstå från BRL. I 5 § föreslås dessutom en ny form kallad komplettering av plan. Om de olika alternativen skall gälla i huvudsak följande.

Den ekonomiska planen skall enligt 2 § vara försedd med intyg av två intygsgivare, som skall bedöma om planen vilar på tillförlitliga grunder. Intygsgivarna skall ange om det kommer att finnas minst fem lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt i föreningens hus och om, i det fall föreningen har flera hus, dessa ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna. Enligt vad som upplysts under föredragningen utses intygsgivarna i allmänhet av bostadsrättsföreningens styrelse. De skall enligt 3 § utses bland dem som regeringen eller den myndighet regeringen bestämmer har förklarat behöriga att utfärda intyg. Har regeringen förordnat en myndighet att ge sådan förklaring, kan myndighetens beslut enligt 11 kap. 5 § överklagas hos kammarrätten. Styrelsens val av intygsgivare kan däremot – i likhet med vad som gäller enligt BRL – inte överprövas.

I remissprotokollet uttalas att länsstyrelsen normalt knappast torde ha anledning att frångå intygsgivarnas bedömning, men att länsstyrelsen har det yttersta ansvaret i frågan om föreskrivna krav uppfylls när det gäller antal lägenheter och närbelägenhet i fråga om flera fastigheter.

Inträffar det något av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet efter det att planen upprättats skall enligt 4 § ny plan upprättas och registreras innan föreningen får upplåta lägenhet med bostadsrätt.

Enligt den föreslagna 5 § skall föreningen komplettera planen, om en enstaka i planen inte intagen lägenhet skall upplåtas med bostadsrätt och någon ny plan inte behöver upprättas. Det framgår av specialmotiveringen men inte av paragrafens lydelse att lägenheten inte får upplåtas förrän registreringen av kompletteringen skett. Vidare anges inte i paragrafen vad en komplettering skall innehålla. Paragrafen bör kompletteras i dessa avseenden om den behålls. Lagrådet ifrågasätter emellertid om den behövs och vill i den delen anföra följande.

Kompletteringen, som inte behöver vitsordas av intygsgivare, avses bli registrerad hos länsstyrelsen utan någon egentlig granskning i sak. Den granskning, som länsstyrelsen kan vidta, är principiellt av samma karaktär som vid registrering av en ekonomisk plan. Granskningen blir emellertid väsentligt mer begränsad och kan endast tänkas omfatta den ändamålsenliga samverkan mellan bostadsrättshavarna i flerfastighetsfallet. Granskningen framstår alltså inte som särskilt meningsfull.

Enligt lagrådets uppfattning fyller inte heller i övrigt det föreslagna systemet med komplettering av den ekonomiska planen någon större funktion. Det krav som lagen ställer på en bostadsrättsförenings styrelse beträffande information och årsredovisning m.m. får anses innebära att medlemmar och andra intressenter på det sättet erhåller de upplysningar som systemet med komplettering av plan avsetts ge enligt förslaget. Upplåtelse av en enstaka ny

lägenhet bör därför normalt inte kräva att en ny ekonomisk plan behöver tillgripas, även om möjligheten med kompletterad plan slopas.

Lagrådet anser med hänsyn till det anförda att den föreslagna 5 § och därmed dess rubrik kan utgå.

Om förslaget antas skall 6 § numreras om till 5 § samt följdändringar vidtas i 4 kap. 1 och 7 §§, 9 kap. 31 § (jfr dock lagrådets yttrande vid denna paragraf) samt 10 kap. 3 §.

4 kap. Upplåtelse av lägenheter med bostadsrätt

1 §

I 1 § erinras enligt det remitterade förslaget om bestämmelserna rörande ekonomisk plan och komplettering av sådan plan i 3 kap. Lagrådet har vid 3 kap. föreslagit att bestämmelserna om komplettering av plan skall utgå. Med hänsyn till detta och till att det enligt lagrådets mening är lämpligt att erinra om att också medlemskap är en förutsättning för upplåtelse bör paragrafen få följande lydelse:

"Bestämmelser om medlemskap och ekonomisk plan som förutsättning för upplåtelse finns i 1 och 3 kap."

6 §

I de fall bostadsrättsföreningar "upplåter" lägenheter – dvs. huvudsakligen när fastigheter byggs eller köps för att inrättas till bostadsrättsfastigheter – måste inträde som medlem föregå en upplåtelse (1 kap. 3 §). Bestämmelser om rätt till medlemskap i upplåtelsesituationer finns endast för vissa specialfall. Specialfallen rör förhandsavtal, kommunal bostadsanvisning och ombildning av hyreshus (se vid 2 kap.).

Det kan tyckas självklart att, om någon som anmält intresse för en tilltänkt bostadsrättslägenhet antas till medlem i bostadsrättsföreningen, också frågan om upplåtelse därmed är avgjord. BRL innehåller inte något om detta. I det remitterade lagförslaget har tagits in en bestämmelse som enbart rör de nyss angivna specialfallen. För bostadsanvisnings- och ombildningsfallen skall enligt 4 kap. 6 § första stycket gälla en ovillkorlig rätt till upplåtelse om medlemskap har beviljats. Samma rätt förutsätts föreligga för den som blivit medlem sedan förhandsavtal tecknats. För att driva igenom denna rätt kan enligt andra stycket föreläggande av hyresnämnden påkallas. Den föreslagna regleringen måste innebära att i de fall som inte omfattas av bestämmelsen ett beslut om inträde i en bostadsrättsförening inte medför någon skyldighet för bostadsrättsföreningen att medge en tilltänkt upplåtelse. Det är möjligt att det inte har någon praktisk betydelse att medlemskap och beviljande av bostadsrätt på detta sätt hålls isär. Lagrådet har inte underlag för att föreslå någon ändring men har ändå velat peka på vad förslaget innebär i detta avseende.

Lagrådet har vid 2 kap. 3 § anmärkt, att med anledning av lagrådets förslag i anslutning till den paragrafen följdändringar behövs i 4 kap. 6 § första och tredje styckena. Följdändringarna gäller hänvisningarna i remissförslaget till skilda bestämmelser i 2 kap. 3 § och orsakas av att dessa bestämmelser enligt lagrådet i stället bör tas upp under 2 kap. 8 och 9 §§. I det remitterade förslaget har i 4 kap. 6 § första stycket, när det gäller rätt till upplåtelse efter erhållet medlemskap, inte tagits med en hänvisning till första punkten i 2 kap. 3 § andra stycket, dvs. den som rör förhandsavtal. Även om detta i och för sig är korrekt kan det vara vilseledande eftersom situationen med förhandsavtalen rent faktiskt inte utgör något undantag. Lagrådet förordar därför att första stycket får avse också föravtalsfallen. Sista meningen i andra stycket kan därmed utgå.

I syfte att underlätta överblicken över bestämmelser som har nära samband (se vid 1 kap.) vill lagrådet slutligen föreslå att 6 § förses med ett sista stycke, där det hänvisas till de bestämmelser som tagits upp i 2 kap. 10 § (2 kap. 12 § enligt lagrådets förslag). I dessa bestämmelser anges följderna av om en upplåtelse uteblir trots bestämmelserna i 4 kap. 6 §.

På grund av det anförda föreslår lagrådet att 6 § ges följande lydelse:

"Om någon som avses i 2 kap. 8 eller 9 § antas som medlem i föreningen, får föreningen inte vägra att upplåta den lägenhet som är avsedd för medlemmen med bostadsrätt eller erbjuda sådana villkor för upplåtelsen som medlemmen skäligen inte bör godta.

Hyresnämnden får på ansökan av medlemmen förelägga föreningen att upplåta lägenheten med bostadsrätt. Föreläggandet får förenas med vite. Nämnden får också fastställa villkoren för upplåtelsen.

Bestämmelserna i första och andra styckena gäller inte hyresgäst som avses i 2 kap. 8 §, om det är bestämt att hans hyresförhållande skall upphöra.

Om utträde ur föreningen när upplåtelse enligt denna paragraf inte kommit till stånd finns bestämmelser i 2 kap. 12 §."

7 §

Om lagrådets förslag vid 3 kap. om slopande av bestämmelserna om komplettering av en ekonomisk plan antas måste första meningen i 7 § ändras i enlighet med detta förslag.

5 kap. Förhandsavtal

1 §

Sista stycket i 1 § bör utgå om lagrådets förslag vid 2 kap. om rätt till medlemskap för den som tecknat förhandsavtal antas.

2 §

Om föreningen har tagit emot ett förskott som är för högt enligt förevarande paragraf har förhandstecknaren enligt tredje stycket rätt att få tillbaka det

överskjutande beloppet "jämte ränta enligt 2 § räntelagen (1975:635)". Lagrådet finner att hänvisningen till räntelagen bör – utan någon ändring i sak – ges en tydligare utformning efter mönster av 10 kap. 7 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar (som på grund av en hänvisning i 9 kap. 28 § i det remitterade förslaget skall gälla även i fråga om bostadsrättsföreningar). Lagrådet förordar därför att tredje stycket i paragrafen avslutas på följande sätt: " --- det överskjutande beloppet jämte ränta beräknad enligt 5 § räntelagen (1975:635) från det att beloppet erlades intill dess att högre ränta skall betalas enligt 6 § räntelagen till följd av 3 eller 4 § samma lag."

7 §

Som följd av lagrådets under 1 § nämnda förslag angående medlemskap vid förhandsavtal skall i 5 kap. 7 § första stycket första punkten utgå samt första och andra styckena anpassas härtill.

Enligt 7 § första stycket andra punkten upphör med visst angivet undantag ett förhandsavtal i samband med ombildning att gälla om förhandstecknarens hyresrätt till lägenheten upphör innan bostadsrätten upplåtits. Detta motsvarar vad som för närvarande gäller enligt 9 a § andra stycket första meningen BRL. Enligt andra meningen i nämnda lagrum i BRL får emellertid hyresvärden, om en hyresgäst vill överlåta sin hyresrätt, som villkor för överlåtelsen föreskriva att den tillträdande hyresgästen övertar skyldigheten att teckna bostadsrätt. Det förefaller motiverat att i föreningens intresse ta upp en motsvarande bestämmelse i 5 kap. Lagrådet inte bedöma, om skälen för att slopa regeln är tillräckliga, eftersom orsaken inte har angetts i remissprotokollet.

8 §

8 § innehåller bestämmelser om rätt för förhandstecknaren att frånträda förhandsavtalet. Sådan rätt föreligger enligt första stycket andra punkten om upplåtelsen inte sker inom skälig tid efter den beräknade tidpunkten för upplåtelsen. I specialmotiveringen anförs att orsaken till fördröjningen spelar mindre roll, så länge dröjsmålet inte beror på förhandstecknaren själv. Lagrådet anser att denna reservation bör framgå av lagtexten och förordar att bestämmelsen ges följande lydelse. "2. upplåtelsen genom försummelse av föreningen inte sker inom skälig tid efter den beräknade tidpunkten för upplåtelsen, eller".

Förhandstecknaren har vidare enligt första stycket tredje punkten rätt att frånträda förhandsavtalet om de avgifter som skall betalas för bostadsrätten är väsentligt högre än som angavs i avtalet och förhandstecknaren av denna anledning säger upp avtalet inom tre månader från den dag då han fick kännedom om den högre avgiften. Av tredje stycket följer att vid ombildning uppsägningsrätt i fall som avses i första stycket tredje punkten endast föreligger om det "dessutom inte är oskäligt mot föreningen eller medlemmarna att avtalet upphör." Som framhålls i specialmotiveringen innebär tredje stycket att bestämmelserna i 9 a § tredje stycket BRL behållits i sak. Däremot berörs inte frågan om tillämpning av denna intresseavvägning vid ombildning i fall som

avses i andra punkten, dvs. att upplåtelsen inte sker inom skälig tid efter den beräknade tidpunkten för upplåtelsen. Denna punkt är helt utan motsvarighet i BRL och lagrådet anser att denna fråga kan behöva övervägas.

