

Lagrådsremiss

Kooperativ hyresrätt

Regeringen överlämnar denna remiss till Lagrådet.

Stockholm den 1 november 2001

Lars-Erik Lövdén

Sten Andersson
(Justitiedepartementet)

Lagrådsremissens huvudsakliga innehåll

I lagrådsremissen föreslås en lag om en ny upplåtelseform; kooperativ hyresrätt. Kooperativ hyresrätt kan beskrivas som en mellanform mellan vanlig hyra och bostadsrätt.

Förslaget innebär i huvudsak följande.

Den nya upplåtelseformen skall kunna användas för upplåtelse av bostadslägenheter. Den kooperativa hyresgästens nyttjanderätt till lägenheten skall i åtskilliga avseenden stämma överens med vad som gäller vid vanlig hyra. Hyresvärden skall emellertid vara en förening, en kooperativ hyresrättsförening, och de kooperativa hyresgästerna skall vara medlemmar i föreningen. Hyresgästernas intresse av boinflytande och boendedemokrati kan därmed tillgodoses inom ramen för föreningen.

Det skall finnas två huvudtyper av föreningar. Föreningar enligt ägarmodellen skall äga det hus där lägenheterna finns. Föreningar enligt hyresmodellen skall hyra lägenheterna av fastighetsägaren.

Den kooperativa hyresrättsföreningen skall vara ett särskilt slag av ekonomisk förening. Medlemmarna skall betala vanliga medlemsinsatser. Dessutom skall föreningen kunna ta ut särskilda upplåtelseinsatser i samband med lägenhetsupplåtelsen. En hyresgäst som flyttar skall inte kunna sälja den kooperativa hyresrätten men skall i princip ha rätt att få tillbaka betalade insatser.

Föreningen skall själv bestämma hyran för lägenheterna.

Reglerna om ombildning från vanlig hyresrätt till bostadsrätt föreslås utvidgas till att gälla även ombildning till kooperativ hyresrätt enligt ägarmodellen. En kooperativ hyresrättsförening skall alltså enligt förslaget ha samma rätt att köpa en hyresfastighet som är till försäljning som en bostadsrättsförening har. Det skall även vara möjligt att ombilda från vanlig hyresrätt till kooperativ hyresrätt enligt hyresmodellen.

Den nya lagen föreslås träda i kraft den 1 april 2002.

Innehållsförteckning

1	Beslut	5
2	Lagtext	6
2.1	Förslag till lag om kooperativ hyresrätt	6
2.2	Förslaget till lag om ändring i jordabalken	19
2.3	Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder	22
2.4	Förslag till lag om ändring i lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.....	27
2.5	Förslag till lag om ändring i bostadsförvaltningslagen (1977:792)	28
2.6	Förslag till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304)	29
2.7	Förslag till lag om ändring i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt	30
2.8	Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)	36
2.9	Förslag till lag (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt	37
3	Ärendet och dess beredning	38
4	Kooperativ hyresrätt	38
4.1	Bakgrund	38
4.2	En ny lag om kooperativ hyresrätt	39
5	Föreningen	42
5.1	Den kooperativa hyresföreningen	42
5.1.1	Vilket ändamål skall föreningen ha?.....	42
5.1.2	När skall kooperativ hyresrätt kunna upplåtas?.....	44
5.1.3	Vilka kopplingar skall finnas mellan andels- och nyttjanderätten?	45
5.1.4	Bör det finnas regler om antalet medlemmar och lägenheter samt om viss närhet mellan husen?.....	47
5.2	Föreningen och medlemmarna	48
5.2.1	Medlemskap i föreningen.....	48
5.2.2	Antagande av nya medlemmar	49
5.2.3	Medlemskap efter egen uppsägning av hyresrätten	50
5.2.4	Upplåtelseinsats.....	50
5.2.5	Återbetalning av insatser.....	52
5.2.6	Uppräknig av medlemsinsatser	55
5.2.7	Ersättning vid överlåtelse.....	57
5.2.8	Medlemskap efter överlåtelse m.m.	58
5.2.9	Föreningen utesluter en medlem	59
5.2.10	Föreningen säger upp eller vägrar att förlänga hyresavtalet	60

6	Hyresrättsliga frågor	62
6.1	Allmänna utgångspunkter	62
6.2	Hyresavtal, hyrestid och uppsägning	63
6.3	Lägenhetens skick m.m.	64
6.3.1	Lägenhetens skick vid tillträdet	64
6.3.2	Lägenhetens skick efter tillträdet	65
6.3.3	Åtgärdsföreläggande, upprustningsföreläggande och hyresgästinflytande	68
6.4	Överlåtelse och annan övergång av hyresrätten?	71
6.5	Användningen av lägenheten	73
6.5.1	Användning och ändamål.....	73
6.5.2	Ordning, skick m.m.	74
6.5.3	Andrahandsupplåtelse m.m.	75
6.6	Tillträde	76
6.7	Förverkande, besittningsskydd och hyresvillkor.....	77
6.7.1	Förverkande.....	77
6.7.2	Besittningsskydd	78
6.7.3	Ändring av hyresvillkor m.m.	79
6.8	Deposition	80
6.9	Hyresförhandlingslagen	82
7	Särskilda hyresrättsliga frågor när föreningen hyr lägenheterna	82
8	Hyressättning och avgifter	84
8.1	Bruksvärdessystemet	84
8.2	Avgifter	86
9	Bör det ställas krav på ekonomisk plan och säkerhet?	88
9.1	Bör det införas ett regelverk mot ekonomiskt ohållbara projekt?.....	88
9.2	Förhandsavtal	90
10	Hyresrätten och andelen som kreditobjekt.....	92
10.1	Pantsättning	92
10.2	Utmätning.....	94
11	Föreningens organisation och verksamhet.....	95
11.1	Föreningens stadgar.....	95
11.2	Firman	97
11.3	Föreningens ledning	98
11.4	Föreningsstämma	100
11.5	Beslut om utvidgning av verksamheten	104
11.6	Revision m.m.	105
11.7	Vinstutdelning	107
11.8	Framtida underhåll	108
12	Ombildning	110
12.1	Ombildning till ägarmodellen	110
12.2	Ombildning till hyresmodellen.....	113
12.3	Rätt till medlemskap efter ombildning m.m.....	117
12.4	Upphörande av verksamhet med kooperativ hyresrätt...	119
12.4.1	Upphörande av en kooperativ hyresrättsförening.....	119
12.4.2	Överlåtelse av föreningens hus	120

13	Lagteknisk lösning	122
14	Ikraftträdande och övergångsfrågor.....	123
15	Kostnader	124
16	Författningskommentar.....	125
16.1	Förslaget till lag om kooperativ hyresrätt	125
16.2	Förslaget till lag om ändring i jordabalken	159
16.3	Förslaget till lag (1973:188) om ändring i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder	161
16.4	Förslaget till lag om ändring i lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.....	164
16.5	Förslaget till lag om ändring i bostadsförvaltningslagen (1977:792)	164
16.6	Förslaget till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304)	165
16.7	Förslaget till lag om ändring i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.....	165
16.8	Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)	169
16.9	Förslaget till lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt	169
Bilaga 1	Sammanfattning av betänkandet SOU 2000:95.....	171
Bilaga 2	Utredningens lagförslag (SOU 2000:95).....	176
Bilaga 3	Förteckning över remissinstanserna.....	202

1 Beslut

Regeringen har beslutat att inhämta Lagrådets yttrande över förslag till

1. lag om kooperativ hyresrätt,
2. lag om ändring i jordabalken,
3. lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
4. lag om ändring i lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.,
5. lag om ändring i bostadsförvaltningslagen (1977:792),
6. lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304),
7. lag om ändring i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt,
8. lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614), och
9. lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt.

2 Lagtext

2.1 Förslag till lag om kooperativ hyresrätt

Härigenom föreskrivs följande.

1 kap. Inledande bestämmelser

Lagens innehåll

1 § I denna lag finns bestämmelser om upplåtelse av bostadslägenheter med kooperativ hyresrätt.

Definitioner

2 § I denna lag betyder

- *föreningen*: en sådan ekonomisk förening som anges i 3 § (kooperativ hyresrättsförening),
- *kooperativ hyresrätt*: den hyresrätt som en kooperativ hyresrättsförening upplåter enligt denna lag,
- *kooperativ hyresgäst*: den som innehar en kooperativ hyresrätt,
- *bostadslägenhet*: en lägenhet som är avsedd att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad.

Bestämmelser om föreningen

3 § En kooperativ hyresrättsförening är en ekonomisk förening som har till ändamål att till sina medlemmar upplåta bostadslägenheter med hyresrätt. Antalet bostadslägenheter som föreningen avser att upplåta skall vara minst tre.

Föreningen skall även kunna ha medlemmar som inte innehar någon hyresrätt hos föreningen.

Närmare bestämmelser om kooperativa hyresrättsföreningar finns i 2 kap.

Bestämmelser om kooperativ hyresrätt

4 § En upplåtelse med kooperativ hyresrätt skall avse en bostadslägenhet i ett hus som föreningen äger eller en bostadslägenhet som föreningen hyr av husets ägare. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till huset, om marken skall användas som komplement till nyttjandet av huset eller en del av huset.

Upplåtelsen kan göras endast till den som är medlem i föreningen.

Bestämmelserna om hyra i jordabalken skall tillämpas på kooperativ hyresrätt i den utsträckning som anges i 3 kap.

Vad som i övrigt föreskrivs om hyra skall, om inte annat anges, tillämpas även på kooperativ hyresrätt.

Bestämmelser om ombildning till kooperativ hyresrätt

5 § Bestämmelser om ombildning av hyresrätt till kooperativ hyresrätt finns i 4 och 5 kap. samt i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

2 kap. Föreningsrättsliga bestämmelser

Grundläggande bestämmelser om föreningen

1 § En kooperativ hyresrättsförening skall vara registrerad. För registrering krävs att föreningen har minst tre medlemmar, att den har antagit stadgar och att den har utsett en styrelse och minst en revisor.

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 har gjorts för sent gäller också för kooperativa hyresrättsföreningar.

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

3 § För föreningens förpliktelser svarar endast föreningens tillgångar. I tillgångarna inräknas insatser och avgifter som har förfallit till betalning även om de ännu inte har betalats.

Föreningens stadgar

4 § Bestämmelserna om stadgar i 2 kap. 2 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar gäller också för kooperativa hyresrättsföreningar. Dessutom skall föreningens stadgar ange

1. de grunder som skall gälla för beräkningen av den hyra som kooperativa hyresgäster skall betala, och
2. de grunder som skall gälla för avsättningen av medel för att säkerställa underhållet av föreningens hus.

Föreningens medlemmar

5 § Bestämmelserna om föreningens medlemmar i 3 kap. lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar gäller också för kooperativa hyresrättsföreningar, om inte annat framgår av denna lag.

6 § Den som enligt 12 kap. 32–37 § eller 47 § andra stycket jordabalken har förvärvat en kooperativ hyresrätt får inte vägras inträde i föreningen.

7 § När en kooperativ hyresrätt är förverkad enligt bestämmelserna i 12 kap. 42 § jordabalken eller 3 kap. 11 § denna lag, skall den kooperativa hyresgästen anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen har gått med på att hyresgästen står kvar som medlem. Detsamma gäller om

hyresavtalet har upphört på grund av bestämmelserna i 12 kap. 46 § jordabalken.

Insatser

Medlemsinsats och upplåtelseinsats

8 § Varje medlem deltar i föreningen genom att betala en medlemsinsats.

Föreningen har dessutom rätt att ta ut en medlemsinsats av särskilt slag, upplåtelseinsats, i samband med att föreningen upplåter en lägenhet med kooperativ hyresrätt.

Återbetalning av insatser

9 § För återbetalning av medlemsinsatser gäller bestämmelserna i 4 kap. lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar. Om den kooperativa hyresrätten har upphört att gälla före medlemmens avgång, gäller dock i fråga om återbetalning av upplåtelseinsatser andra och tredje styckena i denna paragraf i stället för 4 kap. 1 § första stycket första meningen lagen om ekonomiska föreningar.

Om den kooperativa hyresrätten har upphört att gälla enligt 12 kap. 10 § jordabalken eller enligt 3 kap. 13 eller 15 § denna lag, har medlemmen rätt att få tillbaka upplåtelseinsatsen inom sex månader från det att hyresrätten upphörde att gälla.

Om den kooperativa hyresrätten i annat fall har upphört att gälla före medlemmens avgång, skall upplåtelseinsatsen betalas tillbaka sex månader efter utgången av det räkenskapsår som slutar näst efter en månad – eller den längre tid, högst sex månader, som anges i stadgarna – från det att hyresrätten sades upp.

En avgående medlem har inte rätt att få tillbaka ett högre belopp än det han eller hon har betalat in till föreningen som insatser.

Återbetalning av insatser vid överlåtelse av den kooperativa hyresrätten

10 § Trots bestämmelserna i 4 kap. 1 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar har en kooperativ hyresgäst som överlåter den kooperativa hyresrätten enligt 12 kap. 32 eller 34–37 § jordabalken rätt att få ut sina medlemsinsatser, när förvärvaren har betalat de insatser som han eller hon är skyldig att delta med.

Bestämmelserna i 12 kap. 65 § jordabalken hindrar inte att den som överlåter en kooperativ hyresrätt anger som villkor att förvärvaren skall betala de insatser som denne är skyldig att betala till föreningen.

Återbetalning av insatser vid förverkande m.m.

11 § När en kooperativ hyresgäst har gått ut ur föreningen på grund av att den kooperativa hyresrätten har förverkats eller därför att hyresavtalet har upphört på grund av bestämmelserna i 12 kap. 46 § jordabalken gäller följande. Oavsett vad som anges i föreningens stadgar, har den

kooperativa hyresgästen samma rätt till återbetalning av insatser som om hyresavtalet hade upphört att gälla på grund av hyresgästens uppsägning.

Förskott

12 § Föreningen får ta emot förskott på en upplåtelseinsats endast om länsstyrelsen har lämnat föreningen tillstånd till det.

13 § Länsstyrelsen skall lämna tillstånd enligt 12 §, om föreningen har ställt betryggande säkerhet hos länsstyrelsen för återbetalning av förskottet.

Länsstyrelsen skall på föreningens begäran återställa säkerheten när lägenheten har upplåtits med kooperativ hyresrätt eller det mottagna förskottet har betalats tillbaka.

Avgifter

14 § För åtgärder som föreningen enligt författning är skyldig att vidta får föreningen inte ta ut andra avgifter än sådana som avses i 2 kap. 2 § första stycket 5 lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar.

Föreningens ledning

15 § Bestämmelserna om föreningens ledning m.m. i 6 kap. lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar gäller också för kooperativa hyresrättsföreningar.

Av styrelsens ledamöter skall dock alltid minst två eller, om styrelsen består av mindre än fem ledamöter, minst en väljas på föreningsstämma.

16 § Det är en uppgift för styrelsen att fastställa hyran till föreningen.

Föreningsstämman m.m.

Allmänna bestämmelser om föreningsstämma m.m.

17 § Bestämmelserna om föreningsstämma m.m. i 7 kap. lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar gäller också för kooperativa hyresrättsföreningar, om inte annat följer av denna lag.

Beslut om ändring av stadgeföreskrifter om hyran

18 § I fråga om beslut att ändra en sådan föreskrift i föreningens stadgar som avses i 4 § 1 gäller, i stället för vad som sägs i 7 kap. 14 § första stycket tredje meningen lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar, att beslutet är giltigt om det har fattats på två på varandra följande stämmor och på den senare stämman har biträts av minst tre fjärdedelar av de röstande.

Beslut om överlåtelse av hus

19 § Ett beslut om överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen och där det finns en eller flera lägenheter som är upplåtna med kooperativ hyresrätt, är giltigt endast om

1. det har fattats på det sätt som enligt 11 kap. 1 § andra stycket lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar gäller för beslut om likvidation, och

2. hyresgästerna i minst två tredjedelar av de lägenheter i huset som är upplåtna med kooperativ hyresrätt har gått med på beslutet.

Om det i föreningens stadgar finns ytterligare något villkor för att beslutet skall vara giltigt, gäller även det.

Revision och särskild granskning

20 § Bestämmelserna om revision och särskild granskning i 8 kap. lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar gäller också för kooperativa hyresrättsföreningar. Förutom i de fall som avses i 8 kap. 6 § den lagen är kooperativa hyresrättsföreningar dock inte skyldiga att utse auktoriserad revisor eller godkänd revisor som avlagt revisorsexamen.

Vinstutdelning m.m.

21 § Utdelning får ske endast av årets vinst och balanserad vinst som redovisas i fastställd balansräkning för det senaste räkenskapsåret.

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

22 § Om vinstutdelning har beslutats och verkställts i strid med 21 § 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 § lagen om ekonomiska föreningar gäller också för kooperativa hyresrättsföreningar.

Likvidation och annan upplösning

23 § Bestämmelserna om likvidation och upplösning i 11 kap. lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar gäller också för kooperativa hyresrättsföreningar.

Vad som föreskrivs i 11 kap. 3 § lagen om ekonomiska föreningar för det fall föreningens medlemmar går ned under ett lägsta antal skall tillämpas på en kooperativ hyresrättsförening, om antalet medlemmar går ned under tre.

Fusion

24 § Bestämmelserna om fusion i 12 kap. lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar gäller i tillämpliga delar också för kooperativa hyresrättsföreningar.

Firma

25 § Föreningens firma skall innehålla beteckningen ”kooperativ hyresrättsförening”.

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 Patent- och registreringsverket förut registrerade och ännu bestående föreningsfirmor med säte i samma län. För registrering av föreningens firma gäller i övrigt bestämmelserna i firmalagen (1974:156).

26 § Endast en kooperativ hyresrättsförening eller en sammanslutning av kooperativa hyresrättsföreningar får använda beteckningen ”kooperativ hyresrätt” eller en sammansättning med dessa ord i sin firma eller i övrigt vid beteckning av rörelsen.

27 § Bestämmelserna om firmateckning i 14 kap. 2 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar gäller också för kooperativa hyresrättsföreningar.

Registrering m.m.

28 § Bestämmelserna om registrering m.m. i 15 kap. lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar gäller också för kooperativa hyresrättsföreningar.

Ett beslut om en sådan ändring av stadgarna att styrelsens säte skall flyttas från ett län till ett annat får inte registreras, om den kooperativa hyresrättsföreningens firma på grund av bestämmelserna i 25 § tredje stycket inte får föras in i Patent- och registreringsverkets register.

3 kap. Den kooperativa hyresgästens rättigheter och skyldigheter

Allmänt

1 § Bestämmelserna om hyra i jordabalken skall tillämpas på kooperativ hyresrätt med de undantag som anges i denna lag.

Om en kooperativ hyresrättsförening hyr en lägenhet som föreningen i sin tur hyr ut till en medlem eller någon annan, skall, vid tillämpningen av 12 kap. jordabalken och denna lag, föreningens uthyrning inte anses som upplåtelse i andra hand.

Lägenhetens skick

Lägenhetens skick på tillträdesdagen

2 § När en lägenhet upplåts med kooperativ hyresrätt gäller följande, i stället för vad som sägs i 12 kap. 9 § jordabalken. Om inte annat har avtalats, skall föreningen på tillträdesdagen tillhandahålla lägenheten i ett sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen på orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet.

Lägenhetens skick under hyrestiden

3 § Om föreningen i sina stadgar har bestämt att en kooperativ hyresgäst på egen bekostnad skall hålla sin lägenhet eller den mark som ingår i upplåtelsen i ett visst skick, gäller detta i stället för vad som sägs i 12 kap. 15 § jordabalken

Om föreningen i sina stadgar har bestämt att de kooperativa hyresgästerna skall ansvara för underhållet av gemensamma delar av mark eller hus, gäller även detta.

I fall som avses i första och andra styckena gäller inte 12 kap. 16 § jordabalken i motsvarande utsträckning.

4 § Oavsett vad som anges i föreningens stadgar, svarar en kooperativ hyresgäst inte för reparationer av

1. ventilationskanaler, och
2. ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet.

En bestämmelse i föreningens stadgar om att den kooperativa hyresgästen svarar för reparationer på grund av brand- eller vattenlednings-skador tillämpas endast på skada som har uppkommit

1. genom hyresgästens eget vållande, eller
2. genom vårdslöshet av
 - a) någon som hör till hyresgästens hushåll eller gästar denne,
 - b) någon annan som hyresgästen har inrymt i lägenheten, eller
 - c) någon som utför arbete i lägenheten för hyresgästens räkning.

I fråga om brandskador gäller vad som sägs i andra stycket 2 endast om hyresgästen har brustit i den omsorg och tillsyn som hade bort iakt-tas.

Andra stycket tillämpas också om det finns ohyra i lägenheten.

Upprustningsföreläggande m.m.

5 § Bestämmelserna om upprustningsföreläggande och hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbete i 12 kap. 18 a–h §§ jordabalken gäller inte när en lägenhet har upplåtits med kooperativ hyresrätt.

Hyran

6 § Den kooperativa hyresgästen skall betala den hyra som föreningen bestämmer. Vad som sägs i 12 kap. 19 § jordabalken skall inte tillämpas.

7 § Vad som sägs i 12 kap. 21 § första stycket andra meningen jordabalken om rätt att deponera belopp hos länsstyrelsen när det råder tvist om storleken av hyran gäller inte för kooperativa hyresgäster.

Användningen av lägenheten

8 § I stället för vad som sägs i 12 kap. 23 § jordabalken gäller följande. Den kooperativa hyresgästen får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock bara åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

9 § När en kooperativ hyresgäst har vidtagit någon åtgärd i lägenheten med stöd av 12 kap. 24 a § jordabalken gäller, i stället för vad som sägs i den paragrafens första stycke andra meningen, att föreningen har rätt till ersättning för skada som beror på att åtgärden inte är fackmässigt utförd eller på annat sätt otillfredsställande.

10 § I stället för vad som sägs i 12 kap. 26 § första–tredje styckena jordabalken gäller följande. Företrädare för föreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När lägenheten är ledig till uthyrning, är den kooperativa hyresgästen skyldig att låta den visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att den kooperativa hyresgästen inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Förverkande

11 § I stället för vad som sägs i 12 kap. 42 § första stycket 4 och 7 jordabalken gäller att en kooperativ hyresrätt är förverkad, om

1. lägenheten används i strid med 8 § eller 12 kap. 41 § jordabalken och hyresgästen inte efter tillsägelse vidtar rättelse utan dröjsmål,
2. tillträde till lägenheten vägras i strid med 10 § eller 12 kap. 26 § fjärde stycket jordabalken och hyresgästen inte kan visa någon giltig ursäkt.

En kooperativ hyresrätt är också förverkad och föreningen berättigad att säga upp hyresavtalet att upphöra i förtid, om

1. den kooperativa hyresgästen åsidosätter en i föreningens stadgar föreskriven skyldighet som går utöver hans eller hennes skyldigheter enligt denna lag och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, eller
2. hyresgästen har förvärvat hyresrätten på sätt som anges i 12 kap. 32–37 § eller 47 § andra stycket jordabalken och hyresgästen inte efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om medlemskap i föreningen.

Om hyresrätten är förverkad på grund av förhållande som avses i första stycket, gäller vad som sägs i 12 kap. 43 § första stycket första meningen jordabalken. Är hyresrätten förverkad på grund av förhållande som avses i andra stycket 1, gäller vad som sägs i 12 kap. 43 § första stycket tredje meningen jordabalken.

Prövning av hyresvillkor

12 § När en lägenhet har upplåtits med kooperativ hyresrätt är bestämmelserna i 12 kap. 53–55 c §§ jordabalken om prövning av hyran och andra hyresvillkor för bostadslägenheter tillämpliga endast i den utsträckning de avser andra hyresvillkor än hyran.

Upphörande av den kooperativa hyresrätten i vissa fall

Huset överläts

13 § Om föreningen överläter det hus där lägenheten finns eller om huset säljs exekutivt, upphör den kooperativa hyresrätten.

Om lägenheten har tillträtts när den kooperativa hyresrätten upphör, skall ett hyresavtal anses ingånget med den nye fastighetsägaren. I så fall gäller 14 §.

14 § Om parterna i fall som avses i 13 § andra stycket inte kommer överens om hyresvillkoren, fastställs dessa av hyresnämnden. I väntan på att hyresvillkoren blir slutligt bestämda, skall hyra betalas enligt vad föreningen hade bestämt för den kooperativa hyresrätten.

Föreningens hyresavtal upphör

15 § Vad som sägs i 13 och 14 §§ skall också tillämpas om föreningen hyr lägenheten och föreningens hyresavtal med fastighetsägaren upphör att gälla.

Den kooperativa hyresgästen går ur föreningen

16 § En kooperativ hyresgäst som säger upp sitt medlemskap i föreningen skall också anses ha sagt upp hyresavtalet.

4 kap. Ombildning till kooperativ hyresrätt genom förvärv av hus

Beslut om förvärv för ombildning

Beslutet

1 § Ett beslut av föreningen att förvärva ett hus för ombildning av hyresrätt till kooperativ hyresrätt skall fattas på en föreningsstämma. Beslutet är giltigt, om hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheter som omfattas av förvärvet har gått med på beslutet. Dessa hyresgäster skall vara medlemmar i föreningen.

Vid beräkningen av antalet lägenheter skall som lägenhet anses 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.

Protokollet från föreningsstämman skall innehålla uppgift om hur rösterna har beräknats och hållas tillgängligt för hyresgästerna och ägaren av huset.

Ekonomisk plan

2 § Innan ett beslut fattas enligt 1 §, skall föreningens styrelse upprätta en ekonomisk plan och hålla denna tillgänglig för hyresgästerna. Planen skall innehålla de upplysningar som är av betydelse för en bedömning av föreningens verksamhet.

Till planen skall fogas ett besiktningsprotokoll som visar husets skick.

Intygsgivare

3 § Den ekonomiska planen skall vara försedd med intyg av två personer om att planen enligt deras bedömning vilar på tillförlitliga grunder. I intyget skall intygsgivarna också ange de huvudsakliga omständigheterna som ligger till grund för deras bedömning.

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

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

Ogiltighet

5 § Beslut om förvärv i strid med 1 § är ogiltiga. Detsamma gäller beslut om förvärv som fattas utan att en ekonomisk plan har varit tillgänglig enligt 2 §.

Första stycket gäller inte om förvärv ändå har skett enligt beslutet och lagfart har meddelats.

Medlemmens rätt till en kooperativ hyresrätt

6 § Om den som hyr en bostadslägenhet i huset har antagits som medlem i föreningen, får föreningen inte vägra att upplåta lägenheten med kooperativ hyresrätt till honom eller henne eller erbjuda sådana villkor för upplåtelsen som skäligen inte bör godtas.

Föreningen får dock vägra att upplåta lägenheten med kooperativ hyresrätt, om

1. hyresförhållandet beror på anställning och lägenheten inte skall upplåtas med kooperativ hyresrätt, eller

2. hyresgästen har ansökt om medlemskap i föreningen senare än ett år efter föreningens förvärv av huset.

Om föreningen vägrar att upplåta lägenheten med kooperativ hyresrätt, kan hyresgästen inom en månad från den dag han eller hon fick del av beslutet hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Hyresnämnden får då förelägga föreningen att upplåta lägenheten med kooperativ hyresrätt. Före-

läggandet får förenas med vite. Nämnden får också fastställa villkoren för upplåtelsen.

Bestämmelserna i första–tredje styckena gäller inte om det är bestämt att hyresförhållandet skall upphöra.

5 kap. Ombildning till kooperativ hyresrätt genom hyra av lägenheter

Beslut att hyra lägenheter för ombildning

1 § Ett beslut av föreningen att hyra samtliga lägenheter i ett hus för ombildning till kooperativ hyresrätt skall fattas på en föreningsstämma. Beslutet är giltigt, om hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna i huset har gått med på beslutet. Dessa hyresgäster skall vara medlemmar i föreningen.

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

Protokollet från föreningsstämman skall innehålla uppgift om hur rösterna har beräknats och hållas tillgängligt för hyresgästerna och ägaren av huset.

Föreningens inträde som hyresvärd

2 § Om föreningen i enlighet med ett beslut enligt 1 § har träffat hyresavtal med husets ägare om att hyra samtliga lägenheter i huset, inträder föreningen som hyresvärd i förhållande till hyresgästerna i huset. Inträdet får verkan när hyresavtalet mellan föreningen och husets ägare har börjat löpa och hyresgästen har underrättats om inträdet.

Medlemmens rätt till en kooperativ hyresrätt

3 § Bestämmelserna i 4 kap. 6 § om en medlems rätt att få en bostadslägenhet upplåten med kooperativ hyresrätt skall också tillämpas vid ombildning enligt detta kapitel.

Ägarens återinträde som hyresvärd

4 § Om hyresavtalet mellan husets ägare och föreningen upphör att gälla, återinträder husets ägare i de hyresavtal som föreningen enligt 2 § har trätt in i och som inte avser kooperativ hyresrätt.

Bestämmelser om kooperativa hyresgästers ställning i fall som avses i första stycket finns i 3 kap. 15 §.

6 kap. Skadestånd, straff och överklagande m.m.

Skadestånd

1 § Bestämmelserna om skadestånd m.m. i 13 kap. lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar gäller också i fråga om kooperativa hyresrättsföreningar.

Straff och vite

2 § Vad som sägs i 16 kap. 1 § första och tredje styckena och 2 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar gäller också i fråga om kooperativa hyresrättsföreningar.

Till böter döms den som uppsåtligen eller av oaktsamhet

1. underlåter att föra medlemsförteckning eller hålla sådan förteckning tillgänglig enligt 3 kap. 6 § lagen om ekonomiska föreningar,
2. tar emot förskott i strid med 2 kap. 12 §, eller
3. använder firma i strid med 2 kap. 26 §.

Överklagande

3 § Beslut som rör tillstånd till förskott enligt 2 kap. 13 § får överklagas hos allmän förvaltningsdomstol. Detsamma gäller beslut om behörighet som intygsgivare enligt 4 kap. 4 §, om det har meddelats av myndighet som regeringen har bestämt.

Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten.

4 § Hyresnämndens beslut i frågor om hyresvillkor enligt 3 kap. 14 § eller i frågor om upplåtelse med kooperativ hyresrätt enligt 4 kap. 6 § får överklagas hos Svea hovrätt inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Överklagandet skall ges in till hyresnämnden.

5 § I tvister som avses i 4 § skall varje part svara för sin rättegångskostnad i hovrätten, om inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

Vissa meddelanden

6 § Bestämmelserna i 12 kap. 63 § jordabalken om hur meddelanden kan lämnas gäller även meddelanden som avses i 3 kap. 11 § första stycket 1 och 5 kap. 2 §.

1. Denna lag träder i kraft den 1 april 2002, då lagen (1999:459) om ändring av tillstånd att bedriva verksamhet med kooperativ hyresrätt skall upphöra att gälla.

2. Lagen tillämpas inte på en ekonomisk förening som har registrerats före lagens ikraftträdande och inte därefter har registrerats som kooperativ hyresrättsförening.

Tillstånd som har meddelats enligt lagen (1986:1242) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt eller lagen (1999:459) om ändring av tillstånd att bedriva verksamhet med kooperativ hyresrätt gäller fortfarande. Sådana tillstånd upphör dock att gälla, om föreningen registreras som kooperativ hyresrättsförening.

3. Föreningar som avses i punkten 2 första stycket får registreras om till kooperativa hyresrättsföreningar enligt bestämmelserna i punkterna 4 och 5.

Patent- och registreringsverket prövar frågan om omregistrering efter anmälan av föreningen.

4. Omregistrering får ske under förutsättning att föreningen har

1. beslutat att ändra sina stadgar i överensstämmelse med 2 kap. 4 §,
2. beslutat om firma i överensstämmelse med 2 kap. 25 §, och
3. utsett en styrelse i enlighet med 2 kap. 15 §.

I fråga om omregistreringen tillämpas i övrigt bestämmelserna i 15 kap. lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar.

5. Villkor i föreningens stadgar som går längre än vad som föreskrivs i 7 kap. 14 § första stycket och 15 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar skall inte tillämpas när föreningen beslutar i angelägenhet som rör omregistreringen.

6. Bestämmelserna i 2 kap. 26 § om förbud för andra än kooperativa hyresrättsföreningar att använda beteckningen ”kooperativ hyresrättsförening” i firman m.m. tillämpas inte före utgången av år 2004 på firmor som redan är registrerade vid lagens ikraftträdande.

2.2 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 4 kap. 1 § samt 12 kap. 1 och 26 §§ jordabalken skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 kap.

1 §

Köp av fast egendom slutes genom upprättande av köpehandling som underskrives av säljaren och köparen. Handlingen skall innehålla en uppgift om köpeskillning och förklaring av säljaren att egendomen överlåtes på köparen. Köpes utom fast egendom även annat mot en gemensam köpeskillning, är det tillräckligt att köpehandlingen innehåller en uppgift om gemensam köpeskillning.

Om säljaren och köparen vid sidan av köpeskillningen har träffat överenskommelse om annan köpeskillning än den som anges i köpehandlingen, är den överenskommelsen ogiltig. Mellan säljaren och köparen gäller i stället den köpeskillning som anges i köpehandlingen. Denna köpeskillning får dock jämkas om det med hänsyn till köpehandlingens innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt är oskäligt att den köpeskillningen skall vara bindande.

Köp som inte uppfyller föreskrifterna i första stycket är ogiltiga. Dock är förvärv, som har gjorts enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället, giltiga även om föreskrifterna i första stycket inte har iakttagits.

Köp som inte uppfyller föreskrifterna i första stycket är ogiltiga. Dock är förvärv, som har gjorts enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt *eller kooperativ hyresrätt* eller lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället, giltiga även om föreskrifterna i första stycket inte har iakttagits.

12 kap.

1 §¹

Detta kapitel avser avtal, genom vilka hus eller delar av hus upplåts till nyttjande mot ersättning. Detta gäller även om lägenheten upplåtits genom tjänsteavtal eller avtal i anslutning till sådant avtal.

Innefattar avtalet även upplåtelse av jord att nyttjas tillsammans med lägenheten, skall detta kapitel tillämpas på avtalet, om jorden skall användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk. Förenas ett tjänsteavtal, som ej är av ringa betydelse, med upplåtelse av såväl lägenhet för bostadsändamål som jord, skall kapitlet

¹ Senaste lydelse 1994:817.

tillämpas, om upplåtelsen av lägenheten är mera betydelsefull än upplåtelsen av jorden.

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

Vad som föreskrivs i detta kapitel om sambor gäller sådana samboförhållanden där en ogift kvinna och en ogift man bor tillsammans under äktenskapsliknande förhållanden.

Förbehåll som strider mot en bestämmelse i detta kapitel är utan verkan mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hans ställe, om ej annat anges.

Omfattar hyresavtalet minst tre bostadslägenheter, som hyresgästen skall hyra ut i andra hand, får parterna avtala om förbehåll som strider mot vad som sägs i detta kapitel om sådana lägenheter, under förutsättning att förbehållet inte strider mot bestämmelserna om lokaler och inte heller avser rätten till förlängning av avtalet eller grunderna för fastställande av hyresvillkoren i samband med sådan förlängning. Ett sådant förbehåll gäller endast om det godkänts av hyresnämnden. Godkännande behövs dock inte om staten, kommun, landsting eller kommunalförbund är hyresvärd.

Omfattar hyresavtalet minst tre bostadslägenheter, som hyresgästen skall hyra ut i andra hand *eller upplåta med kooperativ hyresrätt*, får parterna avtala om förbehåll som strider mot vad som sägs i detta kapitel om sådana lägenheter, under förutsättning att förbehållet inte strider mot bestämmelserna om lokaler och inte heller avser rätten till förlängning av avtalet eller grunderna för fastställande av hyresvillkoren i samband med sådan förlängning. Ett sådant förbehåll gäller endast om det godkänts av hyresnämnden. Godkännande behövs dock inte om staten, kommun, landsting eller kommunalförbund är hyresvärd.

26 §²

Hyresvärden har rätt att utan uppskov få tillträde till lägenheten för att utöva nödvändig tillsyn eller utföra förbättringsarbeten som inte kan uppskjutas utan skada. När lägenheten är ledig till uthyrning, är hyresgästen skyldig att låta den visas på lämplig tid.

Efter tillsägelse minst en månad i förväg får hyresvärden i lägenheten låta utföra mindre brådskande förbättringsarbeten som inte vållar väsentligt hinder eller men i nyttjanderätten. Sådana arbeten får dock inte utan hyresgästens medgivande utföras under den sista månad som hyresförhållandet består. Vill hyresvärden utföra annat arbete i lägenheten, får hyresgästen inom en vecka från det att han fick meddelande om detta säga upp avtalet till upphörande. Sådant arbete får inte utan hyresgästens medgivande påbörjas förrän avtalet sålunda kunnat bringas att upphöra. Bestämmelserna i detta stycke gäller inte arbete som hyresvärden har utfäst sig att utföra åt hyresgästen eller som han genom ett åtgärdsföreläggande har ålagts att utföra.

² Senaste lydelse 1991:850.

I fall som anges i första eller andra stycket skall hyresvärden tillse att hyresgästen ej förorsakas större olägenhet än nödvändigt. Skada som förorsakas hyresgästen genom arbete som avses i andra stycket skall ersättas av hyresvärden, även om skadan icke beror på hans försummelse.

Hyresgästen är skyldig att tåla inskränkningar i nyttjanderätten, som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om den av honom hyrda lägenheten inte besväras av ohyra. Därvid gäller 17 § *andra stycket*.

Hyresgästen är skyldig att tåla inskränkningar i nyttjanderätten, som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om den av honom hyrda lägenheten inte besväras av ohyra. Därvid gäller 17 §.