9 §

Med hänvisning till vad som anförts vid 2 § om ränta förordar lagrådet att första stycket första punkten i förevarande paragraf ges följande lydelse: "1. rätt att få tillbaka belopp som han betalat i förskott jämte ränta beräknad enligt 5 § räntelagen (1975:635) från det att beloppet erlades intill dess att högre ränta skall betalas enligt 6 § räntelagen till följd av 3 eller 4 § samma lag,".

6 kap. Övergång av bostadsrätt

1 och 2 §§

Första stycket i 1 § bör, enligt vad lagrådet har föreslagit vid 1 kap., överföras till grundreglerna. Det bör ersättas med en erinran om innehållet i den överförda bestämmelsen.

Lagrådet vill också föreslå ett förtydligande i såväl 1 som 2 §. Det framgår inte klart av den föreslagna texten i 2 § (som i och för sig är hämtad från BRL) från vilken tidpunkt den angivna tidsfristen om sex månader skall räknas. En anmaning enligt paragrafen måste förutsätta att frågan om medlemskap slutgiltigt avgjorts. Avsikten torde därför vara att tiden skall räknas från tidpunkten för anmaningen. Detta bör anges genom att efter orden "sex månader" infogas orden "från anmaningen" (jfr 7 kap. 32 §). Ett motsvarande förtydligande bör lämpligen göras i 1 § andra stycket, även om den texten inte kan ge anledning till missförstånd.

3–9 §§

Bestämmelsen om förbud för juridisk person som är medlem att utan styrelsens samtycke förvärva bostadsrätt till annan bostadslägenhet än sådan som är avsedd för fritidsändamål har i det remitterade förslaget tagits upp i 2 kap. 4 § andra stycket men bör enligt förslag av lagrådet i anslutning till det kapitlet, tillsammans med det föreskrivna undantaget från förbudet för kommun och landstingskommun, flyttas över till 6 kap. Bestämmelsen och undantaget bör få utgöra en ny 3 §. Remissförslagets 3–9 §§ får därmed nummer 4–10 §§. Som särskild rubrik till bestämmelsen föreslås: "Överlåtelse till juridisk person".

I remissförslagets 4 § – som nu föreslagits bli 5 § – skall enligt förslag av lagrådet vid 2 kap. en ny ogiltighetsregel tas in.

Ny 11 §

En bestämmelse i 7 kap. som enligt lagrådets uppfattning bättre hör hemma i 6 kap. är den i 7 kap. 33 § som rör bostadsrättsförenings skyldighet

att vidareöverlåta en bostadsrätt som återgått till föreningen exempelvis genom att bostadsrättshavaren avsagt sig bostadsrätten. Den bestämmelsen kan tas upp sist i 6 kap. som en ny 11 §. Som rubrik till paragrafen kan väljas "Föreningens skyldighet till vidareöverlåtelse".

Lagrådet föreslår med hänvisning till vad som anförts – förutom vad som föreslagits beträffande 2 § och rubrikerna samt om ändrad numrering av 3–9 §§ – att 1, 3 och 5 §§ ges följande lydelse samt att till kapitlet läggs en ytterligare paragraf, 11 §, av följande lydelse:

"1 § En bestämmelse om medlemskap som förutsättning för rätt att utöva bostadsrätt efter överlåtelse finns i 1 kap.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att boet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader från anmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som anges i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning. Dödsboet kan i föreningens stadgar medges en vidsträcktare rätt än som angetts här.

3 § En juridisk person som är medlem i en bostadsrättsförening får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål. Vad nu sagts gäller inte när förvärvaren är kommun eller landstingskommun.

5 § En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen. Detta gäller inte vid exekutiv försäljning eller vid offentlig auktion enligt bestämmelserna i denna lag. Om förvärvaren i ett sådant fall inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

En överlåtelse som avses i 3 § är ogiltig om föreskrivet samtycke inte erhålls.

En överlåtelse som inte uppfyller formföreskrifterna i 4 § är också ogiltig.

11 § Har en bostadsrätt övergått till bostadsrättsföreningen, skall den överlåtas så snart det kan ske utan förlust, om inte föreningen på en föreningsstämma beslutar att bostadsrätten skall upphöra."

Vissa hänvisningar till bestämmelser i 6 kap. måste ändras, om lagrådets förslag godtas. Sådana ändringar behövs i 2 kap. 2 §, 6 kap. 9 § (10 § enligt lagrådsförslaget) samt vidare i 7 kap. 32 § och 9 kap. 23 §.

1-5 §§

I kapitlets första avdelning har tagits in bestämmelser om föreningens åligganden gentemot bostadsrättshavaren. 4 och 5 §§ rör inte som de första paragraferna bara tiden för tillträdet efter en upplåtelse utan hela innehavstiden. Orden "vid tillträde m.m." bör lämpligen utgå ur rubriken som föregår 1 §. Enligt lagrådets uppfattning är vidare ordningsföljden mellan bestämmelserna sådan den gäller i BRL (se 18 – 22 §§) den naturliga. 2 och 3 §§ bör därför byta plats

I 12 § finns ytterligare en bestämmelse som rör föreningens ansvar för reparationer etc. under tiden för innehavet. Den hör samman med 4 § och bör i annan utformning flyttas över dit. 12 § kommer därmed – såsom rubriken över paragrafen i remissförslaget anger – att avse enbart vad som åligger bostadsrättshavaren.

6, 10 och 11 §§

Förhållandet mellan bestämmelserna i 6 § andra stycket och 10 § framgår bättre om de förs samman i 10 § och samordnas även textmässigt. Den särskilda rubriken närmast före 10 § bör då utgå.

I remissförslaget har det genomgående betecknats som en "andrahandsupplåtelse" när bostadsrättshavaren upplåter hela sin lägenhet till någon annan med hyresrätt. Eftersom upplåtaren själv har bostadsrätt kan detta misstolkas. Om i stället för andrahandsupplåtelse används uttrycket upplåtelse med hyresrätt eller motsvarande framgår det klart vad som menas.

Bestämmelsen i 6 § andra stycket förefaller inte vara avsedd att tillämpas beträffande lägenheter avsedda för fritidsändamål. Lagrådet föreslår att de undantas på samma sätt som skett i remissförslagets övriga särregler angående juridiska personer.

Med anledning av de föreslagna ändringarna i 10 § bör också 11 § formuleras om.

14–17 §§

Bestämmelserna i remissförslagets 14–17 §§ rör avgifter till föreningen. Delrubrikerna över 15 och 16 §§ behövs inte om rubriken närmast före 14 § ändras till "Avgifter till föreningen". Lagrådet föreslår en begränsning av antalet rubriker i enlighet härmed.

14 § innehåller bestämmelser om vilka de avgifter är som en bostadsrättsförening får ta ut. Uppräkningen av avgifter avses vara uttömmande. Första styckets sista mening innehåller nämligen en bestämmelse av innebörd att föreningen är förhindrad att i övrigt ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av den föreslagna bostadsrättslagen eller annan författning.

Insatsen, som motsvarar BRLs grundavgift, skall enligt lagrummet betalas när bostadsrätten upplåts. Av 9 kap. 16 § framgår emellertid att förenings-

stämman kan besluta om ändring av insatsen. Med hänsyn till den nyss angivna formuleringen av 14 § behövs därför en erinran om att en bostadsrättshavare kan förpliktas utge ytterligare insats. Vidare bör – för att, såsom avsetts, lagens bestämmelser om avgifter skall bli tillämpliga på insatser – framgå att insatsen är att se som en avgift till föreningen.

Det har vid föredragningen upplysts att sista meningen i paragrafens första stycke formulerats så att det inte skall vara förbjudet för föreningen att ta ut särskild avgift för speciella anordningar som föreningen inte är författningsenligt skyldig att tillhandahålla. Lagrådet föreslår att meningen utformas så att den inte täcker mer än vad som sålunda har avsetts.

Avsikten sägs i den allmänna motiveringen vara att överlåtelseavgiften och pantsättningsavgiften skall beräknas enligt självkostnadsprincipen. Det anges vidare i specialmotiveringen att överlåtelseavgiften inte får göras beroende av köpeskillingen. Om detta är avsett att vara en oeftergivlig regel måste det komma till uttryck i lagtexten.

Upplåtelseavgift är enligt remissprotokollet avsedd att tas ut när en lägenhet skall upplåtas med bostadsrätt först sedan föreningens verksamhet har pågått någon tid. Den avses motsvara skillnaden mellan bostadsrättens marknadsvärde och insatsen. I lagrummets andra stycke finns bestämmelser om att upplåtelseavgift i vissa fall inte får tas ut. Inte heller i detta fall innehåller emellertid lagtexten något som ger uttryck för avsikten när det gäller ändamålet med avgiften eller beräkningen.

Enligt 44 § BRL skall i föreningens stadgar anges huruvida upplåtelseavgift kan tas ut. I 9 kap. 5 § finns en bestämmelse om att grunderna för beräkningen av årsavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift skall anges i stadgarna. Med hänsyn bl.a. till förbudet i förevarande 14 § mot avgiftsuttag utöver de särskilt nämnda bör bestämmelsen i 9 kap. 5 § omfatta också upplåtelseavgiften (se vid 9 kap.).

Lagrådsremissen innehåller i likhet med betänkandet inte något förslag om avgift för den administration som föreningen måste tillhandahålla vid andrahandsupplåtelse. Av 10 § följer att en bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet endast om styrelsen ger sitt samtycke. Vägras sådant samtycke kan enligt 11 § hyresnämnden medge upplåtelsen. Det framgår av 11 kap. 3 § att hyresnämnds beslut i sådan fråga inte kan överklagas. Föreningens kostnader i samband med begäran om tillstånd att hyra ut hela lägenheten – som alltså kan innefatta vissa processkostnader – skall med förslaget slås ut på hela boendekollektivet i bostadsrättsföreningen. Lagrådet saknar utredning om de genomsnittliga administrationskostnaderna vid en sådan uthyrning och frekvenser av hyresnämndsprövningar i sådana ärenden. Det tycks dock kunna anföras samma skäl för att här tillämpa en självkostnadsprincip. Lagrådet, som alltså inte har underlag för ett bestämt ställningstagande, avstår emellertid från att lägga fram något förslag i frågan.

31 §

I anslutning till att beteckningen årsavgift valts i 14 § har i specialmotiveringen till paragrafen anförts att intet hindrar att föreningen delar upp avgiften på månader eller kvartal. Den alternativa beteckningen månadsavgift har uttryckligen avvisats. I 31 § används emellertid "månadsavgift" utan att det anges vad som avses. Enligt lagrådets mening bör ordet månadsavgift bytas ut mot uttrycket "vad som av årsavgiften belöper på en månad".

32 §

Innebörden av 32 § är att vissa där angivna meddelanden går på mottagarens risk sedan avsändaren har fullgjort vad som enligt paragrafen ankommer på honom. Urvalet av meddelanden motsvarar vad som för närvarande gäller enligt 74 § BRL. Lagrådet förordar att 32 § även får avse sådana underrättelser från föreningen till panthavare som avses i 31 §.

På grund av hänvisningarna till 3 § (2 § enligt lagrådets förslag) i 4 och 5 §§ får meddelanden som avses i sistnämnda paragrafer anses omfattade av andra meningen i 32 §. Lagförslaget innehåller flera ytterligare bestämmelser om olika typer av meddelanden, där det i och för sig skulle kunna övervägas att införa en motsvarande reglering. Lagrådet finner emellertid inte påkallat att avge något förslag i det avseendet.

33 och 34 §§

Till följd av den omplacering av bestämmelsen i 33 § som lagrådet förordat vid 6 kap. skall 34 § i stället betecknas 33 §.