Underlåter hyresgästen att bereda hyresvärden tillträde till lägenheten när denne har rätt till det, får kronofogdemyndigheten meddela särskild handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.

Denna lag träder i kraft den 1 april 2002.

2.3 Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

dels att i 16 e § orden ”lagen (1982:357) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt” skall bytas ut mot ”lagen (1982:357) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt”,

dels att 4, 10, 11, 12, 22 och 23 §§ samt rubriken före 23 § skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 §³

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. 11 § första stycket 5 och 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 §, villkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 d §, 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,

2 b. pröva tvist om hyresvillkor enligt 3 kap. 14 § lagen (2002:000) om kooperativ hyresrätt eller tvist om upplåtelse med kooperativ hyresrätt enligt 4 kap. 6 § samma lag,

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 (1991:614),

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 bostadsförvaltningslagen (1977:792), tvist om uppdriftsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–c §§ jordabalken eller

³ Senaste lydelse 1998:147.

förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 12 kap. 18 d–f §§ och 18 h § samma balk,

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

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

8. pröva frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt *eller kooperativ hyresrätt*.

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.

10 §⁴

Underlåter sökanden att på kallelse infinna sig inför *nämnd*, avskrivs ärendet. *Kommer ej motparten tillstädes*, får nämnden förelägga honom vid vite att inställa sig inför nämnden. *Kommer parten likväl ej tillstädes och är det icke antagligt att förlikning kan komma till stånd*, avskrivs ärendet. Rör ärendet tvist som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket, 2, 2 a eller 3, avgöres dock ärendet *utan hinder av partens utevaror*.

Uteblir båda parterna i tvist som domstol hänskjutit till nämnden, avskrivs ärendet. Uteblir endast den ena parten, äger första stycket andra och tredje *punkterna* motsvarande tillämpning.

Första och andra styckena äger ej tillämpning om det finns anledning att antaga att part har laga förfall för sin utevaror.

Underlåter sökanden att på kallelse infinna sig inför *nämnden*, *skall* ärendet avskrivas. *Om motparten inte infinner sig*, får nämnden förelägga honom vid vite att inställa sig inför nämnden. *Om parten trots detta inte infinner sig och det inte kan antas att förlikning kan komma till stånd*, *skall* ärendet avskrivas. Rör ärendet tvist som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket, 2, 2 a, 2 b eller 3, *skall* dock ärendet avgöras *trots att parten inte har infunnit sig*.

Uteblir båda parterna i tvist som domstol hänskjutit till nämnden, avskrivs ärendet. Uteblir endast den ena parten, äger första stycket andra och tredje *meningarna* motsvarande tillämpning.

11 §⁵

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 fiskearronden *eller* 2 kap. 10 §

Om ett ärende som har avskrivits enligt 10 § första stycket första mening rör 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 fiske-

⁴ Senaste lydelse 1978:306.

⁵ Senaste lydelse 2000:594.

och 4 kap. 6 § bostadsrättslagen (1991:614) 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.

arrenden, 2 kap. 10 § och 4 kap. 6 § bostadsrättslagen (1991:614) eller 4 kap. 6 § lagen (2002:000) om kooperativ hyresrätt, skall nämnden återuppta ärendet på ansökan av sökanden. Ansökan görs skriftligen inom tre veckor från den dag beslutet om avskrivning meddelades.

Om sökanden uteblir ännu en gång, får ärendet inte tas upp på nytt.

12 §⁶

Nämnd skall klarlägga tvistefrågorna och, även om medling icke påkallas, söka förlika parterna.

Kan parterna ej förlikas efter förslag av någondera parten, skall nämnden framlägga förslag till förlikning, om det ej är uppenbart att förutsättningar för förlikning saknas.

Förlikning skall avfattas skriftligen och undertecknas av parterna.

Träffas ej förlikning, avgöres tvisten av nämnden, om tvisten rör fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a eller 3. I annat fall avskrivs ärendet.

Om det inte träffas någon förlikning, skall tvisten avgöras av nämnden, om tvisten rör en fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b eller 3. I annat fall skall ärendet avskrivas.

22 §⁷

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, eller 8. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket eller upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–c §§ eller tillstånd enligt 12 kap. 18 d–f §§, 23 § andra stycket, 34–37 eller 40 § jordabalken eller 7 kap. 11 § bostadsrättslagen (1991:614) eller ansökan om uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken eller an-

Beslut av en nämnd har rättskraft när tiden för överklagande eller klander har gått ut, om beslutet innebär att en fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 5 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 3, 5 a, 6, 7 eller 8 har avgjorts. Detta gäller dock inte beslut som innebär att nämnden har avslagit en ansökan om

1. åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket jordabalken,

2. upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–c §§ jordabalken,

3. tillstånd enligt 12 kap. 18 d–f §§, 23 § andra stycket, 34–37 eller 40 § jordabalken,

4. tillstånd enligt 7 kap. 11 §

⁶ Senaste lydelse 1978:306.

⁷ Senaste lydelse 1998:147.

sökan om förbud eller hävande av förbud enligt 12 kap. 18 h § jordabalken eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304) lämnats utan bifall.

bostadsrättslagen (1991:614),

5. uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken,

6. förbud eller hävande av förbud enligt 12 kap. 18 h § jordabalken, eller

7. rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304).

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

Besvär

Överklagande

23 §⁸

Om fullföljd av talan mot hyresnämndens beslut i ärende enligt 12 kap. jordabalken eller hyresförhandlingslagen (1978:304) eller i ärende angående bostadsrätt, eller särskild förvaltning eller i ärende enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m., 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 (1991:614), 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792), 25 § lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. samt 15 § lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

Det finns bestämmelser om överklagande av hyresnämndens beslut i

– 12 kap. 70 § jordabalken,

– 31 § hyresförhandlingslagen (1978:304),

– 6 kap. 4 § lagen om kooperativ hyresrätt (2002:000),

– 11 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614),

– 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792),

– 25 § lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m., och

– 15 § lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

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

Hyresnämndens beslut får överklagas hos Svea hovrätt, om nämnden

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

2. avskrivit ärende enligt 8–10, 15 a, 16, 16 a, 16 c 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. utlåtut sig i annat fall än som avses i 3 i fråga som gäller rättshjälp.

Ett överklagande 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 ett överklagande som avses i första eller tredje stycket tillämpas bestämmelserna i 52 kap. 2 och 4 §§ rättegångsbalken.

⁸ Senaste lydelse 1996:1637.

Denna lag träder i kraft den 1 april 2002.

2.4 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. skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 §⁹

Förvärvstillstånd fordras inte

1. om egendomen förvärvas från staten, kommun, landsting eller kommunalförbund,

2. om staten, kommun, landsting, kommunalförbund, aktiebolag, som helt ägs av kommun eller landsting, allmännyttigt bostadsföretag, riksorganisation för bostadsrättsföreningar eller regional sådan organisation är förvärvare,

3. om egendomen förvärvas av en bostadsrättsförening och föreningen har fattat beslut om förvärvet i den ordning som föreskrivs i 9 kap. 19 § bostadsrättslagen (1991:614),

3. om egendomen förvärvas av en bostadsrättsförening och föreningen har fattat beslut om förvärvet i den ordning som föreskrivs i 9 kap. 19 § bostadsrättslagen (1991:614),

3 a. om egendomen förvärvas av en kooperativ hyresrättsförening och föreningen har fattat beslut om förvärvet på det sätt som föreskrivs i 4 kap. 1 § lagen (2002:000) om kooperativ hyresrätt,

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 §,

6. om förvärvet sker genom inrop på exekutiv auktion.

Denna lag träder i kraft den 1 april 2002.

⁹ Senaste lydelse 1999:939.

2.5 Förslag till lag om ändring i bostadsförvaltningslagen (1977:792)

Härigenom föreskrivs att 1 § bostadsförvaltningslagen (1977:792) skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 §¹⁰

Denna lag äger tillämpning på fastighet där det finns bostadslägenhet som är uthyrd eller kan hyras ut av fastighetens ägare för annat ändamål än fritidsändamål och som ej utgör del av hans egen bostad. Fastighet som tillhör staten eller kommun kan ej bli föremål för ingripande enligt 2 §.

När byggnad tillhör innehavare av inskriven tomträtt äger bestämmelserna i denna lag om fastighet motsvarande tillämpning på tomträtten. I fråga om byggnad som annars tillhör annan än ägaren av marken gäller lagen i tillämpliga delar. Såsom ägare av fastighet anses, när omständigheterna föranleder det, annan som innehar fastigheten.

Denna lag tillämpas inte på fastigheter som ägs kooperativa hyresrättsföreningar enligt lagen (2002:000) om kooperativ hyresrätt eller på fastigheter där samliga bostadslägenheter hyrs av sådana föreningar.

Denna lag träder i kraft den 1 april 2002.

¹⁰ Senaste lydelse 1989:1051.

2.6 Förslag till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304)

Härigenom föreskrivs att 1 § hyresförhandlingslagen (1978:304) skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 §

Förhandling om hyresförhållanden i fråga om bostadslägenheter får enligt denna lag föras mellan å ena sidan hyresvärd eller hyresvärd och organisation av fastighetsägare, i vilken hyresvärden är medlem, och å andra sidan organisation av hyresgäster. Förhandling förs på grundval av förhandlingsordning, som kommer till stånd genom avtal mellan de förhandlande parterna eller genom beslut av hyresnämnd.

Som hyresvärd anses i lagen den som för annat ändamål än fritidsändamål regelmässigt hyr ut mer än två bostadslägenheter, vilka ej utgör del av upplåtarens bostad.

Vad som i lagen sägs om avtal om förhandlingsordning och om verkan av att sådant avtal har slutits gäller i tillämpliga delar även i fråga om förhandlingsordning som har beslutats av hyresnämnd.

Lagen är inte tillämplig vid upplåtelse med kooperativ hyresrätt.

Denna lag träder i kraft den 1 april 2002.

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

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt

dels att lagens rubrik samt 1, 3–6 och 8–12 §§ skall ha följande lydelse,

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

Lag om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt *eller kooperativ hyresrätt*

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 §¹¹

För ombildning av hyresrätt till bostadsrätt har hyresgäster enligt denna lag rätt att förvärva den fasta egendomen genom en bostadsrättsförening.

Enligt denna lag har hyresgäster rätt att genom en förening förvärva fast egendom för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

Rätten till förvärv gäller fast egendom som är taxerad som hyreshusenhet eller, om egendomen hyrs ut för något annat ändamål än fritidsändamål, som småhusenhet.

Vad som i denna lag sägs om fast egendom skall gälla även tomträtt. Vad som sägs om lagfart skall, när det är fråga om tomträtt, i stället avse inskrivning av förvärv av tomträtt.

3 §¹²

Om hyresgäster har intresse av att förvärva fast egendom för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt får detta anmälas till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Intresseanmälan skall för hyresgästernas räkning göras av en bostadsrättsförening.

Om hyresgäster har intresse av att förvärva fast egendom för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt *eller kooperativ hyresrätt*, får detta anmälas till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Intresseanmälan skall för hyresgästernas räkning göras av en bostadsrättsförening *respektive en kooperativ hyresrättsförening*.

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

2. att hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna skriftligen har förklarat sig

¹¹ Senaste lydelse 1995:1465.

¹² Senaste lydelse 2000:245.

intresserade av en ombildning av hyresrätt till bostadsrätt, och att dessa hyresgäster är medlemmar i bostadsrättsföreningen, och

3. att samtliga lägenheter i en småhusenhet som omfattas av anmälan hyrs för något annat ändamål än fritidsändamål.

4 §¹³

Fastighetsägaren och bostadsrättsföreningen skall av inskrivningsmyndigheten underrättas om att en intresseanmälan har antecknats i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

intresserade av ombildningen, och att dessa hyresgäster är medlemmar i föreningen, och

Fastighetsägaren och den förening som har gjort intresseanmälan skall av inskrivningsmyndigheten underrättas om att en intresseanmälan har antecknats i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

5 §

Sedan anteckning har skett gäller en intresseanmälan fram till den inskrivningsdag som inträffar närmast efter två år från den inskrivningsdag då anteckningen gjordes. Om hembud som avses i 6 § sker under denna tid, gäller anmälan dock alltid fram till den inskrivningsdag som inträffar närmast efter två år från den dag då hembudet skedde. Vad som nu har sagts gäller även i förhållande till ny ägare av fastigheten.

Sedan anteckning har skett gäller en intresseanmälan, utom i fall som avses i andra stycket, fram till den inskrivningsdag som inträffar närmast efter två år från den inskrivningsdag då anteckningen gjordes. Om hembud som avses i 6 § sker under denna tid, gäller anmälan dock alltid fram till den inskrivningsdag som inträffar närmast efter två år från den dag då hembudet skedde. Vad som nu har sagts gäller även i förhållande till ny ägare av fastigheten.

En förening som har gjort en intresseanmälan kan ta tillbaka den. Anmälan upphör att gälla den inskrivningsdag som inskrivningsmyndigheten tar bort anteckningen.

En ny intresseanmälan får antecknas tidigast på den inskrivningsdag då den tidigare giltighet upphört.

5 a §

Till en anmälan om att ta tillbaka en intresseanmälan skall föreningen foga ett intyg om att hyresgästerna i minst hälften av de uthyrda lägenheterna vid föreningsstämma har röstat för att föreningen inte skall förvärva den fasta egendomen.

¹³ Senaste lydelse 2000:245.

6 §¹⁴

Fast egendom som utgör en hyreshus- eller småhusenhet 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 hyreshus- eller småhusenheten. 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 § aktiebolagslagen (1975:1385).

En överlåtelse får genomföras utan hembud till *bostadsrättsföreningen*,

1. om *bostadsrättsföreningen* godkänner överlåtelsen,
2. om staten 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 genomförs 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 andel förvärvats på något 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.

Fast egendom som utgör en hyreshus- eller småhusenhet och för vilken en intresseanmälan gäller, får inte överlåtas helt eller delvis genom köp eller byte utan att den *förening* som har gjort intresseanmälan har erbjudits att förvärva hela hyreshus- eller småhusenheten. 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 § aktiebolagslagen (1975:1385).

En överlåtelse får genomföras utan hembud till *föreningen*,

1. om *föreningen* godkänner överlåtelsen,

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

8 §¹⁵

Hyresnämnden skall se till att förslaget till köpeavtal delges den *bostadsrättsförening* som har gjort intresseanmälan. Efter delgivning-

Hyresnämnden skall se till att förslaget till köpeavtal delges den *förening* som har gjort intresseanmälan. Efter delgivningen får

¹⁴ Senaste lydelse 1995:1465.

¹⁵ Senaste lydelse 2000:245.

en får inte hembudet eller samtycket till avtalsförslaget återkallas eller förslaget ändras.

Efter hembudet är fastighetsägaren skyldig att ge föreningen tillfälle att besikta egendomen.

Hyresnämnden skall för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel underrätta inskrivningsmyndigheten om hembudet och om dagen för det.

9 §¹⁶

Bestämmelser om bostadsrättsföreningars beslut att förvärva hus för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt finns i 9 kap. 19–21 §§ bostadsrättslagen (1991:614).

inte hembudet eller samtycket till avtalsförslaget återkallas eller förslaget ändras.

Bestämmelser om bostadsrättsföreningars beslut att förvärva hus för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt finns i 9 kap. 19–21 §§ bostadsrättslagen (1991:614).

Bestämmelser om kooperativa hyresrättsföreningars beslut att förvärva hus för ombildning av hyresrätt till kooperativ hyresrätt finns i 4 kap. 1–5 §§ lagen (2002:000) om kooperativ hyresrätt.

10 §¹⁷

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

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

Hembudet upphör att gälla, om det inte antas inom föreskriven tid

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

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

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

¹⁶ Senaste lydelse 1995:1465.

¹⁷ Senaste lydelse 1987:245.

och på föreskrivet sätt eller när *bostadsrättsföreningen* skriftligen underrättat hyresnämnden om att den inte antar hembudet.

föreningen skriftligen underrättat hyresnämnden om att den inte antar hembudet.

11 §

Om hembudet har antagits, skall det anses som om fastighetsägaren och *bostadsrättsföreningen* har slutit ett avtal om köp av den hembjudna egendomen på de villkor som anges i förslaget till köpeavtal. I förslaget skall anses föreskrivet att köpebrev skall upprättas.

Om hembudet har antagits, skall det anses som om fastighetsägaren och *föreningen* har slutit ett avtal om köp av den hembjudna egendomen på de villkor som anges i förslaget till köpeavtal. I förslaget skall anses föreskrivet att köpebrev skall upprättas.

12 §¹⁸

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.

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 *förening* 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 gäller också om överlåtelsen avser en andel av hyreshus- eller småhusenheten.

I fråga om förbudet i första stycket skall 6 § andra och tredje stycket tillämpas. Om något undantag inte föreligger, är överlåtaren skyldig att skaffa hyresnämndens tillstånd till överlåtelsen.

¹⁸ Senaste lydelse 1995:1465.

Denna lag träder i kraft den 1 april 2002.

2.8 Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

Härigenom föreskrivs i fråga om bostadsrättslagen (1991:614) dels att i 1 kap. 7 § orden ”lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt” skall bytas ut mot ”lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt”, dels att 1 kap. 8 § skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 kap. 8 §¹⁹

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.

Första stycket gäller inte i verksamhet som bedrivs med stöd av tillstånd enligt lagen (1986:1242) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt eller lagen (1999:459) om ändring av tillstånd att bedriva verksamhet med kooperativ hyresrätt.

En juridisk person får inte upplåta andelsrätt *som ger* rätt att för begränsad tid besitta eller nyttja en bostadslägenhet.

Denna lag träder i kraft den 1 april 2002.

¹⁹ Senaste lydelse 1999:458.

2.9 Förslag till lag (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt

Härigenom föreskrivs att 8 § lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Beslut av Svea hovrätt *äger* rättskraft, *såvitt därigenom avgjorts* fråga som avses i 4 § första stycket 2, 2 a, 3, 5 a, 6, 7 eller 8 lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder. Detta gäller dock inte beslut, *enligt vilket* ansökan om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket *eller* upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–c §§ *eller* tillstånd enligt 12 kap. 18 d–f §§, 23 § andra stycket, 34, 36 eller 37 § jordabalken *eller* ansökan om förbud eller hävande av förbud enligt 12 kap. 18 h § jordabalken *eller yrkande om* rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304) *lämnats utan bifall*.

Föreslagen lydelse

8 §²⁰

Beslut av Svea hovrätt *har* rättskraft, *om beslutet innebär att en* fråga som avses i 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 3, 5 a, 6, 7 eller 8 lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder *har avgjorts*. Detta gäller dock inte beslut *som innebär avslag på* ansökan om

1. åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket

2. upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–c §§ jordabalken,

3. tillstånd enligt 12 kap. 18 d–f §§, 23 § andra stycket, 34, 36 eller 37 § jordabalken,

4. förbud eller hävande av förbud enligt 12 kap. 18 h § jordabalken, eller

5. rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304).

Denna lag träder i kraft den 1 april 2002.

²⁰ Senaste lydelse 1998:149.

3 Ärendet och dess beredning

Under åren 1987 till 1998 gällde lagen (1986:1242) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt (försökslagen). Genom lagen be-myndigades regeringen att försöksvis lämna ekonomiska föreningar tillstånd att bedriva verksamhet med upplåtelse av kooperativ hyresrätt. I samband med tillståndet kunde regeringen också meddela dispens från vissa hyresrättsliga bestämmelser.

Boverket utvärderade försöksverksamheten (se Boverkets Rapport 1996:7). I rapporten konstaterades att försöksverksamheten hade fått en relativt liten omfattning. Boverket ansåg att den kooperativa hyresrätten ändå borde införas som en bestående upplåtelseform men framhöll samtidigt att upplåtelseformen behövde få klara och rimliga villkor.

Regeringen beslutade den 11 november 1999 att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att föreslå permanenta regler för kooperativ hyresrätt (dir 1999:88). Till utredare utsågs hyresrådet och chefen för Hyresnämnden i Stockholm Håkan Julius. Utredningen, som antog namnet Utredningen om kooperativ hyresrätt, avgav i november år 2000 betänkandet Kooperativ hyresrätt (SOU 2000:95). En sammanfattning av betänkandet finns i *bilaga 1*. Utredningens lagförslag finns i *bilaga 2*.

Betänkandet har remissbehandlats. En sammanställning av remissyttrandena finns tillgänglig i lagstiftningsärendet (Ju2000/5955/L1). En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 3*.

I denna lagrådsremiss tar regeringen upp de förslag som lämnades i betänkandet.

4 Kooperativ hyresrätt

4.1 Bakgrund

Nyttjanderätt till bostäder upplåts normalt genom hyresrätt eller bostadsrätt. Hyresrätt upplåts av både kommunala och privata fastighetsägare. Bostadsrätt upplåts av bostadsrättsföreningar. En utförlig reglering av dessa boendeformer finns i bl.a. 12 kap. jordabalken (hyreslagen) och bostadsrättslagen (1991:614).

Vid sidan av hyresrätt och bostadsrätt förekommer i mindre omfattning s.k. kooperativ hyresrätt. Sådan upplåts av kooperativa hyresrättsföreningar. Karaktäristiskt för kooperativ hyresrätt är att hyresgästerna är medlemmar i en förening och att det är föreningen som hyr ut lägenheterna.

Den största kooperativa hyresrättsföreningen är Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB). Den bildades redan år 1916. I dag har föreningen ca 60 000 medlemmar och förvaltar ca 6 000 lägenheter som upplåts till medlemmarna med hyresrätt. SKB:s verksamhet är i vissa avseenden undantagen från annars gällande hyresrättsliga bestämmelser.

Övriga kooperativa hyresrättsföreningar har kommit till inom ramen för den försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt som gällde under åren 1987–1998. Försöksverksamheten hade stöd i den tidsbegränsade lagen (1986:1242) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt

(försökslagen). Syftet med den lagen var att pröva en självförvaltningsform för de boende inom hyresrättens ram (se prop. 1986/87:37 s. 47). Genom försökslagen fick regeringen rätt att lämna ekonomiska föreningar tillstånd att bedriva verksamhet med upplåtelse av kooperativ hyresrätt. De föreningar som tillkom enligt försökslagen får fortsätta sin verksamhet även sedan lagen upphört att gälla.

4.2 En ny lag om kooperativ hyresrätt

Regeringens förslag: Det införs en permanent lagstiftning om kooperativ hyresrätt.

Kooperativ hyresrätt skall bedrivas i föreningsform. Verksamheten skall kunna bedrivas på två olika sätt: enligt ägarmodellen och enligt hyresmodellen.

Utredningens förslag: Överensstämmer med regeringens förslag.

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser har tillstyrkt eller inte haft några invändningar mot utredningens förslag. *Bostadskreditnämnden* och *Institutet för fastighetsrättslig forskning vid Uppsala universitet* har dock avstyrkt förslagen. Några remissinstanser, däribland *Svea hovrätt* och *Sveriges Fastighetsägareförbund*, har ifrågasatt behovet av en ny upplåtelseform. Också *Sveriges advokatsamfund* och *Svenska Bankföreningen* har uttryckt tveksamhet till förslagen. Några remissinstanser, däribland *Malmö tingsrätt*, har ifrågasatt ändamålsenligheten av kooperativ hyresrätt enligt ägarmodellen.

Skälen för regeringens förslag

Inledning

Regeringen har under senare år vidtagit en rad åtgärder för att öka hyresgästers inflytande över sitt boende. Arbetet med detta fortgår alltså. Som ett led i denna strävan är det naturligt att överväga om det bör införas en permanent lagstiftning om kooperativ hyresrätt.

Kooperativ hyresrätt enligt försökslagen

Som ovan har angetts innebar försökslagen att regeringen fick ge ekonomiska föreningar tillstånd att bedriva verksamhet med upplåtelse av kooperativ hyresrätt. I samband med att regeringen gav sådana tillstånd kunde den också meddela dispens från vissa hyresrättsliga bestämmelser. Det gällde bl.a. hyreslagens bestämmelser om hyresvärdens underhållsskyldighet, bestämmelserna om upprustningsföreläggande och hyresgästinflytande vid ombyggnad samt bestämmelserna om hyresförhandling i hyresförhandlingslagen (1978:304). Sådana dispenser meddelades också regelmässigt.

Som förutsättning för tillstånd gällde bl.a. att kommunen hade tillstyrkt verksamheten och att föreningens stadgar föreskrev att minst en av

ledamöterna i föreningens styrelse och en suppleant för denne skulle vara utsedd av kommunen.

De föreningar som fick tillstånd enligt försökslagen har bedrivit verksamheten enligt två modeller. Den ena modellen innebär att fastigheten ägs av någon annan, vanligen ett kommunalt bostadsföretag, som helt eller delvis hyr ut den till föreningen enligt ett s.k. blockhyresavtal. Föreningen hyr sedan ut lägenheterna i andra hand till sina medlemmar. Majoriteten av de föreningar som har fått tillstånd enligt försökslagen har bedrivit verksamheten enligt denna modell. Modellen kommer fortsättningsvis att kallas *hyresmodellen*. Den andra modellen innebär att föreningen själv äger fastigheten och hyr ut lägenheterna till sina medlemmar. Flertalet föreningar enligt denna senare modell har anknytning till Riksbyggen. Modellen brukar kallas *ägarmodellen*.

Boverkets utvärdering

I december 1994 fick Boverket i uppdrag att utvärdera försöksverksamheten. Uppdraget redovisades i augusti 1996 i en rapport (Boverkets rapport 1996:7). I rapporten konstaterades att försöksverksamheten hade fått en relativt liten omfattning. Av de 75 föreningar som vid tidpunkten för utvärderingen hade fått tillstånd fanns 43 kvar. Det sammanlagda antalet lägenheter i dessa föreningar uppgick till drygt 2 000. Verket konstaterade att 14 av de kvarvarande föreningarna bedrev verksamheten enligt ägarmodellen och att flertalet av dessa utgjordes av s.k. kategori-boende, vanligtvis äldreboende. De övriga 29 föreningarna tillämpade hyresmodellen.

Boverket menade att försöksverksamheten hade sammanfallit med en utomordentligt turbulent period inom den svenska ekonomin och på bostadsmarknaden och att detta hade bidragit till det delvis ganska negativa utfallet av försöksverksamheten. Verket betonade samtidigt att de uppkomna problemen sammanhänge med brister i själva försöksverksamhetens utformning, vilket i sin tur hade gjort att boendeformen kooperativ hyresrätt inte hade fått någon riktig chans. Enligt Boverket var problem med kreditgivningen en viktig orsak till att många föreningar med inriktning på ägarmodellen gick över till bostadsrätt. Bundenheten till bruksvärdesprincipen (jfr 55 § hyreslagen) bedömdes vara en annan bidragande orsak.

Boverket framhöll att kooperativ hyresrätt borde införas som en bestående upplåtelseform. Verket ansåg dock att det inte kunde anses försvarligt att införa en reglering av upplåtelseformen med de villkor som hade gällt under försöksperioden. Enligt verket måste vissa problem först lösas. Verket tog här upp bl.a. frågor om pantsättning av hyresrätten, värdesäkring av medlemmens insats samt hyressättningen. Verket betonade också att det behövdes lagregler om ekonomiska planer motsvarande de bestämmelser som finns i bostadsrättslagen.

Det bör införas en permanent lag om kooperativ hyresrätt

Regeringen anser att det finns mycket goda skäl att nu införa en permanent lagstiftning om kooperativ hyresrätt.

Kooperativ hyresrätt kan fungera som ett bra komplement till de befintliga upplåtelseformerna hyresrätt och bostadsrätt och bidra till en ökad valfrihet mellan skilda boendeformer. Den kan också utgöra ett bra alternativ till såväl vinstdrivande som allmännyttig hyresförvaltning.

Regeringen vill särskilt framhålla att boendeformen kooperativ hyresrätt är ägnad att ge förutsättningar för en bättre boendemiljö med större inslag av boendedemokrati och självförvaltning än vanlig hyresrätt. Ökad självförvaltning ger bättre möjligheter att anpassa boendet till hyresgästernas särskilda önskemål. Genom närheten mellan hyresgästen och föreningen bör man också kunna uppnå en effektivare förvaltning. Hyresgästernas delaktighet i boendet kan bidra till en större social gemenskap och, i positiv bemärkelse, social kontroll. Detta bör leda till en ökad omsorg om boendemiljön och därmed också till minskat slitage. Kostnaderna för boendet kan därmed – och genom ökad självförvaltning – hållas nere. Genom förbättrad boendedemokrati och större social gemenskap ökar också tryggheten i boendet.

Samtidigt kommer boendeformen kooperativ hyresrätt enligt regeringens bedömning inte att tvinga den enskilde till lika stora ekonomiska satsningar som bostadsrätt vanligen kräver. Boendeformen kommer inte heller, såsom den enligt regeringens förslag bör utformas, att ge utrymme för sådana spekulativa inslag som ibland kan präglade bostadsrätten.

Kooperativ hyresrätt bör drivas i form av en förening. Inom ramen för föreningen kommer hyresgästerna gemensamt att kunna fatta de beslut som gäller deras boende.

Den kooperativa hyresgästen bör bidra till föreningens kapitalbehov genom att betala ett kapitaltillskott, en medlemsinsats, till föreningen. Till skillnad vad som är fallet när det gäller bostadsrätt bör emellertid hyresgästen inte kunna göra någon vinst i samband med att han eller hon lämnar lägenheten. Hyresrätten bör därför inte kunna säljas. Systemet bör i stället bygga på att hyresgästen vid avflyttningen får tillbaka det kapitaltillskott som han eller hon betalade till föreningen vid tillträdet. Lite tillspetsat kan man säga att bostadsrättshavarens chans till vinst i ett system med kooperativ hyresrätt ersätts av en chans till en på längre sikt lägre boendekostnad.

Kooperativ hyresrätt bör få förekomma enligt både hyresmodellen och ägarmodellen

Liksom under försöksverksamheten bör det vara möjligt att bedriva verksamhet med kooperativ hyresrätt enligt två olika modeller. Föreningar enligt *hyresmodellen* möjliggör ett ökat boendeinflytande utan att något större kapital behöver tillskjutas från de boende. Denna modell kan vara intressant för t.ex. kommuner som vill gynna ett större inslag av boinflytande utan att sälja sina fastigheter. Det kan ske genom att kommunen låter sina bostadsföretag hyra ut ett eller flera hus till en förening av de boende, varefter föreningen i sin tur hyr ut lägenheterna till sina medlemmar. Till skillnad från bostadsrätter ger föreningar enligt *ägarmodellen* utrymme för en spekulationsfri äganderättsform. Ägarmodellen förutsätter visserligen att det sker ett större kapitaltillskott – vilket, som några remissinstanser har påpekat, inledningsvis kan innebära

vissa finansieringsproblem – men den kan bli ekonomiskt fördelaktig på längre sikt. Lagstiftningen bör därför ge utrymme även för denna modell.

5 Föreningen

5.1 Den kooperativa hyresföreningen

5.1.1 Vilket ändamål skall föreningen ha?

Regeringens förslag: En *kooperativ hyresrättsförening* skall vara en ekonomisk förening med ändamål att upplåta bostadslägenheter med hyresrätt till sina medlemmar.

Det skall inte finnas något förbud för föreningen att hyra ut lägenheter till andra än medlemmar.

Utredningens förslag: Överensstämmer med regeringens förslag utom vad gäller begränsningen av ändamålet till upplåtelse av *bostadslägenheter* (se betänkandet s. 65–68).

Remissinstanserna: Remissinstanserna har tillstyrkt eller inte haft något att invända mot utredningens förslag.

Bakgrund: Av lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar (föreningslagen) framgår att en *ekonomisk förening* är en förening som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom ekonomisk verksamhet i vilken medlemmarna deltar som konsumenter eller andra förbrukare, som leverantörer, med egen arbetsinsats, genom att begagna föreningens tjänster eller på annat liknande sätt (se 1 kap. 1 § föreningslagen). De kooperativa hyresrättsföreningar som har tillkommit inom ramen för försöksverksamheten med kooperativ hyresrätt utgör ekonomiska föreningar. Detsamma gäller SKB.

En *bostadsrättsförening* är ett särskilt slag av ekonomisk förening. Den skall ha till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt. Föreningslagens bestämmelser är tillämpliga enbart om det hänvisas till dem i bostadsrättslagen.

Skälen för regeringens förslag

Föreningens ändamål

En kooperativ hyresrättsförening av det skisserade slaget kommer att bedriva ekonomisk verksamhet – uthyrning av lägenheter – i vilken föreningens medlemmar tar del såsom hyresgäster. Föreningen kommer alltså att ha den ekonomiska föreningens grunddrag. De kooperativa hyresrättsföreningar som redan finns är ekonomiska föreningar. Det är därför naturligt att också kooperativa hyresrättsföreningar enligt den nya lagstiftningen ges formen av ekonomiska föreningar.

För en kooperativ hyresrättsförening bör dock givetvis gälla mera begränsade ändamål än vad som gäller för ekonomiska föreningar i allmänhet. En jämförelse kan här lämpligen göras med vad som gäller för bostadsrättsföreningar. En bostadsrättsförening har till ändamål att i

föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt (se 1 kap. 1 § bostadsrättslagen). Också en kooperativ hyresrättsförening bör alltså vara en ekonomisk förening som har till ändamål att upplåta lägenheter med nyttjanderätt till sina medlemmar. Nyttjanderätten bör ha karaktär av hyresrätt. Såsom kommer att behandlas närmare i avsnitt 6 bör hyresrätten vara av ett särskilt slag.

En särskild fråga är om föreningens ändamål skall få omfatta enbart upplåtelse av bostadslägenheter. Den hänger nära samman med en annan fråga, nämligen om det särskilda slag av nyttjanderätt som det här är fråga om skall kunna upplåtas i såväl bostadslägenheter som lokaler. Utredningen har besvarat dessa frågor jakande. Regeringen kan för sin del konstatera att befintliga kooperativa hyresrättsföreningar, såvitt känt, är inriktade på uthyrning av bostadslägenheter. Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB) har enligt utredningen upplevt det som i vissa avseenden problematiskt att ha lokalhyresgäster som medlemmar. En jämförelse kan också göras med förhållandena i bostadsrättsföreningar. En bostadsrättsförening kan visserligen upplåta lokaler med bostadsrätt men i praktiken upplåts lokaler i en bostadsrättsförenings hus oftast med hyresrätt. Något behov av att låta den nya upplåtelseformen avse upplåtelse av lokaler synes alltså inte finnas. Till detta kommer att syftet med förslaget framför allt är att åstadkomma ett ökat boinflytande och ökad gemenskap mellan de boende. De boendes intressen i dessa avseenden torde främjas bäst genom att uthyrning av bostadslägenheter sätts i centrum för föreningarnas verksamhet. På så sätt blir upplåtelseformen mer renodlad och sådana intressemotsättningar mellan olika medlemskategorier som *Hyresnämnden i Göteborg* och *Sveriges advokatsamfund* har pekat på kan undvikas. Enligt regeringens mening talar därför övervägande skäl för att ändamålet för en kooperativ hyresrättsförening bör vara att upplåta bostadslägenheter med hyresrätt.

Uthyrning till icke-medlemmar

Kooperativ verksamhet bedrivs i medlemmarnas intresse. Det är därför naturligt att föreningens verksamhet inriktas på upplåtelser till medlemmar. Såsom kommer att behandlas ytterligare i avsnitt 5.1.2 bör föreningen över huvud taget inte kunna upplåta det särskilda slag av hyresrätt som det här blir fråga om till andra än medlemmar. Men bör då en kooperativ hyresrättsförening kunna hyra ut lägenheter med vanlig hyresrätt till andra än medlemmar?

Vid bedömningen av den frågan kan först konstateras att upplåtelse av bostadsrätt får ske endast till medlemmar men att föreningen har rätt att hyra ut lägenheter till andra än medlemmar i föreningen. Rätten att hyra ut till andra än medlemmar har bl.a. motiverats med att det kan vara ändamålsenligt att upplåta lokaler med hyresrätt samt att det kan förekomma fall då en förening på grund av situationen på bostadsmarknaden i orten inte omedelbart lyckas finna spekulanter till samtliga lägenheter som är avsedda att upplåtas med bostadsrätt (se prop. 1971:12 s. 137).

Bostadsrättsföreningar och kooperativa hyresrättsföreningar är förstås inte helt jämförbara i detta sammanhang. En bostadsrättsförening tillämpar i det aktuella fallet en annan upplåtelseform – hyresrätt – än den

annars mot medlemmarna tillämpliga upplåtelseformen bostadsrätt. När det gäller kooperativa hyresrättsföreningar blir det fråga om att vid sidan av upplåtelser med kooperativ hyresrätt till medlemmar göra upplåtelser med vanlig hyresrätt till andra än medlemmar. Man får då två grupper av hyresgäster. Den ena gruppen hyresgäster har betalat medlemsinsatser och har ett föreningsrättsligt inflytande över sitt boende. Den andra gruppen hyresgäster har inte betalat några insatser och saknar föreningsrättsligt inflytande. De båda slagen av hyresförhållanden kommer att i olika avseenden regleras på olika sätt. Detta kan synas olämpligt.

Det främsta skälet till att en kooperativ hyresrättsförening likväl bör få upplåta lägenheter till andra än medlemmar är att föreningen, liksom en bostadsrättsförening, kan ha problem att få alla lägenheter upplåtna till personer som är beredda att betala den insats som föreningens medlemmar måste betala.

Som redan antytts kan en bostadsrättsförening hyra ut befintliga lokaler i stället för att upplåta dem med bostadsrätt. Det är inte ovanligt att bostadsrättsföreningar väljer att göra så. Detta kan bero på att föreningen vill ha ett annat förhållande till näringsidkaren än förhållandet förening–medlem. Enligt regeringens förslag (se avsnitt 5.1.2) skall en lokal inte kunna upplåtas med kooperativ hyresrätt. Det kan dock finnas goda skäl för en sådan förening att ändå hyra ut lokaler. Även detta talar för att föreningen bör kunna hyra ut till andra än medlemmar.

Regeringen föreslår därför att en kooperativ hyresrättsförening skall ha möjlighet att hyra ut även till andra än medlemmar. Naturligtvis kan föreningen komma i konflikt med den kooperativa grundtanken om en mycket stor andel lägenheter hyrs ut till andra än medlemmar. En alltför omfattande sådan uthyrning torde dock föreningen själv inte tjäna på, särskilt som uthyrning till icke-medlemmar, såsom regeringens förslag är utformat, inte kommer att falla in under de särskilda regler om hyressättning m.m. som föreslås gälla för kooperativ hyresrätt. Uthyrning till icke-medlemmar torde därför inte innebära några verkliga risker eller hot mot den kooperativa grundtanken. Ändamålen för kooperativa hyresrättsföreningar bör emellertid snävas in så att det framgår att avsikten med sådana föreningar är att de skall upplåta hyresrätt till sina medlemmar. Det kommer därmed inte att vara möjligt att i den kooperativa hyresrättsföreningens form bedriva verksamhet som till sin huvudsakliga del är inriktad på annat än medlemmarnas behov.

5.1.2 När skall kooperativ hyresrätt kunna upplåtas?

Regeringens förslag: Nyttjanderätten som föreningen upplåter skall kallas *kooperativ hyresrätt*.

Kooperativ hyresrätt skall kunna upplåtas enbart till medlemmar. Upplåtelseerna skall gälla bostadslägenheter som är belägna i hus som föreningen äger eller bostadslägenheter som föreningen hyr av fastighetsägaren.

Utredningens förslag: Överensstämmer i huvudsak med regeringens förslag. Utredningens förslag innebär dock att kooperativ hyresrätt skall kunna upplåtas även i lokaler (se betänkandet s. 65–68).

Remissinstanserna: Remissinstanserna har tillstyrkt utredningens förslag eller inte haft några invändningar mot dem. *Sveriges advokatsamfund* har dock förordat att upplåtelseformen benämns *kooperativ hyra*.

Skälen för regeringens förslag: Såsom förut har konstaterats bör den hyresrätt som föreningen upplåter vara av särskilt slag och således inte i alla delar följa hyreslagens bestämmelser. Vad bör då denna upplåtelseform benämnas?

Med hänsyn till den nära anknytningen till vanlig hyra är det naturligt att välja en benämning som anger släktskapet med hyra. Det kan därför anföras skäl för att upplåtelseformen, såsom *Sveriges advokatsamfund* har förordat, bör benämnas ”kooperativ hyra”. Eftersom begreppet ”kooperativ hyresrätt” redan är väl etablerat, föreslår regeringen emellertid att upplåtelseformen ges denna senare benämning.

Kooperativ hyresrätt kommer att präglas bl.a. av att hyresgästens boendeinflytande tillgodoses genom hans eller hennes deltagande i den kooperativa hyresrättsföreningen i stället för genom hyreslagens regler. Detta förutsätter givetvis att den kooperativa hyresgästen alltid är medlem i föreningen. Kooperativ hyresrätt bör därför kunna upplåtas enbart till dem som är medlemmar i föreningen.

Vidare bör, såsom har konstaterats i föregående avsnitt, endast bostadslägenheter kunna upplåtas med kooperativ hyresrätt. Upplåtelse bör kunna ske såväl av lägenheter som är belägna i hus som föreningen äger som av bostadslägenheter som föreningen hyr av fastighetsägaren. Därmed kommer det att bli möjligt att bedriva verksamhet med kooperativ hyresrätt såväl enligt ägarmodellen som enligt hyresmodellen (jfr ovan avsnitt 4.2).

5.1.3 Vilka kopplingar skall finnas mellan andels- och nyttjanderätten?

Regeringens förslag: Den nya lagstiftningen skall omfatta endast föreningar där det inte finns någon fast koppling mellan andelsrätten i föreningen och nyttjanderätten till en lägenhet. Det innebär bl.a. att en person skall kunna bli medlem i en kooperativ hyresrättsförening även innan föreningen har upplåtit någon lägenhet till honom eller henne.

Upplåtelseförbudet i 1 kap. 8 § första stycket bostadsrättslagen förtydligas så att det framgår att förbudet avser endast fall där det finns en fast koppling mellan andelsrätten och nyttjanderätten, dvs. när nyttjanderätten är direkt knuten till andelsrätten i föreningen.

Utredningens förslag: Överensstämmer i stort sett med regeringens förslag (se betänkandet s. 69–79). Utredningen har dock även föreslagit ett straffsanktionerat förbud för andra ekonomiska föreningar än kooperativa hyresrättsföreningar att bedriva verksamhet med ändamål att till föreningens medlemmar upplåta nyttjanderätt till bostadslägenhet för begränsad tid.

Remissinstanserna: Remissinstanserna har tillstyrkt eller inte haft något att erinra mot utredningens förslag. *Institutet för fastighetsrättslig*

forskning vid Uppsala universitet har dock invänt mot att endast vissa upplåtelseformer skall vara tillåtna.

Skälen för regeringens förslag

Bör det finnas en fast koppling mellan andelsrätten i föreningen och hyresrätten?

En kooperativ hyresgäst skall enligt regeringens förslag vara medlem i den kooperativa hyresrättsföreningen (se avsnitt 5.1.2). Med medlemskapet kommer att följa en andelsrätt i föreningen. Frågan blir då vilken koppling som skall finnas mellan hyresrätten och andelsrätten. Bör hyresrätten vara knuten till andelsrätten – så att det med andelsrätten utan vidare följer en rätt att utnyttja en lägenhet – eller bör andelen i föreningen och hyresrätten kunna förvärvas var för sig?

Det kan i och för sig hävdas att en fast koppling mellan andelsrätten och nyttjanderätten stämmer bäst med den kooperativa tanken. Flera skäl, främst praktiska, talar dock i motsatt riktning. Ett sådant är att det i föreningar som tillkom under försöksverksamheten vanligen inte finns någon sådan koppling. Detsamma gäller SKB. Ett annat skäl är att det med en fast koppling mellan andelsrätten och nyttjanderätt inte skulle vara möjligt för den kooperativa hyresrättsföreningen att upprätthålla kösystem för medlemmar som ännu inte har förvärvat någon nyttjanderätt. Övervägande skäl talar därför för att det inte bör uppställas något krav på en fast koppling mellan andelsrätten och nyttjanderätt.

Bör lagstiftningen över huvud taget lämna utrymme för att det i kooperativa hyresrättsföreningar finns en fast koppling mellan andelsrätten och nyttjanderätten?

Enligt regeringens bedömning skulle ett tillåtande av föreningar med fast koppling mellan andelsrätten och nyttjanderätten göra regelverket mer komplext. I flera avseenden skulle det behövas olika regler för de två varianterna. Det finns en risk för att detta skulle göra regelverket svåröverskådligt.

Regeringen föreslår därför att den nya lagstiftningen om kooperativ hyresrätt skall omfatta endast föreningar där det saknas en fast koppling mellan andelsrätten och nyttjanderätten.

Bör liknande upplåtelseformer få förekomma?

Enligt bostadsrättslagen gäller ett förbud mot s.k. andelsupplåtelse (se 1 kap. 8 § bostadsrättslagen). Enligt bestämmelsen får juridiska personer inte upplåta andelsrätt med vilken följer rätt att för begränsad tid besitta eller nyttja en bostadslägenhet. Bestämmelsen är inte helt klar till sin innebörd (se närmare betänkandet s. 76 f.). Enligt regeringens bedömning ligger det dock närmast till hands att tolka den så att den avser endast föreningar där det finns en fast koppling mellan andelsrätten och nyttjanderätten. En sådan koppling kommer, med regeringens förslag, att saknas i kooperativa hyresrättsföreningar. Införandet av upplåtelseformen kooperativ hyresrätt gör det därför inte nödvändigt med några sakliga ändringar i upplåtelseförbudet i 1 kap. 8 § bostadsrättslagen.

Men med hänsyn till den oklarhet som råder om innebörden i 1 kap. 8 § bostadsrättslagen föreslår regeringen att det i bestämmelsen klargörs att den omfattar endast fall där det finns en fast koppling mellan andelsrätt och nyttjanderätt.

Den nyss angivna tolkningen av upplåtelseförbudet i 1 kap. 8 § bostadsrättslagen innebär emellertid också att förbudet inte hindrar att juridiska personer, utanför reglerna om kooperativ hyresrätt, bedriver verksamhet som i väsentliga avseenden liknar den som kooperativa hyresrättsföreningar skall bedriva. En särskild fråga är om detta bör vara möjligt. Utredningen föreslog att det skulle förbjudas. Enligt regeringens mening torde det inte komma att finnas något större intresse för uthyrningsverksamhet av kooperativ karaktär utanför den nu föreslagna lagstiftningens ramar, särskilt som det för sådan uthyrning kommer att gälla sedvanliga hyresrättsliga regler. Något påtagligt skäl att förbjuda sådan uthyrningsverksamhet, om den likväl förekommer, finns inte. Regeringen föreslår därför inte något förbud mot uthyrningsverksamhet som sker i föreningsform utanför den nya lagstiftningens ramar.

5.1.4 Bör det finnas regler om antalet medlemmar och lägenheter samt om viss närhet mellan husen?

Regeringens förslag: Antalet medlemmar i en kooperativ hyresrättsförening skall uppgå till minst tre. Föreningens verksamhet skall avse uthyrning av minst tre lägenheter.

Regeringens bedömning: Det bör inte ställas upp någon regel om att en förening får inneha flera hus enbart om husen är belägna i anslutning till varandra.

Utredningens förslag: Överensstämmer med regeringens förslag (se betänkandet s. 79–81).

Remissinstanserna: Remissinstanserna har inte framfört några invändningar i dessa delar.

Skälen för regeringens förslag och bedömning: Ekonomiska föreningar måste ha minst tre medlemmar. Detsamma gäller bostadsrättsföreningar. Det är naturligt att detta gäller även för kooperativa hyresrättsföreningar.

För en bostadsrättsförening gäller dessutom att den skall ha minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. I det kooperativa synsättet anses nämligen ligga att det skall finnas ett visst minsta antal medlemmar som aktivt medverkar i föreningens verksamhet och att föreningen skall kunna erbjuda alla medlemmar en lägenhet (se prop. 1990/91:92 s. 56 f. och 1992/93:144 s. 8 f.).

En kooperativ hyresrättsförening kommer inte att vara skyldig att tillhandahålla samtliga medlemmar en lägenhet. Det är emellertid naturligt att föreningen bedriver en verksamhet som kan komma ett flertal medlemmar till del. Även för kooperativa hyresrättsföreningar bör det därför ställas upp ett krav på att föreningen har minst tre lägenheter. Eftersom föreningen, enligt regeringens förslag, skall kunna upplåta kooperativ hyresrätt enbart i bostadslägenheter, bör det självfallet vara fråga om bostadslägenheter.

För en bostadsrättsförening gäller vidare att, om föreningen har flera hus, dessa skall ligga så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske. Kravet infördes år 1991. I förarbetena angavs två skäl. Det ena var att det hade börjat bildas bostadsrättsföreningar – främst sådana med småhus – där föreningsformen hade valts av finansiella eller skattemässiga skäl och där intresset av kooperativ samverkan bedömdes vara lågt. Det andra skälet var att man ville markera att det kooperativa synsättet även i fortsättningen skulle prägla bostadsrättslagstiftningen (se prop. 1990/91:92 s. 59 f.). Hus som bostadsrättsföreningar hade förvärvat före lagens ikraftträdande omfattas inte av kravet på viss närhet.

Regeringen kan konstatera att det i dag finns åtminstone en kooperativ hyresrättsförening, SKB, som inte uppfyller det krav på närhet mellan husen som uppställs i bostadsrättslagen. Om ett sådant krav uppställs för kooperativa hyresrättsföreningar, torde det därför behövas en övergångsbestämmelse liknande de nämnda övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen. Därmed skulle det emellertid uppkomma omotiverade skillnader mellan olika kooperativa hyresrättsföreningar.

Att uppställa ett krav på närhet mellan husen är alltså förenat med olägenheter. Skälen för att trots detta uppställa ett sådant krav är enligt regeringens mening inte heller särskilt starka. Naturligtvis bör verksamheten i kooperativa hyresrättsföreningar vila på ett kooperativt synsätt. En ändamålsenlig samverkan med kooperativ karaktär synes emellertid som regel kunna ske även om husen inte är belägna i anslutning till varandra. Detta gäller ju t.ex. för SKB. Därtill kommer att dagens subventions- och skattesystem inte ger incitament att skapa kooperativa hyresrättsföreningar enbart av finansiella eller skattemässiga skäl.

Regeringen anser därför att det inte bör uppställas något krav på viss närhet mellan föreningens hus.

5.2 Föreningen och medlemmarna

5.2.1 Medlemskap i föreningen

Regeringens förslag: Föreningslagens bestämmelser om medlemskap i föreningen skall gälla även för kooperativa hyresrättsföreningar med de undantag som är särskilt motiverade av kooperativa hyresrättsföreningars särskilda förhållanden.

Utredningens förslag: Överensstämmer med regeringens förslag (se betänkandet s. 85).

Remissinstanserna: Remissinstanserna har inte haft några invändningar mot förslaget.

Skälen för regeringens förslag: När det gäller grundläggande föreningsrättsliga frågor, t.ex. om inträde och utträde, bör det gälla samma huvudprinciper i kooperativa hyresrättsföreningar som i vanliga ekonomiska föreningar. I vissa hänseenden är dock avvikelser motiverade med hänsyn till de kooperativa hyresrättsföreningarnas särskilda förhållanden. Detta behandlas i det följande.

5.2.2 Antagande av nya medlemmar

Regeringens förslag: När det gäller rätten att begränsa antagandet av medlemmar i föreningen skall föreningslagens bestämmelser gälla.

Den som är missnöjd med att föreningen har vägrat honom eller henne medlemskap skall kunna få frågan prövad hos allmän domstol.

Utredningens förslag: Överensstämmer med regeringens förslag (se betänkandet s. 86 och 87).

Remissinstanserna: Remissinstanserna har inte haft några invändningar mot förslagen.

Skälen för regeringens förslag: En viktig kooperativ grundsats är att ekonomiska föreningar skall vara öppna för nya medlemmar, den s.k. öppenhetsprincipen (jfr 3 kap. 1 § föreningslagen). Det är naturligt att denna grundsats gäller även för kooperativa hyresrättsföreningar. Visserligen begränsas antalet möjliga *hyresgäster* av det antal lägenheter som föreningen förfogar över. Också för en person som inte omedelbart kan tilldelas någon lägenhet kan emellertid ett medlemskap vara av värde, dels därför att det ger möjlighet att verka för den verksamhet som föreningen bedriver, dels därför att medlemskapet kan vara knutet till ett av föreningen anordnat kösystem.

Det kan dock finnas legitima skäl för en förening att begränsa antagandet av nya medlemmar. Enligt föreningslagen kan inträde som medlem vägras med hänsyn till arten eller omfattningen av föreningens verksamhet eller föreningens syfte eller annan orsak (se 3 kap. 1 § föreningslagen). Detta bör enligt regeringens mening gälla även för kooperativa hyresrättsföreningar. Det kommer därmed inte att finnas något hinder mot stadgar där det föreskrivs att sökanden skall tillhöra någon viss kategori (såsom studeranden, pensionärer m.m.) eller att antalet medlemmar skall begränsas med hänsyn till antalet lägenheter. Några särregler för kooperativa hyresrättsföreningar behövs alltså inte.

Den som är missnöjd med att han eller hon har vägrats medlemskap i en ekonomisk förening har möjlighet att vända sig till allmän domstol. Domstolen kan, om den finner att det saknas skäl att vägra medlemskap, fastställa att vederbörande har rätt att bli medlem.

Enligt regeringens mening är det rimligt att den som har vägrats medlemskap i en kooperativ hyresrättsförening kan få till stånd en motsvarande prövning.

En särskild fråga är vilket organ som skall göra prövningen.

Den som har förvärvat en bostadsrätt men vägrats medlemskap i en bostadsrättsförening kan hänskjuta frågan till hyresnämnden (se 2 kap. 10 § bostadsrättslagen). Det kan synas tala för att hyresnämnden också bör pröva frågor om medlemskap i kooperativa hyresrättsföreningar. När det gäller kooperativ hyresrätt torde det emellertid bli ganska vanligt att frågan om medlemskap kommer upp innan det har blivit aktuellt att hyra ut någon lägenhet till den aktuella personen. Det framstår då som mindre lämpligt att hyresnämnden skall pröva frågan om medlemskap. Regeringen föreslår därför att frågan om rätten till inträde i en kooperativ hyresrättsförening skall prövas på samma sätt som i fråga om vanliga ekonomiska föreningar, dvs. i allmän domstol.

5.2.3 Medlemskap efter egen uppsägning av hyresrätten

Regeringens förslag: En medlem som har sagt upp sin hyresrätt skall kunna stå kvar som medlem i föreningen.

Utredningens förslag: Överensstämmer med regeringens förslag (se betänkandet s. 91 och 95). Utredningen har dock förutsatt att föreningen i sina stadgar skall kunna föreskriva att den som säger upp sin hyresrätt skall kunna uteslutas ur föreningen.

Remissinstanserna: Remissinstanserna har inte haft något att invända mot förslaget.

Skälen för regeringens förslag: En medlem som innehar en hyresrätt kan vilja säga upp denna men ändå stå kvar som medlem. Föreningslagen hindrar inte detta. Enligt regeringens mening finns det inte heller anledning att uppställa något sådant hinder i den nya lagen om kooperativ hyresrätt.

En särskild fråga är om en kooperativ hyresrättsförening skall ha rätt att i stadgarna föreskriva att en medlem som har sagt upp sin hyresrätt skall uteslutas. Frågan skall ses mot bakgrund av att en ekonomisk förening i stadgarna kan ange grunder för uteslutning och att en medlem får uteslutas på en sådan angiven grund (se 3 kap. 4 § andra stycket föreningslagen). Det finns vissa gränser för när uteslutning får ske. Uteslutningsgrunden får t.ex. inte stå i strid med öppenhetsprincipen. Dock torde föreningen som uteslutningsgrund alltid kunna ange t.ex. att föreskrivna avgifter inte har betalats eller att medlemmen inte längre uppfyller något villkor för medlemskap, t.ex. bosättning på viss ort (se t.ex. Mallmén, Anders, Lagen om ekonomiska föreningar, 2 uppl., 1995, s. 117 f. och Rodhe, Knut, Föreningslagen, 8 uppl., 1988, s. 43).

Det får anses osäkert om de nu nämnda principerna ger stöd för att i stadgarna föreskriva att en medlem som säger upp sin hyresrätt skall uteslutas. I de nämnda situationerna har medlemmen förfarit illojalt eller uppfyller inte längre villkoren för inträde i föreningen. Att en medlem säger upp sin hyresrätt behöver inte innebära vare sig illojalitet eller att villkoren för inträde inte längre är för handen. Enligt regeringens mening finns det dock inte någon anledning att införa särskilda bestämmelser i detta avseende utan frågan får överlämnas till rättspraxis.

5.2.4 Upplåtelseinsats

Regeringens förslag: En kooperativ hyresrättsförening skall ha rätt att ta ut en medlemsinsats av särskilt slag, *upplåtelseinsats*. Upplåtelseinsatsen skall tillskjutas i samband med att en lägenhet upplåts till medlemmen med kooperativ hyresrätt.

Utredningens förslag: Överensstämmer med regeringens förslag (se betänkandet s. 87–90).

Remissinstanserna: Remissinstanserna har tillstyrkt eller inte haft något att invända mot förslaget.

Skälen för regeringens förslag: En medlem i en ekonomisk förening skall betala en insats, medlemsinsats. Insatsens storlek skall vara bestämd

i föreningens stadgar (se 2 kap. 2 § föreningslagen). Stadgarna kan medge den som så önskar att betala fler medlemsinsatser än en. Stadgarna kan också innebära att olika medlemsgrupper har olika insatsskyldighet.

I de befintliga kooperativa hyresrättsföreningarna förekommer det att en medlem betalar insatser i omgångar. Först betalas en viss insats i samband med inträdet i föreningen. Sedan betalas ytterligare insatser när hyreskontrakt tecknas. Insatserna bestäms då ofta av lägenhetens storlek.

Enligt regeringens mening kan det ofta finnas fullt legitima skäl för en kooperativ hyresrättsförening att ta ut en särskild ersättning i samband med upplåtelse av en lägenhet. Konstruktionen utan fast koppling mellan andelsrätten och nyttjanderätten tillåter ju också att en förening har olika kategorier av medlemmar; sådana som är enbart *köande* medlemmar och sådana som är *boende* i föreningens hus och alltså har förvärvat en hyresrätt. Det kan då vara rimligt att olika insatsskyldighet gäller för dessa båda kategorier, eftersom de tar föreningens tjänster i anspråk i olika omfattning. Så kan det t.ex. vara skäligt att en ny medlem som fortfarande köar för att få en lägenhet i föreningen betalar enbart en lägre insats. När en lägenhet sedan upplåts till medlemmen, kan det vara naturligt att han eller hon får bära en större andel av föreningens kostnader genom att betala ytterligare ett kapitaltillskott. Man kan också tänka sig att medlemmen sedermera vill säga upp hyresrätten men stå kvar som medlem i föreningen. I en sådan situation kan det vara önskvärt med konstruktioner som möjliggör att den insats som har betalats i samband med upplåtelsen av hyresrätten återbetalas, medan grundinsatsen står kvar i föreningen.

Behövs det då några särskilda regler om detta?

Föreningslagen medger i och för sig att en förening har stadgebestämmelser om flera medlemsinsatser och om olika insatsskyldighet. Det finns likväl skäl för att i lagen göra en tydlig åtskillnad mellan vanliga medlemsinsatser och sådana särskilda insatser som betalas i samband med lägenhetsupplåtelsen.

Ett skäl för det sammanhänger med att de andelar som i princip följer med medlemskapet enligt föreningslagen är fritt överlåtbara. Lagen innehåller inte heller några regler om vilket pris som får tas ut och andelarna kan därför säljas till vilket pris som helst. En av de tänkta grundprinciperna för kooperativ hyresrätt är att det inte skall finnas något utrymme för spekulation eller vinst och att överlåtelse mot ”marknadspris” inte kan komma i fråga. Ett sätt att hantera detta problem är att i den nya lagen ta in särskilda bestämmelser om sådana insatser som betalas i samband med upplåtelsen och om hanteringen av dessa i samband med överlåtelser. Detta ger möjlighet att inom föreningen fixera det belopp som medlemmen skall betala i samband med lägenhetsupplåtelsen och kunna få tillbaka i samband med avflyttningen. Härigenom klargörs också att dylika insatser inte står i strid med 65 § hyreslagen, dvs. den bestämmelse som förbjuder att ersättning tas ut vid upplåtelse eller överlåtelse av en bostadshyresrätt.

Mot den angivna bakgrunden är den mest lämpliga lösningen att det i lagen tas in bestämmelser om en särskild form av medlemsinsats som får tas ut i samband med att en hyresrätt upplåts till medlemmen. Regeringen föreslår att denna särskilda medlemsinsats benämns *upplåtelseinsats*.

5.2.5 Återbetalning av insatser

Regeringens förslag: Föreningslagens regler om återbetalning av medlemsinsatser skall gälla när en medlem går ut ur en kooperativ hyresrättsförening.

För återbetalning av upplåtelseinsatsen skall gälla samma bestämmelser som för återbetalning av vanliga medlemsinsatser. Det skall dock vara tillräckligt att medlemmen säger upp hyresrätten för att de frister som enligt föreningslagen skall föregå utbetalningen skall börja löpa. Han eller hon skall alltså inte behöva säga upp sig till utträde ur föreningen.

Utredningens förslag: Överensstämmer i sak med regeringens förslag (se betänkandet s. 91–96).

Remissinstanserna: De flesta remissinstanserna har tillstyrkt eller inte haft något att erinra mot förslagen i denna del.

Konsumentverket har dock gjort gällande att återbetalning av upplåtelseinsatsen enligt föreningslagens regler kan leda till ett bristande konsumentskydd. *Svea hovrätt* har ifrågasatt om en kooperativ hyresrättsförening skall kunna begränsa rätten till återbetalning i sina stadgar.

Vidare har *Konsumentverket* ansett att en avflyttande hyresgäst skall ha rätt att få tillbaka sina insatser inom kortare tid än föreningslagen föreskriver.

Skälen för regeringens förslag

Föreningslagens regler om utträde ur en ekonomisk förening

En medlem har rätt att säga upp sig till utträde (3 kap. 4 § föreningslagen). Någon rätt att omedelbart gå ur föreningen och få ut medlemsinsatserna finns dock inte. Avgång sker enligt huvudregeln vid utgången av det räkenskapsår som slutar näst efter en månad sedan medlemmen har sagt upp sig till utträde eller uteslutits eller någon annan omständighet som föranlett avgången har inträffat (se 3 kap. 5 § föreningslagen). Beroende på när medlemmen säger upp sig i förhållande till räkenskapsårets utgång kan alltså tidpunkten för avgången variera mellan en månad och nästan tretton månader efter uppsägningen. I stadgarna kan man förlänga den nämnda månaden till som mest sex månader. Maximalt kan det alltså ta nästan 18 månader från uppsägning till avgång.

Den avgångne medlemmen har rätt att få ut insatsen först sex månader efter avgången (se 4 kap. 1 § föreningslagen). Man får alltså lägga till ytterligare sex månader till de tidigare angivna tidsrymderna.

Den avgångne medlemmen har inte någon obetingad rätt att få tillbaka allt som han eller hon har betalt i insats. Det belopp som betalas ut får nämligen inte överstiga vad som belöper på medlemmen i förhållande till övriga medlemmar av föreningens egna kapital enligt den balansräkning som hänför sig till tiden för utgången (se 4 kap. 1 § föreningslagen).

Intressekonflikten i kooperativa hyresrättsföreningar

Hur lämpliga är då dessa bestämmelser för en kooperativ hyresrättsförening? Det är tydligt att olika intressen drar i motsatta riktningar. Den medlem som står i begrepp att lämna föreningen kommer i allmänhet att göra detta för att byta boende och har då ofta ett behov av att få tillbaka sina insatser omedelbart. Omedelbara utbetalningar av insatserna skulle dock göra föreningen sårbar. Detta gäller särskilt föreningar enligt ägarmodellen, vilka ju normalt har ett särskilt kapitalbehov för att finansiera sitt ägande av fastigheten. Med ökad ekonomisk sårbarhet följer också minskad kreditvärdighet, något som torde komma att försämra förutsättningarna för att få till stånd kooperativa hyresrättsföreningar.

Det kan givetvis också finnas intressekonflikter inom föreningen. De kvarboende har ett intresse av att kapitalet stannar i föreningen, medan den som flyttar sannolikt önskar att få ut sina insatser så fort som möjligt.

Det kan noteras att det i detta sammanhang knappast går att använda de regler som gäller för bostadsrättsföreningar som förebilder. För en bostadsrättsförening har det i allmänhet inte så stor ekonomisk betydelse att en bostadsrättshavare lämnar föreningen. Bostadsrättshavaren har inte någon möjlighet att av föreningen återkräva det belopp som han eller hon erlade i insats eller köpte lägenheten för utan får kompensera sig genom att sälja lägenheten. Den kooperativa hyresgästen kommer inte att kunna kompensera sig på motsvarande sätt, eftersom en kooperativ hyresgäst enligt regeringens förslag inte skall ha rätt att överlåta hyresrätten mot ersättning.

Bör föreningslagens bestämmelser om återbetalning gälla?

Föreningslagen tillåter inte att medlemmarna ges en vidare rätt till återbetalning än vad som anges i lagen. En ekonomisk förening kan därför inte bestämma att utbetalningar skall ske tidigare än vad föreningslagen föreskriver. Denna ordning utgör ett skydd för föreningens borgenärer. Den kommer emellertid att innebära en komplikation för den som är medlem i en kooperativ hyresrättsförening och står i begrepp att skaffa ett nytt boende; såsom har redovisats kan det ju ta en avsevärd tid innan han eller hon får tillbaka sin medlemsinsats.

En bestämmelse om att föreningen skall kunna betala tillbaka insatsen vid en tidigare tidpunkt än vad som gäller för andra ekonomiska föreningar skulle innebära en viss försvagning av borgenärernas skydd. En sådan lösning skulle få negativa verkningar för föreningen.

En annan möjlighet är att villkora rätten till tidigare utbetalning av att det finns en ny kooperativ hyresgäst. En sådan lösning skulle ganska påtagligt avvika från det synsätt som föreningslagen har. Lagens bestämmelser om insatser bygger inte alls på några kopplingar mellan vissa medlemmars utträde och nya medlemmars inträden.

Regeringen har vid en samlad bedömning kommit till slutsatsen att föreningslagens regler utgör en rimlig avvägning mellan de olika intressen som här gör sig gällande. De olägenheter som detta i enskilda fall kan medföra för enskilda hyresgäster måste accepteras. Att återbetalningen kan dröja är också något som medlemmen får förutsättas känna till redan från början. De insatser som det här är fråga om torde

dessutom normalt bli förhållandevis begränsade. Härtill kommer – såsom framgår av avsnitt 5.2.7 – att enligt regeringens förslag skall en kooperativ hyresgäst som överlåter sin hyresrätt normalt kunna få tillbaka insatsen direkt efter det att förvärvaren har betalat sin insats till föreningen. Regeringen anser att det under dessa förhållanden inte finns tillräckliga skäl att införa några ytterligare särbestämmelser om tidpunkten för återbetalning.

Bör föreningen kunna begränsa rätten till återbetalning av insatser?

En komplikation är att föreningslagen ger föreningen ganska stort utrymme att ta bort eller begränsa en avgående medlems rätt att få ut insatser och vinstandel (se 4 kap. 1 § fjärde stycket föreningslagen). Enligt föreningslagen är det t.o.m. möjligt att i stadgarna föreskriva att det inte skall ske någon återbetalning av insatser. Det kan hävdas att detta är ägnat att minska den enskilde hyresgästens trygghet eller – såsom *Svea hovrätt* har framhållit – minska intresset för kooperativ hyresrätt. Regeringen har mot den bakgrunden övervägt om den nya lagen om kooperativ hyresrätt bör innehålla tvingande bestämmelser om återbetalning.

Även här rör det sig om en avvägning mellan motstående intressen. Vad som utgör den bästa avvägningen kan variera från fall till fall, beroende på den aktuella föreningens karaktär. Det finns t.ex. skillnader mellan kooperativa hyresrättsföreningar enligt ägar- respektive hyresmodellen. I det enskilda fallet spelar också sådant som konjunkturläge och konkurrenssituationen på kreditmarknaden in. Regeringens bedömning är att den kooperativa hyresrättsföreningen själv är den som är bäst skickad att ta ställning till vad som skall gälla i fråga om återbetalning. Den enskilde skyddas genom att eventuella särskilda återbetalningsbegränsningar måste komma till uttryck i föreningens stadgar.

Sammantaget talar vad som nu har sagts för att man inte bör införa någon särlösning för kooperativa hyresrättsföreningar. Rätten till återbetalning vid utträde och föreningens möjligheter att i sina stadgar begränsa återbetalningsrätten bör vara desamma som i vanliga ekonomiska föreningar.

Särskilt om återbetalning av upplåtelseinsatsen

Upplåtelseinsatsen skall enligt regeringens förslag utgöra en medlemsinsats av särskilt slag. Det mest naturliga är att i skilda avseenden behandla upplåtelseinsatserna på samma sätt som vanliga medlemsinsatser. Därmed blir dessa insatser en del av föreningens bundna egna kapital, dvs. sådant eget kapital som inte får användas för utdelning till medlemmar.

Alternativt kan det införas särskilda regler om återbetalning av upplåtelseinsatserna. Skälet för det skulle närmast vara att man vill tillförsäkra kooperativa hyresgäster en mera vittgående rätt till återbetalning än vad som allmänt gäller i fråga om återbetalning av insatser. De skäl som tidigare har angetts för att tillämpa föreningslagens regler på återbetalning av medlemsinsatser i kooperativa hyresrättsföreningar har

dock samma bärkraft när det gäller upplåtelseinsatser. Föreningslagens regler bör alltså gälla. Också i fråga om upplåtelseinsatser bör det vara möjligt med stadgeföreskrifter om längre återbetalningsfrister än vad som anges i föreningslagen (jfr 3 kap. 5 § och 4 kap. 1 § föreningslagen).

I ett par avseenden behövs det dock särskilda bestämmelser om återbetalning av upplåtelseinsatserna.

Ett sådant fall är när medlemmen har flyttat från lägenheten men stannat kvar som medlem i föreningen. En förutsättning för att de frister skall börja löpa som föregår återbetalningen är enligt föreningslagen att medlemmen har sagt upp sig till utträde ur föreningen (se 3 kap. 5 § föreningslagen). Den regeln kan inte tillämpas när medlemmen är kvar i föreningen. När det gäller återbetalning av upplåtelseinsatser bör det därför i stället vara tillräckligt att medlemmen har sagt upp sin hyresrätt för att de aktuella fristerna skall börja löpa. Denna konstruktion förekommer i befintliga kooperativa hyresrättsföreningar, bl.a. i SKB.

Hyresnämnden i Göteborg har pekat på ett annat fall, nämligen när hyresavtalet har förfallit på grund av att lägenheten förstörts (se 10 § hyreslagen). Enligt regeringens mening är det rimligt att den kooperativa hyresgästen i den situationen har möjlighet att få tillbaka upplåtelseinsatsen något snabbare. Återbetalning bör då ske inom sex månader från det att hyresrätten förföll.

Vid återbetalning av upplåtelseinsats efter överlåtelse av föreningens hus finns det skäl för en liknande lösning. Den frågan behandlas i avsnitt 12.4.2.

5.2.6 Uppräkning av medlemsinsatser

Regeringens förslag: En medlem som går ut ur föreningen skall inte kunna få tillbaka ett högre belopp från föreningen än det som han eller hon har betalat till föreningen som medlemsinsats.

Uppräkning skall däremot kunna göras av insatser vid en ny medlems inträde eller en ny upplåtelse av hyresrätt.

Utredningens förslag: Överensstämmer i sak med regeringens förslag. Utredningen har dock inte föreslagit någon uttrycklig bestämmelse om att en avgående medlem inte skall ha rätt att få tillbaka mer än vad han eller hon en gång betalat in i insats (se betänkandet s. 96–100).

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser har godtagit utredningens förslag. *Kammarrätten i Göteborg* har dock ifrågasatt om det inte bör finnas särskilda bestämmelser som medger uppräkning vid en medlems avgång. Också *Institutet för fastighetsrättslig forskning vid Uppsala universitet* har ifrågasatt om inte frågan om uppräkning vid återbetalning bör klarläggas och uppräkningsrätt tillåtas. Några remissinstanser, däribland *Boverket* och *Sveriges advokatsamfund*, har ansett att stadgevillkor som tillåter indexuppräkning bör vara tillåtna.

Länsstyrelsen i Stockholms län har ansett att det bör finnas ett tak för hur höga insatser som föreningen skall kunna ta ut av nya medlemmar.

Skälen för regeringens förslag

Uppräkning av insatser i samband med återbetalning

En medlem som går ur en ekonomisk förening har normalt rätt att få tillbaka sina insatser efter viss tid (se 4 kap. 1 § föreningslagen, jfr ovan avsnitt 5.2.5). Under försöksverksamheten med kooperativ hyresrätt har det förekommit stadgevillkor om uppräkning av insatserna i samband med återbetalning. Det har oftast handlat om en uppräkning motsvarande förändringen av konsumentprisindex. Det har ibland ifrågasatts om detta är tillåtet. Boverket har i sin rapport om försöksverksamheten framhållit att det behövs ett klargörande i denna fråga i förhållande till såväl förenings- som skattelagstiftningen (se Boverkets rapport [1996:7] Utvärdering av försöksverksamheten med Kooperativ hyresrätt s. 36, 38 och 43).

En uppräkning av det aktuella slaget innebär att föreningen betalar ut ett högre belopp än det som en gång betalades in till föreningen. Föreningslagen ger inte något klart besked om huruvida ett sådant förfarande är tillåtet. I doktrinen har understrukits att en betald medlemsinsats inte ger upphov till någon fordringsrätt mot föreningen och därmed inte heller rätt till ränta (se Mallmén, Anders, Lagen om ekonomiska föreningar, 2 uppl., 1995, s. 68). Det har vidare angetts att det i övrigt är ovisst om en stadgebestämmelse om att en medlem skall få ut ett större belopp än den inbetalda insatsen gäller (se a.a., s. 130 och Rodhe, Knut, Föreningslagen, 8 uppl., 1988, s. 109).

För en möjlighet till uppräkning talar den enskilde medlemmens intressen; en uppräkning innebär en sorts värdesäkring av insatserna i tider med inflation. En möjlighet till uppräkning kompenserar då den risk för förlust som annars finns.

Mot en möjlighet till uppräkning talar föreningens och kvarvarande medlemmars intressen; uppräkningsen är en fördyring för föreningen. Om uppräkning inte medges, kommer det att finnas mer kapital kvar i föreningen som kan användas till att hålla hyrorna nere. Kapitalet kan också användas till vinstutdelning till kvarvarande medlemmar.

Svaret på frågan om uppräkning av insatser skall tillåtas beror i grunden på vem man vill prioritera; de medlemmar som går ur föreningen eller de som stannar kvar.