På grund av vad som anförts föreslår lagrådet – förutom vad som sagts om rubrikerna, om ordningsföljden mellan 2 och 3 §§, om flyttning av bestämmelsen i 33 § till 6 kap. och om omnumrering av 34 § – att andra stycket i 6 § får utgå, att första styckets sista mening i 12 § slopas, att i 32 § uttrycket "16 § eller 18 § 1 eller 20 §" ändras till "16 §, 18 § 1, 20 eller 31 §" samt att 4, 10, 11 och 14 §§ ges följande lydelse.

"4 § Sedan tillträde medgetts åligger det föreningen att hålla lägenheten och fastigheten i övrigt i gott skick, i den mån ansvaret inte enligt 12 § vilar på bostadsrättshavaren. Bestämmelserna i 2 § gäller i tillämpliga delar, om föreningen åsidosätter sin reparationsskyldighet eller om det på något annat sätt uppstår hinder eller men i nyttjanderätten genom föreningens vållande.

10 § Om en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål innehas med bostadsrätt av en juridisk person, får, om något annat inte har avtalats, lägenheten användas endast för att i sin helhet upplåtas med hyresrätt som permanentbostad. Uthyrning får inte ske utan att hyresgästen godtagits av föreningens styrelse.

Bostadsrättshavare får inte heller i övrigt hyra ut hela lägenheten utan samtycke av styrelsen. Detta gäller inte i fråga om upplåtelse av bostads-

lägenhet som innehas av en kommun eller landstingskommun. Styrelsen skall emellertid genast underrättas när en sådan upplåtelse skett.

11 § Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en sådan upplåtelse med hyresrätt som sägs i 10 § får upplåtelsen ändå ske, om hyresnämnden lämnar tillstånd till den. Tillstånd skall lämnas, om föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke och, i fall som avses i 10 § andra stycket, om bostadsrättshavaren under viss tid inte har tillfälle att använda lägenheten och har beaktansvärda skäl för upplåtelsen.

Ett tillstånd enligt första stycket kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

14 § Varje medlem skall betala en avgift till bostadsrättsföreningen i form av en insats när en bostadsrätt upplåts till honom. Föreningen har dessutom rätt att ta ut en årsavgift för den löpande verksamheten samt, i den mån det anges i stadgarna, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift. Sist angivna avgifter skall i huvudsak motsvara, upplåtelseavgiften skillnaden mellan ett antaget marknadsvärde vid upplåtelsen och insatsen samt överlåtelseavgiften och pantsättningsavgiften ett beräknat genomsnitt av föreningens kostnader i samband med överlåtelser respektive pantsättningar inom föreningen.

En beslutad insats kan ändras i den ordning som sägs i 9 kap. 16 §. Föreningen får i övrigt inte ta ut avgifter annat än särskilda avgifter för åtgärder som föreningen inte är skyldig vidta enligt denna lag eller annan författning.

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

Godtas lagrådets förslag behövs följdändringar när det gäller vissa hänvisningar i 5, 18 och 32 §§.

8 kap. Offentlig auktion

1 §

I 1 § används uttrycket offentlig auktion "enligt denna lag". Härmed avses bestämmelserna om offentlig auktion i 6 kap. 1 och 2 §§ samt 7 kap. 30 §. Lagrådet förordar att paragrafen inleds på följande sätt: "Offentlig auktion som avses i 6 kap. 1 eller 2 § eller 7 kap. 30 § - - -".

3–7 §§

De föreslagna bestämmelserna om auktionsförfarandet innebär att bostadsrätten skall utropas utan förbehåll om panträtt, om inte föreningen medger något annat (3 §), att panthavaren är skyldig att ta emot betalning i förtid, om utrop skett utan förbehåll (7 §) samt att, om det vid en ny auktion inte sker

något inrop, bostadsrätten skall övergå till föreningen utan lösen och fri från panträtt (5 §).

Som föredragande statsrådet anfört (se avsnitt 2.11 i remissprotokollet) finns det fördelar med ett alternativt förslag som vid remissbehandlingen framförts av juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet. Nämnden förordar att föreningen ges en legal panträtt i bostadsrätten med företräde framför andra fordringar. Som nämnden anför är fördelen med en sådan ordning att systemet med offentlig auktion kan avskaffas och ersättas med vanlig exekutiv auktion med den ökade rättssäkerhet som detta medför. Fakultetsnämndens förslag synes emellertid inte utan ytterligare utredning kunna läggas till grund för lagstiftning. Det remitterade förslaget får enligt lagrådets mening anses vara i och för sig godtagbart som en lösning tills vidare.

9 kap. Bestämmelser om föreningen m.m.

1 §

Hänvisningen i 1 § till vissa bestämmelser i 1 kap. behöver ändras om lagrådets förslag till ändrad lydelse av 1 kap. godtas. En allmän hänvisning till 1 kap. bör vara tillräcklig och preciseringen "1 och 2 §§" kan alltså utgå.

5 §

Enligt 5 § första stycket 4 skall bostadsrättsföreningens stadgar ange de grunder enligt vilka årsavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift skall beräknas. Föreskriften skall givetvis gälla bara i den mån sådana avgifter tas ut. Av 7 kap. 14 § framgår nämligen att dessa avgifter inte är obligatoriska. Vidare har lagrådet vid behandlingen av sistnämnda paragraf uttalat sig för att grunderna även för upplåtelseavgifter bör anges i stadgarna. Enligt lagrådets mening bör fjärde punkten i första stycket av 5 § ges följande lydelse: "4. i den mån upplåtelseavgift, årsavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift skall utgå de grunder enligt vilka dessa avgifter skall beräknas,".

16 och 23 §§

I 16 § näst sista stycket ges en regel som avses ge en viss möjlighet för en bostadsrättshavare att rösta i efterhand i fråga om åtgärder som rör honom och som varit föremål för omröstning på en stämma där han inte varit närvarande. Som förutsättning skall gälla att resultatet av omröstningen skrivits in i stämmoprotokollet och att han lämnat sitt godkännande av åtgärden skriftligen och inom viss föreskriven tid. En motsvarande bestämmelse finns i 23 § andra stycket.

Förfarandet med röstning i efterhand torde i praktiken förekomma inom ekonomiska föreningar utan stöd av lag (se Mallmén: Lagen om ekonomiska föreningar, s. 260 med hänvisning). Bostadsdomstolen har emellertid i ett beslut den 17 februari 1989, nr 60, funnit att av ordalydelsen i 60 § BRL får

anses följa att den där föreskrivna majoriteten skall föreligga "på föreningsstämman" och att bristen i majoritet vid stämman således inte kan botas genom att bostadsrättshavare, som inte varit närvarande, i efterhand ansluter sig till beslutet. Avgörandet har inte refererats i "Rättsfall från bostadsdomstolen". Orden "på föreningsstämma" förekommer i och för sig också i 23 § liksom i 7 kap. 14 § lagen om ekonomiska föreningar.

Röstning i efterhand är onekligen ett så praktiskt förfarande att det måste vara svårt att genom lagstiftning eller praxis hindra att det kommer till användning i många fall när viss majoritet krävs för beslut på föreningsstämma. Detta kan vara ett motiv för att uttryckligen tillåta förfarandet och då samtidigt formalisera det så att en rättssäker ordning kan tryggas. De villkor som ställs upp i lagförslaget förefaller emellertid inte att tillgodose det syftet. Vid en reglering bör villkoren byggas ut så att i vart fall beslut om förfarandet måste fattas på stämman och anteckning ske om det röstetal som fattas och om vilka frånvarande bostadsrättshavare som skall tillfrågas.

Lagrådet kan emellertid inte finna att en reglering är mest påkallad just för de fall som avses i 16 och 23 §§ bostadsrättslagen. Frågan bör i stället övervägas mer generellt för de ekonomiska föreningarna.

På grund av det anförda förordar lagrådet att 16 § andra stycket och 23 § andra stycket andra meningen får utgå.

Enligt sista stycket i 16 § skall föreningen underrätta den som har pant i bostadsrätten och som är känd för föreningen om ett beslut om en förändring eller ett ianspråktagande av lägenheter vid en om- eller tillbyggnad. Lagrådet anser att sådan underrättelseskyldighet som avses i sista stycket skall föreligga även vid en överlåtelse av föreningens fastighet. Med hänsyn härtill bör stycket avslutas med orden "första stycket 2 eller 4.".

17 och 18 §§

I 17 § finns bestämmelser om under vilka förutsättningar hyresnämnden skall godkänna ett stämmobeslut om intrång i en lägenhet när föreningen vill bygga om den. Enligt första stycket sista meningen får nämnden förena ett beslut om godkännande med villkor. Begär bostadsrättshavaren att föreningen skall lösa in bostadsrätten, får enligt 17 § andra stycket första meningen godkännande lämnas endast med villkor om inlösen, såvida inte bostadsrättshavaren skäligen bör kunna godta förändringen ändå. Innebär nämndens godkännande att lägenheten i sin helhet får tas i anspråk av föreningen, skall enligt 17 § andra stycket andra meningen godkännandet lämnas med villkor att inlösen sker. Även om det inte klart sägs i remissen får nu angivna bestämmelser anses innebära att frågan huruvida inlösen skall ske avgörs av hyresnämnden eller, efter överklagande, bostadsdomstolen medan den efterföljande domstolsprövningen enbart är inriktad på frågan om ersättningens storlek. På grund härav bör i 18 § inte användas uttrycket "talan om inlösen" utan "talan om ersättning vid inlösen".

Enligt 18 § skall i paragrafen avsedda ersättningsfrågor prövas av fastighetsdomstol med tillämpning av expropriationslagen (se avsnitt 2.7.2 i

remissprotokollet under rubriken Beslutsordningen m.m.). Lagrådet har inte något att erinra mot förslaget. Det bör emellertid anmärkas att de mål angående bostadsrätt som tidigare skulle handläggas av fastighetsdomstolarna som första instans sedan den 1 januari 1991 skall handläggas av samtliga tingsrätter och prövas i den sammansättning som gäller för vanliga tvistemål (se prop. 1990/91:32 och 77 § BRL i lydelse enligt SFS 1990:1132). Bl.a. expropriationsmål skall emellertid även i fortsättningen prövas av fastighetsdomstolarna.

I hänvisningen i 18 § till expropriationslagen undantas influensregeln i 4 kap. 2 §. I specialmotiveringen hänvisas till 28 § bostadsförvaltningslagen (1977:792) där ett sådant undantag görs. Det undantaget har motiverats med att värdet att fastigheten vid beräkningen av löseskillingens storlek skall anses belastat med den negativa inverkan tvångsförvaltningen har på fastighetens marknadsvärde (se prop. 1976/77:151 s. 109). Ett sådant undantag finns också i 17 § bostadssaneringslagen (1973:531) av liknande skäl (se prop. 1973:22 s. 105). I förevarande sammanhang finns inte motsvarande eller andra skäl att undanta 4 kap. 2 §.

I specialmotiveringen till 18 § anförs vidare att det inte ansetts nödvändigt att lämna särskilda föreskrifter i anslutning till den s.k. presumtionsregeln i 4 kap. 3 § expropriationslagen. Vid tillämpning av denna är tidpunkten för ansökan om expropriation avgörande. Hänvisningar till 4 kap. expropriationslagen kompletteras därför regelmässigt med en bestämmelse om att 4 kap. 3 § äger tillämpning i fråga om värdeökning som ägt rum under tiden från dagen tio år före det talan väcktes vid domstol (se exempelvis den nyss nämnda 28 § bostadsförvaltningslagen). En sådan bestämmelse är i och för sig nödvändig även här. Lagrådet finner det emellertid naturligt att i stället göra ett undantag för presumtionsregeln.

På grund av det anförda förordar lagrådet att 18 § ges följande lydelse:

"Talan om ersättning vid inlösen eller för intrång eller för annan skada som en bostadsrättshavare orsakas med anledning av ett beslut om godkännande enligt 16 § första stycket 2 skall väckas vid fastighetsdomstolen. I fråga om inlösen och ersättning gäller expropriationslagen (1972:719) i tillämpliga delar, dock med undantag för 4 kap. 3 §."