Enligt regeringens mening väger de skäl som talar mot en möjlighet till uppräkning över. I den kooperativa grundtanken ligger att i verksamheten uppkomna överskott skall komma dem som stannar kvar i föreningen till del. Att hålla nere hyreskostnaderna för medlemmarna framstår som mer angeläget än att värna om dem som lämnar föreningen. Det bör också beaktas att insatserna sannolikt kommer att vara förhållandevis låga, vilket gör att risken för att en avträdande medlem drabbas av en kapitalförlust av någon betydelse är liten.

Det kan visserligen tyckas rimligt att den enskilda föreningen i sina stadgar skall kunna ta ställning till om uppräkning skall kunna ske vid en medlems avgång eller inte. En sådan ordning skulle dock kräva ett ganska komplicerat regelsystem. Att överlåta till föreningen att lösa dessa frågor i stadgarna är knappast lämpligt. En sådan ordning skulle lätt kunna ge upphov till oklarheter och tvistigheter, exempelvis vid bestämmandet av den tidsperiod som uppräkningsen skall avse. För att

undvika sådana olägenheter skulle det alltså behöva införas särskilda bestämmelser i lag. Enligt regeringens mening finns det inte tillräckliga skäl för det. I det stora flertalet föreningar torde det ändå inte bli aktuellt att utnyttja en möjlighet till indexuppräknings, eftersom det är mera naturligt att använda föreningens medel för att tillgodose kvarvarande medlemmars intressen genom t.ex. hyressänkningar.

Utredningen, som i sak har gjort samma bedömning som regeringen, har inte föreslagit någon särskild bestämmelse som reglerar möjligheterna till uppräknings. Av det som nu har sagts framgår emellertid att man inte med säkerhet kan säga om uppräknings är tillåten enligt föreningslagens regler eller inte. För att undvika oklarheter och skapa garantier för att denna fråga hanteras på samma sätt i alla kooperativa hyresrättsföreningar bör det, enligt regeringens mening, i den nya lagen införas en särskild bestämmelse om att en avgående medlem inte har rätt att få ut ett högre belopp än den medlemsinsats som han eller hon har betalat.

Uppräkning av insatser vid antagande av ny medlem

Bland de befintliga kooperativa hyresrättsföreningarna förekommer också stadgevillkor om en annan sorts uppräknings av insatserna. Det handlar då om uppräknings av den insats som en *ny medlem* i föreningen skall betala. Den som inträder i föreningen några år efter det att föreningen bildades får betala en högre insats än vad de ursprungliga medlemmarna har betalat.

Denna situation är annorlunda jämfört med den tidigare behandlade. En uppräknings av detta slag innebär ju inte någon försvagning av föreningens egna kapital utan har tvärtom en gynnsam inverkan på föreningens ekonomi.

En remissinstans har ansett att det bör införas ett tak för uppräknings av insatser. Regeringen anser för sin del att detta inte är motiverat. Risken för att kooperativa hyresrättsföreningar skulle missbruka möjligheten att indexuppräknings de insatser som nya medlemmar skall betala måste bedömas som liten. Att införa ett tak för uppräknings av framtida insatser inger också betänkligheter, bl.a. därför att det är svårt att precisera någon viss maximinivå som kan anses vara relevant för alla slag av föreningar.

5.2.7 Ersättning vid överlåtelse

Regeringens förslag: Den som överlåter en kooperativ hyresrätt skall inte kunna ta ut någon ersättning för den.

Om förvärvaren har betalat sina medlemsinsatser, skall överlåtaren ha möjlighet att omedelbart få tillbaka sina insatser från föreningen.

Utredningens förslag: Överensstämmer med regeringens förslag (se betänkandet s. 101–109).

Remissinstanserna: Förslagen har inte mött några invändningar.

Skälen för regeringens förslag: Såsom kommer att beröras närmare i avsnitt 6.4 föreslår regeringen att hyreslagens bestämmelser om överlåtelse av hyresrätten skall vara tillämpliga även på kooperativa hyresrätter. Detta innebär att en överlåtelse normalt kommer att vara

beroende av föreningens samtycke men att ett sådant samtycke vid t.ex. byte kan ersättas med hyresnämndens tillstånd.

Enligt 65 § hyreslagen är det förbjudet att ta ut ersättning för hyresrätten till en bostadslägenhet. Föreningslagen bygger på den motsatta principen; den som överlåter sin andel i föreningen har full frihet att betinga sig ersättning. Vad bör då gälla vid överlåtelse av en kooperativ hyresrätt?

Enligt regeringens mening är det naturligt att principen i 65 § hyreslagen gäller även när en lägenhet har upplåtits med kooperativ hyresrätt. Den kooperativa hyresrätten bör inte ge utrymme för spekulation och den kooperativa hyresgästen bör inte kunna göra någon vinst genom att sälja hyresrätten.

Det är emellertid rimligt att en kooperativ hyresgäst som överlåter sin hyresrätt normalt kan få tillbaka sin upplåtelseinsats och – vid efterföljande utträde ur föreningen – sin vanliga medlemsinsats utan den tidsutdräkt som annars gäller för återbetalning av insatser. Vad gäller formerna för detta föreslår regeringen att föreningen skall vara skyldig att betala tillbaka inbetalade insatser till den som har överlåtit sin hyresrätt så snart förvärvaren har betalat de insatser som han eller hon skall betala.

Enligt regeringens mening innebär den förordade lösningen att man i praktiken har säkerställt att ersättning för hyresrätter inte utväxlas mellan parterna. Visserligen uppställs inte något formellt hinder mot att överlåta andelen i föreningen mot ersättning. För sådana andelar kommer dock i praktiken överpriser att vara uteslutna. Betalning utöver andelen kan lätt hänföras till hyresrätten och kommer därmed att falla in under förbudet i 65 § hyreslagen. Samtidigt tillgodoser lösningen i viss utsträckning en avflyttande hyresgästs intresse av att förhållandevis snabbt få tillbaka det belopp som han eller hon en gång betalade till föreningen.

5.2.8 Medlemskap efter överlåtelse m.m.

Regeringens förslag: Den som har förvärvat en kooperativ hyresrätt genom överlåtelse eller genom bodelning, arv eller annat universalfång skall inte kunna vägras medlemskap i föreningen.

Den som har gjort ett sådant förvärv skall vara skyldig att ansöka om medlemskap. Om någon sådan ansökan inte görs, trots tillsägelse från föreningen, skall hyresrätten vara förverkad.

Utredningens förslag: Överensstämmer med regeringens förslag (se betänkandet s. 106–109).

Remissinstanserna: Remissinstanserna har inte haft något att invända mot förslagen.

Skälen för regeringens förslag: Enligt regeringens förslag skall hyreslagens bestämmelser om överlåtelse av hyresrätten skall vara tillämpliga även på kooperativa hyresrätter (se avsnitt 6.4). En kooperativ hyresrätt kommer därmed att kunna överlåtas. Överlåtelse kommer dock normalt att vara beroende av föreningens samtycke. Samtycket kommer dock i vissa fall, t.ex. vid byte, att kunna ersättas med hyresnämndens tillstånd.

Vad bör då gälla beträffande medlemskap i föreningen när en giltig överlåtelse har skett? Eftersom det inte finns någon fast koppling mellan hyresrätten och andelsrätten, medför en överlåtelse av hyresrätten inte med automatik att också medlemskapet och andelsrätten övergår på den nye hyresgästen. Samtidigt är det naturligt att hyresgästen ges möjlighet att såsom medlem utöva inflytande över husets förvaltning. Föreningen har inte heller något påtagligt intresse av att kunna vägra förvärvaren medlemskap. När föreningen har samtyckt till överlåtelsen, har föreningen i praktiken också samtyckt till att förvärvaren får bli medlem. Vid en överlåtelse enligt 34–37 § kommer visserligen föreningens samtycke att kunna ersättas med hyresnämndens tillstånd (se nedan avsnitt 6.4). Föreningens intresse torde emellertid då kunna tillvaratas genom att föreningen inför hyresnämnden åberopar de förhållanden som föreningen anser vara av betydelse.

Det bör därför, enligt regeringens mening, införas en tvingande regel om att en förening inte skall kunna vägra den medlemskap som har gjort ett giltigt förvärv genom överlåtelse av en kooperativ hyresrätt.

Övergång av en hyresrätt kan också ske genom bodelning, arv eller annat universalfång (se 33 § hyreslagen, jfr nedan avsnitt 6.4). Vidare kan en make eller sambo överta den andre makens eller sambons hyresrätt om de bor tillsammans men bara den ene är hyresgäst (se 47 § andra stycket hyreslagen). Också i dessa situationer är det naturligt att den nye hyresgästen antas som medlem i föreningen. Bestämmelsen om att den som har förvärvat en kooperativ hyresrätt inte får vägras inträde i föreningen bör därför gälla även i dessa situationer.

Vad bör då gälla beträffande medlemskap när förvärvaren har rätt att bli medlem i föreningen men inte ansöker om medlemskap?

I flera av de aktuella fallen kommer hyresnämndens tillstånd att vara en förutsättning för förvärvet. Man kan då tänka sig en ordning som innebär att tillståndet förutsätter att förvärvaren ansöker om medlemskap. En modell av detta slag kommer emellertid inte att fungera i de fall då hyresnämndens tillstånd till förvärvet inte krävs. Ett alternativ är att anse de aktuella förvärven som ogiltiga, om medlemskap inte söks inom viss tid. En sådan ogiltighetsbestämmelse kan emellertid få olyckliga effekter för den tidigare hyresgästen. En förvärvare som har ångrat sig skulle kunna få förvärvet ogiltigt genom att låta bli att ansöka om medlemskap i föreningen.

Regeringen föreslår i stället att en kooperativ hyresrätt skall vara förverkad om den som förvärvat hyresrätten enligt bestämmelserna om överlåtelse och övergång inte ansöker om medlemskap. En förutsättning för förverkande bör vara att föreningen har uppmanat den nya hyresgästen att ansöka om medlemskap och att han eller hon inte har gjort det (jfr nedan avsnitt 6.7.1).

5.2.9 Föreningen utesluter en medlem

<p>Regeringens bedömning: Att en kooperativ hyresrättsförening utesluter en kooperativ hyresgäst ur föreningen bör i sig inte innebära att hyresgästen kan skiljas från hyresrätten.</p>

Utredningens bedömning: Överensstämmer med regeringens bedömning (se betänkandet s. 112).

Remissinstanserna: Förslaget har inte mött några invändningar.

Skälen för regeringens bedömning: Det är tänkbart att en kooperativ hyresrättsförening skulle vilja utesluta en kooperativ hyresgäst som medlem ur föreningen trots att hyresrätten inte är förverkad eller besittningsskyddet på annat sätt förlorat. Bör föreningen kunna göra det och, i så fall, bör hyresgästen då förlora sin hyresrätt? Frågorna skall ses mot bakgrund av att de föreningsrättsliga kriterierna för uteslutning är annorlunda än hyreslagens regler om förverkande och rätt att vägra förlängning.

Enligt regeringens mening är det rimligt att det även i en kooperativ hyresrättsförening finns ett utrymme för att utesluta medlemmar när något grundläggande villkor för medlemskap inte längre är för handen. En kooperativ hyresrättsförening bör alltså ha samma rätt som vanliga ekonomiska föreningar att i vissa fall utesluta medlemmar.

Uteslutningen bör emellertid inte i sig påverka hyresgästens besittningsskydd. Boendesociala aspekter talar för att hyresgästen skall kunna skiljas från lägenheten enbart när det finns grund för det enligt hyreslagen.

5.2.10 Föreningen säger upp eller vägrar att förlänga hyresavtalet

Regeringens förslag: När en kooperativ hyresrätt är förverkad eller rätt till förlängning av hyresavtalet inte föreligger eller medges enligt 46 § hyreslagen, skall hyresgästen anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen har medgett att hyresgästen får stå kvar som medlem.

Stadgeföreskrifter som innebär att medlemmarnas rätt till återbetalning av medlemsinsatsen är mera begränsade efter förverkande m.m. än efter frivilligt utträde skall inte vara tillåtna.

Utredningens förslag: Överensstämmer med regeringens förslag (se betänkandet s. 109–111).

Remissinstanserna: Remissinstanserna har inte haft något att invända mot utredningens förslag.

Skälen för regeringens förslag

Såsom kommer att beröras närmare i avsnitt 6.7.1 föreslår regeringen att en kooperativ hyresrättsförening skall ha möjlighet att säga upp hyresgästen till avflyttning på grund av att hyresrätten är förverkad. Regeringen föreslår också att föreningen skall ha möjlighet att vägra förlängning av hyresavtalet i vissa situationer. Hur bör då detta påverka hyresgästens medlemskap i föreningen eller hans eller hennes rätt till återbetalning av insatser och upplåtelseavgift?

Medlemskapet vid förverkande m.m.

En ekonomisk förening får utesluta en medlem på sådana grunder som anges i stadgarna (se 3 kap. 4 § tredje stycket föreningslagen). Det anses också att en förening i vissa fall kan utesluta en medlem utan en särskild bestämmelse i stadgarna, om medlemmen grovt har brustit i sina skyldigheter mot föreningen (se t.ex. Mallmén, Anders, Lagen om ekonomiska föreningar, 2 uppl., 1995, s. 118). Huvudregeln är att det är föreningsstämman som skall fatta beslut om uteslutning om inte annat har bestämts i stadgarna.

Bostadsrättslagen innehåller en bestämmelse som helt saknar motsvarighet i föreningslagen. Enligt bostadsrättslagen skall en medlem som har upphört att vara bostadsrättshavare anses ha gått ur föreningen, om inte styrelsen har medgett att han eller hon får vara kvar i föreningen (se 2 kap. 11 § andra stycket föreningslagen).

Vad bör då gälla i en kooperativ hyresrättsförening?

Ovan har förordats att föreningslagens regler om uteslutning ur föreningen skall gälla även för kooperativa hyresrättsföreningar. Det kan då synas vara naturligt att låta dessa regler avgöra om en hyresgäst som har förlorat sin hyresrätt skall kunna tvingas lämna föreningen. Enligt regeringens mening bör det därför inte införas någon generell regel om att den som har upphört att vara kooperativ hyresgäst skall anses ha gått ut ur föreningen.

Om skälet till att hyresförhållandet har upphört är att hyresrätten är förverkad eller att hyresgästen saknar rätt till förlängning av hyresavtalet, beror detta emellertid normalt på att hyresgästen har misskött sig i väsentlig grad. I normalfallet är det då naturligt att också medlemskapet i föreningen upphör. För föreningen torde detta också vara den mest praktiska ordningen. Regeringen föreslår därför att en medlem skall anses ha utträtt ur föreningen när hans eller hennes hyresrätt har upphört på grund av förverkande eller därför att rätt till förlängning av hyresavtalet inte föreligger. Liksom enligt bostadsrättslagen bör dock styrelsen ha möjlighet att medge att personen står kvar som medlem.

Återbetalning av insatser vid förverkande m.m.

En annan fråga är vad som bör gälla beträffande insatserna i föreningen när medlemmen lämnar föreningen därför att hyresrätten har förverkats.

Enligt regeringens mening bör den avträdande medlemmen i denna situation normalt ha samma rätt till återbetalning av insatserna som om han eller hon flyttat av andra skäl, dock med samma begränsningar när det gäller storleken på beloppen och tidpunkten för utfåendet som vid frivillig avflyttning. En dylik rätt till återbetalning överensstämmer bäst med huvudprincipen i föreningslagen. En annan sak är att föreningen i en förverkandesituation kan ha kvittningssgilla motfordringar vilket i praktiken kan leda till att hela insatsen inte kommer att betalas ut till den avträdande medlemmen.

En särskild fråga är om en kooperativ hyresrättsförening bör ha möjlighet att i stadgarna bestämma att en medlem inte till någon del skall kunna få tillbaka sina insatser just i det fallet att hyresrätten förverkas. Det skall härvid noteras att en vanlig ekonomisk förening har möjlighet

att i stadgarna föreskriva att en medlem inte skall ha någon rätt att få tillbaka insatsen eller delar därav i samband med utträde ur föreningen (något som enligt regeringens bedömning i avsnitt 5.2.5. bör gälla också för insatser i kooperativa hyresrättsföreningar). I litteraturen har även diskuterats om stadgar som innebär att just den som har uteslutits ur föreningen inte skall ha rätt att få tillbaka sin insats är giltiga. Så har ansetts vara fallet (se Rodhe, Knut, Föreningslagen, 8 uppl., 1988, s. 105 f.).

Här är det naturligt att väga in att medlemmen regelmässigt befinner sig i en svår situation när han eller hon har förlorat sin bostad. Situationen kan därför inte helt jämföras med den som uppkommer vid utslutning av en medlem i en vanlig ekonomisk förening. Samtidigt är det önskvärt att en kooperativa hyresrättsförening har stor frihet att utforma sina stadgar på det sätt som passar dess förhållanden bäst.

Efter att ha vägt dessa olika argument mot varandra föreslår regeringen en bestämmelse om att en kooperativ hyresrättsförening i sina stadgar inte skall kunna inskränka möjligheterna till återbetalning mera vid avflyttning som beror på att hyresrätten har förverkats än vid frivillig avflyttning. Att reglerna utformas på detta sätt ger i och för sig inte den medlem som tvingas flytta någon fördel. Förutsebarheten blir dock bättre. Om stadgarna föreskriver att det saknas rätt till återbetalning när medlemmen flyttar – vare sig det sker frivilligt eller till följd av förverkande av hyresrätten – torde den som går med i föreningen normalt vara medveten om detta redan från början. En motsvarande stadgeföreskrift som avser enbart rätten till återbetalning vid förverkande torde lättare förbises och risken för att den kommer som en överraskning när den väl aktualiseras är alltså större.

6 Hyresrättsliga frågor

6.1 Allmänna utgångspunkter

När det gäller de nyttjanderättsliga reglerna utgår de förslag som lämnas i det följande från hyreslagens regler. Det finns emellertid anledning att i olika avseenden avvika från hyreslagens regler. Den omständigheten att den kooperativa hyresgästen, liksom bostadsrättshavaren, betalar ett kapitaltillskott talar för att han eller hon bör ha en större handlingsfrihet än en vanlig hyresgäst har. Härtill kommer att den intressebetsättning hyresvärd – hyresgäst som kan präglade ett vanligt hyresförhållande inte kommer att vara lika påtaglig när det är fråga om kooperativ hyresrätt. Hyresgästerna kommer att kunna tillvarata sina intressen inom ramen för den kooperativa hyresrättsföreningen. Behovet av regler till skydd för hyresgästerna är därför mindre än när det är fråga om vanlig hyresrätt. Därmed bör regelverket också kunnat göras mera flexibelt och en del frågor som när det gäller vanliga hyresförhållanden regleras i lag bör kunna överlämnas till föreningens stadgar eller föreningens olika beslutsorgan.

Dessa frågor behandlas närmare i det följande.

6.2 Hyresavtal, hyrestid och uppsägning

Regeringens förslag: Hyreslagens regler om hur hyresavtalet ingås och om hyrestid och uppsägning (2–8 §§ hyreslagen) skall gälla även för kooperativa hyresrätter.

Om en kooperativ hyresgäst säger upp sig till utträde ur föreningen, skall han eller hon också anses ha sagt upp hyresavtalet.

Utredningens förslag: Överensstämmer med regeringens förslag (se betänkandet s. 112, 172 och 173).

Remissinstanserna: Remissinstanserna har tillstyrkt eller inte haft något att invända mot förslaget.

Skälen för regeringens förslag

Att ingå hyresavtal

Bestämmelserna om hur man ingår ett hyresavtal finns i 2 § hyreslagen. Avtalet behöver vara skriftligt endast om någon av parterna begär det. Om avtalet är skriftligt och någon träder i hyresgästens ställe, skall detta på begäran antecknas i avtalet. Ett avtal om upplåtelse av bostadsrätt skall däremot normalt vara skriftligt (se 4 kap. 5 § bostadsrättslagen).

Vad bör då gälla för kooperativ hyresrätt?

En skillnad jämfört med ett vanligt bostadshyresavtal kommer att vara att en kooperativ hyresrättsförening kan ta ut en upplåtelseinsats. Det kan i och för sig sägas tala för ett skriftlighetskrav. Å andra sidan brukar formkrav motiveras bl.a. med att de behövs för att precisera avtalsvillkoren och i övrigt skapa ordning och reda i rättsförhållandena. Även om kapitaltillskott är viktiga kan det vara av lika stor vikt att övriga avtalsvillkor framgår. Därvid kan man konstatera att den nuvarande ordningen utan formkrav för hyresavtal inte innebär några särskilda problem. Man bör också hålla i minnet att de kapitaltillskott som skall förekomma kommer att vara reglerade i föreningens stadgar.

Sammantaget talar detta för att hyreslagens regler om hur hyresavtal ingås bör gälla även för kooperativ hyresrätt.

Hyrestid och uppsägning

Hyresavtal kan ingås för bestämd eller obestämd tid. Beroende på vilken tid som har avtalats och hur lång tid hyresförhållanden har bestått gäller olika regler om uppsägning och uppsägningstider (se 3–6 §§ hyreslagen). I 7 § finns bestämmelser om när hyresgästen skall lämna lägenheten sedan hyrestiden har löpt ut.

Bestämmelser om hur uppsägningen skall vara utformad och vad som krävs för att uppsägning skall anses ha skett finns i 8 § hyreslagen. Ofta krävs skriftlig uppsägning men i vissa fall kan uppsägningen vara muntlig.

Enligt regeringens mening finns det inte anledning att i de nu angivna hänseendena avvika från hyreslagens regler. Samma regler bör alltså

gälla när det är fråga om en upplåtelse med kooperativ hyresrätt som vid en vanlig hyresupplåtelse.

Vad bör gälla om hyresgästen går ur föreningen?

Den situationen kan uppkomma att en kooperativ hyresgäst säger upp sig till utträde ur föreningen utan att han eller hon vill lämna hyresrätten. Detta skulle kunna vara ett sätt att återfå erlagda kapitaltillskott och slippa att betala stadgeenliga avgifter till föreningen. Att en hyresgäst på detta sätt skulle kunna kringgå de regler som gäller för föreningens verksamhet är naturligtvis inte acceptabelt.

En uppsägning till utträde ur föreningen bör därför anses innebära en uppsägning också av hyresavtalet. Det finns inte skäl att göra några undantag från denna regel. Om en förening någon gång skulle vara beredd att låta den forne medlemmen bo kvar som vanlig hyresgäst, får parterna teckna ett vanligt hyresavtal.

6.3 Lägenhetens skick m.m.

6.3.1 Lägenhetens skick vid tillträdet

Regeringens förslag: Hyreslagens regler om skick vid tillträdet skall gälla också när en lägenhet upplåts med kooperativ hyresrätt. Det innebär att föreningen enligt huvudregeln skall tillhandahålla lägenheten i ett sådant skick att den är fullt brukbar för det avsedda ändamålet. Till skillnad från vad som gäller vid vanlig hyra av bostadslägenhet skall parterna dock kunna avtala om annat.

Utredningens förslag: Överensstämmer med regeringens förslag (se betänkandet s. 177–179).

Remissinstanserna: Remissinstanserna har tillstyrkt eller inte haft något att invända mot förslaget.

Bakgrund: Både för hyra och bostadsrätt är utgångspunkten att lägenheten, när den skall tillträdas, skall vara i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är *fullt brukbar* för det avsedda ändamålet (se 9 § hyreslagen och 7 kap. 1 § bostadsrättslagen). Beträffande bostadsrätt är det alltid möjligt att avtala om sämre skick. Vid hyra är sådana avtal möjliga endast när upplåtelsen avser en bostadslägenhet för fritidsändamål eller en lokal och när hyresavtalet innehåller en förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen och bestämmelserna om lägenhetens skick har tagits in i en förhandlingsöverenskommelse enligt den lagen.

Hyreslagen innehåller utförliga regler om vad som skall gälla för det fall att det finns brister i lägenhetens skick före tillträdet eller om bostadsrättshavaren eller hyresgästen inte får tillträda i tid. Så finns det t.ex. bestämmelser om vad som gäller om lägenheten blir totalförstörd eller om mer begränsade brister uppstår (se 10–13 §§ hyreslagen). Bostadsrättslagen innehåller liknande men mindre utförliga regler.

Skälen för regeringens förslag: När det gäller lägenhetens skick bör utgångspunkten vara – liksom den är i fråga om såväl vanlig hyra som

bostadsrätt – att lägenheten skall tillhandahållas fullt brukbar. Det är också naturligt att hyreslagens mera utförliga regler om brister i lägenheten före tillträdet tillämpas också när en lägenhet upplåts med kooperativ hyresrätt.

En väsentlig fråga är om föreningen och den kooperativa hyresgästen skall kunna avtala om annat, sämre skick på samma sätt som gäller för bostadsrätter.

Enligt regeringens mening är det härvid av betydelse att boendet förvaltas i föreningsform. Det ger den kooperativa hyresgästen större möjligheter att påverka sin situation än en vanlig hyresgäst har. Bestämmelsen om att lägenheten skall tillhandahållas i fullt brukbart skick bör därför vara helt dispositiv. Att ge parterna frihet i denna fråga är också ett sätt att konkretisera en av grundidéerna med kooperativ hyresrätt, nämligen ett ökat boendeinflytande.

I det följande föreslås att en kooperativ hyresrättsförening i sina stadgar skall kunna ge hyresgästerna hela eller delar av underhållsansvaret för lägenheterna efter tillträdet. Med en sådan ordning är det också naturligt att parterna ges möjlighet att träffa överenskommelse om vad som skall gälla beträffande skicket vid tillträdet.

Sammantaget talar vad som nu har sagts för att det bör gälla avtalsfrihet i fråga om lägenhetens skick vid tillträdet.

6.3.2 Lägenhetens skick efter tillträdet

Regeringens förslag: Den kooperativa hyresrättsföreningen skall ha underhållsansvaret för lägenheterna. Föreningen skall dock i stadgarna kunna ge de kooperativa hyresgästerna hela eller delar av detta ansvar, dock inte ansvaret för reparationer av stamledningar och ventilationskanaler.

När den kooperativa hyresrättsföreningen har kvar underhållsansvaret skall det gälla samma bestämmelser som i vanliga hyresförhållanden i fråga om hyresvärdens skyldigheter och hyresgästens rättigheter och skyldigheter. Om hyresgästen har utfört tapetsering, målning och därmed jämförliga åtgärder enligt 24 a § hyreslagen, skall föreningen ha rätt till ersättning för skada som beror på att åtgärden inte är fackmässigt utförd eller på annat sätt otillfredsställande.

Utredningens förslag: Överensstämmer med regeringens förslag (se betänkandet s. 180–185).

Remissinstanserna: Remissinstanserna har tillstyrkt eller inte haft något att invända mot förslagen.

Bakgrund: Vad gäller underhållsansvaret efter tillträdet finns det en grundläggande skillnad mellan de bestämmelser som gäller för bostadsrätt respektive hyresrätt. Vid hyra har hyresvärden underhållsansvaret för de uthyrda lägenheterna (se 24 § hyreslagen). När det gäller bostadsrätt är det däremot bostadsrättshavaren som har ansvaret för lägenhetens underhåll (se 7 kap. 12 § bostadsrättslagen).

Även om en hyresgäst inte har något underhållsansvar får han eller hon vidta vissa ändringsåtgärder i lägenhet. En bostadshyresgäst har sålunda rätt att utföra tapetsering, målning och därmed jämförliga åtgärder (se

24 a § hyreslagen). Bostadsrättshavaren har dock ännu mera vittgående rättigheter i detta avseende. Gränsen för vad han eller hon får göra utan styrelsens tillstånd går vid "väsentlig förändring av lägenheten" (se 7 kap. 7 § bostadsrättslagen).

Skälen för regeringens förslag

Föreningen bör ha underhållsansvaret om inte annat anges i stadgarna

En grundtanke med kooperativ hyresrätt är att hyresgästerna skall ha möjlighet att aktivt ta del i förvaltningen av sina bostäder. En viktig del av förvaltningen är givetvis det fysiska underhållet av lägenheterna. Detta talar för att lägga underhållsansvaret på hyresgästerna. En sådan ordning ger också hyresgästerna störst inflytande över sin boendemiljö.

Å andra sidan rör det sig här om tidsbegränsade upplåtelse som kan sägas upp. Eftersom en kooperativ hyresgäst, till skillnad från en bostadsrättshavare, inte kommer att kunna förbehålla sig någon ersättning för hyresrätten när han eller hon flyttar, kommer han eller hon inte att kunna kompensera sig för nedlagda kostnader. Därmed minskar också incitamenten för att löpande hålla lägenheten i gott skick. Det talar för att underhållsansvaret bör läggas på föreningen. Ett annat skäl att lägga underhållsansvaret på föreningen är att det ger de bästa förutsättningarna för att få underhållsfrågor lösta på ett enhetligt sätt enligt vad som är bäst för hyresgästkollektivet. I en del föreningar, t.ex. vissa föreningar för äldreboende, kan det också saknas praktiska förutsättningar för att lägga över underhållsansvaret på hyresgästerna.

Olika argument talar således i olika riktningar. Enligt regeringens mening bör huvudregeln vara att föreningen har underhållsansvaret för lägenheterna. Föreningen bör emellertid ha möjlighet att i sina stadgar lägga ut underhållsansvaret, eller delar av det, på hyresgästerna. Samma principer bör gälla i fråga om underhållet av de gemensamma delarna av huset.

Det bör dock finnas vissa begränsningar för vad föreningen kan bestämma i sina stadgar. När det gäller bostadsrätt svarar bostadsrättshavaren aldrig för reparationer av vissa stamledningar eller reparationer på grund av vissa brand- eller vattenledningsskador (se 7 kap. 12 § bostadsrättslagen). Inte heller en kooperativ hyresgäst bör ha ansvaret för detta slag av reparationer.

Institutet för fastighetsrättslig forskning vid Uppsala universitet har efterlyst ett klagörande om vad som skall gälla om en hyresgäst inte fullgör det underhållsansvar som han eller hon har enligt stadgarna. Enligt regeringens mening behöver denna fråga inte lagregleras. En försumlig hyresgäst kommer att bli skadeståndsskyldig enligt allmänna skadeståndsrättsliga regler. Dessutom kommer hyresrätten att kunna förverkas enligt de bestämmelser som behandlas i avsnitt 6.7.1.

Med underhållsansvaret skall följa en skyldighet att avhjälpa brister i lägenheten

Om det efter tillträdet uppkommer brister i lägenheten, har en vanlig hyresgäst rätt att kräva att hyresvärden avhjälper dessa (jfr 16 och 17 §§ hyreslagen). Detta bör givetvis gälla även för en kooperativ hyresgäst. Den kooperativa hyresgästen bör å sin sida vara skyldig att vårda lägenheten väl (jfr 24 § hyreslagen).

Målning, tapetsering m.m.

Om föreningen har kvar underhållsansvaret, är det rimligt att det underhållsansvaret omfattar också sådant underhåll som nödvändig ommålning, tapetsering m.m. Samtidigt är det naturligt att en kooperativ hyresgäst ges samma rätt som vanliga hyresgäster att utföra ommålning, tapetsering och därmed jämförbara åtgärder (se 24 a § hyreslagen).

En mindre avvikelse från bestämmelserna i 24 a § hyreslagen bör dock göras. Enligt första stycket i den paragrafen har hyresvärden, om lägenhetens "bruksvärde" minskar till följd av hyresgästens målning, tapetsering m.m., rätt till ersättning för skadan. Det som åsyftas är att t.ex. färg- och tapetval är alltför avvikande för gängse smak eller att arbetena inte är fackmässigt utförda och att lägenhetens värde på hyresmarknaden därför minskar (jfr prop. 1974:150 s. 458). Eftersom det s.k. bruksvärdesystemet inte är avsett att gälla när lägenheter upplåts med kooperativ hyresrätt (jfr avsnitt 8.1), är det mindre lämpligt att i detta sammanhang anknyta till "bruksvärde". Enligt regeringens bedömning bör bestämmelsen i stället utformas så att ersättningsskyldighet föreligger om åtgärden inte är fackmässigt utförd eller på liknande sätt otillfredsställande.

Förändringar i lägenheten

Nyss har föreslagits att en kooperativ hyresgäst skall ha samma rätt som en vanlig hyresgäst att företa ommålning, tapetsering och därmed jämförbara åtgärder i lägenheten. En bostadsrättshavare har vidare befogenheter än så. Skillnaden mellan vad en hyresgäst och en bostadsrättshavare får göra kan, något förenklat, sägas vara att hyresgästen får göra sådant som motsvarar underhåll medan bostadsrättshavaren även får göra vissa förändringar i lägenheten (sådana som inte är "väsentliga").

Frågan är då om den kooperativa hyresgästen bör ges en lika vittgående rätt att vidta åtgärder som en bostadsrättshavare har. För enkelhetens skull benämns detta här en rätt att *förändra* lägenheten.

Liksom bostadsrättshavaren har den kooperativa hyresgästen betalat en insats. Det talar för att den kooperativa hyresgästen bör ha en större rådighet över sin lägenhet än en vanlig hyresgäst har. Å andra sidan har den kooperativa hyresgästen en uppsägningsrätt som bostadsrättshavaren normalt inte har. Vidare skall, enligt vad som tidigare har föreslagits (se avsnitt 5.2.5), den kooperativa hyresgästen efter avflyttningen få tillbaka sin upplåtelseinsats (och, efter utträdet ur föreningen, även den vanliga medlemsinsatsen). Därmed står föreningen risken för att förändringarna har försämrat lägenheten. I ett bostadsrättsförhållande är det däremot

bostadsrättshavaren som tar den ekonomiska risken. En avflyttande bostadsrättshavare har normalt inte möjlighet att kräva tillbaka något från bostadsrättsföreningen utan får kompensera sig för gjorda investeringar genom köpeskillingen för bostadsrätten.

När det gäller kooperativa hyresrättsföreningar enligt hyresmodellen finns ytterligare en faktor att ta hänsyn till. Då finns det en fastighetsägare i bakgrunden. En rätt för den kooperativa hyresgästen att göra förändringar i lägenheten skulle därmed komma i konflikt med fastighetsägarens rätt att bestämma över fastigheten.

Regeringens slutsats är att kooperativa hyresgäster, likt vanliga hyresgäster, inte bör ha rätt att förändra lägenheten utan att först ha träffat överenskommelse med föreningen. Såsom ovan har konstaterats bör kooperativa hyresgäster dock ha rätt att företa ommålning, tapetsering och därmed jämförliga åtgärder (jfr 24 a § hyreslagen).

En möjlighet skulle kunna vara att låta det sagda endast utgöra huvudregeln och att tillerkänna föreningarna – i vart fall dem som verkar enligt ägarmodellen – en möjlighet att i stadgarna ge hyresgästen rätt att förändra lägenheten. Nackdelen med en sådan lösning är att det kan vara svårt att i stadgarna precisera vilka förändringar som hyresgästen får göra. Det kan härvid erinras om de gränsdragningsproblem som ofta uppkommer när det gäller bostadsrättshavares rätt att göra ändringar i sina lägenheter. Gällande rätt innebär att bostadsrättshavaren inte utan tillstånd får göra någon väsentlig förändring, om inte stadgarna ger bostadsrättshavaren en mera vidsträckt rätt. Vad detta innebär anses oklart (se t.ex. Julius, Håkan m.fl., Bostadsrättslagen, 2 uppl., 1998, s. 174 och Melz, Peter m.fl., Bostadsrätt, 3 uppl., 1996, s. 44) och denna oklarhet har i den praktiska tillämpningen medfört en del problem.

Regeringen anser således att det inte bör införas någon möjlighet att i stadgarna ta in bestämmelser av detta slag.

Vad som nu har sagts innebär emellertid inte att den kooperativa hyresgästen kommer att helt sakna möjligheter att vidta sådana åtgärder som här har kallats förändringar. Även om det inte särskilt anges i hyreslagen har en vanlig hyresgäst möjlighet att efter särskild överenskommelse med hyresvärden vidta sådana åtgärder. Självfallet bör kooperativa hyresgäster ha motsvarande möjlighet. Detta fordrar dock inte någon lagreglering.

6.3.3 Åtgärdsföreläggande, upprustningsföreläggande och hyresgästinflytande

Regeringens förslag: En kooperativ hyresgäst skall, på samma sätt som en vanlig hyresgäst, kunna ansöka om *åtgärdsföreläggande*.

Hyreslagens bestämmelser om upprustningsföreläggande och om hyresgästinflytande vid ombyggnad skall inte gälla lägenheter som har upplåtits med kooperativ hyresrätt. Vidare skall bostadsförvaltningslagen inte gälla för fastigheter som ägs av kooperativa hyresgästföreningar.

Utredningens förslag: Överensstämmer i huvudsak med regeringens förslag. Utredningen har dock ansett att åtgärdsföreläggande inte skall kunna avse gemensamma utrymmen (se betänkandet s. 186–190).

Remissinstanserna: De flesta remissinstanser har tillstyrkt eller inte haft något att invända mot utredningens förslag. *Institutet för fastighetsrättslig forskning vid Uppsala universitet* har framhållit att åtgärdsföreläggande bör kunna utverkas även beträffande gemensamma utrymmen. *Sveriges fastighetsägareförbund* har angett att när en förening hyr fastigheten bör ett åtgärdsföreläggande inte kunna riktas mot fastighetsägaren.

Skälen för regeringens förslag

Åtgärdsföreläggande

Om en bostadslägenhet skadas under hyrestiden utan att hyresgästen är ansvarig för skadan, får hyresnämnden på ansökan av hyresgästen ålägga hyresvärden att avhjälpa bristen (åtgärdsföreläggande). Detsamma gäller i vissa andra fall, bl.a. om hyresvärden har brustit i sin skyldighet att med skäligt tidsmellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer i lägenheten eller om hinder eller men på annat sätt uppstår i nyttjanderätten utan hyresgästens vållande (se 16 § andra stycket hyreslagen). Institutet åtgärdsföreläggande har inte någon motsvarighet i bostadsrättslagen.

I det föregående har föreslagits att en kooperativ hyresrättsförening skall ha underhållsansvaret för lägenheten, om inte annat föreskrivs i stadgarna. Under dessa förhållanden är det lämpligt att också en kooperativ hyresgäst har möjlighet att utverka åtgärdsföreläggande beträffande den *egna lägenheten*. Regeringen föreslår därför att hyresgästen skall ha möjlighet att utverka ett sådant föreläggande.

En särskild fråga är om det bör vara möjligt att utverka åtgärdsföreläggande beträffande *gemensamma utrymmen*. Detta är möjligt vid vanlig hyra. Utredningen föreslog att gemensamma utrymmen skulle undantas från möjligheten att utverka åtgärdsföreläggande. Denna typ av beslut borde, enligt utredningen, fattas inom ramen för föreningsdemokratien. Som *Institutet för fastighetsrättslig forskning vid Uppsala universitet* har framhållit kan emellertid hyresgästernas intressen här lätt dra åt olika håll. Om en majoritet föredrar en låg boendekostnad, kan underhållet av de gemensamma utrymmena bli eftersatt. Därtill kommer att ett undantag för gemensamma utrymmen lätt kan leda till gränsdragningsproblem (jfr 16 § första stycket 3 hyreslagen). Regeringen föreslår därför att åtgärdsföreläggande skall kunna utverkas även beträffande gemensamma utrymmen. Samma regler om åtgärdsföreläggande kommer därmed att gälla för kooperativ hyresrätt som för vanlig hyra.

Enligt 16 § fjärde stycket hyreslagen kan en ansökan om åtgärdsföreläggande alltid riktas mot fastighetens lagfarne ägare. Bestämmelsen har tillkommit för att förebygga svårigheter vid ägarskiftet och bulvanförhållanden (se prop. 1983/84:137 s. 123 och 124). En remissinstans har påpekat att detta inte bör gälla när en kooperativ hyresrättsförening verkar enligt hyresmodellen. Regeringen delar den uppfattningen. I den situationen är det ju föreningen – och inte fastighetsägaren – som ansvarar gentemot de boende. Enligt regeringens uppfattning är det dock inte nödvändigt med någon lagändring. Bestämmelsen i 16 § fjärde

stycket hyreslagen torde nämligen enbart kunna åberopas av den som har ingått ett hyresavtal med fastighetens ägare.

Upprustningsföreläggande m.m.

En vanlig hyresgäst kan ansöka om *upprustningsföreläggande* om hyresgästens bostadslägenhet inte når upp till en viss i hyreslagen närmare specificerad minimistandard (se 18 a § sjätte stycket hyreslagen).

Ytterligare skydd erbjuds genom *bostadsförvaltningslagen* (1977:792). Med stöd av lagen kan särskilda tvångsåtgärder riktas mot ”den undantagsgrupp av illojala fastighetsägare som mera systematiskt åsidosätter hyresgästernas och samhällets intressen av en tillfredsställande fastighetsförvaltning” (se prop. 1976/77:151 s. 44). En fastighetsägare som försummar vården av en fastighet kan av hyresnämnden åläggas att överlämna förvaltningen till en särskild förvaltare (förvaltningsåläggande). Om det kan antas att ett sådant åläggande inte är tillräckligt för att uppnå en tillfredsställande förvaltning, kan fastigheten ställas under tvångsförvaltning. I sista hand får kommunen lösa fastigheten.

Finns det då skäl för denna typ av regler för kooperativa hyresrättsföreningar? Enligt regeringens mening måste risken för illojala förfaranden antas vara betydligt mindre än vid vanlig hyra. De kooperativa hyresgästerna bestämmer gemensamt över fastighetens förvaltning och har ett gemensamt intresse av att fastigheten förvaltas på ett tillfredsställande sätt. Det kan nämnas att regeringen under försöksverksamheten med kooperativ hyresrätt hade rätt att meddela föreningarna dispens från bestämmelserna om upprustningsföreläggande samt från bostadsförvaltningslagen samt att detta inte synes ha vållat några problem.

Regeringen föreslår därför att hyreslagens bestämmelser om upprustningsföreläggande inte skall gälla lägenheter som är upplåtna med kooperativ hyresrätt. Vidare föreslås att bostadsförvaltningslagen inte skall gälla fastigheter som ägs eller hyrs av kooperativa hyresrättsföreningar. Detta får visserligen till följd att även enstaka lägenheter som föreningen upplåter med vanlig hyresrätt undantas från bostadsförvaltningslagens tillämpningsområde. Enligt regeringens mening bör detta emellertid godtas, särskilt som risken för sådan misskötsel som förutsätts för ingripande enligt bostadsförvaltningslagen måste bedömas som mycket liten i dessa fall.

Hyresgästinflytande vid ombyggnad

I hyreslagen finns bestämmelser om hyresgästinflytande vid ombyggnad (se 18 d–h §§ hyreslagen). Tanken med dessa bestämmelser är att hyresgästerna skall ha ett reellt inflytande över standarden på och utformningen av lägenheterna och de gemensamma utrymmena (se prop. 1996/97:30 64 f.). Regeringen har nyligen föreslagit att hyresgästinflytandet skall förstärkas i vissa hänseenden (se prop. 2001/2002:41).

Bör då dessa bestämmelser gälla när lägenheter har upplåtits med kooperativ hyresrätt? Bestämmelserna är avsedda att ge hyresgästerna ett visst inflytande över boendemiljön. En kooperativ hyresgäst kommer emellertid att kunna utöva ett sådant inflytande på annat sätt, nämligen

genom att delta i föreningsstämman och därvid fatta beslut i föreningens angelägenheter. När lägenheter har upplåtits med kooperativ hyresrätt är det enligt regeringens mening lämpligast att det inflytande som bestämmelserna i 18 d–h §§ avser att garantera i stället utövas genom föreningen. Bestämmelserna bör därför inte gälla för lägenheter som har upplåtits med kooperativ hyresrätt.

6.4 Överlåtelse och annan övergång av hyresrätten?

Regeringens förslag: En kooperativ hyresgäst skall kunna överlåta sin hyresrätt i samma omfattning som en vanlig hyresgäst.

Bestämmelserna om övergång genom bodelning, arv m.m. i 33 § hyreslagen och bestämmelserna om övertagande av hyresrätt i 47 § andra stycket samma lag skall gälla också i fråga om kooperativ hyresrätt.

Utredningens förslag: Överensstämmer med regeringens förslag (se betänkandet s. 101–109).

Remissinstanserna: De flesta remissinstanserna har tillstyrkt eller inte haft något att invända mot förslagen. *SKB* har föreslagit att det skall vara möjligt att i stadgarna begränsa möjligheterna till byte.

Skälen för regeringens förslag

Om rätten att överlåta en kooperativ hyresrätt

Enligt föreningslagen kan en andel i en ekonomisk förening överlåtas. Överlåtelsen av andelen innebär emellertid inte att förvärvaren blir medlem. Han eller hon måste ansöka om medlemskap inom sex månader (se 3 kap. 3 § föreningslagen). En förvärvare som inte ansöker om medlemskap eller inte godtas som medlem anses ha sagt upp sig till utträde och har därvid samma rätt till återbetalning av medlemsinsatsen som en medlem som begär utträde. Föreningen har i allmänhet samma möjligheter att vägra medlemskap som annars.

När det gäller kooperativ hyresrätt torde det inte vara överlåtelse av andelen som är det omedelbart intressanta utan den *hyresrätt* som medlemmen har.

Enligt hyreslagen fordras hyresvärdens samtycke för överlåtelse av hyresrätten (se 32 § hyreslagen). Även utan hyresvärdens tillstånd får dock en hyresgäst, efter tillstånd från hyresnämnden, överlåta hyresrätten till någon som varaktigt har sammanbott med hyresgästen (se 34 §). När en hyresgäst vill *byta* sin bostadslägenhet för att få en annan, är reglerna generösare än vid andra överlåtelser (se 35 § hyreslagen). Även här kan hyresvärdens samtycke normalt ersättas med hyresnämndens tillstånd. Hyresnämnden skall lämna tillstånd, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet och detta kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden samt inte heller andra skäl talar mot bytet. Tillståndet kan förenas med villkor.

Om dessa regler görs tillämpliga även i fråga om kooperativ hyresrätt, kommer alltså, som huvudregel, den kooperativa hyresrättsföreningens samtycke att krävas för en överlåtelse. Samtycket kommer att kunna

ersättas av hyresnämndens tillstånd i vissa situationer där lagstiftaren beträffande vanliga hyresrätter har funnit skäl för att vara något mer liberal. Är detta en rimlig ordning?

Bestämmelsen om överlåtelse efter hyresvärdens samtycke i 32 § torde knappast vålla några problem för den kooperativa hyresrättsföreningen. Det är naturligt att bestämmelsen gäller även i fråga om kooperativ hyresrätt. Detsamma gäller bestämmelsen om överlåtelse efter hyresnämndens tillstånd i 34 §. Enligt den bestämmelsen skall hyresnämnden ge tillstånd ”om hyresvärden skäligen kan nöja sig med förändringen”. Bestämmelsen får anses ge den kooperativa hyresrättsföreningen ett rimligt skydd.

Att även ge den kooperativa hyresgästen en bytesrätt enligt 34 § kan synas mera betänkligt.

Mot en bytesrätt talar att den skulle innebära vissa nackdelar för föreningen, t.ex. när det gäller möjligheterna att upprätthålla ett kösystem för medlemmarna. *SKB* har mot den bakgrunden föreslagit att en kooperativ hyresrättsförening i sina stadgar skall kunna begränsa rätten till byte, såvitt gäller byte mot lägenhet utanför föreningen. *SKB* har härvid hänvisat till att sådana byten ofta innebär att föreningens lägenhet går förlorad för föreningens medlemmar.

För en bytesrätt talar å andra sidan att en sådan rätt brukar betecknas som ett centralt inslag i hyresgästens rättigheter och att den har bedömts ha stor betydelse för rörligheten på bostadsmarknaden (se prop. 1992/93:115 s. 22).

Det blir här en fråga om en avvägning mellan föreningens intresse att värna om eventuella turordningsregler inom föreningen och den enskilde hyresgästens intresse av ett önskat byte. Det är enligt regeringens mening knappast rimligt att en kooperativ hyresgäst som har behov av en annan lägenhet skall vara begränsad till de lägenheter som föreningen förfogar över. Särskilt tydligt är detta i en liten förening med bara ett fåtal lägenheter. En begränsning av bytesrätten skulle också kunna inverka negativt på upplåtelseformens attraktionskraft. Det finns också en risk för en möjlighet att i stadgarna begränsa bytesrätten skulle utnyttjas slentrianmässigt.

På grund härav förordar regeringen att en kooperativ hyresgäst skall ha samma möjligheter att byta sin hyresrätt som en vanlig hyresgäst och att bytesrätten inte skall kunna inskränkas genom stadgeföreskrifter.

Frågan om den som överlåter sin hyresrätt skall kunna ta ut ersättning för denna har behandlats i avsnitt 5.2.7. Frågan om den som förvärvar hyresrätten skall vara skyldig att gå med i föreningen har behandlats i avsnitt 5.2.8.

Övergång genom bodelning m.m.

I fråga om övergång av hyresrätt genom bodelning, arv, testamente etc. gäller enligt hyreslagen samma regler om hyresvärdens samtycke som vid överlåtelse av hyresrätt (se 33 § hyreslagen). Så är också fallet när en hyresrätt övergår genom bolagsskifte eller liknande förvärv. En generösare regel gäller vid vissa slag av bodelning och arvs-skifte. Har hyresrätten till lägenhet, som har varit avsedd att uteslutande eller huvudsakligen användas som gemensam bostad för hyresgästen och hans

make eller sambo, tillagts maken genom bodelning eller arvskifte eller tillagts sambon genom bodelning eller övertagits av denne enligt 16 § lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem, får maken eller sambon träda i hyresgästens eller dödsboets ställe.

En liknande situation är då endast en av två makar eller sambor är hyresgäst och denne säger upp hyresavtalet. Då har den andra maken eller sambon rätt att ta över hyresavtalet (se 47 § andra stycket hyreslagen).

Det är naturligt att också dessa regler gäller också för kooperativ hyresrätt.

6.5 Användningen av lägenheten

6.5.1 Användning och ändamål

Regeringens förslag: Den kooperativa hyresgästen skall inte få använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen skall dock få åberopa endast avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

Utredningens förslag: Överensstämmer med regeringens förslag (se betänkandet s. 194 och 195).

Remissinstanserna: Remissinstanserna har tillstyrkt eller inte haft något att invända mot förslaget.

Skälen för regeringens förslag: Både i fråga om hyra och bostadsrätt är utgångspunkten att innehavaren inte får använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda (se 23 § hyreslagen och 7 kap. 6 § bostadsrättslagen). Det finns sedan mindre skillnader i fråga om vilka avvikelser som trots allt är tillåtna. En bostadsrättsförening får normalt åberopa endast avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen. En hyresvärd får, såvitt gäller bostadslägenheter, inte åberopa avvikelser som är utan betydelse för honom.

Vad bör då gälla när en lägenhet har upplåtits med kooperativ hyresrätt?

Den kooperativa hyresgästen har, liksom bostadsrättshavaren, själv betalat en insats i föreningen och bör därför ha en motsvarande större frihet vad gäller lägenhetens användning. Enligt regeringens uppfattning talar därför övervägande skäl för att i denna del ansluta till vad som gäller för bostadsrättsföreningar.

Regeringen föreslår därför att den kooperativa hyresgästen inte skall få använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda men att det endast är avvikelser av *avsevärd betydelse* för föreningen som föreningen får åberopa.

En särskild bestämmelse gäller för bostadsrätter till bostadslägenheter som inte är avsedda för fritidsändamål och som innehas av juridiska personer. Lägenheten får då, om inte annat har avtalats, användas endast för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad. Genom bestämmelsen, som finns i 7 kap. 6 § bostadsrättslagen, har lagstiftaren velat begränsa juridiska personers möjligheter att inneha bostadsrätter

och ge bostadsrättsföreningarna möjlighet att bestämma hur juridiska personer skall disponera sin lägenhet. Detta har i sin tur motiverats med det kooperativa syfte som bär upp lagstiftningen (se prop. 1990/91:92 s. 67).

Bostadsrätter är i princip fritt överlåtbara. Bostadsrättshavaren kan överlåta sin bostadsrätt till vem han eller hon vill, med den inskränkningen att bostadsrättsföreningen har vissa, begränsade möjligheter att vägra medlemskap. I det föregående har föreslagits att hyreslagens regler om överlåtelse av hyresrätt bör gälla även för kooperativa hyresrätter. Hyreslagens huvudregel är att en överlåtelse inte kan ske utan hyresvärdens samtycke. En kooperativ hyresrättsförening kommer därmed att, jämfört med en bostadsrättsförening, ha stora möjligheter att förhindra en oönskad överlåtelse. Bl.a. kommer den att kunna föreskriva i sina stadgar att juridiska personer inte kan antas som medlemmar. Regeringen anser därför att det inte behövs någon motsvarighet till bestämmelsen i 7 kap. 6 § bostadsrättslagen.

6.5.2 Ordning, skick m.m.

Regeringens förslag: Hyreslagens regler om ordning och skick skall gälla också när en lägenhet har upplåtits med kooperativ hyresrätt.

Också hyreslagens bestämmelser om störningar i boendet skall tillämpas. Det innebär bl.a. att den kooperativa hyresrättsföreningen skall vara skyldig att uppmana den störande att se till att störningarna omedelbart upphör samt underrätta socialnämnden om störningarna. Om störningarna då inte upphör, skall föreningen kunna säga upp hyresavtalet att upphöra i förtid. Är störningarna särskilt allvarliga, skall sådan uppsägning kunna ske genast.

Utredningens förslag: Överensstämmer med regeringens förslag (se betänkandet s. 195–197).

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser har tillstyrkt eller inte haft något att invända mot förslaget. *Kammarrätten i Göteborg* har ifrågasatt förslaget att hyresgästen vid särskilt allvarliga störningar skall kunna sägas upp utan föregående tillsägelse.

Skälen för regeringens förslag: Både bostadsrättshavare och vanliga hyresgäster är, något förenklat, skyldiga att iaktta *sundhet, ordning och skick* inom eller utom huset (se 7 kap. 9 § bostadsrättslagen och 25 § hyreslagen). Detta bör givetvis gälla även för kooperativa hyresgäster.

För bostadsrättshavare gäller vidare en skyldighet att rätta sig efter de särskilda ordningsföreskrifter som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Om bostadsrättshavaren bryter mot dessa föreskrifter, kan nyttjanderätten förverkas (se 7 kap. 9 § jämfört med 7 kap. 18 § 5 bostadsrättslagen). Någon motsvarande bestämmelse finns inte i hyreslagen. Det har ansetts lämpligare att den typen av föreskrifter tas in i hyreskontraktet (se prop. 1939:166 s. 104). Enligt regeringens bedömning är det mest ändamålsenligt att i denna del ansluta till vad som gäller för vanlig hyra.

I fråga om hyra gäller särskilda regler om *störningar i boendet* (se 25 § första och andra stycket hyreslagen). Reglerna tar sikte på sådana

störningar som kan vara skadliga för de boendes hälsa eller försämra deras bostadsmiljö. Om störningar uppkommer, skall hyresvärden ge hyresgästen tillsägelse att se till att störningarna upphör samt underrätta socialnämnden. Om störningarna inte upphör, kan hyresrätten förverkas (se 42 § första stycket 6 hyreslagen). Vid särskilt allvarliga störningar kan hyresvärden säga upp hyresavtalet direkt (se 25 § tredje stycket hyreslagen). I bostadsrättslagen finns inte några motsvarande regler. Bostadsrättsutredningen har dock lämnat förslag om sådana regler (se SOU 2000:2 s. 184 f.).

Enligt regeringens uppfattning är det naturligt att de hyresrättsliga regler om störningar i boende som gäller i dag tillämpas också när det är fråga om kooperativ hyresrätt. En remissinstans har ifrågasatt om det bör vara möjligt att vid särskilt allvarliga störningar säga upp den störande hyresgästen utan föregående tillsägelse. En bestämmelse av detta slag finns dock redan i hyreslagen och regeringen har inte funnit anledning att ompröva frågan i detta sammanhang.

6.5.3 Andrahandsupplåtelse m.m.

Regeringens förslag: Hyreslagens regler om inrymmande av utomstående personer i lägenheten och om andrahandsupplåtelse skall gälla även i fråga om kooperativ hyresrätt.

Utredningens förslag: Överensstämmer med regeringens förslag (se betänkandet s. 197–199).

Remissinstanserna: Remissinstanserna har tillstyrkt eller inte haft något att invända mot förslaget.

Skälen för regeringens förslag

Utomstående personer i lägenheten

En hyresgästs respektive en bostadsrättshavares rätt att inrymma utomstående personer i lägenheten – s.k. partiell sublokation – är närmast identiska. Lägenhetsinnehavaren får inrymma utomstående personer i lägenheten så länge det inte medför men för hyresvärden respektive föreningen eller andra medlemmar (se 41 § hyreslagen och 7 kap. 8 § bostadsrättslagen).

Regeringen ser inte skäl att göra några avvikelser från hyreslagen i detta hänseende.

Andrahandsupplåtelse

Reglerna för andrahandsupplåtelse – s.k. total sublokation – är snävare än reglerna om partiell sublokation. Hyreslagens och bostadsrättslagens regler skiljer sig också något åt.

Utgångspunkten i hyreslagen är att hyresgästen behöver hyresvärdens samtycke (se 39 § hyreslagen). Om hyresvärden inte samtycker, kan hyresgästen ansöka om tillstånd hos hyresnämnden. Tillstånd skall lämnas om hyresgästen på grund av ålder, sjukdom, tillfälligt arbete på

annan ort, särskilda familjeförhållanden eller därmed jämförbara förhållanden har beaktansvärda skäl för upplåtelsen samt hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet skall begränsas till viss tid och kan förenas med villkor (se 40 § hyreslagen).

Även för bostadsrätter är huvudregeln att en andrahandsupplåtelse kräver samtycke. Om samtycke inte ges, kan bostadsrättshavaren ansöka om tillstånd hos hyresnämnden. Tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren under viss tid inte har tillfälle att använda lägenheten, bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke (se 7 kap. 10 § bostadsrättslagen).

I denna fråga står skilda intressen mot varandra. Den enskilde har ofta ett intresse av att reglerna om andrahandsupplåtelse är liberala. Kooperativa hyresrättsföreningar torde däremot, liksom bostadsrättsföreningar vanligen gör, komma att uppfatta en omfattande andrahandsuthyrning som negativ, eftersom det medför att många av föreningens lägenheter bebos av andra än föreningens medlemmar. Enligt regeringens bedömning finns det dock inte något påtagligt skäl för att avvika från hyreslagens bestämmelser. Vad som sägs i hyreslagen om andrahandsuthyrning bör alltså gälla även när en lägenhet är upplåten med kooperativ hyresrätt.

6.6 Tillträde

Regeringens förslag: Företrädare för den kooperativa hyresrättsföreningen skall ha rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När hyresrätten har sagts upp, skall den kooperativa hyresgästen vara skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

Utredningens förslag: Överensstämmer med regeringens förslag (se betänkandet s. 202).

Remissinstanserna: Remissinstanserna har tillstyrkt eller inte haft något att invända mot förslagen.

Skälen för regeringens förslag: En hyresvärd har enligt hyreslagen rätt till tillträde för att utföra nödvändig tillsyn eller för att utföra förbättringsarbeten (se 26 § hyreslagen). För förbättringsarbeten gäller skilda regler beroende på om det rör sig om brådskande arbeten eller inte. För förbättringsarbeten som inte är brådskande gäller dessutom olika regler beroende på om arbetet vållar väsentligt hinder eller men i nyttjanderätten eller ej. När lägenheten är ledig för uthyrning, är hyresgästen skyldig att låta den visas på lämplig tid.

Bostadsrättslagens bestämmelser om tillträde är mindre utförliga än hyreslagens. En bostadsrättsförening har rätt till tillträde när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för (se 7 kap. 13 § bostadsrättslagen). Vidare är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid, när den skall tvångsförsäljas.

De mer omfattande reglerna om tillträde i hyreslagen skall ses mot bakgrund av att hyresvärden har ett större ansvar för lägenheten än en bostadsrättsförening har. Den kooperativa hyresrättsföreningen kommer

enligt regeringens förslag som huvudregel att ha underhållsansvaret för lägenheterna (se avsnitt 6.3.2). Det kan synas tala för att hyreslagens regler om tillträde bör gälla även när det är fråga om kooperativ hyresrätt. I motsatt riktning talar dock konstruktionen med en förening där styrelseledamöterna ofta bor i huset. Denna ordning bör underlätta kommunikation och samarbete samt göra att motsatsförhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst blir mindre tydligt än vid traditionell hyresrätt. Det ligger mot den bakgrunden närmast till hands att ansluta till bestämmelserna för bostadsrätt. Regeringen föreslår därför att företrädare för den kooperativa hyresrättsföreningen skall ha rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. Den kooperativa hyresgästen bör dessutom vara skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid när hyresrätten är uppsagd.

6.7 Förverkande, besittningsskydd och hyresvillkor

6.7.1 Förverkande

Regeringens förslag: Hyreslagens bestämmelser om förverkande av hyresrätten skall tillämpas också i fråga om kooperativ hyresrätt. Dessutom skall en kooperativ hyresrätt kunna förverkas när den som har förvärvat en hyresrätt inte ansöker om medlemskap (jfr ovan avsnitt 5.2.8), eller när den kooperativa hyresgästen har åsidosatt en skyldighet som följer av föreningens stadgar.

Utredningens förslag: Överensstämmer med regeringens förslag (se betänkandet s. 205–207).

Remissinstanserna: Remissinstanserna har tillstyrkt eller inte haft något att invända mot förslagen.

Bakgrund: En hyresgäst kan förlora sin hyresrätt genom att denna förverkas. Förverkandet innebär att hyresvärden kan säga upp hyresavtalet i förtid eller vägra förlängning av avtalet. Bestämmelser om förverkande finns i 42–44 §§ hyreslagen. I 42 § hyreslagen finns de s.k. förverkandegrunderna. Exempel på förverkandegrunder är att hyresgästen inte betalar hyran eller att han eller hon hyr ut lägenheten i andra hand utan tillåtelse. I 43 § hyreslagen anges vad som gäller om hyresgästen vidtar rättelse. I flera fall får hyresgästen inte skiljas från lägenheten, om han eller hon vidtar rättelse innan hyresvärden har sagt upp hyresgästen. 43 § innehåller också bestämmelser om att hyresvärden måste göra uppsägningen inom viss tid från det att han fick kännedom om det förhållande som utgör grund för förverkande. I 44 § hyreslagen finns bestämmelser om att hyresgästen i vissa fall inte får skiljas från lägenheten trots att hyresrätten är förverkad. Hyresgästen kan sålunda återvinna hyresrätten, om hyran betalas inom viss tid. Hyresgästen kan inte heller skiljas från lägenheten, om socialnämnden inom viss tid åtar sig betalningsansvaret för hyran eller om betalningsdröjsmålet beror på sjukdom eller annan oförutsedd händelse och hyresgästen betalar hyran så snart det är möjligt.

De regler som gäller för förverkande av bostadsrätt (se 18–25 §§ bostadsrättslagen) är mycket lika dem som gäller på hyresrättens område.

De skillnader som finns förklaras delvis av att reglerna om lägenhetsinnehavarens rättigheter och skyldigheter skiljer sig åt mellan de båda upplåtelseformerna.

Skälen för regeringens förslag: De stora likheterna mellan kooperativ hyresrätt och vanlig hyra gör att det är naturligt att tillämpa bestämmelserna om förverkande i 42–44 §§ hyreslagen också i fråga om kooperativ hyresrätt.

Enligt regeringens uppfattning bör en kooperativ hyresrätt kunna förverkas i ytterligare två situationer.

- I det föregående har föreslagits att den som förvärvar en kooperativ hyresrätt skall vara skyldig att ansöka om medlemskap i den kooperativa hyresrättsföreningen (se ovan avsnitt 5.2.8). Om hyresgästen inte ansöker om medlemskap efter tillsägelse från den kooperativa hyresrättsföreningen, bör hyresrätten vara förverkad och föreningen ha rätt att säga upp hyresavtalet.

- Enligt 42 § första stycket 8 hyreslagen är hyresrätten förverkad om hyresgästen åsidosätter en ”avtalsenlig skyldighet” som går utöver hans skyldighet enligt hyreslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för hyresvärden att skyldigheten fullgörs. I 7 kap. 18 § 7 bostadsrättslagen finns en liknande bestämmelse. Den senare bestämmelsen är tillämplig när en bostadsrättshavare inte fullgör en ”skyldighet”. Det behöver alltså inte vara en skyldighet som följer av avtal utan förverkande kan också ske när bostadsrättshavaren har åsidosatt en förpliktelse enligt stadgarna. Förpliktelsen kan innebära exempelvis att medlemmen skall tillhöra en viss sammanslutning (se t.ex. Julius, Håkan m.fl., Bostadsrättslagen, 2 uppl., 1998 s. 212).

Också kooperativa hyresrättsföreningar kan ha legitima skäl att i stadgarna ta in föreskrifter om olika slag av skyldigheter för kooperativa hyresgäster. Det kan vara föreskrifter om att hyresgästerna måste tillhöra någon viss sammanslutning eller ta viss del i skötseln av huset. Underlåtenhet att iaktta sådana stadgeföreskrifter bör då kunna föranleda förverkande. Regeringen föreslår därför att det i den nya lagen tas in en särskild bestämmelse om förverkande när en hyresgäst har åsidosatt en skyldighet som framgår av stadgarna. Bestämmelsen bör – liksom hyreslagens motsvarande förverkandebestämmelse – kunna åberopas av föreningen endast när det är av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs och föreningen säger upp hyresgästen inom viss tid efter försummelsen.

6.7.2 Besittningsskydd

Regeringens förslag: Hyreslagens bestämmelser om besittningsskydd för bostadshyresgäster skall gälla också när en lägenhet har upplåtits med kooperativ hyresrätt.

Utredningens förslag: Överensstämmer med regeringens förslag (se betänkandet s. 207).

Remissinstanserna: *Juridiska fakulteten vid Stockholms universitet* har ifrågasatt förslaget. Övriga remissinstanserna har tillstyrkt det eller inte haft några invändningar.

Bakgrund: Reglerna om bostadshyresgästens besittningsskydd finns i 45–47 och 49–52 §§ hyreslagen.

Den centrala paragrafen är 46 §. Där finns huvudregeln om att en hyresgäst vid hyrestidens slut har rätt till förlängning av avtalet, s.k. *direkt besittningsskydd*. Huvudregeln har tio undantag. Ett fall när någon rätt till förlängning inte föreligger är att hyresrätten är förverkad. Ett annat fall när besittningsskydd inte föreligger är när hyresgästen har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas. Ett exempel på ett sådant åsidosättande är när hyresgästen upprepade gånger har betalat hyran alltför sent fastän alltid inom återvinningsfristen.

I 45 § undantas vissa slag av upplåtelser från vad som annars gäller om besittningsskydd. Undantagna är bl.a. andrahandsupplåtelser som har varat kortare tid än två år i följd. 47 § innehåller bestämmelser om vad som gäller när flera har hyrt en lägenhet gemensamt och en av dem säger upp avtalet. De resterande paragraferna, 49–52 §§ hyreslagen, anger vad som gäller i samband med en tvist om förlängning av hyresavtalet.

Skälen för regeringens förslag: Såsom flera gånger har framhållits torde förhållandet mellan en kooperativ hyresrättsförening och de kooperativa hyresgästerna inte komma att präglas av det motsatsförhållande som annars kan prägla en hyresvärd–hyresgästrelation. Behovet av bestämmelser om besittningsskydd kan – såsom *Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet* har varit inne på – mot den bakgrunden framstå som mindre påtagligt än när det är fråga om vanlig hyra. Enligt regeringens mening är emellertid hyreslagens bestämmelser om rätt till förlängning av hyresavtalet av så grundläggande betydelse för den enskilde hyresgästens trygghet att det inte bör komma i fråga att frångå dem. Att, såsom fakultetsnämnden har föreslagit, i stället införa särskilda regler om förlängning på föreningens villkor skulle komplicera regelverket med risk för osäkerhet hos hyresgästerna om vad som gäller.

Hyreslagens bestämmelser om besittningsskydd är mycket utförliga och torde i några delar komma att sakna praktisk betydelse i kooperativa hyresrättsförhållanden. Av lagtekniska skäl bör dock den nya lagen om kooperativ hyresrätt innehålla en hänvisning till samtliga bestämmelser.

6.7.3 Ändring av hyresvillkor m.m.

Regeringens förslag: Bestämmelserna i 53–55 c §§ hyreslagen om prövning av hyran och andra hyresvillkor för bostadslägenheter skall gälla för kooperativa hyresrätter endast i den utsträckning de avser andra hyresvillkor än hyran.

Utredningens förslag: Överensstämmer med regeringens förslag (se betänkandet s. 208).

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser har inte haft något att invända mot förslaget. *Juridiska fakulteten vid Stockholms universitet* har ifrågasatt om inte också villkorsändringar utöver hyran kan regleras på samma sätt som i bostadsrättsföreningar, dvs. genom föreningsbeslut.

Bakgrund: Särskilda bestämmelser om prövning av hyran och andra hyresvillkor för bostadslägenheter finns i 53–55 c §§ hyreslagen. 53 §

anger vilka typer av hyresavtal som undantas från de följande reglerna om prövning av hyran. I 54 § hyreslagens anges hur den skall agera som önskar få till stånd en ändring av villkoren. Av bestämmelsen framgår att sådana frågor prövas av hyresnämnden. Bestämmelser om tidpunkten för villkorsändringar finns i 55 c § hyreslagen. Dessa två paragrafer gäller alltså alla typer av villkorsändringar. De övriga, 54 a, 55 och 55 b §§ hyreslagen gäller ändring av hyran. Av särskild betydelse är 55 §. Där kommer bl.a. den s.k. bruksvärdesprincipen till uttryck. Den innebär, i korthet, att vid en tvist om hyran skall denna fastställas till ett belopp som är skäligt vid en jämförelse med hyran för lägenheter som med hänsyn till sitt bruksvärde är likvärdiga. Vid jämförelsen med andra lägenheter hyra skall i första hand allmännyttans lägenheter beaktas. I paragrafens femte stycke behandlas tvister om *andra* villkor än hyran. Där anges att villkoret skall gälla om det är skäligt med hänsyn till hyresavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt.

Skälen för regeringens förslag: Såsom kommer att beröras närmare i avsnitt 8.1 föreslår regeringen att den kooperativa hyresrättsföreningen själv skall bestämma hyran för lägenheter som har upplåtits med kooperativ hyresrätt och att föreningen därvid inte skall vara bunden av någon i lag angiven norm, t.ex. bruksvärdesprincipen. I ett sådant system – där hyran alltså bestäms enligt föreningsrättsliga regler – fyller bestämmelserna om villkorsprövning ingen funktion, såvitt gäller villkor om hyran. I förhållandet mellan en kooperativ hyresrättsförening och en kooperativ hyresgäst bör bestämmelserna i 53–55 c §§ därför tillämpas endast ifråga om *andra* villkor än hyran.

Även villkor som inte avser hyran kan ha kommit till på grund av stadgeföreskrifter eller inom föreningen fattade beslut. Det kan därför synas att inte heller sådana villkor borde kunna prövas enligt hyreslagens bestämmelser. Det rör sig emellertid här om en mångfald skilda slag av villkor som sannolikt inte heller i alla delar går tillbaka på uttryckliga stadgevillkor eller stämmobeslut. Det är mot den bakgrunden rimligt att villkoren kan underställas hyresnämndens prövning. Det är dock naturligt att hyresnämnden vid sin prövning beaktar i vilken utsträckning villkoren går tillbaka på stadgeföreskrifter eller stämmobeslut; i sådana fall bör hyresnämnden normalt godta vad som har beslutats inom föreningen.

6.8 Deposition

Regeringens förslag: En kooperativ hyresgäst skall, till skillnad från vanliga hyresgäster, inte ha rätt att deponera hyran hos länsstyrelsen när det råder tvist om storleken av hyran. I övrigt skall en kooperativ hyresgäst ha samma rätt att deponera hyran hos länsstyrelsen som en vanlig hyresgäst.

Utredningens förslag: Överensstämmer med regeringens förslag (se betänkandet s. 210 och 211).

Remissinstanserna: Remissinstanserna har inte haft något att invända mot förslaget. *HSB* har tagit upp frågan om hyresgästen skall kunna

deponera belopp som motsvarar en brist som hyresgästen själv har underhållsansvaret för.

Bakgrund: I lagen (1927:56) om nedsättning av pengar hos myndighet finns generella regler om rätt för en gäldenär att i vissa fall fullgöra betalning genom att deponera ett belopp hos länsstyrelsen. Lagen tar väsentligen sikte på situationer då en gäldenär anser sig skyldig att betala det aktuella beloppet och också är villig att göra det men har problem med att få tag på den som skall ha betalningen eller att bedöma vem som är rätt mottagare.

En hyresgäst kan deponera betalning i ytterligare några situationer. Hyresgästen har sålunda, enligt 21 § första stycket hyreslagen, rätt att deponera hyran om han eller hon anser sig ha rätt till nedsättning av hyran enligt 11–14, 16–18 eller 28 § hyreslagen (det rör sig alltså bl.a. om nedsättning på grund av brister vid tillträdet eller senare tillkomna brister) eller till ersättning för skada eller för avhjälpande av brist. Hyresgästen har också rätt att deponera hyran om han anser sig ha någon annan motfordran hos hyresvärden. Slutligen har hyresgästen rätt att deponera hyran om det råder tvist om hyrans storlek.

Arrendatorer har sedan år 1996 en depositions rätt som motsvarar den som hyresgäster har. Däremot har bostadsrättshavare inte någon rätt att deponera avgifter till föreningen. Bostadsrättsutredningen har dock lämnat förslag om att bostadsrättshavaren i vissa begränsade fall skall en motsvarande depositions rätt (se SOU 2000:2 s. 171 f.).

Skälen för regeringens förslag: Hyresgästens rätt att deponera hyran med hänvisning till att han eller hon har rätt till nedsättning av hyran, ersättning för skada eller ersättning för avhjälpande av brist hänger nära samman med det underhållsansvar som hyresvärden har för lägenheten. I det föregående har föreslagits att den kooperativa hyresrättsföreningen enligt huvudregeln skall ha underhållsansvaret för lägenheterna. Mot den bakgrunden är det naturligt att kooperativa hyresgäster i detta avseende har samma rätt att deponera hyran som vanliga hyresgäster har.

En remissinstans har tagit upp frågan om hyresgästen bör kunna deponera hyran med hänvisning till brister i lägenheten när underhållsansvaret åvilar honom eller henne. Enligt regeringens mening är det självklart att en hyresgäst som själv har underhållsansvaret inte skall kunna undandra sig skyldigheten att betala hyran med hänvisning till brister i lägenheten. Något behov av en särskild bestämmelse om detta torde emellertid inte finnas. Om hyresgästen företar en deposition trots vetskap om att föreningen inte kan hållas ansvarig för eventuella brister i lägenheten, utgör depositionen nämligen inte något hinder mot att hyresrätten förverkas; hyresgästen har ju i denna situation företagit depositionen mot bättre vetande (jfr RBD 8:84).