21 §

Till denna paragraf har i sak oförändrad överförts bestämmelsen i 60 a § femte stycket BRL. Bestämmelsen anknyter till reglerna i 19 § första stycket och 20 § förslaget (60 a § 1 och 4 st BRL) om krav på kvalificerad majoritet vid föreningsstämma för förvärv av hyresfastighet i ombildningssyfte och om tillgång till ekonomisk plan vid beslut om sådant förvärv. I 21 § sägs att "beslut om förvärv" i strid med 19 § första stycket är ogiltiga och att detsamma gäller beslut om förvärv som fattas utan att ekonomisk plan varit tillgänglig enligt 20 §. Enligt sista meningen i bestämmelsen skall det sagda emellertid inte gälla om förvärv ändå skett enligt beslutet och lagfart har meddelats.

Ogiltighetsregeln i 60 a § BRL har vållat problem i tillämpningen. När 60 a § infördes i BRL insattes – i samband med en redaktionell ändring – det förut citerade uttrycket "beslut om förvärv" i stället för det i lagrådsremissens lagtext använda "förvärv" (se prop. 1981/82:169 s. 90, 102 och 104). Detta kommenterades inte och det har ifrågasatts om detta varit en icke avsiktlig ändring och vilka verkningar det kan ha att det sägs att ett formellt felaktigt beslut leder till ogiltighet av beslutet och inte till ogiltighet av förvärvet. Eftersom alla motivuttalanden förutsätter det senare alternativet har lagrådet övervägt om ordalydelsen i detta avseende nu bör ändras.

De angivna bestämmelserna i bostadsrättslagen måste ses i belysning av vad som gäller enligt dels 10 § lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt (ombildningslagen), dels 22 § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder (nämndlagen). Det ankommer enligt den förstnämnda paragrafen på hyresnämnd, som mottar anmälan om att en förening antagit ett sådant hembud som sägs i lagen, att pröva "om hembudet rätteligen har antagits". I paragrafens inledning ges en föreskrift om att ett hembud skall anses antaget, om det inom viss frist och på visst sätt anmäls till hyresnämnden. Det nyss citerade uttrycket kan läsas så att det är just dessa villkor som skall prövas. Enligt motiven (prop. 1981/82:169 s. 81 och prop. 1986/87:37 s. 76 f) skall emellertid hyresnämndens prövning avse också frågan om beslutet fattats i enlighet med 60 a § och alltså bl.a. om föreskriven majoritet bland hyresgästerna har uppnåtts. Ett beslut av hyresnämnd äger enligt de speciella bestämmelserna i 22 § nämndlagen rättskraft bl.a. såvitt därigenom avgjorts någon fråga som avses i ombildningslagen.

Regleringen innefattar flera tolkningsproblem. Ett är som sagt vad hyresnämndens prövning enligt ombildningslagen skall omfatta. Motiv och lagtext innehåller som framgår av det föregående en viss motsägelse i frågan, om det skall ankomma på hyresnämnden att avgöra om bostadsrättsföreningens beslut har fattats i enlighet med 60 a § BRL eller ej. Det kan principiellt ifrågasättas om den föreskrivna ogiltigheten av ett föreningsbeslut skall kunna "läkas" genom ett felaktigt förbiseende av hyresnämnden. Finner man att hyresnämnden har att pröva om föreningens beslut fattats på föreskrivet sätt uppstår frågan om omfattningen av rättskraften enligt 22 § nämndlagen. Rättskraften träffar normalt endast parterna i det mål eller ärende som avgjorts och det står inte utan vidare klart i vad mån och av vem en rättslig prövning av frågan om förvärvets ogiltighet kan påkallas efter ett beslut av hyresnämnden. Dessa och andra frågor har diskuterats i anslutning till ett skiljedomsfall, refererat i Juridisk Tidskrift, årg. 2 nr 1/1990/91 s. 114 ff. Komplikationerna med en ogiltighetsregel och en eventuellt "läkande" hyresnämndsprövning är emellertid inte unika för det fall som rör BRL och 9 kap. 21 § i den nya bostadsrättslagen. Principiellt har närliggande problem också diskuterats i en skiljedom mot vilken talan förts i hovrätten, vars dom överklagats till Högsta domstolen (mål T 345/1990 som ännu inte dispensprövats). Det vore i och för sig önskvärt med en klarare laglig reglering i de hänseenden som har berörts här. Såvitt lagrådet kan finna vid sina överväganden måste det emellertid vara utan betydelse för de diskuterade frågorna

om ogiltighetsregeln i 9 kap. 21 § i den nya bostadsrättslagen anges träffa beslutet eller förvärvet. En ändring i detta hänseende av förslaget skulle alltså inte leda till ett klarare system än det som gäller.

Också när det gäller bostadsrättsföreningarnas fastighetsförvärv som inte sker enligt ombildningslagen måste det sakna betydelse vilket av de diskuterade alternativen som väljs när det gäller utformningen av 21 §.

29 §

Enligt paragrafen gäller bestämmelserna om likvidation och upplösning i 11 kap. lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar även bostadsrättsföreningar. Vad som föreskrivs i 11 kap. 3 § den nämnda lagen för det fall antalet föreningsmedlemmar går ned under ett lägsta antal skall tillämpas i en bostadsrättsförening, om antalet medlemmar eller antalet bostadsrättshavare går ned under fem. Förslaget i denna del överensstämmer med gällande rätt (se 65 § BRL) och har samband med förslaget i 1 kap. om att det för registrering av en bostadsrättsförening fordras att föreningen har minst fem medlemmar. Bestämmelsen innebär att likvidationsplikt inträder när antalet bostadsrättshavare går ned under fem även om medlemsantalet skulle vara högre.

Som en nyhet föreslås i paragrafen att likvidationsplikt skall inträda även om antalet lägenheter som är avsedda att upplåtas med bostadsrätt går ned under fem. Detta förslag hänger samman med förslaget i 1 kap. om att det för registrering av en ekonomisk plan fordras att det i föreningens hus kommer att finnas minst fem lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Behovet av en bestämmelse om likvidationsplikt som knyter an till lägenhetsantalet har inte närmare utvecklats i remissprotokollet. Som exempel nämns endast att en bostadsrätt omvandlas till hyresrätt (se avsnitt 2.2 i remissprotokollet). Det har inte heller närmare utvecklats hur bestämmelsen skall tillämpas i förening med bestämmelsen om likvidationsplikt när antalet bostadsrättshavare går ned under fem. Lagrådet anser inte att bestämmelsen fyller någon väsentligt funktion och förordar att den får utgå.

Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt bör de i förevarande sammanhang anses som endast en bostadsrättshavare (jfr 9 kap. 14 § angående rösträtt). Lagrådet förordar att förslaget kompletteras med en bestämmelse härom.

Med hänvisning till det anförda förordar lagrådet att paragrafen ges följande lydelse:

"Bestämmelserna om likvidation och upplösning i 11 kap. lagen (1981:667) om ekonomiska föreningar gäller i tillämpliga delar i fråga om bostadsrättsföreningar.

Vad som föreskrivs i 11 kap. 3 § lagen om ekonomiska föreningar för det fall antalet föreningsmedlemmar går ned under ett visst angivet antal skall tillämpas i fråga om en bostadsrättsförening, om antalet medlemmar eller antalet bostadsrättshavare går ned under fem. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt skall de härvid räknas som endast en bostadsrättshavare.

Vidare skall vad som i 11 kap. 12 § lagen om ekonomiska föreningar sägs om insatskapital i stället gälla insats och upplåtelseavgift i bostadsrättsföreningen."

30 §

Enligt paragrafen gäller bestämmelserna om "fusion m.m." i 12 kap. lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar i tillämpliga delar även bostadsrättsföreningar (jfr 66 § BRL). 12 kap. lagen om ekonomiska föreningar innehåller bestämmelser om dels fusion dels inlösen av aktier i dotteraktiebolag. Genom tillägget "m.m." i den föreslagna lagtexten skapas intrycket att även sistnämnda bestämmelser skall gälla i fråga om bostadsrättsföreningar. Koncernbestämmelserna i lagen om ekonomiska föreningar skall emellertid inte gälla i fråga om bostadsrättsföreningar (se 9 kap. 26 § i det remitterade förslaget samt prop. 1979/80:144 s. 135). Lagrådet förordar att paragrafen ges följande lydelse:

"Bestämmelserna om fusion i 12 kap. lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar gäller i tillämpliga delar i fråga om bostadsrättsföreningar".

31 §

I paragrafens andra stycke hänvisas när det gäller ansökan om registrering av ekonomisk plan till bestämmelserna om anmälan för registrering i lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar. Vidare föreskrivs i fråga om komplettering av ekonomisk plan ett visst undantag från de angivna bestämmelserna i föreningslagen.

Sistnämnda föreskrift skall utgå om, som lagrådet föreslagit vid 3 kap. 5 §, institutet komplettering av ekonomisk plan slopas. Vad som i övrigt sägs i 31 § synes inte innebära något som inte kan tas upp i verkställighetsföreskrifter. Lagrådet förordar att andra stycket får utgå.

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

2 §

Enligt 2 § gäller bestämmelserna om straff och vite i 16 kap. lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar även bostadsrättsföreningar. I 3 § har upptagits vissa ytterligare straffbestämmelser bl.a. i punkt 5 i fråga om skyldigheten att föra medlemsförteckning (jfr 71 § BRL och prop. 1986/87:7 s. 297 och 301). Hänvisningen i 2 § bör på grund härav inte omfatta den motsvarande straffbestämmelsen om medlemsförteckning i 16 kap. 1 § andra stycket första punkten.

Enligt 14 kap. 3 § första stycket lagen om ekonomiska föreningar får endast ekonomisk förening i sin firma använda uttrycket ekonomisk förening eller förkortning därav. Bestämmelsen, som är straffsanktionerad i 16 kap. 1 § andra stycket andra punkten, gäller även bostadsrättsföreningar utan någon särskild hänvisning i bostadsrättslagen. Det skulle därför inte behövas

någon hänvisning i 2 § förevarande kapitel till den nämnda straffbestämmelsen. Å andra sidan skulle det snarast verka vilseledande att nu särskilt undanta den straffbestämmelsen.

På grund av det anförda förordar lagrådet att 2 § ges följande lydelse:

"Bestämmelserna om straff och vite i 16 kap. lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar utom 1 § andra stycket 1 gäller i tillämpliga delar i fråga om bostadsrättsföreningar."

3 §

Lagrådets förslag att bestämmelserna om kompletterande plan i 3 kap. 5 § skall slopas medför en ändring i förevarande paragraf, som lagrådet – med vissa justeringar bl.a. av ett hänvisningsfel – föreslår ges följande lydelse:

"Till böter döms den som uppsåtligen eller av oaktsamhet
1. upplåter andelsrätt i strid med 1 kap. 8 §,
2. upplåter bostadsrätt i strid med 3 kap. 1 eller 4 § eller 4 kap. 2 §,
3. tar emot förskott i strid med 5 kap. 2 §,
4. bryter mot 9 kap. 6 § sista stycket,
5. underlåter att föra medlemsförteckning eller att hålla sådan förteckning tillgänglig enligt 9 kap. 9 §, eller
6. underlåter att föra lägenhetsförteckning eller meddelar oriktig eller vilseledande uppgift i utdrag enligt 9 kap. 11 §."

11 kap. Förfarandet i bostadsrättstvister m.m.

1-2 §§

1 § bör enligt lagrådets förslag flyttas till 2 kap. (se vid 2:9–12 §§). 2 § får därmed överta beteckningen 1 §.

3–7 §§

I 3 § anges att hyresnämnds beslut enligt bl.a. 7 §, dvs. beslut om utdömande av vite, får överklagas hos bostadsdomstolen. Det framstår naturligare att föreskriften i 7 § placeras före bestämmelsen om överklagande i 3 §. Bestämmelsen i 7 § skall då tas upp under 3 § och 3–6 §§ numreras om till 4–7 §§. (Med lagrådets förslag om överflyttning av 1 § blir föreskriften om vite i stället 2 § och 3–6 §§ behåller sina beteckningar.)