Nästa fråga är om kooperativa hyresgäster bör ha samma rätt som vanliga hyresgäster att deponera hyran med hänvisning till att de har motfordringar eller därför att det råder tvist om hyrans storlek.

När det gäller motfordringar saknas det enligt regeringens bedömning skäl att göra någon avvikelse från hyreslagen. Däremot bör, enligt regeringens mening, kooperativa hyresgäster inte ha någon rätt att deponera med hänvisning till att det råder tvist om storleken av hyra. I det föregående har föreslagits att föreningen skall bestämma hyrorna. Hyressättningen kommer alltså att vara en föreningsintern angelägenhet.

Några tvister om vad som utgör *skälig hyra* kommer inte att kunna förekomma.

När det gäller bestämmelserna om hur depositionen skall gå till är det naturligt att ansluta till de bestämmelser som gäller för vanliga hyresgäster. Deposition bör alltså ske hos länsstyrelsen.

6.9 Hyresförhandlingslagen

Regeringens förslag: Hyresförhandlingslagen skall inte tillämpas på kooperativa hyresrätter.

Utredningens förslag: Överensstämmer med regeringens förslag (se betänkandet s. 162).

Remissinstanserna: Remissinstanserna har tillstyrkt eller inte haft något att invända mot förslaget.

Skälen för regeringens förslag: Såsom framgår av avsnitt 8.1 föreslår regeringen att hyran skall fastställas genom föreningsbeslut. Med en sådan ordning fyller förhandlingar om hyrorna enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) inte någon funktion.

Enligt hyresförhandlingslagen kan förhandling påkallas även om andra villkor än hyran, t.ex. om lägenheternas och husets skick samt om gemensamma anordningar i huset. Förhandlingar om den typen av villkor förekommer dock endast sällan. I ett system med kooperativ hyresrätt är det också mest naturligt att detta slag av frågor handhas av föreningen själv, såsom föreningsinterna angelägenheter.

Regeringen föreslår därför att hyresförhandlingslagen över huvud taget inte skall tillämpas i hyresförhållandet mellan en kooperativ hyresrättsförening och de kooperativa hyresgästerna.

Om en kooperativ hyresrättsförening även har vanliga hyresgäster, bör dock hyresförhandlingslagen givetvis gälla i det hyresförhållandet.

7 Särskilda hyresrättsliga frågor när föreningen hyr lägenheterna

Regeringens förslag: När en förening hyr lägenheter och upplåter dem med kooperativ hyresrätt, skall de kooperativa hyresgästerna vid tillämpningen av hyreslagen anses som förstahandshyresgäster.

Bestämmelserna om blockuthyrning i 1 § sjätte stycket hyreslagen skall gälla också när hyresgästen är en kooperativ hyresrättsförening.

Utredningens förslag: Överensstämmer i huvudsak med regeringens förslag. Utredningen har dock föreslagit att sådana förbehåll som enligt 1 § sjätte stycket hyreslagen kan göras i samband med blockuthyrning inte skall kräva hyresnämndens godkännande (se betänkandet s. 133–137).

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser har inte haft några invändningar mot utredningens förslag. *Juridiska fakulteten vid Stock-*

holms universitet har dock ifrågasatt om inte förbehåll som avses i 1 § sjätte stycket hyreslagen också i dessa fall bör förutsätta hyresnämndens tillstånd.

Skälen för regeringens förslag

Upplåtelsen till den kooperativa hyresgästen skall inte ses som en andrahandsupplåtelse

När kooperativ hyresrätt upplåts enligt den s.k. hyresmodellen, kommer den kooperativa hyresrättsföreningen inte att äga fastigheten utan hyra den av någon annan. I princip kommer därför uthyrningen till den kooperativa hyresgästen att vara ett slags andrahandsuthyrning. I hyreslagen regleras andrahandsuthyrning i flera avseenden på ett annat sätt än förstahandsuthyrning. Att tillämpa hyreslagens bestämmelser om andrahandsuthyrning på förhållandet mellan en kooperativ hyresförening som verkar enligt hyresmodellen och dess kooperativa hyresgäster är emellertid inte ändamålsenligt. Samma regler bör rimligen gälla mellan föreningen och de kooperativa hyresgästerna oavsett om föreningen verkar enligt ägarmodellen eller hyresmodellen. Regeringen föreslår därför att det i lagen uttryckligen anges att föreningens uthyrning inte skall anses som andrahandsuthyrning.

Förhållandet mellan husets ägare och den kooperativa hyresrättsföreningen

Även om uthyrningen till den kooperativa hyresgästen inte kommer att utgöra andrahandsuthyrning är det givet att hyresförhållandet mellan föreningen och fastighetsägaren kan påverka de kooperativa hyresgästernas situation. Det finns därför anledning att fråga sig om det behövs några särskilda bestämmelser avseende rättsförhållandet mellan husets ägare och föreningen.

En bestämmelse som därvid är av särskilt intresse är 1 § sjätte stycket hyreslagen om s.k. blockuthyrning. Blockuthyrning föreligger om ett hyresavtal omfattar minst tre bostadslägenheter som hyresgästen skall hyra ut i andra hand. Parterna får då avtala om förbehåll som strider mot hyreslagens bestämmelser för bostadslägenheter. Det kan t.ex. vara fråga om förbehåll som avser hyresvärdens underhållsskyldighet. Förbehållet får dock inte avse rätten till förlängning av avtalet eller grunderna för fastställande av hyresvillkoren i samband med en sådan förlängning. Det får inte heller strida mot hyreslagens bestämmelser om lokaler. Förbehåll måste normalt godkännas av hyresnämnden.

Det nyss behandlade förslaget att en kooperativ hyresrättsförenings hyresupplåtelse inte skall anses som någon andrahandsupplåtelse medför att bestämmelserna om blockuthyrning – som förutsätter att lägenheterna skall hyras ut i andra hand – inte kommer att bli tillämpliga. Det står dock klart att bestämmelserna ibland skulle vara ändamålsenliga även i dessa sammanhang. Så kan det t.ex. ibland vara önskvärt att i avtalet mellan fastighetsägaren och den kooperativa hyresrättsföreningen lägga delar av underhållsansvaret för huset på föreningen.

Regeringen föreslår därför att också uthyrning av bostadslägenheter till en kooperativ hyresrättsförening skall omfattas av bestämmelserna om blockuthyrning i 1 § sjätte stycket hyreslagen. Hyresavtalet bör alltså kunna innehålla förbehåll som strider mot vissa andra hyresrättsliga bestämmelser.

Nästa fråga blir om kravet på att hyresnämnden skall godkänna förbehåll i blockuthyrningsavtal behövs också vid blockuthyrning till en kooperativ hyresrättsförening. Detta krav har uppställts för att hindra att mindre nogräknade hyresvärdar missbrukar reglerna om blockuthyrning (se prop. 1983/84:111 s. 111 f.). Risken är annars att en fastighetsägare upplåter samtliga lägenheter i fastigheten till någon honom närstående – i stället för att upplåta dem direkt – i syfte att undandra sig de tvingande reglerna i hyreslagen. Hyresnämndens prövning skall främst avse om det föreligger ett seriöst behov av blockuthyrning (se a. prop. s. 112). Som *Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet* har framhållit kan man tänka sig konstruktioner där en fastighetsägare kringgår hyreslagens regler om hyressättning genom att hyra ut till en honom närstående kooperativ hyresrättsförening. Enligt regeringens mening finns det därför inte tillräckliga skäl att göra undantag från hyreslagens bestämmelser om att hyresnämnden måste godkänna förbehåll som strider mot andra hyresrättsliga bestämmelser.

8 Hyressättning och avgifter

8.1 Bruksvärdessystemet

Regeringens förslag: Den kooperativa hyresrättsföreningen skall själv bestämma hyran för de lägenheter som har upplåtits med kooperativ hyresrätt. Hyreslagens bestämmelser om skälig hyra (bruksvärdesreglerna) skall inte gälla.

Om en kooperativ hyresrättsförening hyr sina lägenheter enligt hyresmodellen, skall bruksvärdesreglerna gälla mellan fastighetsägaren och föreningen.

Utredningens förslag: Överensstämmer med regeringens förslag (se betänkandet s. 159–162).

Remissinstanserna: Remissinstanserna har tillstyrkt eller inte haft något att invända mot förslagen.

Bakgrund: Det grundläggande bestämmelserna om hyressättning finns i 19 § hyreslagen. Utgångspunkten är att hyran skall vara till beloppet bestämd i avtalet. Det finns dock några undantag. När det gäller bostadslägenheter kan sålunda hyran i stället bestämmas genom förhandlingsöverenskommelse i viss ordning. Det är vidare möjligt att bryta ut vissa kostnader för el eller annat som tillhandahålls hyresgästen, exempelvis då individuell mätning görs.

Den s.k. bruksvärdesprincipen blir aktuell om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyran för en bostadslägenhet (se 55 § hyreslagen). Principen innebär att hyran skall fastställas till skäligt belopp och att den inte anses som skälig, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter

som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Vid prövningen skall främst beaktas hyran för lägenheter som ägs och förvaltas av allmännyttiga bostadsföretag.

Under försöksverksamheten var det inte möjligt att ge kooperativa hyresrättsföreningar dispens från bruksvärdessystemet. Boverket ansåg i sin utvärdering att ett sådant undantag behövs, om man vill ha något väsentligt nytillskott av kooperativa hyresrätter enligt ägarmodellen (se Boverkets rapport [1996:7] Utvärdering av försöksverksamheten med Kooperativ hyresrätt, s. 38).

I fråga om bostadsrätter gäller att bostadsrättsföreningen i sina stadgar skall ange grunderna för hur årsavgifterna skall beräknas (se 9 kap. 5 § bostadsrättslagen). Sedan är det styrelsens uppgift att – på grundval av de i stadgarna angivna grunderna – bestämma årsavgiftens storlek (se 9 kap. 13 § bostadsrättslagen).

Skälen för regeringens förslag

Hyressättning i en kooperativ hyresrättsförening

Kooperativ hyresrätt kommer att utgöra ett mellanting mellan vanlig hyra och bostadsrätt. Den kommer, likt vanlig hyra, att vara en tidsbegränsad upplåtelse och kommer i de flesta avseenden att följa allmänna hyresrättsliga regler. Det kan synas tala för att ansluta till hyreslagens regler om hyressättningen, däribland bestämmelserna om skälig hyra (bruksvärdesprincipen). Det kan framstå som särskilt motiverat med tanke på att syftet med bruksvärdesprincipen bl.a. är att upprätthålla hyresgästernas besittningsskydd; en hyresvärd skall inte kunna tvinga en hyresgäst att flytta genom att kräva en oskäligt hög hyra. Såsom har berörts i avsnitt 6.7.2 föreslår regeringen att hyreslagens regler om besittningsskydd skall gälla även ifråga om kooperativ hyresrätt.

Det finns emellertid förhållanden som talar i annan riktning. Den kooperativa hyresgästen är medlem i en förening. Hyran bestäms inom ramen för föreningen. Den intressekonflikt mellan hyresvärden och hyresgästerna som finns i ett vanligt hyresförhållande är inte alls lika tydlig här. Tvärtom kan det antas att hyresgästerna har ett gemensamt intresse av att hålla hyrorna på en för alla lämplig nivå. Medlemskapet ger också den enskilde hyresgästen ett visst skydd. Föreningsrättsliga principer – framför allt den s.k. likhetsprincipen (jfr 6 kap. 13 § och 7 kap. 16 § föreningslagen) – medför att föreningen inte får fatta beslut som innebär en negativ särbehandling av en viss medlem.

I sammanhanget bör också beaktas att hyresgästerna i en kooperativ hyresrättsförening skall göra ett kapitaltillskott. I huvudsak fungerar kapitaltillskotten och de periodiska avgifterna, hyrorna, som kommunicerande kär. Högre kapitaltillskott möjliggör lägre hyror och vice versa. Man kan därför vid diskussionen om hyressättningen inte bortse från kapitaltillskotten. Att exempelvis tillämpa en bruksvärdesprincip men låta denna omfatta endast hyrorna framstår som ganska meningslöst. I realiteten skulle en kooperativ hyresrättsförening i så fall kunna ta ut den hyra den önskar genom att kräva högre kapitaltillskott.

Enligt regeringens bedömning talar därför övervägande skäl för att hyreslagens regler om skälig hyra inte bör gälla i förhållandet mellan en

kooperativ hyresgästförening och dess kooperativa hyresgäster. En kooperativ hyresrättsförening bör alltså inte vara bunden vare sig av bruksvärdesprincipen eller av några andra i lag angivna principer. Den enda begränsningen vid hyressättningen bör vara den föreningsrättsliga likhetsprincipen.

Hyressättningen i förhållandet mellan en förening som hyr lägenheterna och fastighetsägaren

En annan fråga är vad som bör gälla i fråga om hyressättningen i förhållandet mellan en kooperativ hyresrättsförening som verkar enligt hyresmodellen och den fastighetsägare som föreningen hyr lägenheterna av. Regeringen anser, i likhet med *Hyresgästernas Riksförbund*, att det i den delen inte finns skäl att göra något undantag från bruksvärdesreglerna.

Hyran bör alltså bestämmas till skäligt belopp med ledning av hyran för jämförbara lägenheter. Det ligger i sakens natur att man vid skälighetsprövningen bör ta hänsyn till i vilken utsträckning föreningen har tagit över hela eller delar av fastighetsförvaltningen från fastighetsägaren. Detta bör då återspeglas i en motsvarande lägre hyresnivå. Någon särskild bestämmelse om detta framstår dock inte som nödvändig.

8.2 Avgifter

Regeringens förslag: En kooperativ hyresrättsförening skall kunna ta ut regelbundna eller på särskilt beslut om uttaxering beroende avgifter under förutsättning att föreningens stadgar anger avgifternas belopp eller högsta belopp. I övrigt skall föreningen inte kunna ta ut avgifter för sådana åtgärder som föreningen är skyldig att vidta enligt författning.

Utredningens förslag: Överensstämmer med regeringens förslag (se s. 163–165).

Remissinstanserna: Remissinstanserna har tillstyrkt eller inte haft något att invända mot förslaget.

Skälen för regeringens förslag

Avgifter enligt föreningslagen

Om det anges i stadgarna har en ekonomisk förening rätt att ta ut regelbundna avgifter (se 2 kap. 2 § första stycket 5 föreningslagen). På samma premisser får föreningen ta ut avgifter som är beroende på särskilt beslut om uttaxering. Finns det skäl för att ställa upp hinder mot sådana avgifter för kooperativa hyresrättsföreningar?

Det förekommer att befintliga kooperativa hyresrättsföreningar tar ut en årsavgift. SKB är ett exempel på detta. Enligt regeringens mening kan det finnas legitima skäl för en sådan utdebitering. En förening kan t.ex. ha behov av att finansiera administrationen av ett kösystem för medlemmar som ännu inte är hyresgäster.

Den omständigheten att föreningen själv skall ha rätt att bestämma hyran innebär också att ett förbud mot att ta ut avgifter framstår som rätt meningslöst. Föreningen skulle ju kunna ta ut de belopp den önskade genom hyran. Effekten av ett förbud skulle bara bli att enbart hyresgästerna skulle kunna belastas av kostnader för åtgärder som kommer alla medlemmar till del, t.ex. administration av kösystem.

Regeringen föreslår därför att kooperativa hyresrättsföreningar skall ha samma möjligheter som vanliga ekonomiska föreningar att ta ut regelbundna eller av särskilt beslut om uttaxering beroende avgifter.

Avgiftsuttag från enskilda medlemmar

En bostadsrättsförening får, under förutsättning att det anges i stadgarna, ta ut upplåtelseavgifter, överlåtelseavgifter och pantsättningsavgifter. Det rör sig här om avgifter som debiteras enskilda bostadsrättshavare i stället för föreningskollektivet. Finns det skäl för motsvarande avgifter i kooperativa hyresrättsföreningar?

Tanken med *upplåtelseavgift* enligt bostadsrättslagen är att sådan skall kunna aktualiseras om en lägenhet skall upplåtas med bostadsrätt först sedan föreningens verksamhet har pågått någon tid (se prop. 1990/91:92 s. 123). Bostadsrätternas värde kan i det läget ha stigit genom att föreningens behållna kapital har ökat. Den nye bostadsrättshavaren kan då avkrävas kompensation för värdeökningen. Insatsen behöver däremot inte anges till högre belopp än insatsen för övriga bostadsrätter och rubbar därför inte heller det inbördes förhållandet mellan insatserna.

Vid kooperativ hyresrätt är förhållandena annorlunda. Där är möjligt att i stadgarna föreskriva att en ny medlem skall betala en högre insats än tidigare medlemmar (jfr avsnitt 5.2.6). Denna möjlighet till uppräknings innebär enligt regeringens mening att det inte finns något egentligt behov för ytterligare avgiftsuttag motsvarande upplåtelseavgift. Någon sådan bör därför inte införas.

Några *pantsättningsavgifter* kan inte bli aktuella i en kooperativ hyresrättsförening (jfr avsnitt 10.1).

Överlåtelseavgifter syftar till att finansiera föreningens administration i samband med överlåtelser av bostadsrätter. De åtgärder en kooperativ hyresrättsförening kommer att vara skyldig att vidta i samband med överlåtelser är i stor utsträckning till för att förhindra att kooperativa hyresrätter blir handelsvaror på samma sätt som bostadsrätter. Det är då rimligt att kostnaderna för detta slås ut på föreningskollektivet. Regeringen föreslår därför ingen motsvarighet till bostadsrättslagens överlåtelseavgift.

En bostadsrättsförening anses inte kunna ta ut andra avgifter än de nu nämnda för att täcka kostnaderna för sådana åtgärder som föreningen enligt författning är skyldig att vidta. Frågan är då om kooperativa hyresrättsföreningar – som alltså inte bör ta ut överlåtelseavgifter m.m. – skall kunna ta ut andra slag av avgifter från enskilda medlemmar för att finansiera kostnader för författningens skyldigheter. Enligt regeringens mening bör kostnaderna för åtgärder som föreningen enligt författning är skyldig att vidta bäras av föreningskollektivet. För sådana åtgärder bör föreningen därför kunna ta ut avgifter endast i form av i stadgarna angivna regelbundna eller av särskilt beslut om uttaxering

beroende avgifter. En särskild bestämmelse om detta bör tas in i den nya lagen. En sådan bestämmelse är givetvis inte avsedd att förhindra att föreningen tar ut avgifter av enskilda medlemmar för särskilda tjänster som tillhandahålls dem, t.ex. för användning av bastu.

9 Bör det ställas krav på ekonomisk plan och säkerhet?

9.1 Bör det införas ett regelverk mot ekonomiskt ohållbara projekt?

Regeringens bedömning: Det bör inte införas något krav på att kooperativ hyresrätt får upplåtas först efter det att en ekonomisk plan har upprättats.

Utredningens bedömning: Överensstämmer med regeringens bedömning (se betänkandet s. 115–119).

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser har godtagit utredningens bedömning. *Kammarrätten i Göteborg*, *Juridiska fakulteten vid Stockholms universitet* och *Boverket* har förordat att det införs ett system med ekonomiska planer.

Skälen för regeringens förslag

Ekonomiska planer för bostadsrättsföreningar

För bostadsrättsföreningar gäller ett system med ekonomiska planer. Systemet, som syftar till att förhindra ekonomiskt osunda bostadsprojekt, bygger på att vissa förutsättningar måste vara uppfyllda för att en bostadsrättsförening skall få upplåta bostadsrätter. Bostadsrättsföreningen måste sålunda upprätta en ekonomisk plan innan bostadsrätter kan upplåtas (se 3 kap. 1 § bostadsrättslagen). Planen är en ekonomisk och teknisk beskrivning som skall göra det möjligt att bedöma föreningens verksamhet. Planen skall vara försedd med intyg av två *intygsgivare* som har till uppgift att pröva om projektet är ekonomiskt hållbart (se 3 kap. 2 § bostadsrättslagen). Intygsgivarna skall utses av föreningen själv bland dem som Boverket har gett behörighet att verka som intygsgivare. Planen skall registreras hos Patent- och registreringsverket.

För att bostadsrätt skall få upplåtas måste den slutliga kostnaden för föreningens hus vara redovisad antingen i den registrerade ekonomiska planen eller vid en föreningsstämma. Annars fordras tillstånd från länsstyrelsen (se 4 kap. 2 § bostadsrättslagen).

Många bostadsrättsföreningar gick i konkurs under 1990-talet. Bostadsrättsutredningen (Ju 1996:10) fick därför i uppdrag att överväga om systemet med ekonomiska planer m.m. borde ändras (se dir. 1997:116). Utredningens slutsats är att brister i regelverket mot ekono-

miskt osunda bostadsprojekt inte var någon avgörande faktor för de många konkurserna samt att systemet i stort bör finnas kvar. Utredningen föreslår dock att systemet skall skärpas i vissa hänseenden, främst vad gäller intygsgivningen. Förslaget bereds för närvarande inom Regeringskansliet.

För- och nackdelar med ett skyddssystem för kooperativ hyresrätt

Av det nu sagda framgår att systemet med ekonomiska planer i stort sett fungerar tillfredsställande för bostadsrättsföreningar. Systemet är också väl inarbetat. En kooperativ hyresrättsförening kommer att ha en grundstruktur som liknar strukturen hos en bostadsrättsförening. Den kooperativa hyresgästen liksom bostadsrättshavaren kommer att betala en insats till föreningen.

Vad som nu har sagts talar för att det bör uppställas krav på upprättandet av ekonomisk plan också i den nya lagen om kooperativ hyresrätt.

Å andra sidan kommer den kooperativa hyresgästen inte att ha möjlighet att göra någon vinst vid en senare försäljning. Detta medför sannolikt att det kommer att bli fråga om väsentligt lägre insatser än vad bostadsrättshavare betalar. Så var det också under den tidigare bedrivna försöksverksamheten med kooperativ hyresrätt. Behovet av ekonomiska planer framstår därför som mindre än när lägenheter upplåts med bostadsrätt. Mot ett krav på att det skall upprättas en ekonomisk plan talar också det förhållandet att det komplicerar handläggningen och leder till fördyringar. Upprättandet av ekonomiska planer för bostadsrättsföreningar uppfattas sålunda ibland som ganska dyrt. Därtill kommer kostnaden för intygsgivningen.

Slutsatser

Det finns alltså skäl såväl för som mot ett system med ekonomiska planer. När det gäller föreningar enligt hyresmodellen är det enligt regeringens mening ganska klart att ett sådant system är överflödigt. Det rör sig då om ett så pass litet ekonomiskt risktagande att skälen mot klart överväger.

När det gäller föreningar enligt ägarmodellen är det ekonomiska risktagandet större. Även i denna typ av föreningar torde det dock bli fråga om väsentligt lägre insatser än i bostadsrättsföreningar. Det är också viktigt att inte tynga en ny upplåtelseform med formkrav, kostnader m.m. som inte framstår som alldeles nödvändiga. Regeringens slutsats är därför att det för närvarande inte bör införas några bestämmelser om ekonomiska planer, motsvarande de bestämmelser som finns i bostadsrättslagen.

Regeringen återkommer i avsnitt 12 till frågan om det bör ställas krav på ekonomiska planer i samband med ombildning från hyresrätt till kooperativ hyresrätt.

9.2 Förhandsavtal

Regeringens förslag: En kooperativ hyresrättsförening som tar ut förskott skall ställa säkerhet. Några andra bestämmelser om förhandsavtal eller optionsavtal skall inte finnas.

Utredningens förslag: Överensstämmer med regeringens förslag (se betänkandet s. 120–126).

Remissinstanserna: Remissinstanserna har inte haft något att invända mot förslaget.

Skälen för regeringens förslag: En särskild fråga är om det bör vara möjligt för en kooperativ hyresrättsförening att träffa bindande avtal om framtida upplåtelse av hyresrätt.

Reglerna i bostadsrättslagen

När det gäller bostadsrätter finns särskilda bestämmelser om detta. Om en bostadsrättsförening vill träffa avtal med bostadssökande om att i framtiden upplåta bostadsrätt, måste bestämmelserna om *förhandsavtal* iakttas (se 4 kap. 2 § bostadsrättslagen). Avtalet skall vara skriftligt och ange de beräknade avgifterna för bostadsrätten. Beräkningarna skall grundas på en kostnadskalkyl, som kan beskrivas som en kortfattad preliminär ekonomisk plan. För att en bostadsrättsförening skall få ta emot förskott krävs tillstånd från länsstyrelsen. En förutsättning för tillstånd är att föreningen har ställt säkerhet.

De nuvarande bestämmelserna infördes med 1991 års bostadsrättslag. Tidigare hade det ansetts gälla ett förbud mot förhandsavtal och uppbärande av förskott (se t.ex. prop. 1990/91:92 s. 84 och prop. 1971:12 s. 104). De nya bestämmelserna motiverades med att bostadsrättsföreningar kan ha legitima skäl att tidigt binda spekulanter för att kunna tillfredsställa önskemål om exempelvis tillval. Det hade också förekommit förhandsavtal, teckningslistor m.m. vid såväl nybyggnation som ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt vars rättsverkningar var osäkra (se prop. 1990/91:92 s. 84 f.). – Förhandsavtal används numera ofta som en form av ”kvalificerad marknadsundersökning”. Byggnationen påbörjas först när man har uppnått en tillräcklig beläggning. Förhandsavtal anses ge en något större säkerhet än intresseanmälningar för att de som har angett sig vara intresserade verkligen kommer att fullfölja förvärvet (jfr SOU 2000:2 s. 62 och 67).

Förhandsavtal och optionsavtal avseende kooperativ hyresrätt

Vad gäller då beträffande möjligheterna att träffa avtal om framtida upplåtelse av hyresrätt? Det kan handla om avtal som ger ena parten rätt men inte skyldighet att i framtiden hyra en lägenhet – här benämnt *optionsavtal* – eller om för båda parter bindande avtal om framtida hyra. Den sistnämnda typen benämns här *förhandsavtal*.

Länge ansågs det oklart om förhandsavtal respektive optionsavtal avseende en hyresrätt är bindande. Ett skäl för tveksamhet var att utfästelser att sälja fast egendom inte är bindande. I rättsfallet NJA 1992 s. 66 ut-

talade emellertid Högsta domstolen att när det gäller annan egendom än fast egendom är utgångspunkten att optionsavtal är bindande, att detta är en naturlig följd av den inom den allmänna avtalsrätten rådande principen om avtalsfrihet men att man göra undantag från huvudregeln genom lagstiftning eller om särskilda omständigheter föranleder det. Mot denna bakgrund får det numera antas att ett avtal om framtida upplåtelse av hyresrätt är bindande.

Enligt regeringens mening finns det knappast skäl att begränsa möjligheterna att ingå optionsavtal som avser kooperativ hyresrätt. Ett sådant avtal innebär knappast några särskilda risker för den enskilde.

Det kan i och för sig antas att behovet av att träffa förhandsavtal om kooperativ hyresrätt kommer att vara något mindre än behovet av förhandsavtal som avser bostadsrätt. Å andra sidan kan det inte uteslutas att förhandsavtal då och då kan vara ändamålsenliga. Det föreligger knappast heller tillräckliga skäl att förbjuda förhandsavtal. Regeringen anser därför att det inte bör uppställas några hinder mot options- eller förhandsavtal avseende kooperativ hyresrätt.

Förskott

Förhandsavtal förenas ofta med villkor om förskott. Förskottsbetalaren löper vissa risker, dels därför att det kan inträffa händelser som medför att föreningen inte kan betala tillbaka förskottet, dels därför att rent bedrägliga förfaranden kan förekomma. Regeringen anser inte att detta utgör skäl att förbjuda förskottsbetalningar. Ett krav på säkerhet, motsvarande det som gäller enligt bostadsrättslagen, är emellertid ägnat att minska riskerna för den enskilde. Regeringen föreslår därför att det i den nya lagen tas in en bestämmelse om ställande av säkerhet. Bestämmelsen bör utformas på samma sätt som den motsvarande bestämmelsen i bostadsrättslagen, dvs. den kooperativa hyresrättsföreningen skall få ta ut förskott endast om länsstyrelsen ger tillstånd till det. Ett sådant tillstånd skall inte kunna ges annat än om föreningen ställer säkerhet för förskottet.

Formkrav

I bostadsrättslagen uppställs särskilda formkrav för förhandsavtal. Några motsvarande formkrav finns inte i vare sig föreningslagen eller hyreslagen. Formkrav brukar ofta motiveras med att de behövs för att precisera avtalsvillkoren och i övrigt skapa ordning och reda i rättsförhållandena (se t.ex. prop. 1981/82:169 s. 61 f.). Skillnaden mellan ett vanligt hyresavtal och en upplåtelse av kooperativ hyresrätt är att det förekommer ett kapitaltillskott. Den skillnaden motiverar inte ett formkrav vid ingåendet av hyresavtalet, i synnerhet inte som insatserna sannolikt kommer att vara lägre för kooperativa hyresrätter än för bostadsrätter. Regeringen föreslår därför inte några bestämmelser om att förhandsavtal skall upprättas på visst sätt.

10 Hyresrätten och andelen som kreditobjekt

10.1 Pantsättning

Regeringens bedömning: Det bör inte införas någon särskild säkerhetsform eller några andra regler som ger möjlighet att använda den kooperativa hyresrätten som säkerhet.

Utredningens bedömning: Överensstämmer med regeringens bedömning (se betänkandet s. 141–154).

Remissinstanserna: Remissinstanserna har tillstyrkt eller inte haft något att invända mot utredningens bedömning.

Skälen för regeringens bedömning

Inledning

Som tidigare har framgått innebär regeringens förslag att den kooperativa hyresgästen skall betala, förutom hyran, insatser till föreningen. Även om det kan förmodas att dessa insatser många gånger kan komma att bli betydligt lägre än för bostadsrätter, kommer hyresgästerna sannolikt ibland att behöva låna pengar för att finansiera sina förvärv. En kreditgivare erbjuder ofta ett fördelaktigare lån om låntagaren kan erbjuda en god säkerhet för lånet. Det kan därför synas önskvärt att en kooperativ hyresgäst har möjlighet att utnyttja sin hyresrätt som kreditsäkerhet på samma sätt som en bostadsrättshavare kan pantsätta sin bostadsrätt.

Pantsättning av en hyresrätt

Det är numera i princip klarlagt att det är möjligt att pantsätta en hyresrätt. För sakrättsligt skydd vid överlåtelse av hyresrätt till lokal krävs att hyresvärderna underrättas om överlåtelsen, s.k. denuntiation (se NJA 1988 s. 257); detta får antas gälla även vid pantsättning. Men sannolikt är det ändå i praktiken inte möjligt att använda en bostadslägenhet som kreditobjekt (se Victorin, Anders, Kommersiell hyresrätt, 2 uppl., 1998 s. 190). För en hyresrätt som avser en bostadslägenhet gäller ju enligt 65 § hyreslagen att den inte får åsättas något värde vid överlåtelse. Dessutom är bostadslägenheter enligt 5 kap. 1 § utsökningsbalken i regel föremål för beneficium, dvs. egendomen kommer att undantas från utmätning på grund av gäldenärens behov. I praktiken kommer därför en pant i form av en bostadslägenheter inte att ha något värde.

Boverkets rapport

Boverket framhöll i rapporten (1996:7) Utvärdering av försöksverksamheten med kooperativ hyresrätt att en nackdel med kooperativ hyresrätt jämfört med bostadsrätt är att den kooperativa hyresrätten inte kan pantsättas (s. 42). För Boverket framstod en ny säkerhetsform för kooperativa hyresrätter som en förutsättning för att ägarmodellen skall

kunna hävda sig när det handlar om vanligt boende eller annat kategoriboende än Riksbyggens speciella form av äldreboende (s. 37).

Olika alternativ

Utredningen har presenterat olika alternativ till hur en kooperativ hyresrätt skulle kunna användas som säkerhet samt har redogjort för för- och nackdelar med de olika alternativen (se betänkandet s.142–148).

Ett alternativ är att införa en möjlighet eller skyldighet för den kooperativa hyresrättsföreningen att ”gå i borgen” för hyresgästens skulder med ett belopp som motsvarar vad hyresgästen har rätt att senare få tillbaka i form av återbetald insats. Modellen innebär att borgenären, om hyresgästen inte betalar, kan vända sig till föreningen med sitt krav. En sådan lösning skulle emellertid innebära stora problem. Vid utträde har ju en föreningsmedlem rätt till återbetalning endast om föreningens ekonomi tillåter det och borgenärens möjligheter att få betalning blir därmed avhängig föreningens förhållanden. En annan komplikation är att en ekonomisk förening vid återbetalning av insatserna anses ha rätt att kvitta förfallna motfordringar. Med en sådan kvittningsrätt kan panten bli tämligen värdelös. Att inte ge föreningen kvittningsrätt skulle å andra sidan vara till skada för föreningen.

Ett annat alternativ är någon form av *pantsättning*. Man kan då tänka sig pantsättning av andelen eller av hyresrätten eller båda delarna.

En pantsättning av enbart andelen inger i och för sig inte några principiella betänkligheter. Andelar i en ekonomisk förening kan överlåtas, pantsättas och utmätas. Vid en realisation av panten skulle den kooperativa hyresrätten inte påverkas, eftersom det enligt regeringens förslag inte kommer att finnas någon fast koppling mellan andelen och nyttjanderätten. En konsekvens av detta är emellertid också att en sådan pant skulle vara i stort sett värdelös.

Detta talar för att även hyresrätten skulle behöva dras in i pantsättningen. Grundläggande för en bostadshyresrätt är emellertid att den inte får åsättas något ekonomiskt värde vid en överlåtelse (jfr 65 § hyreslagen). För att en pantsättning av hyresrätten skall bli meningsfull är det därför nödvändigt att göra ett avsteg från denna princip. Det kan ifrågasättas om detta är lämpligt. Den kooperativa hyresrätten riskerar därmed att bli en handelsvara.

Slutsats

För att en ny säkerhetsform skall vara meningsfull måste den accepteras av kreditgivarna. Som utredningen har angett torde de enda alternativ som uppfyller de kraven vara borgen utan kvittningsrätt för föreningen eller pantsättning med möjlighet att realisera hyresrätten. En ordning där föreningen står som ”borgensman” med belopp motsvarande hyresgästens kapitaltillskott skulle sannolikt tillintetgöra föreningen som kredittagare. Det alternativet är därför inte någon framkomlig väg. Det andra alternativet, pantsättningslösningen, förutsätter att man gör avsteg från principen om att den kooperativa hyresrätten inte skall kunna överlåtas mot ersättning.

Regeringens slutsats är att det inte är möjligt att konstruera en bra säkerhet utan att den kooperativa hyresrätten blir en handelsvara på samma sätt som bostadsrätten. Överhuvudtaget skulle, som *Svenska Bankföreningen* har framhållit, pantsättning av fritt överlåtbara hyresrätter – en nödvändighet om en ny säkerhetsform skall vara meningsfull – göra hyresrätten praktiskt taget till en bostadsrätt. Det bör därför inte införas några bestämmelser som ger möjlighet att använda den kooperativa hyresrätten som säkerhet.

10.2 Utmätning

Regeringens förslag: Samma regler om undantag från utmätning skall gälla för kooperativa hyresrätter som för vanliga hyresrätter.

Utredningens förslag : Överensstämmer med regeringens förslag (se betänkandet s. 154–156).

Remissinstanserna: Remissinstanserna har tillstyrkt eller inte haft något att invända mot utredningens förslag. *Riksskatteverket* har dock ansett att det bör förtydligas vad som gäller om utmätning av kooperativ hyresrätt.

Skälen för regeringens förslag: I det föregående har flera gånger betonats att någon ersättning inte skall få tas ut vid en överlåtelse av en hyresrätt. Bör då en kooperativ hyresrätt kunna utmätas och tas i anspråk för att täcka hyresgästens skulder?

Man bör då först uppmärksamma de bestämmelser om undantag från utmätning som finns i utsökningsbalken. Där finns bestämmelser om undantag från utmätning med hänsyn till gäldenärens behov, s.k. beneficieregler. Bestämmelserna innebär bl.a. att en hyresrätt till en lägenhet som tjänar gäldenären till stadigvarande bostad inte får utmätas även om hyresrätten får överlätas (se 5 kap. 1 § 5 utsökningsbalken). Beträffande bostadsrätter undantas lägenhet som tjänar gäldenären till stadigvarande bostad, om inte gäldenären vid förvärvet av bostadsrätten har åsidosatt tillbörlig hänsyn mot sina borgenärer eller det med hänsyn till gäldenärens behov och bostadsrättens värde är oskäligt att bostadsrätten undantas från utmätning (se 5 kap. 1 § 6 utsökningsbalken).

Det bör vidare uppmärksammas att förbudet att kräva ersättning vid överlåtelse av bostadslägenhet i 65 § hyreslagen torde medföra att en hyresrätt till en sådan lägenhet generellt är utmätningssfri (jfr Gregow, Torkel, Utsökningsrätt, 3 uppl., 1996 s. 121).

Det förhållandet att det skall betalas ett kapitall tillskott vid förvärvet av en kooperativ hyresrätt kan synas tala för att i denna del ansluta till de regler som gäller för bostadsrätter och således lämna ett visst utrymme för utmätning av hyresrätten. I annat fall finns det ju, kan det hävdas, en risk för att kapital undandras hyresgästens borgenärer i oskälig omfattning.

Å andra sidan kan det förmodas att de insatser som kommer att betalas för kooperativa hyresrätter kommer att bli avsevärt lägre än vad som normalt betalas för bostadsrätter. Därtill kommer att de kooperativa hyresrätterna inte är fritt överlåtbara och att insatserna skall bestämmas i föreningens stadgar. Risken för att medel undandras är alltså ganska

liten. Vid en samlad bedömning finns det enligt regeringens mening inte anledning att i detta avseende avvika från vad som gäller i fråga om utmätning av vanliga hyresrätter.

Enligt regeringens förslag kommer reglerna om hyra att gälla för kooperativ hyresrätt där inte annat anges. Vid tillämpningen av 5 kap. 1 § utsökningsbalken kommer en kooperativ hyresrätt därför att behandlas på samma sätt som en vanlig hyresrätt. Några särskilda bestämmelser i detta hänseende behövs därför inte.

11 Föreningens organisation och verksamhet

11.1 Föreningens stadgar

Regeringens förslag: Föreningslagens regler om vad föreningens stadgar skall innehålla skall gälla även för kooperativa hyresrättsföreningar. Dessutom skall grunderna för beräkningen av hyran anges i stadgarna.

Det skall vara en uppgift för föreningens styrelse att fastställa hyran, om inte något annat har bestämts i stadgarna.

Utredningens förslag: Överensstämmer i sak med regeringens förslag (se betänkandet s. 214 och 215).

Remissinstanserna: De flesta remissinstanserna har tillstyrkt eller inte haft något att invända mot förslagen. *SKB* har avstyrkt förslaget att grunderna för beräkning av hyran skall anges i stadgarna och har menat att det helt bör överlåtas på styrelsen att bestämma hyrans storlek. *SABO* har anslutit till *SKB*:s synpunkter och framhållit att man bör kunna överlåta en del ansvar till styrelsen och att ett tydliggörande behövs.

Bakgrund: Både föreningslagen och bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om vad föreningens stadgar skall innehålla (se 2 kap. 2 § föreningslagen och 9 kap. 5 § bostadsrättslagen).

När det gäller insatser och avgifter finns det några skillnader mellan de två lagarna.

Stadgarna för en vanlig ekonomisk förening skall bl.a. ange den insats med vilken varje medlem skall delta i föreningen, hur insatserna skall fullgöras samt i vad mån en medlem får delta i föreningen med insats utöver vad han är skyldig att delta med. Om det skall förekomma regelbundna eller på särskilt beslut om uttaxering beroende avgifter till föreningen, skall avgiftens belopp eller maximibelopp anges i stadgarna.

För bostadsrättsföreningar gäller i stället att stadgarna skall ange om upplåtelseavgift, överlåtelseavgift eller pantsättningsavgift kan tas ut. Vidare skall stadgarna ange de grunder enligt vilka årsavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift skall beräknas. Om inte annat anges i stadgarna, är det styrelsen som sedan fastställer avgifterna. (se 9 kap. 13 § bostadsrättslagen). Det är också styrelsen som, om inte annat anges i stadgarna, bestämmer storleken på den insats som skall betalas vid upplåtelse av bostadsrätt (se 7 kap. 14 § bostadsrättslagen). Det finns inga särskilda regler efter vilka grunder insatserna skall beräknas. Ändring av

insatsen skall dock alltid beslutas av föreningsstämma (se 9 kap. 13 § bostadsrättslagen).

Skälen för regeringens förslag

Insatser och avgifter

I det föregående har föreslagits att en kooperativ hyresrättsförening skall kunna ta ut – utöver den vanliga medlemsinsatsen – en särskild insats, upplåtelseinsats, samt regelbundna eller på särskilt beslut om uttaxering beroende avgifter samt att dessa uttag i huvudsak skall följa föreningslagens regler. Det är då naturligt att föreningslagens bestämmelser att insatser och avgifter skall redovisas i stadgarna får gälla även här.

I en kooperativ hyresrättsförening kommer det, såsom regeringens förslag är utformat, inte att finnas några motsvarigheter till upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgifter. Några stadgebestämmelser i dessa hänseenden behövs därför inte.

Hyran

De viktigaste tillskotten som de kooperativa hyresgästerna skall betala till föreningen kommer sannolikt att ske genom hyran. I det föregående har föreslagits att föreningen själv skall bestämma hyrorna.

Hyran kommer att utgå som en återkommande avgift till föreningen. Enligt föreningslagen skall beloppet eller maximibeloppet av återkommande avgifter preciseras i stadgarna. En sådan ordning framstår dock i detta sammanhang som alltför opraktisk.

När det gäller bostadsrätt skall *grunderna för* årsavgiften anges i föreningens stadgar. Den principen har gällt sedan 1930 års bostadsrättslag. Mycket talar för att principen bör tillämpas även i fråga om kooperativ hyresrätt. Hyran är en väsentlig utgiftspost för de flesta boende. Det är därför viktigt att beträffande hyressättningen så långt möjligt säkerställa förutsebarhet och likabehandling. Risken för missnöje bland de boende är också överhängande, om det inte går att genomskåda grunderna för hyran. En ordning där grunderna för beräkningen av hyran anges i stadgarna är ägnad att motverka den risken. För en sådan ordning talar också att principerna för hyressättningen kan antas bli en viktig faktor när människor tar ställning till om de vill satsa på boende i form av kooperativ hyresrätt.

SKB har föreslagit att grunderna för hyran i stället skall fastställas av styrelsen. Enligt SKB är det för SKB:s del svårt, för att inte säga omöjligt, att hitta en enkel och långsiktigt hållbar grund för hyressättning som kan infogas i föreningens stadgar. SKB har härvid särskilt pekat på att föreningen har ett 60-tal olika fastigheter med stor geografisk spridning och byggda under en lång tidsrymd. Läge, ålder, standard, skick och utrustningsgrad skiljer sig därför betydligt mellan fastigheterna. SKB bygger dessutom kontinuerligt nya fastigheter. Om denna nyproduktion skall möjliggöras, måste den, enligt SKB, hyressättas på ett sätt som avviker från hyressättningen i det äldre beståndet.

Regeringen är medveten om att SKB:s verksamhet är unik och i många hänseenden skiljer sig från övriga befintliga – och sannolikt även kommande – kooperativa hyresföreningar. Det är angeläget att SKB:s verksamhet, som framstår som välfungerande, skall kunna fortsätta och anpassas till det nya regelverket. Enligt regeringens mening bör det dock vara fullt möjligt att i stadgarna föreskriva differentierade beräkningsgrunder för olika typer av fastighetsbestånd. En sådan ordning får antas fungera även i en förening av SKB:s slag.

Sammanfattningsvis föreslår alltså regeringen att grunderna för hyres-sättningen i en kooperativ hyresrättsförening skall anges i föreningens stadgar.

På samma sätt som gäller för bostadsrätter bör det vara en uppgift för den kooperativa hyresrättsföreningens styrelse att närmare fastställa hyrorna, om inte något annat har bestämts i stadgarna. Naturligtvis måste styrelsens beslut stå i överensstämmelse med de grunder som har angetts i stadgarna.

11.2 Firman

Regeringens förslag: En kooperativ hyresrättsförenings firma skall innehålla orden ”kooperativ hyresrättsförening”. Denna beteckning skall bara kooperativa hyresrättsföreningar få använda.

En kooperativ hyresrättsförenings firma skall vara skyddad länsvis.

Utredningens förslag: Överensstämmer med regeringens förslag (se betänkandet s. 218 och 219).

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser har tillstyrkt eller inte haft något att invända mot förslaget. *SKB* har framhållit att förslaget om att ”kooperativ hyresrätt” skall ingå i firman ställer till besvär för *SKB*, eftersom det inte passar på föreningens namn.

Skälen för regeringens förslag: En ekonomisk förenings firma skall innehålla orden ”ekonomisk” och ”förening” eller förkortningen ”ek.för.” (se 14 kap. 1 § föreningslagen). En bostadsrättsförenings firma skall i stället innehålla ordet ”bostadsrättsförening” (se 9 kap. 6 § bostadsrättslagen).

Liksom en bostadsrättsförening skall en kooperativ hyresrättsförening vara en särskild form av ekonomisk förening och med ett snävare ändamål än en vanlig ekonomisk förening. Mot den bakgrunden är det enligt regeringens mening naturligt att en kooperativ hyresrättsförenings firma innehåller orden ”kooperativ hyresrättsförening”. *SKB* har hävdad att en sådan ordning ställer till besvär för den föreningen. Det torde dock knappast vara förknippat med alltför stora svårigheter för *SKB* att ändra sin firma i enlighet med detta. Man kan t.ex. tänka sig att föreningen ändå behåller ”*SKB*” som en del av firmanamnet.

I bostadsrättslagen finns en uttrycklig bestämmelse att endast en bostadsrättsförening eller sammanslutning av bostadsrättsföreningar får använda ordet ”bostadsrätt” eller en sammansättning med detta ord i sin firma eller i övrigt vid beteckning av rörelsen (se 9 kap. 6 § fjärde stycket). Detta hänger samman med förbudet för andra att bedriva verksamhet med de ändamål som gäller för bostadsrättsföreningar. På

motsvarande sätt kommer endast kooperativa hyresrättsföreningar att kunna upplåta kooperativ hyresrätt. Det framstår då som naturligt att endast kooperativa hyresrättsföreningar skall få använda "kooperativ hyresrätt" i sin firma eller i övrigt som beteckning för rörelsen. Den som uppsåtligen eller av oaktsamhet använder orden kooperativ hyresrätt i strid med det angivna förbudet bör kunna dömas till böter (jfr den motsvarande bestämmelsen i 10 kap. 3 § bostadsrättslagen).

En ekonomisk förenings firma är skyddad i hela landet. Bostadsrättsföreningars firmor är skyddade endast länsvis. Fram till år 1987 gällde detta även för ekonomiska föreningar. Ändringen motiverades av att kooperationens frammarsch hade lett till att allt fler företag med riksomfattande verksamhet hade skapats och att det därför förelåg ett praktiskt behov av att utsträcka skyddsområdet (se prop. 1986/87:72 s. 72).

De skäl som anfördes för att ge ekonomiska föreningars firmor skydd i hela landet torde inte ha bärkraft på de stora flertalet kooperativa hyresrättsföreningar. En nackdel med skydd i hela landet är att möjligheten att anknyta till kvartersnamn och liknande blir mindre, eftersom kvartersnamn inte är unika i hela landet. Över huvud taget bör firmaskyddet givetvis inte göras mer omfattande än vad som är praktiskt motiverat. Regeringen föreslår därför att de kooperativa hyresrättsföreningarnas firmor – liksom bostadsrättsföreningars firmor – skall vara skyddade endast länsvis.

11.3 Föreningens ledning

Regeringens förslag: Bestämmelserna i 6 kap. föreningslagen om en ekonomisk förenings ledning skall gälla för kooperativa hyresrättsföreningar. Av styrelsens ledamöter skall dock alltid minst två, eller om styrelsen består av mindre än fem ledamöter, minst en väljas på föreningsstämma.

Utredningens förslag: Överensstämmer med regeringens förslag (se betänkandet s. 220–222).

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser har tillstyrkt eller inte haft något att invända mot förslaget. SABO har föreslagit en regel som garanterar inflytande för fastighetsägaren när denne hyr ut huset till en kooperativ hyresrättsförening. SABO har också framhållit att det bör vara möjligt att ställa högre krav på styrelsens sammansättning i nybildade föreningar.

Bakgrund: I 6 kap. föreningslagen finns bestämmelser om den ekonomiska föreningens ledning. Det är fråga om bestämmelser om sådant som hur styrelsen skall vara utformad och när det skall finnas en verkställande direktör. Dessa bestämmelser gäller, enligt 9 kap. 12 § bostadsrättslagen också för bostadsrättsföreningar, dock med tre undantag. Undantagen gäller val av styrelseledamöter i vissa fall, make eller sambos möjlighet att delta i styrelsen samt skyldighet att utse en verkställande direktör.

Skälen för regeringens förslag

Val av styrelseledamöter

Huvudregeln i föreningslagen är att det är föreningsstämman som väljer styrelsen (se 6 kap. 1 § föreningslagen). En ekonomisk förening kan dock i sina stadgar föreskriva att delar av eller hela styrelsen skall utses på ett annat sätt.

För bostadsrättsföreningar gäller i huvudsak samma regler. Möjligheterna att i stadgarna bestämma att styrelsen skall utses på annat sätt än av stämman är dock begränsade. Av styrelsens ledamöter skall sålunda alltid minst två eller, om styrelsen består av mindre än fem ledamöter, minst en väljas på föreningsstämma (se 9 kap. 12 § 1 bostadsrättslagen). Denna särregel infördes år 1971. Bakgrunden var den att det vid nyproduktion kunde förekomma att de som bildade bostadsrättsföreningen var andra än de som senare skulle bo i huset och att de som var med om att bilda föreningen kunde ha ett intresse av att utnyttja föreningslagens regler för att få majoritet i styrelsen. Genom inskränkningen ansågs bostadsrättshavarna vara garanterade en viss representation i föreningens styrelse under produktionsskedet.

Även vid bildande av kooperativa hyresrättsföreningar enligt ägarmodellen kan det vara aktuellt att nyproducera föreningens hus. Liksom beträffande bostadsrättsföreningar är det rimligt att anta att det ibland kan vara andra än de som senare kommer att bo i huset som kommer att bilda föreningen och bygga huset. Tidpunkten för antagande av medlemmar m.m. kommer att kunna variera. I den mån medlemmar värvas under produktionsstadiet synes det dock vara svårt att hävda att dessa inte bör garanteras samma möjlighet till inflytande som bostadsrättshavare har i motsvarande situation.

SABO har föreslagit att man går ännu längre och föreskriver – för att stärka boendeinflytandet – att styrelsen i nybildade kooperativa hyresrättsföreningar till minst hälften skall bestå av boende i föreningen eller att fler än två personer i styrelsen skall vara valda på föreningsstämma. Enligt regeringens mening framstår emellertid den reglering som finns för bostadsrätter som en lämplig avvägning mellan de motstående intressen som kan finnas i sammanhanget.

Av föreningslagen följer vidare att en styrelseledamot i en ekonomisk förening enligt huvudregeln skall vara medlem i föreningen (se 6 kap. 4 § andra stycket föreningslagen). Vissa undantag finns. Bl.a. kan annat föreskrivas i stadgarna. *SABO* har förordat en bestämmelse som garanterar att en fastighetsägare som hyr ut huset till en kooperativ hyresrättsförening får inflytande i föreningens styrelse. Regeringen delar uppfattningen att det ofta kan vara ändamålsenligt att fastighetsägaren sitter med i styrelsen. Saken kan dock hanteras utan lagreglering genom att föreningen, efter avtal med fastighetsägaren, för in en bestämmelse om sådan styrelserepresentation i sina stadgar.

Make eller sambo som styrelseledamot

Som nyss har framhållits skall en styrelseledamot i en ekonomisk förening enligt huvudregeln vara medlem i föreningen. Det är enligt

regeringens mening en rimlig utgångspunkt också i fråga om kooperativa hyresrättsföreningar.

För bostadsrättsföreningar finns ett särskilt undantag för bostadsrätts-havares make eller sambo. Om inte något annat har bestämts i stadgarna, kan en sådan person vara styrelseledamot eller suppleant för en styrelseledamot, även om han eller hon inte är medlem i föreningen (se 9 kap. 12 § 2 bostadsrättslagen). Frågan är då om detta bör gälla även för kooperativa hyresrättsföreningar.

Enligt regeringens mening bör den frågan besvaras med nej. Undantaget i bostadsrättslagen torde bygga på principen att en medlem också är nyttjanderättshavare. När det gäller kooperativ hyresrätt är tanken att föreningen kan ha flera medlemmar som inte är nyttjanderättshavare. Det framstår då som mindre naturligt med ett generellt undantag för make och sambo. För det fall att man inom föreningen anser att en medlems make eller sambo bör kunna väljas in i styrelsen kan föreningen ta in föreskrifter om detta i stadgarna.

Verkställande direktör

En ekonomisk förening är skyldig att ha en verkställande direktör, om antalet anställda överstiger 200 och Patent- och registreringsverket inte har gett dispens (se 6 kap. 3 § föreningslagen). Något motsvarande krav gäller inte för bostadsrättsföreningar (se 9 kap. 12 § 3 bostadsrättslagen).

Vad bör då gälla för kooperativa hyresrättsföreningar?

Kravet på verkställande direktör i vissa större ekonomiska föreningar infördes genom 1987 års föreningslag. I förarbetena angavs att lednings-uppgifterna i många ekonomiska föreningar kan vara så omfattande och komplicerade att styrelsen inte lämpligen kan sköta såväl övergripande och långsiktiga frågor som den löpande förvaltningen. Föreningar av särskilt stor betydelse från ekonomisk och social synpunkt ansågs böra vara skyldiga att utse en verkställande direktör (se prop. 1986/87:7 s. 66). Gränsen för skyldigheten drogs, som tidigare nämnts, vid 200 anställda. Undantaget i bostadsrättslagen från skyldigheten att utse verkställande direktör motiverades helt kort med att något sådant behov inte hade ansetts föreligga (a.a. s. 282).

Det torde varken ha förekommit eller förekomma bostadsrättsföreningar med så många anställda som 200 (se prop. 1979/80:144 s. 77 och SOU 2000:2 s. 261). Inte heller SKB torde i dag ha så många anställda. Det kan dock inte uteslutas att antalet anställda i SKB eller någon annan kooperativ hyresrättsförening i framtiden kommer att överstiga det angivna gränsvärdet. Och i så fall finns det givetvis samma behov av en särskild funktion för den löpande förvaltningen som i andra stora ekonomiska föreningar. Det finns mot den bakgrunden knappast anledning att undanta kooperativa hyresrättsföreningar från föreningslagens bestämmelser om verkställande direktör.

11.4 Föreningsstämma

Regeringens förslag: Föreningslagens bestämmelser om förenings-stämman och dess beslutfattande skall gälla även för kooperativa

hyresrättsföreningar. Det innebär bl.a. att bestämmelserna i föreningslagen om vad som fordras för ett giltigt stämmobeslut, inklusive beslut om ändring av stadgarna, skall gälla även för kooperativa hyresrättsföreningar. Särskilda villkor skall dock gälla för beslut om ändring av de grunder enligt vilka hyrorna skall beräknas. Ett sådant beslut skall vara giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. Beslutet skall även vara giltigt om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst tre fjärdedelar av de röstande på den senare stämman har gått med på beslutet. En kooperativ hyresrättsförening skall även kunna överlämna föreningsstämmans befogenheter åt särskilt valda fullmäktige.

Utredningens förslag: Överensstämmer med regeringens förslag (se betänkandet s. 224–227).

Remissinstanserna: Remissinstanserna har tillstyrkt eller inte haft något att invända mot förslagen.

Skälen för regeringens förslag

Bakgrund

Bestämmelser om föreningsstämma finns i 7 kap. föreningslagen. De bestämmelserna gäller, med tre undantag, även för bostadsrättsföreningar (se 9 kap. 14 § bostadsrättslagen). Undantagen skall behandlas i det följande.

Medlems rösträtt

Grundprincipen för ekonomiska föreningar är att varje medlem har en röst (se 7 kap. 1 § föreningslagen). Annat kan bestämmas i stadgarna. Också i bostadsrättsföreningar är grundprincipen att varje medlem har en röst men att annat kan bestämmas i stadgarna.

Vad bör då gälla i en kooperativ hyresrättsförening? Bör alla medlemmar, oavsett om de är hyresgäster eller ej, alltid ha lika rösträtt, bör lagstiftaren ange en viss differentierad rösträtt eller bör föreningen kunna reglera frågan i stadgarna?

Enligt regeringens mening måste det finnas i vart fall en möjlighet att ge olika medlemmar olika rösträtt. I en förening med ett väl utvecklat kösystem kan det komma att finnas många medlemmar som inte samtidigt är hyresgäster i föreningens hus. Det kan då vara naturligt att medlemmar som bor i föreningens lägenheter har ett större inflytande än medlemmar som enbart är ”köande”. Det låter sig dock knappast göras att i författning ange hur många röster den ena eller andra kategorin medlemmar skall ha utan detta är uppenbarligen en fråga som lämpar sig bäst för reglering i föreningens stadgar. Det mest lämpliga är enligt regeringens mening att låta föreningslagens bestämmelser gälla. En kooperativ hyresrättsförening kan då själv reglera i sina stadgar i vilken grad medlemmar av olika kategorier skall ha olika rösträtt.

I fråga om bostadsrättsföreningar gäller en särskild rösträttsregel för det fall att flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt. Då har de

endast en röst gemensamt, om inte något annat har bestämts i stadgarna (se 9 kap. 14 § 1 bostadsrättslagen). Bestämmelsen skall ses mot bakgrund av bostadsrättsens konstruktion. Det normala i en bostadsrättsförening är att det inte finns några medlemmar utan bostadsrätter. Ibland innehar varje medlem en bostadsrätt och ibland delar flera på en bostadsrätt. Den aktuella bestämmelsen medför att det inte kan läggas mer än en röst för varje lägenhet. Med den konstruktion som kooperativ hyresrätt, enligt regeringens förslag, kommer att få är en sådan särbestämmelse inte lika motiverad. I den kooperativa hyresrättsföreningen kommer ju att kunna finnas åtskilliga medlemmar som över huvud taget inte har någon lägenhet. Det är då mera naturligt att den enskilda föreningen i sina stadgar får bestämma vad som skall gälla i fråga om rösträtt.

Överlämnande av föreningsstämmans befogenheter

Enligt 7 kap. 12 § föreningslagen får föreningsstämman bestämma att dess befogenheter helt eller delvis skall utövas av särskilt valda fullmäktige. I paragrafen finns sedan ytterligare bestämmelser om fullmäktige, bl.a. om hur fullmäktige skall väljas. I en bostadsrättsförening får stämmans befogenheter inte lämnas över till fullmäktige (se 9 kap. 14 § 2 bostadsrättslagen). Detta har motiverats med att varken bostadsrättsföreningarnas medlemstal eller deras verksamhetsområde är av sådan beskaffenhet att det finns skäl att göra avsteg från den grundläggande principen om att medlemmarnas rätt att delta i beslut angående föreningens angelägenheter skall utövas på föreningssammanträde (se prop. 1971:12 s. 159).

Vad bör då gälla för kooperativa hyresrättsföreningar?

I allmänhet lär kooperativa hyresrättsföreningar inte bli större än bostadsrättsföreningar. Redan i dag finns dock en förening, SKB, som är så stor att det i praktiken inte skulle vara möjligt att genomföra föreningsstämmor där alla medlemmar deltar. Flera sådana föreningar kan komma att uppstå.

Regeringen föreslår alltså att det i nu aktuellt hänseende skall gälla samma regler för kooperativa hyresrättsföreningar som för andra ekonomiska föreningar. Det bör alltså inte uppställas något hinder mot att lämna över befogenheter till fullmäktige.

Ändring av stadgar

I en vanlig ekonomisk förening gäller som huvudregel att föreningsstämmans beslut är giltigt om det har fått stöd av en absolut majoritet av de angivna rösterna. Det är naturligt att denna huvudregel gäller även i kooperativa hyresrättsföreningar.

Beslut om ändring av stadgarna i en ekonomisk förening finns i 7 kap. 14 och 15 §§ föreningslagen. För bostadsrättsföreningar regleras den här typen av beslut uttömmande i bostadsrättslagen (se 9 kap. 14 § 3 och 23–25 §§). Regleringen i de båda lagarna är i huvudsak densamma. Stadgarna kan ändras om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. I annat fall krävs beslut på två på varandra följande förenings-

stämmor och att beslutet på den senare stämman biträds av minst två tredjedelar av de röstande. Detsamma gäller för beslut om att inskränka en medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid föreningens upplösning.

Sedan finns det emellertid ett antal avvikelser mellan föreningslagen och bostadsrättslagen. I 7 kap. 15 § föreningslagen uppställs ännu strängare krav än för andra stadgeändringar för beslut om att öka en medlems förpliktelse att erlagga insatser eller avgifter till föreningen eller om att inskränka medlemmens rätt till årsvinst. Strängare krav gäller också för ändringar som inskränker en medlems rätt att återfå insatserna vid utträde och dylikt eller försvårar medlemmens utträde. Dessa bestämmelser har inga direkta motsvarigheter i bostadsrättslagen. Där uppställs i stället särskilt stränga krav för beslut om ändring av de grunder enligt vilka årsavgifterna skall beräknas. Vidare är ett beslut som inskränker en medlems rätt att överlåta sin bostadsrätt giltigt endast om samtliga bostadsrättshavare vars rätt berörs har gått med på beslutet.

Vad bör då gälla för kooperativa hyresrättsföreningar i de nu beskrivna fallen?

I det föregående har det föreslagits att insatser och vissa andra avgifter skall anges i stadgarna (se avsnitt 11.1). Detta överensstämmer med vad som gäller enligt föreningslagen. Det framstår då som naturligt att också följa föreningslagens regler om ändring av stadgeföreskrifter som avser insatser och avgifter. Några avvikelser härifrån föreslås alltså inte i dessa sammanhang. Det är vidare naturligt att ansluta till föreningslagens regler om beslut om ändring av en medlems rätt att få del av föreningens vinst samt beslut som inskränker rätten att återfå insatserna vid utträde eller beslut som försvårar medlemmens utträde.

När det gäller de bestämmelser som finns i bostadsrättslagen om ändring av stadgar och som saknar direkta motsvarigheter i föreningslagen bör först nämnas kravet på trefjärdedels majoritet för beslut om ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter skall beräknas. I det föregående har föreslagits att en kooperativ hyresrättsförening, på motsvarande sätt, i sina stadgar skall ange de grunder enligt vilka hyrorna skall beräknas. Det är då lämpligt att ansluta till bostadsrättslagens regler även när det gäller ändring i stadgarna av dessa grunder. En sådan ordning ansluter också väl till bestämmelsen i 7 kap. 15 § föreningslagen som uppställer ett motsvarande majoritetskrav vad gäller beslut om ökning av insatsskyldighet.

I sammanhanget skulle kunna hävdas att kravet på tre fjärdedels majoritet kan bli något uttunnat i kooperativa hyresrättsföreningar jämfört med bostadsrättsföreningar. I bostadsrättsföreningar förekommer ju normalt inte andra medlemmar än bostadsrättshavare. I en kooperativ hyresrättsförening kan förekomsten av ett kösystem leda till att medlemmarna är klart fler än hyresgästerna. Särskilt mot bakgrund av att föreningarna kommer att ha möjlighet att ställa upp ännu hårdare krav än vad lagen föreskriver, jfr 7 kap. 14 § andra stycket föreningslagen, anser regeringen emellertid att man i lagen kan nöja sig med de krav som bostadsrättslagen ställer upp.

Sammanfattningsvis anser regeringen således att föreningslagens bestämmelser om ändring av stadgar bör gälla. Därutöver bör det gälla

särskilda krav för beslut om ändring av de grunder enligt vilka hyrorna skall beräknas.

11.5 Beslut om utvidgning av verksamheten

Regeringens bedömning: Några särskilda krav bör inte gälla för beslut om utvidgning av föreningens verksamhet.

Utredningens förslag: Utredningen har föreslagit att beslut om utvidgning av föreningens verksamhet skall fattas av föreningsstämman med kvalificerad majoritet. Detta skall dock, enligt utredningens förslag inte gälla beslut av mindre betydelse för föreningens ekonomi (se betänkandet s. 228–230).

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser har tillstyrkt eller inte haft något att invända mot förslaget. *SKB* har framhållit att förslaget är för snävt tilltaget och menat att det bör vara tillräckligt med enkel majoritet samt att undantagsregeln bör få ett vidare tillämpningsområde än det föreslagna.

Skälen för regeringens förslag: Enligt bostadsrättslagen måste beslut om utvidgning av föreningens verksamhet fattas på föreningsstämman. Därvid måste minst två tredjedelar av de röstande gå med på beslutet för att detta skall vara giltigt (se 9 kap. 16 § första stycket 3 bostadsrättslagen). Tanken med bestämmelsen är att skydda bostadsrättshavarna mot riskfyllda projekt. I en situation där ett projekt äventyrar föreningens ekonomi är bostadsrättshavarens möjlighet att sälja bostadsrätten betydelselös.

Bör en motsvarande bestämmelse införas för kooperativa hyresrättsföreningar? I vart fall för mindre föreningar skulle det innebära att varje förvärv eller byggande av nya hus skulle kräva stämmobeslut med kvalificerad majoritet.

Motiven bakom bestämmelsen i bostadsrättslagen har delvis bärkraft i en kooperativ hyresrättsförening. Vittgående utvidgningar av föreningens verksamhet kan också i en sådan förening innebära risker för den kooperativa hyresgästen. Risken torde dock normalt bli mindre än den normalt är i en bostadsrättsförening, eftersom de belopp som den kooperativa hyresgästen har satsat regelmässigt kan antas bli lägre.

I sammanhanget måste också beaktas de praktiska olägenheter som en bestämmelse av detta slag kan få. För en stor förening som *SKB*, som löpande förvärvar nya hus och på annat sätt utvidgar sin verksamhet, skulle ett generellt krav på stämmobeslut med kvalificerad majoritet uppenbarligen bli opraktiskt. För att undvika alltför stora olägenheter har utredningen föreslagit att bestämmelsen förenas med ett undantag för beslut som är av mindre betydelse för föreningens ekonomi. Enligt regeringens mening torde emellertid ett sådant undantag vara ägnat att leda till gränsdragningsvårigheter. Eftersom ett beslut som inte har fattats av ett behörigt föreningsorgan blir ogiltigt, är det givetvis önskvärt med en så entydig bestämmelse som möjligt.

Det bör även understrykas att mera omfattande utvidgningar av föreningens verksamhet även utan en bestämmelse av det nu diskuterade slaget kommer att behöva ske i särskilda former. I den mån utvidgningen

innebär en förändring av verksamheten, sådan den har beskrivits i föreningens stadgar, måste stadgarna ändras. Detta fordrar ett föreningsstämmobeslut varvid de ovan behandlade majoritetsreglerna kommer att gälla. Även om verksamhetsförändringen inte fordrar någon ändring av stadgarna kan det vara nödvändigt att ta upp den på stämman därför att det finns stadgeföreskrifter om att frågan skall prövas av stämman.

Regeringens slutsats är att det inte bör införas något generellt krav på att beslut om utvidgning av föreningens verksamhet skall fattas i särskild ordning. Det bör överlämnas till de kooperativa hyresrättsföreningarna själva att reglera detta i sina stadgar.

11.6 Revision m.m.

Regeringens förslag: Föreningslagens regler om revision och särskild granskning skall gälla även för kooperativa hyresrättsföreningar.

Bestämmelserna i 8 kap. 5 § föreningslagen om skyldighet att utse auktoriserad eller godkänd revisor skall inte gälla för kooperativa hyresrättsföreningar.

Utredningens förslag: Överensstämmer med regeringens förslag (se s. 232–234).

Remissinstanserna: *PRV* har framhållit att revisorerna bör bli föremål för registrering. *FAR* och *Svenska Revisorssamfundet SRS* har avstyrkt utredningens förslag och menat att det bör uppställas krav på att föreningen har en auktoriserad eller godkänd revisor.

Bakgrund: En ekonomisk förening skall ha minst en revisor (se 8 kap. 1 § föreningslagen). Något generellt krav på att någon revisor i föreningen skall vara kvalificerad (dvs. auktoriserad revisor eller godkänd revisor) finns inte. Däremot måste minst en av revisorerna vara auktoriserad, om tillgångarnas nettovärde överstiger 1 000 basbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring eller om antalet anställda i föreningen under vart och ett av de två senaste räkenskapsåren i medeltal har överstigit 200 (se 8 kap. 5 § första stycket föreningslagen). Föreningslagen innehåller också särskilda regler om s.k. särskild granskning genom en av länsstyrelsen utsedd granskningsman (se 8 kap. 17 § föreningslagen).

Enligt 9 kap. 26 § bostadsrättslagen gäller bestämmelserna om revision och särskild granskning i tillämpliga delar även för bostadsrättsföreningar. Bestämmelserna om att föreningen måste ha en auktoriserad revisor när föreningen är av viss storlek gäller dock inte för bostadsrättsföreningar. – Bostadsrättsutredningen har haft i uppdrag att överväga om kraven på kvalificerad revisor i bostadsrättsföreningar bör skärpas. Utredningen har inte föreslagit några ändringar i dessa hänseenden (se SOU 2000:2). Utredningens förslag bereds för närvarande inom Regeringskansliet.

Skälen för regeringens förslag

Revision och särskild granskning

Det är naturligt att kooperativa hyresrättsföreningar, liksom andra ekonomiska föreningar, blir föremål för en återkommande granskning genom revisor. Regeringen föreslår därför att föreningslagens bestämmelser om revision tillämpas även på kooperativa hyresrättsföreningar, med det undantag som anges nedan.

Särskild granskning är en extraordinär åtgärd som kan komma i fråga när något särskilt förhållande i föreningen behöver utredas eller när man vill ha till stånd en granskning av en avgränsad period i det förflutna. Enligt regeringens mening bör sådan granskning kunna komma till stånd även i en kooperativ hyresrättsförening. Föreningslagens bestämmelser om särskild granskning bör alltså gälla även för kooperativa hyresrättsföreningar.

Generellt krav på kvalificerad revisor?

Såsom ovan har nämnts finns det inget generellt krav på att en ekonomisk förening skall ha en kvalificerad – auktoriserad eller godkänd – revisor. Ett sådant krav finns däremot för bl.a. aktiebolag (se 10 kap. 11 § aktiebolagslagen, 1975:1385). Det infördes som ett led i bekämpningen av ekonomisk brottslighet och andra oegentligheter som kan förekomma i samband med näringsverksamhet (se prop. 1981/82:171 s. 8). Motsvarande krav gäller bl.a. för vissa handelsbolag (jfr 12 § revisionslagen, 1999:1079). Vid föreningslagens tillkomst övervägdes om en liknande reglering borde införas för ekonomiska föreningar. Då gjordes bedömningen att behov saknades (se prop. 1986/87:7 s. 68 f.).

Bostadsrättsutredningen har inte funnit anledning föreslå att bostadsrättsföreningar skall ha kvalificerad revisor. Utredningen hänvisade bl.a. till att man inte kunde se någon koppling mellan konkurserna bland bostadsrättsföreningar i början av 1990-talet och revisionen, att krav på kvalificerad revisor inte gäller för ekonomiska föreningar och att kravet skulle innebära en viss kostnadsbelastning för mindre föreningar (se SOU 2000:2 s. 258 f.).

Regeringen ser f.n. inte anledning att i detta hänseende ställa strängare krav på kooperativa hyresrättsföreningar än på vanliga ekonomiska föreningar. I vart fall till dess slutliga ställning har tagits till Bostadsrättsutredningens förslag bör därför inte ställas något generellt krav på att kooperativa hyresrättsföreningar skall ha auktoriserad eller godkänd revisor.

Antalet anställda i föreningen och föreningens tillgångar

Nästa fråga är om föreningslagens krav på auktoriserad revisor i föreningar med fler än 200 anställda eller tillgångar över 1000 basbelopp bör gälla för kooperativa hyresrättsföreningar.

Av intresse i sammanhanget är att det inte har uppställts något sådant krav för bostadsrättsföreningar. Bostadsrättsutredningen har nyligen behandlat frågan utan att föreslå någon lagändring.

Enligt regeringens mening finns det goda skäl för att kooperativa hyresrättsföreningar i detta hänseende bör vara underkastade samma krav på kvalificerad revision som gäller för flertalet andra näringsdrivande juridiska personer, däribland vanliga ekonomiska föreningar samt handelsbolag, stiftelser och ideella föreningar. Det finns dock ett förhållande som talar för att tills vidare undanta kooperativa hyresrättsföreningar – liksom bostadsrättsföreningar – från vad som annars gäller i fråga om revision genom auktoriserad revisor. Föreningslagens bestämmelser om när en auktoriserad revisor måste delta i revisionen anknyter bl.a. till värdet på föreningens tillgångar. Den stora tillgångsposten i en kooperativ hyresrättsförening kommer att vara föreningens hyresfastigheter. Värdet av dessa torde ibland kunna överskrida det nämnda tillgångsvärdet (1 000 basbelopp) utan att föreningens ekonomiska förhållanden för den skull behöver vara särskilt komplicerade. Inom Regeringskansliet pågår en översyn av de olika gränsvärden som styr olika redovisnings- och revisionsbestämmelser. Den kan leda till att nuvarande gränsvärden som bestämmer när ett företag måste ha auktoriserad revisor justeras. I avvaktan på resultatet av denna översyn bör det inte införas något krav på att kooperativa hyresrättsföreningar i vissa fall skall ha auktoriserad revisor.

Registrering

Patent- och registreringsverket har tagit upp frågan om registrering av föreningens revisorer. I dag finns inte något krav på att revisorerna i en ekonomisk förening skall registreras i föreningsregistret. Frågan om ett sådant krav bör införas övervägs f.n. i Regeringskansliet. Regeringen är emellertid inte beredd att i detta sammanhang föreslå bestämmelser om registrering av revisorer.

11.7 Vinstutdelning

Regeringens förslag: Eventuell vinst i en kooperativ hyresrättsförening skall kunna delas ut endast till medlemmar i föreningen. Vinsten skall fördelas efter erlagda insatser.

Utredningens förslag: Utredningen har föreslagit att föreningslagens bestämmelser om överskottsutdelning skall gälla i dessa delar (se betänkandet s. 235 och 236).

Remissinstanserna: Remissinstanserna har inte haft något att invända mot utredningens förslag.