I det remitterade förslaget har i 11 kap., för att underlätta läsningen, i de hänvisningar som gjorts till olika paragrafer kort angetts vad de berörda paragraferna handlar om. Detta kan lämpligen ske också i 3 § enligt följande förslag:

"Beslut av hyresnämnden i frågor angående inträde i föreningen enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta lägenhet med bostadsrätt enligt 4 kap. 6 §, fastställande av hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, godkännande av stämmobeslut enligt 9 kap. 16 § första stycket 1 eller 2 eller utdömande av vite enligt

11 kap. 2 § får överklagas hos bostadsdomstolen inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Skrivelsen med överklagandet skall ges in till hyresnämnden.

Beslut av hyresnämnden i frågor angående tillstånd till upplåtelse med hyresrätt enligt 7 kap. 11 § får inte överklagas."

Beslut som meddelas av regeringen om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § skall givetvis inte kunna överklagas till kammarrätt. Vidare skall enligt lagrådets mening 5 kap. 3 § tredje stycket utgå. 5 § kan därför ges följande lydelse:

"Beslut om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 §, om det meddelas av myndighet som regeringen bestämt, och beslut i ärende om tillstånd att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 2 § eller om förskott enligt 5 kap. 5 § får överklagas hos kammarrätt."

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Lagrådet lämnar i det följande vissa synpunkter på de i remissen föreslagna övergångsbestämmelserna och tar därefter upp frågan om behovet av ytterligare övergångsbestämmelser samt lämnar ett fullständigt förslag till hur de enligt lagrådets mening bör utformas.

Enligt *fjärde punkten* i det remitterade förslaget skall bestämmelsen att endast bostadsrättsföreningar får upplåta lägenheter med bostadsrätt inte hindra den som före lagens ikraftträdande haft rätt att driva näringsverksamhet, i vilken ingår upplåtelse av nyttjanderätt som avses i denna lag, att fortsätta verksamheten (jfr punkt 2 övergångsbestämmelserna till BRL). Enligt 1 § tredje stycket lagen (1930:115) om bostadsrättsföreningar var det förbjudet för andra än bostadsrättsföreningar att driva verksamhet med ändamål att upplåta lägenheter med nyttjanderätt för obegränsad tid. Enligt en särskild övergångsbestämmelse skulle förbudet dock inte utgöra hinder för den som drev sådan verksamhet vid tiden för lagens ikraftträdande den 1 juli 1930 att fortsätta verksamheten beträffande hus som då tillhörde honom (se prop. 1930:65 s. 15, 109 och 119). Genom anknytningen till 1930 års övergångsbestämmelse – via övergångsbestämmelsen till BRL (se prop. 1971:12 s. 169 f, 223 och 240) – innebär den nu föreslagna övergångsbestämmelsen att det inte är möjligt att utvidga verksamheten till ytterligare hus utan ombildning till bostadsrättsförening.

I det remitterade förslaget används ordet "näringsverksamhet" utan att detta har närmare kommenterats. Lagrådet förordar att det i tidigare övergångsbestämmelser använda ordet "verksamhet" används även här.

Femte punkten i det remitterade förslaget innehåller övergångsbestämmelser till förbudet mot andelsrättsupplåtelser i 1 kap. 8 § och motsvarar punkt 16 övergångsbestämmelserna till BRL. Enligt andra stycket i sistnämnda övergångsbestämmelse kan länsstyrelsen ge dispens från förbudet i 79 § BRL till förening eller aktiebolag men alltså inte till handelsbolag (jfr prop. 1971:12 s. 92 f, 223 och 241). I det remitterade förslaget har utan att

det kommenterats dispensmöjligheten utsträckts till handelsbolag genom att där används uttrycket "juridisk person". Såvitt lagrådet kan bedöma saknas anledning att göra denna utvidgning av en tidigare bestämd övergångsreglering.

Om en ansökan om dispens har givits in före ikraftträdandet av den nya lagen, får enligt andra stycket andra meningen i det remitterade förslaget verksamheten drivas vidare i väntan på beslut i ärendet. Detta överensstämmer med övergångsbestämmelserna till BRL. Det förefaller inte motiverat med en ny dispensprövning och lagrådet förordar därför att andra stycket andra meningen i förevarande övergångsbestämmelse ändras så att tillstånd som har meddelats enligt punkt 16 övergångsbestämmelserna till BRL får gälla även som tillstånd enligt de nya övergångsbestämmelserna.

Femte punkten motsvaras av punkt 7 i lagrådets förslag.

Sjätte punkten bör enligt lagrådets uppfattning med viss redaktionell ändring flyttas till inledningen av övergångsbestämmelserna och tas in som punkt 3.

För registrering av en ekonomisk plan fordras att det i föreningens hus kommer att finnas minst fem lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt (se 1 kap. 5 § första meningen i det remitterade förslaget och 1 kap. 4 § andra stycket första meningen enligt lagrådets förslag). *Sjätte punkten* i det remitterade förslaget innebär att denna bestämmelse inte skall gälla registrering av en ny ekonomisk plan (se 3 kap. 4 §) för en sådan förening som vid lagens ikraftträdande hade "mindre än fem sådana lägenheter i sitt hus". Lagrådet vill med hänsyn till inriktningen av den nya regleringen föreslå att undantaget skall gälla endast om antalet lägenheter efter ikraftträdandet inte gått ned. (Se punkt 5 i lagrådets förslag.)

Om ett beslut på en föreningsstämma fattas före den nya lagens ikraftträdande, gäller enligt *tolfte punkten* i det remitterade förslaget "äldre lag i fråga om beslutet". Räckvidden av denna bestämmelse är svår att överblicka och det förefaller som om den skulle kunna föra för långt i vissa hänseenden beroende på tolkningen. En motsvarande övervgångsbestämmelse, där samma invändning skulle kunna göras, finns emellertid i punkt 11 övergångsbestämmelserna till BRL och det har inte framkommit att den har föranlett några problem i tillämpningen. (Se punkt 17 i lagrådets förslag.)

Enligt 2 kap. 4 § andra stycket i det remitterade förslaget (6 kap. 3 § första meningen enligt lagrådets förslag) krävs samtycke av styrelsen när det gäller vissa bostadsrättsförvärv av juridisk person. Bestämmelsen saknar motsvarighet i BRL. Den har inte försetts med någon övergångsbestämmelse och en sådan är i och för sig inte nödvändig. Lagrådet förordar dock i förtydligande syfte en bestämmelse av innebörd att kravet på samtycke inte gäller i fråga om förvärv som har skett före ikraftträdandet av den nya lagen (punkt 13 i lagrådets förslag).

Enligt 2 kap. 8 § andra stycket andra punkten i det remitterade förslaget får i fall av ombildning från hyresrätt till bostadsrätt föreningen vägra en hyresgäst i fastigheten medlemskap, om hyresgästen ansökt om medlemskap i föreningen senare än ett år från föreningens förvärv av fastigheten. Enligt vad som anförs i specialmotiveringen är avsikten att bestämmelsen, som saknar motsvarighet i BRL, skall gälla även i de fall föreningen förvärvade huset före den nya lagens ikraftträdande. Lagrådet förordar en övergångsbestämmelse av innebörd att i så fall den i lagrummet angivna tiden skall räknas från utgången av juni 1991 (se punkt 9 i lagrådets förslag).

Enligt 9 § BRL får en bostadsrättsförening träffa avtal om framtida upplåtelse av bostadsrätt endast i fråga om annan lägenhet än bostadslägenhet (dvs. lokal). De i 5 kap. föreslagna bestämmelserna om förhandsavtal avser både bostadslägenheter och lokaler. I specialmotiveringen till 5 kap. 1 § anförs att äldre bestämmelser fortfarande skall gälla i fråga om förhandsavtal som avser lokal och som ingåtts före den nya lagens ikraftträdande. Det anförs också att de i 5 kap. 2 § föreslagna bestämmelserna om förskott skall gälla om föreningen efter ikraftträdandet tar emot förskott. I det remitterade förslaget har dessa uttalanden inte givit upphov till någon övergångsbestämmelse. Lagrådet finner med hänsyn bl.a. till vad redan träffade avtal kan innehålla att äldre bestämmelser bör gälla utan något undantag beträffande förskott och förordar en övergångsbestämmelse av innebörd att äldre bestämmelser fortfarande skall gälla om det före ikraftträdandet av den nya lagen har träffats ett sådant avtal om framtida upplåtelse av bostadsrätt som avses i 9 § BRL (se punkt 11 i lagrådets förslag).

Enligt 7 kap. 6 § andra stycket i det remitterade förslaget (se 7 kap. 10 § första stycket enligt lagrådets förslag) får en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte något annat har avtalats. Bestämmelsen saknar motsvarighet i BRL men har inte försetts med någon övergångsbestämmelse. Visserligen kan bestämmelsen frångås genom avtal men det får antas ofta vara oklart vad som kan anses ha avtalats mellan föreningen och den juridiska personen om användningen av lägenheten. Den förändring av rättsläget som sker genom ikraftträdandet av den nya lagen kan förväntas ge upphov till besvärliga tvister i detta avseende. Lagrådet anser att det av rättssäkerhetsskäl är lämpligt med en övergångsbestämmelse av innebörd att den nya bestämmelsen inte skall gälla om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten före ikraftträdandet av den nya lagen (se punkt 14 i lagrådets förslag).

Om lagrådets förslag, att bestämmelsen i 9 kap. 29 § om likvidationsplikt vid nedgång i antalet lägenheter skall utgå, inte följs behövs en övergångsreglering.

Med hänvisning till det anförda och med vissa redaktionella ändringar förordar lagrådet att övergångsbestämmelserna ges följande lydelse:

"Övergångsbestämmelser

1. Denna lag (nya lagen) träder i kraft den 1 juli 1991, då bostadsrättslagen (1971:479) (gamla lagen) skall upphöra att gälla.

2. Om det i lag eller annan författning hänvisas till föreskrift som har ersatts genom bestämmelse i den nya lagen tillämpas i stället den nya bestämmelsen.

3. I fråga om bostadsrättsföreningar som har registrerats före den 1 juli 1991 gäller den nya lagen med de undantag som anges i det följande.

4. Bestämmelsen i 1 kap 2 § första stycket första meningen den nya lagen, att upplåtelser som avses i 1 kap. 1 § får göras endast av bostadsrättsföreningar, hindrar inte den som före ikraftträdandet av den nya lagen haft rätt att driva verksamhet, i vilken ingår sådana upplåtelser, att fortsätta verksamheten.

5. Bestämmelsen i 1 kap. 4 § andra stycket första meningen den nya lagen, att det för registrering av en ekonomisk plan fordras att det i föreningens hus kommer att finnas minst fem lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, hindrar inte registrering av en ny ekonomisk plan enligt 3 kap. 4 § den nya lagen, om föreningens hus vid ikraftträdandet av den nya lagen hade mindre än fem sådana lägenheter och antalet därefter inte gått ned.

6. Bestämmelsen i 1 kap. 4 § tredje stycket den nya lagen, att det för registrering av en ekonomisk plan ställs vissa krav när det gäller belägenheten av föreningens hus gäller vid registrering av en ny ekonomisk plan enligt 3 kap. 4 § den nya lagen endast i fråga om hus som föreningen förvärvar efter ikraftträdandet av den nya lagen.

7. Bestämmelen i 1 kap. 8 § första stycket den nya lagen hindrar inte en juridisk person, som före ikraftträdandet av den nya lagen haft rätt att upplåta andelsrätt med vilken följer rätt att för begränsad tid besitta eller nyttja lägenhet i hus som tillhör den juridiska personen, att upplåta sådan andelsrätt.

I annat fall än som avses i första stycket får förening eller aktiebolag, som före ikraftträdandet av den nya lagen drivit verksamhet i vilken ingår upplåtelse av andelsrätt som avses i 1 kap. 8 § första stycket den nya lagen, efter tillstånd av länsstyrelsen fortsätta sin verksamhet. Tillstånd som har meddelats enligt punkt 16 övergångsbestämmelserna till den gamla lagen gäller som tillstånd enligt första meningen.

8. Har en juridisk person före ikraftträdandet av den nya lagen förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet, avsedd för annat än fritidsändamål, gäller 11 § första stycket första meningen den gamla lagen i stället för 2 kap. 4 § första stycket den nya lagen.

9. Har en bostadsrättsförenings fastighetsförvärv skett före ikraftträdandet av den nya lagen, skall den tid som anges i 2 kap. 8 § andra stycket 2 den nya lagen räknas från utgången av juni månad 1991.

10. Har en ekonomisk plan registrerats av länsstyrelsen enligt den gamla lagen eller tagits emot av länsstyrelsen enligt lagen (1930:115) om bostadsrättsföreningar, skall planen anses vara registrerad enligt den nya lagen.

11. Har före ikraftträdandet av den nya lagen träffats sådant avtal om framtida upplåtelse av bostadsrätt som avses i 9 § den gamla lagen gäller fortfarande den gamla lagen.

12. Har en hyresgäst före ikraftträdandet av den nya lagen enligt 60 a § den gamla lagen biträtt ett beslut om förvärv av en hyresfastighet för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt och hade föreningen i sina stadgar föreskrivit att en sådan hyresgäst skall vara skyldig att teckna bostadsrätt till sin lägenhet efter förvärvet, gäller fortfarande 9 a § den gamla lagen.

13. Bestämmelsen i 6 kap. 3 § första meningen den nya lagen, att vissa förvärv av juridisk person inte får ske utan samtycke av föreningens styrelse, gäller inte förvärv som har skett före ikraftträdandet av den nya lagen.

14. Bestämmelsen i 7 kap. 10 § första stycket den nya lagen, om begränsning av rätten för en juridisk person att använda en bostadslägenhet, gäller inte om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätt till lägenheten före ikraftträdandet av den nya lagen.

15. Vid tillämpningen av den nya lagen skall grundavgift enligt den gamla lagen anses utgöra insats. En bestämmelse i en förenings stadgar, om att årsavgift eller andel i vinst eller behållna tillgångar skall beräknas efter en lägenhets andelsvärde, skall anses innebära att en sådan avgift eller andel skall beräknas efter insatsen för bostadsrätten.

16. Finns det i en förenings stadgar sedan den 1 juli 1972, då den gamla lagen trädde i kraft, en bestämmelse om beräkning av ersättning för bostadsrätt vid överlåtelse, gäller bestämmelsen fortfarande, även om grunderna för beräkningen inte angetts i stadgarna enligt 9 kap. 5 § första stycket 5 den nya lagen. En sådan bestämmelse skall anses innebära villkor för medlemskap, om inte något annat framgår av omständigheterna.

17. Har ett beslut på en föreningsstämma fattats före ikraftträdandet av den nya lagen, gäller den gamla lagen i fråga om beslutet.

18. Har ett beslut som avses i 4 § andra stycket den gamla lagen, om behörighet som intygsgivare, meddelats före ikraftträdandet av den nya lagen gäller 68 § första stycket den gamla lagen i fråga om överklagande.

19. Tvister, som före ikraftträdandet av den nya lagen har med stöd av den gamla lagen anhängiggjorts vid domstol eller hyresnämnd eller hänskjutits till avgörande av skiljemän, prövas enligt den gamla lagen."

Förslaget till lag om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar

Lagrådet föreslår vissa ändringar av i huvudsak redaktionell natur och i förtydligande syfte.

I *1 §* bör de föreningar som lagen skall avse anges genom en hänvisning till de övergångsbestämmelser avseende den nya bostadsrättslagen som motsvarar de övergångsbestämmelser i BRL till vilka hänvisats i det remitterade förslaget.

Lagrådet har beträffande 9 kap. 31 § i remissens förslag till bostadsrättslag föreslagit att den bestämmelse i paragrafen som rör förfarandet vid registrering av ekonomisk plan skall utgå. Följs lagrådets förslag skall hänvisningen till 9 kap. 31 § i *2 §* sista stycket slopas såvitt rör registreringen av den ekonomiska planen.

I sakligt hänseende har i lagrådets förslag bestämmelsen i *3 §* första stycket andra meningen, om krav på beslut av föreningsstämma beträffande "andra beslut som föreningen fattar med anledning av omregistreringen", slopats. Den måste enligt sin ordalydelse innefatta också enklare beslut av exempelvis verkställighetskaraktär som i normal ordning bör kunna fattas på ett mindre komplicerat sätt än på en stämma.

Såvitt lagrådet kan förstå måste det i 3 § första stycket sista meningen i remissförslaget angivna undantaget såvitt avser 14 § begränsa sig till första stycket i den paragrafen.

Bestämmelsen i 3 § andra stycket, att beslut enligt första stycket får verkan först när omregistreringsbeslutet vunnit laga kraft, kan inte passa i fråga om alla beslut. För de beslut som förutsätter omregistrering måste det anses uppenbart att de förfaller om någon omregistrering inte blir av. Detta kan lämpligen anges i besluten och behöver i vart fall inte föreskrivas i lagen. Andra stycket kan alltså utgå.

Enligt *4 §* första stycket i det remitterade förslaget skall, i den förenklade ekonomiska plan som styrelsen skall upprätta, behållna tillgångar beräknas och "insatsen" fördelas på bostadsrätterna efter andel eller annan fördelningsgrund som föreningsstämman beslutar. Lagrådet finner den naturliga ordningen vara att gjorda insatser kvarstår som insatser i bostadsrättsföreningen och att eventuellt överskott utöver insatserna fonderas i "den nya" föreningen om inte föreningsstämman beslutar något annat. Med hänsyn bl.a. till denna medverkan av föreningsstämman bör planen godkännas av stämman, innan den ges in för registrering. Om detta anges i paragrafen blir andra stycket överflödigt. Också tredje stycket kan utgå eftersom det rör verkställighetsföreskrifter som inte behöver stöd i lagen.

Lagrådet föreslår att lagen ges följande lydelse:

"1 § Enligt bestämmelserna i denna lag får sådana bostadsföreningar som avses i punkterna 4 och 7 övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen (1991:0000) omregistreras til bostadsrättsföreningar.

Länsstyrelsen prövar fråga om omregistrering efter anmälan av bostadsföreningen.

2 § Omregistrering får ske under förutsättning

1. att bostadsföreningen har beslutat ändra innehållet i sina stadgar till överensstämmelse med bestämmelserna i bostadsrättslagen (1991:0000),

2. att bostadsföreningen har minst fem medlemmar och har utsett styrelse och revisor för bostadsrättsföreningen i enlighet med bestämmelserna i 9 kap. 12 och 26 §§ bostadsrättslagen,

3. att bostadsföreningen har beslutat ändra sin firma till överensstämmelse med bestämmelserna i 9 kap. 6 § bostadsrättslagen, samt

4. att en sådan ekonomisk plan som anges i 4 § denna lag har upprättats och registreras samtidigt med att föreningen omregistreras.

I fråga om omregistreringen tillämpas i övrigt bestämmelserna i 9 kap. 31 § bostadsrättslagen.

3 § Beslut av bostadsföreningen i frågor som avses i 2 § första stycket 1–3 och 4 § fattas i den ordning som anges i 7 kap. lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar. Bestämmelserna om viss majoritet i 7 kap. 15 § andra stycket sista meningen nämnda lag skall inte gälla sådana beslut och inte heller när föreningsstämma beslutar i annan angelägenhet som rör omregistreringen. Inte heller skall sådana villkor i stadgarna som går längre än vad som föreskrivs i 14 § första stycket och 15 § nämnda kap. tillämpas.

4 § Innan beslut fattas som avses i 2 § första stycket 1–3 skall en förenklad ekonomisk plan ha upprättats av bostadsföreningens styrelse och godkänts av föreningsstämman. I planen skall en beräkning göras av föreningens

behållna tillgångar. Medlemmarnas insatser skall anses utgöra motsvarande insatser i bostadsrättsföreningen. Överskott utöver insatserna kvarstår i bostadsrättsföreningen om inte föreningsstämman beslutar annat.

5 § När ett beslut om omregistrering har vunnit laga kraft, skall de lägenheter som av bostadsföreningen varit upplåtna med sådan rätt som anges i punkt 2 eller 16 övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen (1971:479) i stället anses upplåtna med bostadsrätt.
Bostadsrättsföreningens styrelse skall genast utfärda bevis till varje bostadsrättshavare om dennes bostadsrätt. Beviset skall innehålla sådana uppgifter som skall anges i lägenhetsförteckning enligt 9 kap. 10 § bostadsrättslagen (1991:0000)."

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

6 §

Enligt första stycket i gällande lydelse är det endast genom köp eller byte som fastighetsägaren inte får överlåta sin fastighet utan hembud. För att förhindra kringgåenden av hembudsskyldigheten föreslås i en ny tredje mening att vissa associationsrättsliga överlåtelser skall omfattas av kravet på hembud. Lagrådet förordar att bestämmelsen ges följande lydelse: " Med överlåtelse genom köp eller byte likställs överlåtelse genom tillskott till bolag eller förening, utdelning eller skifte från bolag eller förening samt fusion enligt 14 kap. 1 eller 2 § aktiebolagslagen (1975:1385)."

Föredragande statsrådet har i anslutning till förslaget i denna del gjort vissa svårförenliga uttalanden om tillämpningen av oskälighetsregeln i tredje stycket (se avsnitt 3.3 och specialmotiveringen i remissprotokollet). Lagrådet vill för sin del framhålla att vid de associationsrättsliga överlåtelserna förhållandet mellan parterna ofta typiskt sett torde vara sådant att ett förvärv av bostadsrättsföreningen kan framstå som oskäligt.

I en ny femte punkt i andra stycket föreslås ett undantag från hembudsskyldigheten, om överlåtelsen avser en andel och förvärvaren redan äger en andel i egendomen. Lagrådet finner det naturligt att bestämmelsen med 3 § förköpslagen (1967:868) som förebild ges följande lydelse: "5. om överlåtelsen avser andel samt förvärvaren redan äger en andel i egendomen och denna andel förvärvats på annat sätt än genom gåva."

12 §

I paragrafen ställs det i hyresgästernas intresse upp vissa restriktioner beträffande villkoren för ägarens försäljning av fastigheten till annan än föreningen när ett hembud upphört att gälla. Så länge föreningens intresseanmälan gäller får vid en sådan försäljning köpeskillingen inte vara lägre eller villkoren för

överlåtelsen sammantagna avsevärt ogynnsammare för fastighetsägaren än vad som angivits vid hembudet.

Förslaget innebär bl.a. att paragrafen kompletteras med en bestämmelse som innebär att hyresgästerna får möjlighet att förhindra att en fastighetsägare ställer upp villkor i ett hembud som är "oskäligt mot föreningen". Införandet av bestämmelserna om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt innebar ett avsteg från de allmänna reglerna om fastighetsöverlåtelse (jfr lagrådets yttrande den 25 mars 1982 intaget i prop. 1981/82:169 s. 93 f). Den nu föreslagna ändringen av paragrafen medför en ytterligare inskränkning i förfoganderätten till en fastighet. Det framstår därför som tveksamt för lagrådet om en så allmänt hållen regel bör tas in i lagrummet. I den allmänna motiveringen anges visserligen exempel på situationer där den nya regeln skall tillämpas. Föreningen skall således inte behöva godta villkor som ålägger föreningen förpliktelser mot tredje man, ger fastighetsägaren speciella förmåner på bekostnad av föreningen eller inte har något naturligt samband med fastighetsförvärvet. Ordalagen i paragrafen återspeglar emellertid inte en restriktivitet motsvarande den som kan utläsas genom den allmänna motiveringen. Av naturliga skäl är det inte möjligt att i lagtexten direkt ange i vilka fall en sådan regel skall tillämpas. Det är emellertid enligt lagrådets mening påkallat att den avsedda restriktiva tillämpningen kommer till ett klart uttryck i lagtexten, vilket lämpligen kan ske genom att endast uppenbart oskäliga villkor skall kunna hindra en överlåtelse.

Lagrådet vill samtidigt peka på att hänvisningen i paragrafens första stycke till 6 § är vilseledande eftersom den bestämmelsen även omfattar överlåtelser som inte förutsätter ett hembudsförfarande.

Med hänsyn till det anförda anser lagrådet att de två första meningarna i paragrafens första stycke bör få följande lydelse: "Även om hembudet har upphört att gälla får, så länge föreningens intresseanmälan gäller, en sådan överlåtelse som enligt 6 § förutsätter hembud inte ske till någon annan än den bostadsrättsförening som har gjort intresseanmälan, om köpeskillingen är lägre eller villkoren för överlåtelsen sammantagna är avsevärt ogynnsammare för fastighetsägaren än vad som angavs vid hembudet. En sådan överlåtelse får inte heller ske, om ett villkor som angavs vid hembudet är uppenbart oskäligt mot föreningen."

Övergångsbestämmelser

Det remitterade förslaget innehåller som övergångsreglering endast en bestämmelse om att äldre lag gäller i fråga om en intresseanmälan som har gjorts före ikraftträdandet. Förslaget har inte kommenterats i remissprotokollet. Såsom bestämmelsen är formulerad förefaller den att endast avse de nya bestämmelserna om intresseanmälan i 3 §. Vid föredragningen inför lagrådet har emellertid upplysts att avsikten är att den föreslagna övergångsbestämmelsen skall avse även de nya bestämmelserna i 6 och 12 §§ om associationsrättsliga överlåtelser, undantag för överlåtelse av andel samt oskäliga villkor i hembud. En sådan övergångsreglering innebär att det under en övergångstid av

två år (se 5 § om hur länge en intresseanmälan gäller) skall tillämpas olika regler beroende på om föreningens intresseanmälan har gjorts före eller efter den 1 juli 1991. En mera nyanserad övergångsreglering skulle ha vissa fördelar men lagrådet anser sig inte ha anledning att motsätta sig förslaget så som det nu angetts. För att den avsedda innebörden skall komma till tydligare uttryck bör dock bestämmelsen ges följande lydelse: "2. Har intresseanmälan gjorts före ikraftträdandet gäller äldre bestämmelser.".

Förslaget till lag om ändring i jordabalken

Med hänvisning till vad lagrådet anfört om femte punkten i det remitterade förslaget till övergångsbestämmelser till bostadsrättslagen förordas att i förevarande övergångsbestämmelse orden "en förening eller ett aktiebolag" i gällande lydelse inte ändras. Om lagrådets förslag till ändring av övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen följs skall hänvisningen här avse punkt 7.

Förslaget till lag om ändring i äktenskapsbalken

Det i remissen föreslagna nya andra stycket i 7 kap. 4 § innehåller att när ett förhandsavtal träffats angående en bostadsrättslägenhet, som är avsedd som makarnas gemensamma hem och skall innehas huvudsakligen för detta ändamål, rätten enligt avtalet skall likställas med vad som i äktenskapsbalken sägs om bostadsrätt. Bestämmelsen synes inte fylla någon funktion för andra bestämmelser i balken än den i paragrafens första stycke om vad som skall anses utgöra makars gemensamma bostad vid balkens tillämpning. Den nya bestämmelsen bör därför läggas som en fjärde punkt till de övriga i första stycket. Avsikten om användningen av den tilltänkta lägenheten bör också relateras till tidpunkten när avtalet ingicks. Lagrådet föreslår alltså att det föreslagna andra stycket ersätts med en ny punkt 4 i första stycket av följande lydelse: "4. Byggnad eller del av byggnad som makarna eller någon av dem har rätt att framdeles förvärva med bostadsrätt enligt förhandsavtal som sägs i 5 kap. bostadsrättslagen (1991:0000), om rätten gäller en lägenhet som när avtalet träffades var avsedd att bli makarnas gemensamma hem och att innehas huvudsakligen för detta ändamål."

Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

Enligt 11 § kan en sökande i vissa situationer ansöka om att ett ärende, som hyresnämnden avskrivit, åter tas upp. Han kan härigenom undvika en rättsförlust som i annat fall skulle uppkomma på grund av att han underlåtit att infinna sig inför nämnden. En sådan möjlighet föreligger enligt det remitterade förslaget om, såvitt gäller bostadsrättslagen, ärendet rör en tvist om medlem-

skap i föreningen. Det remitterade förslaget stämmer i denna del i princip överens med nu gällande regler.

I det remitterade förslaget till bostadsrättslag har i 4 kap. 6 § tagits in en bestämmelse om att hyresnämnd kan förelägga en förening att upplåta en bostadsrätt. Någon motsvarighet till denna bestämmelse finns inte i den nuvarande lagen. Enligt lagrådets mening bör en tvist om skyldighet att upplåta bostadsrätt behandlas på samma sätt som en tvist om medlemskap så att ett ärende om upplåtelse som skrivits av på grund av att sökanden uteblivit skall på ansökan av honom kunna tas upp till saklig prövning. 11 § första stycket sistnämnda lag bör därför kompletteras med en hänvisning till 4 kap. 6 § bostadsrättslagen.

De förslagna bestämmelserna i lagen innehåller hänvisningar till bestämmelser i den nya bostadsrättslagen som fått en annan numrering enligt förslag av lagrådet. Lagrådet förutsätter att detta beaktas liksom ett förslag av lagrådet om en annan terminologi när det gäller "upplåtelse av lägenhet i andra hand".

Förslaget till lag om ändring i bostadssaneringslagen (1973:531)

Vad lagrådet har anfört om förslaget till lag om ändring i jordabalken gäller också detta förslag.

Förslaget till lag om ändring i lagen (1974:1082) om bostadsdomstol

De förslagna ändringarna innefattar hänvisningar till bestämmelser i den nya bostadsrättslagen som fått en annan numrering enligt förslag av lagrådet. Lagrådet förutsätter att detta beaktas.

Förslaget till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304)

Vad lagrådet har anfört om förslaget till lag om ändring i jordabalken gäller också detta förslag.

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

5 §

Den föreslagna paragrafen innehåller bestämmelser om att kommunens tillstyrkan och regeringens tillstånd inte skall utgöra en förutsättning för registrering av en ekonomisk förening som avser att bedriva verksamhet med kooperativ hyresrätt.

Förslaget motiveras med att det vid nyproduktion krävs att länsbostadsnämnden fattar preliminära beslut om statligt bostadslån för att verksamheten

skall kunna påbörjas och att man ansett att ett sådant preliminärt lånebeslut inte kan fattas förrän föreningen registrerats.

Lagrådet kan inte tillstyrka att registrering föreskrivs ske på ett stadium när det inte är avgjort om föreningen skall komma till stånd. Förhållandet att föreningen inte är registrerad utgör givetvis inte något hinder för att preliminärt godkänna ett lån. Detta förutsätter endast en ändring av lånebestämmelserna. Lagrådet förordar att den föreslagna paragrafen utgår.

Förslaget till lag om ändring i lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem

Med hänvisning till vad som sagts i anslutning till förslaget till lag om ändring i äktenskapsbalken föreslår lagrådet en motsvarande ändring i förevarande lagförslag.

Förslaget till lag om ändring i lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar

Det föreslagna nya stycket i 7 kap. 13 § innehåller en erinran om den föreslagna omregistreringslagen. Bestämmelsen är omotiverad och bör utgå.

Förslaget till lag om ändring i lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt

Den föreslagna bestämmelsen innehåller hänvisningar till bestämmelser i den nya bostadsrättslagen som bör ändras eller utgå enligt förslag av lagrådet. Lagrådet förutsätter att detta beaktas.

Övriga lagförslag

Lagrådet lämnar förslagen utan erinran.

Förteckning över paragrafer i 1971 års bostadsrättslag, utredningens förslag och förslaget till ny bostadsrättslag som behandlar liknande frågor

1971 års lag(BRL)	*Utredningens förslag*	*Lagförslaget*
-	10 kap 6 §	11 kap. 7 §
-	8 kap 24 § 1-2 st	9 kap. 18 §
-	23 §	17 §
-	-	15 §
-	8 kap. 1 §	1 §
-	6 kap. 14 §	7 kap. 15 §
-	13 §	14 §
-	4 kap. 8 §	5 kap. 9 §
-	7 §	8 §
-	6 §	7 §
-	4 §	6 §
-	2 § 2 st	5 §
-	3 §	3 §
-	2 §	2 §
-	-	4 kap. 1 §
-	3 kap. 4 §	4 §
-	8 kap. 14 § 1 st	2 kap. 11 §
-	14 § 2–3 st	12 §
-	14 § 3 st	13 §
-	1 kap. 4 § 1 st 1 m och 2 st	1 kap. 5 §
-	8 §	7 §
1 § 1 st	6 §	4 §
2 § 1 st	5 §	3 §
2 § 2 st, 51 §	8 kap. 9 §	2 kap. 1 §
2 § 3 st	3 kap. 3 §	4 kap. 3 §
2 § sista st	1 kap. 7 §	1 kap. 6 §
3 § 1-2 st	2 kap. 42§	3 kap. 1 §
4 § 2 st 1-2 m	3 §	2 §
4 § 2 st 3-5 m	4 §	3 §
4 § 4 st	7 §	5 §
5 §	3 kap. 2 §	4 kap. 2 §
6 §	5 §	5 §
7 § 1 st och 8 § 3 st	7 §	7 §
7 § 2-4 st	8 §	8 §
7 § 5 st	9 §	9 §
8 § 1-2 st	10 §	10 §
9 § jfr	4 kap. 1 §	5 kap. 1 §
9 a §	3 kap. 6 §	4 kap. 6 §
10 § 2 st	5 kap. 1 §	6 kap. 1 §
11 a §	8 kap. 11 §	2 kap. 2 §
11 § 1 st 1 m,	10 § 1 st 1 m	3 §
11 § 1 st 2 m	10 § 1 st 2 m och 2 st 1 m	4 §
11 § 1 st 3 m	10 § 2 st 2 m	7 §
11 § 2 st	10 § 3 st	5 §
11 § 3 st	10 § 4 st	6 §
12 a § 1 st	5 kap. 3 §	6 kap. 4 §
12 §	2 §	2 §
13 § 2 st och 12 a § 2 st	4 §	5 §
14 §	8 §	9 §
15 § 1-2 st	5 §	6 §
15 § 3 st	6 §	7 §
15 § 4 st	7 §	8 §

15 §	sista st		9 §		10 §
16 §		3 kap.	11 §	4 kap.	11 §
17 §		6 kap.	33 §	6 kap.	11 §
18 §			1 §		1 §
19 §			3 §	7 kap.	2 §
20 §			2 §		3 §
21 §			4 och 11 §§		4 §
22 §			5 §		5 §
23 §			16 §		17 §
24 §			28 §		29 §
25 §			6 §		6 §
26 §			11 §		12 §
27 §			7 §		7 §
28 §			9 §		9 §
29 §			12 §		13 §
30 §	1 st och 3 st		10 §		10 §
30 §	2 st		10 §		11 §
31 §			8 §		8 §
32 §			15 §		16 §
33 §	1 st		17 §		18 §
33 §	2 st		18 §		19 §
33 §	3 st		19 §		20 §
33 §	sista st		24 §		25 §
34 §	1 st		20 §		21 §
34 §	2 st		21 §		22 §
35 §			22 §		23 §
36 §			23 §		24 §
37 §	1-2 st		29 §		30 §
37 §	3 st		30 §		31 §
38 §			33 §		33 §
39 §	1 st		25 § 1 st		26 §
39 §	2-4 st		25 § 2 st och 26 §		27 §
39 §	sista st		27 §		28 §
40 §		1 kap.	2 §	1 kap.	1 §
41 §		8 kap.	4 §	9 kap.	4 §
43 §		1 kap.	3 §	1 kap.	2 §
44 §		8 kap.	5 §	9 kap.	5 §
45 §	1-4 st		7 §		6 §
45 §	sista st		8 §		7 §
46 §	och 3 §		2 och 3 §§		2 och 3 §§
47 §			15 §		8 §
48 §			16 §		9 §
49 §			17 §		10 §
50 §			18		11 §
51 §			9 §	2 kap.	1 §
51 a §			12 §		8 §
52 §			13 §		10 §
53 §			14 § 4 st		14 §
54 §			32 §	9 kap.	27 §
55 §			33 §		28 §
56 §			19 §		12 §
57 §			20 §		13 §
58 §			31 §		26 §
59 §			21 §		14 §
60 §			22 § och 24 § 3 st		16 §
60 a §	1 och 3 st		25 §		19 §
60 a §	4 st		26 §		20 §
60 a §	5 st		27 §		21 §

1971 års lag (BRL)	*Utredningens förslag*	*Lagförslaget*
60 a § sista st	28 §	22 §
62 §	29 §	23 och 24 §§
63 §	30 §	25 §
65 §	34 §	29 §
66 §	35 §	30 §
67 §	36 §	31 §
68 §	10 kap. 4 §	11 kap. 5 §
69 §	9 kap. 1 §	10 kap. 1 §
70 §	2 §	2 §
71 §	3 §	3 §
73 §	10 kap. 5 §	11 kap. 6 §
74 §	6 kap. 31 §	7 kap. 32 §
76 §	10 kap. 2 §	11 kap. 3 §
77 §	1 §	1 §
78 §	3 §	4 §
79 §	1 kap. 9 §	1 kap. 8 §
80§	7 kap. 1 § 1 st	8 kap. 1 §
80 § 2-3 st	1 § 2-3 st	2 §
81 § 1 st	2 § 1 st	3 §
81 § 2 st	2 § 2 st	4 §
81 § 3 st	2 § 3 st	5 §
82 §	3 §	6 §
83 §	4 §	7 §

Förteckning över paragrafer i förslaget till ny bostadsrättslag, utredningens förslag och 1971 års bostadsrättslag som behandlar liknande frågor

Lagförslaget		*Utredningens förslag*		*1971 års lag (BRL)*
1 kap.	1 §	1 kap.	2 §	40 §
	2 §		3 §	43 §
	3 §		5 §	2 § 1 st
	4 §		6 §	1 § 1 st -
	5 §	1 kap.	4 § 1 st 1 m och 2 st	-
	6 §	1 kap.	7 §	2 § sista st
	7 §	1 kap.	8 §	-
	8 §		9 §	79 §
2 kap.	1 §	8 kap.	9 §	51 §
	2 §		11 §	11 a §
	3 §		10 § 1 st 1 m	11 § 1 st 1 m
	4 §		10 § 1 st 2 m och 2 st 1 m	11 § 1 st 2 m
	5 §		10 § 3 st	11 § 2 st
	6 §		10 § 4 st	11 § 3 st
	7 §		10 § 2 st 2 m	11 § 1 st 3 m
	8 §		12 §	51 a §
	9 §		–	–, 2 § 2 st
	10 §		13 §	52 §
	11 §		14 § 1 st	-
	12 §		14 § 2-3 st	
	13 §		14 § 3 st	-
	14 §		14 § 4 st	53 § 3 st
3 kap.	1 §	2 kap.	1-2 §§	3 § 1-2 st -
	2 §		3 §	4 § 2 st 1-2 m
	3 §		4 §	4 § 2 st 3-5 m
	4 §		6 §	3 § 3 st
	5 §		7 §	.4 § 4 st
4 kap.	1 §	-		-
	2 §	3 kap.	2 §	5 §
	3 §		3 §	2 § 3 st
	4 §		4 §	-
	5 §		5 §	6 §
	6 §		6 §	Jfr 9 a §
	7 §		7 §	7 § 1 st och
				8 § 3 st
	8 §		8 §	7 § 2-4 st
	9 §		9 §	7 § 5 st

Lagförslaget		*Utredningens förslag*		*1971 års lag (BRL)*
	10 §		10 §	8 § 1-2 st
	11 §		11 §	16 §
5 kap.	1 §	4 kap.	1 §	Jfr 9 §
	2 §		2 §	-
	3 §		3 §	-
	4 §		5 §	-
	5 §		2 § 2 st	-
	6 §		4 §	
5 kap.	7 §	4 kap.	6 §	-
	8 §		7 §	-
	9 §		8 §	-
6 kap.	1 §	5 kap.	1 §	10 § 2 st
	2 §		2 §	12 §
	3 §		-	-
	4 §		3 §	12 a § 1 st
	5 §		4 §	13 § 2 st och 12 a § 2 st
	6 §		5 §	15 § 1-2 st
	7 §		6 §	15 § 3 st
	8 §		7 §	15 § 4 st
	9 §		8 §	14 §
	10 §		.9 §	15 § sista st
	11 §	6 kap.	32 §	17 §
7 kap.	1 §	6 kap.	1 §	18 §
	2 §		3 §	19 §
	3 §		2 §	20 §
	4 §		4 och 11 §§	21 §
	5 §		5 §	22 §
	6 §		6 §	25 §
	7 §		7 §	27 §
	8 §		8 §	31 §
	9 §		9 §	28 §
	10 §		10 §	30 § 1 st och 3 st
och	11 §		10 §	30 § 2 st
	12 §		11 §	26 §
	13 §		12 §	29 §
	14 §		13 §	-
	15 §		14 §	-
	16 §		15 §	32 §
	17 §		16 §	23 §

	18 §		17 §	33 § 1 st
	19 §		18 §	33 § 2 st
	20 §		19 §	33 § 3 st
	21 §		20 §	34 § 1 st
	22 §		21 §	34 § 2 st
	23 §		22 §	35 §
	24 §		23 §	36 §
	25 §		24 §	33 § sista st
	26 §		25 § 1 st	39 § 1 st
	27 §		25 § 2 st och	39 § 2-4 st
			26 §	
	28 §		27 §	39 § sista st
	29 §		28 §	24 §
	30 §		29 §	37 § 1-2 st
	31 §		30 §	37 § 3 st
	32 §		31 §	74 §
	33 §		33 §	38 §
8 kap.	1 §	7 kap.	1 § 1 st	80 §
	2 §		1 § 2-3 st	80 § 2-3 st
	3 §		2 § 1 st	81 § 1 st
	4 §		2 § 2 st	81 § 2 st
	5 §		2 § 3 st	81 § 3 st
	6 §		3 §	82 §
	7 §		4 §	83 §
9 kap.	1 §	8 kap.	1 §	-
	2 §		2 §	46 §
	3 §		3 §	46 §
	4 §		4 §	41 §
	5 §		5 §	44 §
	6 §		7 §	45 § 1-4 st
	7 §		8 §	45 § sista st
	8 §		15 §	47 §
	9 §		16 §	48 §
	10 §		17 §	49 §
	11 §		18 §	50 §
	12 §		19 §	56 §
	13 §		20 §	57 §
	14 §		21 §	59 §
	15 §		–	–
	16 §		22 § och	60 §
			24 § 3 st	

Lagförslaget	*Utredningens förslag*	*1971 års lag (BRL)*
17 §	23 §	-
18 §	24 § 1-2 st	-
19 §	25 §	60 a § 1 och 3 st
20 §	26 §	60 a § 4 st
21 §	27 §	60 a § 5 st
22 §	28 §	60 a § sista st
23 §	29 §	62 §
24 §	29 §	62 §
25 §	30 §	63 §
26 §	31 §	58 §
27 §	32 §	54 §
28 §	33 §	55 §
29 §	34 §	65 §
30 §	35 §	66 §
31 §	36 §	67 §
10 kap. 1 §	9 kap. 1 §	69 §
2 §	2 §	70 §
3 §	3 §	71 §
11 kap. 1 §	10 kap. .1 §	77 §
2 §	10 kap. 6 §	-
3 §	2 §	76 §
4 §	3 §	78 §
5 §	4 §	68 §
6 §	5 §	73 §

Innehåll

Propositionens huvudsakliga innehåll 1

Propositionens lagförslag 3

Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 7 februari 1991 51

1 Inledning 51
2 En ny bostadsrättslag 52
2.1 Allmänna utgångspunkter 52
2.2 Antalet lägenheter i föreningens hus m.m. 56
2.3 Geografisk spridning av föreningens hus 59
2.4 Medlemskap i föreningen 60
2.4.1 Stadgevillkor för medlemskap 62
2.4.2 Juridiska personers innehav av bostadsrätt till bostadslägenheter 66
2.4.3 Hyresgästers rätt till medlemskap m.m. vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt, m.m. 71
Rätten till medlemskap 72
Rätten till en bostadsrätt 74
Utträde ur en bostadsrättsförening 75
2.4.4 Rätt till medlemskap m.m. efter kommunal bostadsförmedling 76
2.5 Ekonomisk plan 77
2.5.1 Inledning 77
Allmänna utgångspunkter 77
Intygsgivarnas roll 79
2.5.2 Ny ekonomisk plan 81
2.6 Förhandsavtal 83
2.6.1 Allmänna utgångspunkter 83
2.6.2 Förutsättningarna för förhandsavtal m.m 86
2.6.3 Förskott 88
2.6.4 Rätten att frånträda ett förhandsavtal m.m. 91
2.6.5 Rättsverkningarna av ogiltiga förhandsavtal m.m. 95
2.6.6 Övriga frågor 96
2.7 Ombyggnad och underhåll m.m. 98
2.7.1 Fördelningen av beslutanderätten 98
2.7.2 Bostadsrättshavarens s.k. vetorätt 103
Bakgrund 104
Vetorättens avskaffande 105
Närmare om hyresnämndens prövning 109
Skatterättsliga konsekvenser 111

2.8 Vissa frågor som rör småhus ... 113
Upplåtelse av mark med bostadsrätt ... 114
Yttre underhåll av småhus ... 114
Övrigt ... 115
2.9 Upplåtelse i andra hand ... 116
Andrahandsupplåtelse till medlemmar m.m. ... 117
Kommun och landstingskommun jämställs ... 118
Upplåtelse av lokal i andra hand ... 118
2.10 Avgiftssystemet ... 120
Insats ... 121
Årsavgift ... 122
Upplåtelseavgift ... 123
Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift ... 124
Avgiftsbetalning ... 126
2.11 Försäljning av pantsatt bostadsrätt på offentlig auktion ... 127
3 Lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt ... 133
3.1 Inledning ... 133
3.2 Medlemskap vid intresseanmälan ... 135
3.3 Associationsrättsliga förvärv m.m. ... 136
Associationsrättsliga förvärv ... 136
Förvärv av andelar ... 138
3.4 Oskäliga villkor i hembud ... 139
4 Omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar ... 143
5 Kooperativ förvaltning av hyreshus ... 146
6 Ikraftträdande m.m. ... 149
Kostnadskonsekvenser ... 149
7 Upprättade lagförslag ... 151
8 Specialmotivering ... 236
8.1 Förslaget till ny bostadsrättslag ... 236
8.2 Förslaget till lag om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar ... 237
8.3 Förslaget till lag om ändring i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt ... 240
8.4 Övriga förslag till lagändringar ... 243
9 Hemställan ... 243
10 Beslut ... 244

Bilaga 1 Utredningens lagförslag ... 245
Bilaga 2 Förteckning över remissinstanserna och remissammanställning 305
Bilaga 3 De till lagrådet remitterade lagförslagen ... 358
Bilaga 4 Lagrådets yttrande ... 408

gotab 97598, Stockholm 1991