Bakgrund: I 10 kap. 1–8 §§ föreningslagen finns bestämmelser för ekonomiska föreningar om överskottsutdelning och annan användning av föreningens egendom. Av 1 § framgår att s.k. överskottsutdelning kan ske genom gottgörelse (efterlikvider, återbäringar eller liknande) eller genom vinstutdelning (utdelningar från redovisade årsresultat i form av medlemsåterbäring och dylikt). I 2 § anges att vinstutdelning inte får överstiga vad som i den fastställda balansräkningen och, i fråga om moderförening, i den fastställda koncernbalansräkningen för det senaste

räkenskapsåret redovisas som föreningens eller koncernens fria egna kapital med avdrag för vissa, närmare preciserade belopp. 4 § innehåller begränsningar beträffande möjligheterna att dela ut överskott till andra än medlemmar. 7 § innehåller regler om återbetalning m.m. om utbetalning har skett i strid med lagens bestämmelser.

I 9 kap. 27 och 28 §§ bostadsrättslagen finns bestämmelser om vinstutdelning och dylikt. Bestämmelserna innebär bl.a. att utdelning får ske endast av vinst som redovisas i fastställd balansräkning för det senaste räkenskapsåret. Vinsten får inte delas ut till andra än bostadsrättshavarna och skall fördelas mellan dem efter insatserna för bostadsrätterna, om inte något annat har bestämts i stadgarna. Har vinstutdelning beslutats och verkställts i strid med dessa bestämmelser, gäller reglerna om återbetalning m.m. i 10 kap. 7 § föreningslagen.

Skälen för regeringens förslag

Vinstutdelning till kooperativa hyresgäster

Det kan antas att frågor om överskottsutdelning sällan kommer att aktualiseras i kooperativa hyresrättsföreningar, eftersom föreningarna sannolikt kommer att välja att fondera eventuellt överskott. Likväl finns det anledning att fråga sig vad som bör gälla i detta avseende.

Mot bakgrund av hur en kooperativ hyresrättsförening kommer att verka finns det knappast anledning att införa bestämmelser om s.k. gottgörelse (dvs. efterlikvider, återbäringar och dylikt). Utdelning av överskott bör alltså ske i form av vinstutdelning. Frågan är då om möjligheterna till vinstutdelning bör begränsas på det sätt som har skett i bostadsrättslagen.

Bostadsrättslagen tillåter enbart vinstutdelning av i balansräkningen redovisad vinst. Enligt regeringens mening är en sådan begränsning ändamålsenlig även i fråga om kooperativa hyresrättsföreningar.

Vidare tillåter bostadsrättslagen endast vinstutdelning till bostadsrättshavare. Den begränsningen har funnits sedan 1930 års bostadsrättslag. I äldre litteratur kommenterades den med att detta överensstämde med synsättet i lagen att bostadsrättshavarna är att betrakta som de egentliga medlemmarna (se Siljeström m.fl., Lagen om bostadsrättsföreningar, 5 uppl., 1965, s. 149).

När det gäller kooperativa hyresrättsföreningar kan en del av medlemmarna vara andra än hyresgäster. Även dessa bör i princip kunna få del av uppkommen vinst. Det är då rimligt att vinsten fördelas proportionerligt efter satsade medel.

Regeringen föreslår därför att vinst bara skall kunna delas ut till medlemmar samt att vinsten skall fördelas mellan medlemmarna efter erlagda insatser.

11.8 Framtida underhåll

Regeringens förslag: En kooperativ hyresrättsförenings stadgar skall ange de grunder enligt vilka medel skall avsättas för att säkerställa

underhållet av föreningens hus. Däremot skall en kooperativ hyresrättsförening inte vara skyldig att avsätta medel till reservfond.

Utredningens förslag: Överensstämmer med regeringens förslag (se betänkandet s. 214 f.).

Remissinstanserna: Remissinstanserna har inte haft några invändningar mot utredningens förslag. *SABO* har dock ansett att det bör kunna överlåtas till föreningsstämman eller styrelsen att besluta om grunderna för avsättning till framtida underhåll.

Skälen för regeringens förslag: I en bostadsrättsförenings stadgar skall anges de grunder enligt vilka medel skall avsättas för att säkerställa underhållet av föreningens hus (se 9 kap. 5 § första stycket 7 bostadsrättslagen). Den bestämmelsen har ingen direkt motsvarighet i föreningslagen. Enligt föreningslagen skall i stället en ekonomisk förening till en reservfond avsätta minst fem procent av den del av föreningens nettovinst för året som inte går åt för att täcka en balanserad förlust (se 10 kap. 6 § föreningslagen).

Bestämmelsen om avsättning till reservfond gällde före 1971 års bostadsrättslag även för bostadsrättsföreningar. Bestämmelsen togs bort, eftersom den ansågs sakna betydelse. Det hänvisades härvid till att bostadsrättsföreningar har till ändamål att tillhandahålla sina medlemmar lägenheter till självkostnadspris och därför i regel inte redovisar någon årlig vinst. I stället infördes en regel om skyldighet för bostadsrättsföreningar att avsätta medel för säkerställande av underhållet av föreningens hus (se prop. 1971:12 s. 143 f.).

Det resonemang som fördes i det lagstiftningsärendet är relevant även i fråga om kooperativa hyresrättsföreningar. En kooperativ hyresrättsförening torde vanligen inte komma att redovisa någon vinst. Bestämmelser om avsättning till reservfond kommer därmed inte att trygga föreningens behov av avsättningar för framtida underhåll. Visserligen kan man förvänta sig att en viss kapitalbildning kommer att kunna äga rum i sådana kooperativa hyresrättsföreningar som drivs enligt ägarmodellen i och med att föreningen amorterar av fastighetslånen. Detta torde emellertid inte på något tillfredsställande sätt trygga det angivna behovet av avsättningar.

Behovet av avsättningar för framtida underhåll får därför tryggas på annat sätt. Frågan är dock om det behöver införas tvingande bestämmelser om detta eller om saken bör överlämnas till föreningarna. Beträffande bostadsrättsföreningar har det ansetts att föreningarna själva bör bestämma hur stora avsättningar som skall göras. Enligt regeringens mening är detta också den lämpligaste ordningen för kooperativa hyresrättsföreningar. Behovet av avsättningar kommer ju uppenbarligen att skilja sig mycket mellan olika slag av föreningar. Så kommer t.ex. en förening som verkar enligt ägarmodellen att ha ett helt annat behov av att göra avsättningar än en förening som verkar enligt hyresmodellen. Att, som *SABO* har föreslagit, helt överlåta frågan om avsättningar skall göras till styrelsen eller föreningsstämman skulle dock minska förutsebarheten för hyresgästerna. Det är därför enligt regeringens bedömning en mindre lämplig ordning. Föreningen bör vara skyldig att ange grundläggande principer för avsättning för framtida underhåll i sina stadgar.

Mot den nu angivna bakgrunden föreslår regeringen att kooperativa hyresrättsföreningar skall vara skyldiga att i sina stadgar ange de grunder enligt vilka medel skall avsättas för att säkerställa underhållet av föreningens hus. Däremot bör det inte uppställas några krav på avsättning till reservfond.

12 Ombildning

12.1 Ombildning till ägarmodellen

Regeringens förslag: Bestämmelserna i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt skall tillämpas även på fastighetsförvärv för ombildning till kooperativ hyresrätt.

För att en kooperativ hyresrättsförenings beslut om förvärv för ombildning till kooperativ hyresrätt skall vara giltigt skall en ekonomisk plan och ett besiktningsprotokoll vara tillgängliga inför beslutet. Planen skall vara granskad av två behöriga intygsgivare.

Utredningens förslag: Överensstämmer med regeringens förslag (se betänkandet s. 238–246).

Remissinstanserna: Remissinstanserna har tillstyrkt eller inte haft något att invända mot förslagen.

Bakgrund: Det finns särskilda bestämmelser om ombildning av hyresrätt till bostadsrätt. Bestämmelserna finns dels i bostadsrättslagen, dels i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt (ombildningslagen). Den senare lagen ger möjlighet för en av hyresgästerna bildad bostadsrättsförening att förvärva fastigheten om fastighetsägaren avser att avyttra den. I korthet går reglerna ut på att bostadsrättsföreningen till inskrivningsmyndigheten anmäler att den är intresserad av att förvärva fastigheten. Detta antecknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Sedan anmälan har skett får fastigheten inte säljas utan att bostadsrättsföreningen först har erbjudits att köpa den (hembud).

Bostadsrättsföreningens beslut om förvärv skall fattas på föreningsstämma (se 9 kap. 19 § bostadsrättslagen). Hyresgästerna i två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna skall ha gått med på beslutet. Dessa hyresgäster i de lägenheterna skall vara medlemmar i föreningen. Inför beslutet skall hyresgästerna ha tillgång till en ekonomisk plan med intyg från intygsgivare (se 9 kap. 20 § bostadsrättslagen). Till planen skall fogas ett besiktningsprotokoll. När ett sådant beslut har fattats, kan föreningen göra en intresseanmälan till inskrivningsmyndigheten. En intresseanmälan gäller i två år. En ny intresseanmälan får antecknas tidigast på den inskrivningsdag då den tidigare upphörde att gälla.

Ombildningsreglerna infördes år 1982. Syftet var bl.a. att man ville öka de boendes inflytande (se prop. 1981/82:169 s. 18 f.).

Skälen för regeringens förslag

Neutrala regler om ombildning

Som tidigare har angetts syftade reglerna om ombildning till bostadsrätt till att tillgodose intresset av ökat boendeflytande. En av grundidéerna med kooperativ hyresrätt är just att hyresgästerna skall få möjligheter till medinflytande, på i väsentliga avseenden samma sätt som bostadsrätts-havare har. Det talar för att reglerna bör vara så utformade att hyresgästernas val av boendeform inte styrs av att ombildningsreglerna är mer förmånliga för det ena alternativet än för det andra.

Regeringen föreslår därför att det införs särskilda bestämmelser om ombildning till kooperativ hyresrätt enligt ägarmodellen. Detta uppnås enklast genom att man ansluter till det system som gäller för ombildning till bostadsrätt. Ombildningslagens tillämpningsområde bör därför utvidgas så att den kommer att omfatta även ombildning från vanlig hyra till kooperativ hyresrätt. Därutöver bör en del frågor – motsvarigheter till de frågor som för bostadsrätter regleras i bostadsrättslagen – regleras i lagen om kooperativ hyresrätt.

Konkurrens mellan olika föreningar

Om ombildning kan ske till såväl bostadsrätt som kooperativ hyresrätt, kan det uppkomma en konkurrenssituation mellan en bostadsrättsförening och en kooperativ hyresrättsförening i samma hus. Den val-situation som kan uppkomma i anslutning till att frågan om ombildning aktualiseras första gången erbjuder inga särskilda problem. Då vinner den linje – bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt – som lyckas samla den nödvändiga majoriteten. Mera problematisk är den situationen då en förening av det ena slaget redan har fått till stånd en intresseanmälan men flertalet hyresgäster senare vill att en förening av det andra slaget skall förvärva fastigheten. I dag får det inte förekomma mer än en intresseanmälan och den andra föreningen skulle då vara förhindrad att göra en anmälan för egen del.

Hur bör då den sistnämnda situationen lösas? Även fortsättningsvis bör det endast kunna finnas en anteckning i taget i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Det mest lämpliga är därför att införa en möjlighet för föreningar att återta sin anmälan, med påföljd att inskrivningsmyndig-heten då skall ta bort anteckningen. Därmed kommer det att vara möjligt för hyresgästerna i ett hus som först har valt den ena upplåtelseformen att ändra sig och välja den andra samt att få det noterat i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

Närmare om majoritetskravet

Såsom ovan har nämnts får ombildning till bostadsrätt i dag ske endast om hyresgästerna i två tredjedelar av lägenheterna biträder ombildning-en. Majoritetskravet beträffande ombildning till bostadsrätt ändrades så sent som den 1 juli 1999 från minst hälften till två tredjedelar. De skäl som anfördes för detta var i korthet att ju fler som deltar i ombildningen, desto större är möjligheten att övergången till bostadsrätt blir lyckad

samt att boendet har en stor social betydelse och att det därför inte är rimligt att en ombildning skall få genomföras om ett stort antal hyresgäster, kanske närmare hälften, motsätter sig det (se prop. 1998/99:101 s. 11 f.).

De nu återgivna skälen har samma bärkraft i fråga om ombildning till kooperativ hyresrätt. Särskilt mot bakgrund av att frågan nyligen har prövats av riksdagen, såvitt gäller bostadsrätter, anser regeringen att kravet på tvåtredjedelsmajoritet bör gälla även för kooperativa hyresrätter.

Närmare om återtagande av intresseanmälan

Som tidigare har berörts krävs två tredjedels majoritet för beslut om förvärv för ombildning till bostadsrätt. I det föregående har föreslagits att detsamma skall gälla för ombildning till kooperativ hyresrätt. Det kan då förefalla naturligt att samma majoritetskrav bör gälla för ändringsbeslutet, dvs. beslutet att återta intresseanmälan.

De skärpta kraven för beslut om förvärv av fastighet motiverades med att förutsättningarna för att ombildningen skall bli lyckad blir större om fler än hälften är intresserade. Med andra ord är förutsättningarna för ombildning för dåliga, om inte fler än hälften röstar för. Detta leder till att det endast bör krävas att mer än att hälften av de aktuella hyresgästerna röstar för en ändring av det tidigare beslutet om förvärv av fastigheten. Därmed behövs inga särskilda regler för denna typ av beslut.

Ekonomisk plan m.m.

Ett giltigt beslut om förvärv av en fastighet för ombildning till bostadsrätt förutsätter att en av intygsgivare granskad ekonomisk plan och ett besiktningsprotokoll är tillgängliga. Frågan blir då om några liknande krav bör uppställas för beslut om förvärv för ombildning till kooperativ hyresrätt.

När ombildningsreglerna infördes uppmärksammade departementschefen särskilt frågan om ekonomisk plan (se prop. 1981/82:169 s. 34 f.). Hon konstaterade inledningsvis att syftet med den ekonomiska planen är att skapa förutsättningar för att bostadsrättsföreningens verksamhet vilar på en betryggande ekonomisk grund. Bestämmelserna om ekonomisk plan präglas, fortsatte hon, av förhållandena vid nyproduktion. I en sådan situation spelar den ekonomiska planen knappast någon roll för den enskilde. I stället är det den information som föreningsbildaren lämnar och själva upplåtelseavtalet som utgör underlag för ställningstagandet i fråga om förvärv av bostadsrätt. Departementschefen konstaterade därefter att situationen är annorlunda vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Hon betonade att det är av väsentlig betydelse att hyresgästerna före beslutet om förvärv av fastigheten får en tillfredsställande information om de ekonomiska förutsättningarna för en ombildning. Den ekonomiska planen borde härvid utgöra det viktigaste beslutsunderlaget för hyresgästerna. Planen borde föreligga redan när beslut om fastighetsförvärvet skall fattas.

Såsom nämnts fordras också att det vid tiden för beslutet om ombildning finns ett besiktningsprotokoll. Protokollet skall utvisa fastighetens skick. Detta motiverades vid bestämmelsens tillkomst bl.a. med att hyresgästerna vid sitt ställningstagande till ombildningen borde få kännedom om sådana kostnadsökningar som kan förutses. Det ansågs därvid särskilt viktigt att fastighetens skick undersöktes och att en beräkning gjordes av de kostnader som efter fastighetsförvärvet kan behöva läggas ner på underhållsåtgärder av olika slag.

Regeringen delar de synsätt som kommer till uttryck i tidigare lagförarbeten. Vid ombildning kan uppenbarligen en ekonomisk plan med ett därtill fogat besiktningsprotokoll ha betydelse som beslutsunderlag för hyresgästerna. Vissa hyresgäster kommer sannolikt att vara drivande och diktera villkoren. Andra kommer att utsättas för tryck och påverkan. Det är då viktigt med ett opartiskt beslutsunderlag.

Mot den nu angivna bakgrunden bör det enligt regeringens mening finnas ett särskilt skyddssystem vid ombildning.

Samtidigt är det viktigt att inte göra regelverket onödigt komplicerat. Man bör så långt möjligt undvika att reglerna driver fram formkrav, omfattande reglering osv. En ombildning till kooperativ hyresrätt kommer sannolikt att utgöra en mindre ekonomisk satsning för den enskilde än en ombildning till bostadsrätt. En fullständig ekonomisk plan, motsvarande den som måste upprättas enligt bostadsrättslagen, torde mot den bakgrunden inte vara motiverad. I synnerhet synes det inte vara nödvändigt att ställa upp sådana krav på kostnadskalkyler som finns för bostadsrätter.

Det bör emellertid krävas att projektet granskas av två intygsgivare av samma slag som sådana intygsgivare som granskar bostadsrättsprojekt. För att underlätta deras bedömning bör lagen ställa krav på att det upprättas ett visst underlag. Det mest ändamålsenliga är då att ansluta till det etablerade regelverk om ekonomiska planer som redan finns, fastän inte kräva att denna innefattar särskilda kostnadskalkyler. Bedömningen kan då ske enligt beprövade metoder.

Regeringen föreslår därför att det skall vara möjligt att besluta om förvärv för ombildning till kooperativ hyresrätt först om det vid beslutstillfället finns en ekonomisk plan och ett besiktningsprotokoll. Planen skall vara granskad av två intygsgivare. När det gäller intygsgivarna finns det enligt regeringens bedömning anledning att ta fasta på Bostadsrättsutredningens förslag om att ingen av intygsgivarna får ha någon koppling till det aktuella projektet (se SOU 2000:2 s. 117). Detta är ägnat att minska risken för jäv hos intygsgivarna.

12.2 Ombildning till hyresmodellen

Regeringens förslag: För att en kooperativ hyresrättsförenings beslut att hyra samtliga lägenheter i ett hus i syfte att föreningen skall hyra ut lägenheterna med kooperativ hyresrätt skall vara giltigt skall krävas *dels* att beslutet har fattats på föreningsstämman, *dels* att beslutet på stämman har biträtts av hyresgästerna i minst två tredjedelar av lägenheterna.

När föreningen och fastighetsägaren har träffat ett hyresavtal som avser samtliga lägenheter i huset, skall föreningen automatiskt inträda som hyresvärd. Detta skall gälla även gentemot de hyresgäster som inte är medlemmar i föreningen. Dessa hyresgäster skall i övrigt ha kvar samma rättigheter och skyldigheter som tidigare.

Utredningens förslag: Överensstämmer med regeringens förslag (se betänkandet s. 252–260).

Remissinstanserna: De flesta remissinstanserna har tillstyrkt eller inte haft något att invända mot förslagen. *Hyresgästernas Riksförbund* har avstyrkt förslaget att föreningen skall träda in som hyresvärd även gentemot de hyresgäster som inte är medlemmar i föreningen.

Skälen för regeringens förslag

Behovet av en särskild reglering

Det är naturligt att lagstiftningen också ger goda förutsättningar för att upplåta kooperativ hyresrätt enligt den s.k. hyresmodellen. De legala möjligheterna för att få till stånd ombildning till kooperativ hyresrätt enligt hyresmodellen bör om möjligt inte vara sämre än möjligheterna att få till stånd exempelvis ombildning till bostadsrätt.

De problem som kan uppkomma i samband med ombildning till kooperativ hyresrätt enligt hyresmodellen är av olika slag.

Ett problem kan naturligtvis vara att fastighetsägaren inte är intresserad av att hyra ut till den kooperativa hyresrättsföreningen. Regeringen är emellertid inte beredd att föreslå regler som tvingar fastighetsägaren att upplåta lägenheterna åt en kooperativ hyresrättsförening i stället för till enskilda hyresgäster. En sådan ordning utgör en väl långtgående inskränkning i äganderätten. Ett påtvingat hyresförhållande mellan fastighetsägaren och föreningen skulle dessutom ha mycket begränsade möjligheter att fungera bra. Ett system av detta slag skulle också ge upphov till ett flertal rättsliga problem, t.ex. angående villkoren för förhyrningen.

En annan problematisk situation är när såväl fastighetsägaren som en stor andel av hyresgästerna vill ha till stånd kooperativ hyresrätt enligt hyresmodellen, men ett antal hyresgäster motsätter sig detta. I den delen kan först och främst konstateras att det, även om man inte inför några särskilda regler, inte finns något som hindrar att de intresserade hyresgästerna bildar en förening och att föreningen sedan träffar ett hyresavtal med fastighetsägaren avseende dessa hyresgästers lägenheter. Föreningen kan sedan inträda som hyresvärd gentemot sina medlemmar som därmed blir kooperativa hyresgäster i föreningen. Återstående hyresgäster förblir i så fall vanliga hyresgäster i förhållande till fastighetsägaren. En sådan modell ger emellertid upphov till komplikationer vad gäller den dagliga förvaltningen. Hyresgästerna i huset kommer att ha olika hyresvärdar och det kan uppkomma osäkerhet om vem som i det enskilda fallet har underhålls- och reparationsansvar. Detta slag av svårigheter torde i och för sig ofta kunna lösas genom att fastighetsägaren och den kooperativa hyresrättsföreningen träffar ett förvaltningsavtal om husets skötsel. Exempelvis kan föreningen och fastighetsägaren

avtala att fastighetsägaren även fortsättningsvis skall ha hand om förvaltningen av samtliga lägenheter. En sådan lösning kräver inte några särskilda regler. Ofta torde den emellertid inte fullt ut tillgodose de behov och önskemål som den kooperativa hyresrätten är avsedd att tillgodose. Såsom *SABO* har påpekat får hyresgästerna med denna lösning inte det medinflytande över sitt boende som gör ett erbjudande om kooperativ hyresrätt intressant. Det kan också antas att fastighetsägarnas intresse för att hyra ut enskilda lägenheter till en kooperativ hyresrättsförening kommer att vara förhållandevis begränsat.

Det är därför önskvärt med bestämmelser som underlättar för en kooperativ hyresrättsförening att ta över *ett helt hus* även i de fall då någon eller några hyresgäster inte vill gå med i föreningen. Med sådana regler åstadkommer man också en större likhet med de regler som gäller för ombildning till bostadsrätt och de regler som regeringen ovan har föreslagit skall gälla för ombildning till kooperativ hyresrätt enligt ägarmodellen.

Utgångspunkter för en särskild reglering

Den situation som behöver regleras särskilt är alltså den då en del av hyresgästerna i ett hus vill starta en kooperativ hyresrättsförening, medan andra hyresgäster vill förbli vanliga hyresgäster. Då bör det enligt regeringens mening finnas ett visst utrymme för den kooperativa hyresrättsföreningen att hyra hela huset och att därvid ta över hyresvärdansvaret även gentemot de hyresgäster som inte vill gå med i föreningen.

Hyresgästernas Riksförbund har menat att det inte är rimligt att den kooperativa hyresrättsföreningen skall kunna ta över hyresvärdansvaret mot samtliga hyresgäster. Förbundet har bl.a. hänvisat till att hyresgästernas lägenheter i så fall inte längre kommer att omfattas av förhandlingsordningen, om det gäller en sådan mellan fastighetsägaren och en hyresgästorganisation. Regeringen kan emellertid konstatera att ett avtal om förhandlingsordning gäller även för en ny hyresvärd (se 8 § hyresförhandlingslagen). Det hindrar givetvis inte att ett hyresvärdbyte kan få faktiska och ibland negativa konsekvenser för hyresgästerna. Att föreningen kan ta över hyresvärdansvaret för samtliga lägenheter i huset torde emellertid, enligt regeringens uppfattning, vara en avgörande förutsättning för att kooperativ hyresrätt enligt hyresmodellen skall få någon framgång. Fördelarna med en ordning av det skisserade slaget väger därmed över de nackdelar som kan finnas.

Det är emellertid viktigt att utforma regelverket så att de hyresgäster som vill stanna utanför föreningen får en rimlig trygghet. För en kooperativ hyresrättsförenings beslut att hyra ett helt hus bör därför gälla särskilda villkor.

En första förutsättning för att föreningen skall ha rätt att hyra hela huset bör vara att de hyresgäster som vill stanna kvar utanför föreningen ges rätt att bo kvar i sina lägenheter även efter ombildningen, fastän med den kooperativa hyresrättsföreningen som hyresvärd. Ytterligare en förutsättning bör vara att hyresvillkoren för dessa hyresgäster inte förändras. Det innebär bl.a. att hyresförhållandet mellan föreningen och de aktuella hyresgästerna bör följa allmänna hyresrättsliga regler.

Även om reglerna utformas på det sättet kan den kooperativa hyresrättsföreningens förhyrning av huset komma att få konsekvenser för de hyresgäster som inte vill vara med i föreningen. Mot den bakgrunden kan det vara rimligt att kräva att föreningens beslut vid en ombildning till kooperativ hyresrätt enligt hyresmodellen biträds av en viss majoritet bland hyresgästerna.

En förebild för en sådan ordning kan vara den som gäller i fråga om en bostadsrättsförenings beslut att förvärva hus för ombildning till bostadsrätt. Där uppställs, såsom har berörts i avsnitt 12.1, ett krav på att beslutet skall biträdas av hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna. När denna regel infördes år 1982, var tanken med majoritetsregeln att trygga att ombildningen skedde på de boendes villkor (se prop. 1981/82: 169 s. 27 f.). Kravet på kvalificerad majoritet motiverades bl.a. med att det är viktigt att så många som möjligt deltar i beslutet, eftersom ombildningen får stor betydelse för de boende i fastigheten. År 1992 ändrades majoritetskravet så att det räckte att hyresgästerna i mer än hälften av lägenheterna biträdde beslutet. I samband med ändringen diskuterades om den innebar några risker för ökade problem för de kvarvarande hyresgäster. Så ansågs inte vara fallet. Det framhölls bl.a. att de kvarvarande hyresgästerna skyddas av samma hyresrättsliga regler som andra hyresgäster (se prop. 1990/91:160 s. 12 f.). År 1999 återinfördes kravet på tvåtredjedelsmajoritet. Motiven till den ändringen har angetts ovan (se avsnitt 12.1).

En del av de argument som i tidigare lagstiftningsärenden framförts till stöd för ett krav på kvalificerad majoritet har samma bärkraft, eftersom också en ombildning till kooperativ hyresrätt enligt hyresmodellen medför att föreningen tar över hyresvärdens förpliktelser. Även i den nu aktuella situationen är det alltså motiverat att ställa krav på att en kvalificerad majoritet bland hyresgästerna står bakom föreningens beslut.

När det sedan gäller frågan om *vilket* majoritetskrav som bör ställas står valet närmast mellan att ansluta till samma majoritetskrav, två tredjedelar, som gäller vid ombildning till bostadsrätt och som har föreslagits för ombildning till ägarmodellen eller att uppställa ett ännu högre krav. Regeringen kan inte se något skäl för att i detta sammanhang uppställa strängare majoritetskrav än vad som gäller vid ombildning till bostadsrätt och föreslår därför att beslutet om ombildning skall fattas med minst tvåtredjedelsmajoritet.

Regeringen har också övervägt om det bör införas någon motsvarighet till de krav på ekonomisk plan och besiktningsprotokoll inför ombildningen som gäller vid ombildning till bostadsrätt. Det kan hävdas att sådana handlingar skulle ge hyresgästerna bättre underlag inför beslutet och därmed vara ägnade att förhindra oövertänkta beslut. Enligt regeringens mening finns det emellertid inte tillräckliga skäl för att tynga förfarandet på detta sätt. Det ekonomiska risktagandet kommer ju att vara mindre i föreningar enligt hyresmodellen än i föreningar enligt ägarmodellen. De ekonomiska förutsättningarna ändras inte på samma sätt vid en förhyrning som vid ett köp och fastighetens skick är inte av samma omedelbara betydelse för beslutet som vid förvärv.

Hyresgästen bör inte anses som andrahandshyresgäst

Hyreslagens bestämmelser om andrahandsuthyrning är i några avseenden mindre fördelaktiga för andrahandshyresgäster än för hyresgäster som hyr direkt av fastighetsägaren. Det gäller t.ex. i fråga om besittningsskydd och rätt till inflytande vid ombyggnad. Det är mot den bakgrunden knappast önskvärt att de kvarvarande vanliga hyresgästerna blir att anse som andrahandshyresgäster. I avsnitt 7 har regeringen föreslagit att kooperativa hyresgäster hos en kooperativ hyresrättsförening enligt hyresmodellen inte skall anses som andrahandshyresgäster. Enligt regeringens mening bör detsamma gälla också sådana hyresgäster som inte är kooperativa hyresgäster.

En särskild fråga är om detta bör gälla endast i ombildningsfallen eller om en sådan bestämmelse skall vara tillämplig även när en förening enligt hyresmodellen i något annat fall hyr ut till någon som inte är medlem i föreningen. Det finns flera skäl mot att göra en sådan åtskillnad. Regelverket skulle bli onödigt komplicerat. Risken för att den som hyr av den kooperativa föreningen skulle missuppfatta sina rättigheter skulle vara överhängande. Regeringen föreslår därför en generell bestämmelse om att den som hyr av en kooperativ hyresrättsförening inte skall anses som andrahandshyresgäst.

12.3 Rätt till medlemskap efter ombildning m.m.

Regeringens förslag: Den som är hyresgäst vid tidpunkten för en ombildning till kooperativ hyresrätt skall ha rätt att bli medlem i den kooperativa hyresrättsföreningen på samma villkor som i övrigt gäller för medlemskap.

En kooperativ hyresrättsförening skall, enligt huvudregeln, vara skyldig att upplåta kooperativ hyresrätt till den som har antagits som medlem i samband med ombildning.

Utredningens förslag: Överensstämmer i stora delar med regeringens förslag. Utredningen föreslog dock större möjligheter för föreningen att vägra medlemskap (se betänkandet s. 249–252).

Remissinstanserna: Remissinstanserna har inte haft något att invända mot förslagen.

Skälen för regeringens förslag

Hyresgästens rätt till medlemskap

En bostadsrättsförening som har förvärvat eller avser att förvärva ett hus för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt får inte vägra en hyresgäst i huset inträde i föreningen (se 2 kap. 8 § bostadsrättslagen). Undantag gäller för lokaler och för hyresförhållanden som beror på anställning om lokalen respektive lägenheten inte skall upplåtas med bostadsrätt samt när rätt att vägra övergång föreligger enligt stadgarna och föreningen inte skäligen bör godta den aktuella personen. När föreningen har förvärvat huset får medlemskap även vägras om sökanden inte var hyresgäst när

huset förvärvades eller om hyresgästens ansökan om medlemskap har skett senare än ett år efter föreningens förvärv.

Enligt regeringens mening är situationen något annorlunda när det gäller ombildning till kooperativ hyresrätt jämfört med ombildning till bostadsrätt. Bostadsrättslagen kan sägas präglas av att en bostadsrättsförening normalt inte skall ha andra medlemmar än de som innehar en bostadsrätt. En kooperativ hyresrättsförening enligt regeringens förslag skall i högre grad präglas av den föreningsrättsliga öppenhetsprincipen och kunna ha ett stort antal medlemmar som inte är hyresgäster hos föreningen. Detta gör att man bör tillämpa samma principer om inträde i föreningen vid ombildning som i andra sammanhang. Den som är hyresgäst vid ombildningen bör därför ha rätt att bli medlem i den kooperativa hyresrättsföreningen om det inte finns skäl att neka medlemskap enligt föreningslagens regler (jfr avsnitt 5.2.1).

Föreningens skyldighet att upplåta och följderna av vägran

När någon har antagits som medlem i en bostadsrättsförening får föreningen inte vägra att upplåta den lägenhet som är avsedd för medlemmen med bostadsrätt. Inte heller får föreningen erbjuda sådana villkor för upplåtelsen som medlemmen skäligen inte bör godta. Om föreningen inte respekterar dessa regler, kan medlemmen vända sig till hyresnämnden (se 4 kap. 6 § bostadsrättslagen).

När det gäller kooperativa hyresrättsföreningar föreslås det, såsom flera gånger har påpekats, inte någon fast koppling mellan andels- och nyttjanderätten. Ett beviljat medlemskap skall alltså i normala fall inte medföra någon skyldighet för föreningen att upplåta nyttjanderätt.

Ombildning är en speciell situation. Utgångsläget är att ett antal hyresgäster är överens om att försöka förvärva en fastighet för att bilda en kooperativ hyresrättsförening. Till skillnad från vad som gäller vid ombildning till bostadsrätt kommer det, såsom har utvecklats ovan, bara att finnas ett begränsat utrymme att neka hyresgästerna rätt att bli medlemmar i föreningen. Enligt regeringens mening är det då motiverat att ge föreningen möjlighet att neka upplåtelse i ett par av de fall där en bostadsrättsförening kan neka medlemskap. Således bör föreningen kunna neka upplåtelse avseende hyresförhållanden som beror på anställning samt när hyresgästen sökt medlemskap senare än ett år efter föreningens förvärv av huset (jfr 2 kap. 8 § bostadsrättslagen). I de andra situationerna där en bostadsrättsförening kan neka medlemskap finns det däremot enligt regeringens bedömning inte skäl att ge en kooperativ hyresrättsförening möjlighet att neka upplåtelse med kooperativ hyresrätt. Vad gäller bostadsrättslagens undantag avseende lokalhyresgäster saknas skäl för undantag eftersom lokaler över huvud taget inte föreslås kunna upplåtas med kooperativ hyresrätt. Vad gäller den situationen att medlemmen inte var hyresgäst när föreningen förvärvade huset finns det enligt regeringens bedömning inte skäl att neka upplåtelse, eftersom man inte behöver befara att det sker bytestransaktioner o.d. i spekulativa syften.

I 2 kap. 12 § bostadsrättslagen finns bestämmelser för det fallet att bostadsrättsföreningen vägrar att upplåta bostadsrätt till någon som har antagits som medlem. Huvudregeln är att medlemmen då skall anses ha

utträtt ur föreningen. Detsamma gäller om medlemmen inte antar ett erbjudande från föreningen att få lägenheten upplåten med bostadsrätt. De nu angivna huvudreglerna gäller inte om medlemmen inom viss tid hänskjuter frågan om upplåtelse till hyresnämnden enligt 4 kap. 6 § bostadsrättslagen eller om styrelsen har medgett att medlemmen får stå kvar i föreningen. När det gäller kooperativa hyresrättsföreningar kommer medlemskapet i föreningen inte att vara knutet till en lägenhet på samma sätt som det i praktiken ofta är i bostadsrättsföreningar. Det är mot den bakgrunden rimligt att en medlem kan få stå kvar som medlem även om någon upplåtelse inte kommer till stånd. De principer som kommer till uttryck i 2 kap. 12 § bostadsrättslagen bör därför inte överföras till den nya lagen.

12.4 Upphörande av verksamhet med kooperativ hyresrätt

12.4.1 Upphörande av en kooperativ hyresrättsförening

Regeringens förslag: Föreningslagens bestämmelser om likvidation skall gälla även för kooperativa hyresrättsföreningar.

Utredningens förslag: Överensstämmer med regeringens förslag.

Remissinstanserna: Remissinstanserna har inte haft några invändningar mot förslaget.

Skälen för regeringens förslag: En ekonomisk förening kan upphöra genom likvidation. Ett beslut om likvidation av en ekonomisk förening skall fattas av föreningsstämman (se 11 kap. 1 § föreningslagen). Beslutet är normalt giltigt endast om samtliga röstberättigade har förenat sig om beslutet eller om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och på den senare stämman har biträts av minst två tredjedelar av de röstande. Längre gående villkor kan föreskrivas i stadgarna.

Dessa bestämmelser gäller även för bostadsrättsföreningar (se 9 kap. 29 § bostadsrättslagen).

De kooperativa hyresgästernas intresse av stabilitet i sitt boende talar för att föreningsbeslut som får till följd att den kooperativa hyresrätten upphör eller övergår i annan form skall kunna komma till stånd enbart om en stark majoritet bland hyresgästerna önskar detta. Till detta kommer att kooperativ hyresrätt enligt regeringens mening bör vara en boendeform utan spekulativa moment. Utrymmet för hyresgästerna att ombilda sina nyttjanderätter till sådana former som går att utnyttja ekonomiskt bör därför vara begränsat.

Ett beslut om likvidation får med nödvändighet till följd att den kooperativa hyresrättsföreningen – och därmed också de kooperativa hyresrätterna – upphör. Även om föreningsmedlemmarna givetvis måste ges möjlighet att besluta att verksamheten skall upphöra är det därför naturligt att det uppställs stränga krav för att ett beslut om frivillig likvidation skall komma till stånd. Som ovan har framgått gäller redan sådana stränga krav enligt föreningslagen. Enligt regeringens mening ger dessa regler ett tillräckligt skydd för de kooperativa hyresgästerna.

För ekonomiska föreningar finns det, liksom för andra liknande associationer, regler om tvångslikvidation, t.ex. när antalet medlemmar understiger tre. Dessa regler är avsedda att upprätthålla respekten för olika grundläggande föreningsrättsliga bestämmelser. När det finns grund för tvångslikvidation, kan föreningen besluta om likvidation utan att iaktta de särskilda majoritetskrav som gäller vid frivillig likvidation. Detta är enligt regeringens mening en rimlig ordning även när det gäller kooperativa hyresrättsföreningar. Det innebär i och för sig en viss risk för kringgående av de majoritetskrav som gäller för frivillig likvidation. Risken torde dock inte vara särskilt stor.

Reglerna om likvidation får alltså anses innebära ett tillräckligt skydd för föreningen och dess kooperativa hyresgäster. Att generellt hindra att kooperativa hyresrättsföreningar upphör eller omvandlas till bostadsrättsföreningar torde inte vara möjligt och för övrigt inte heller önskvärt.

Regeringen förordar därför att föreningslagens bestämmelser om likvidation görs tillämpliga även på kooperativa hyresrättsföreningar.

12.4.2 Överlåtelse av föreningens hus

Regeringens förslag: Ett beslut om att överlåta ett hus som tillhör föreningen och i vilket det finns kooperativa hyresrätter skall fattas på föreningsstämma och på det sätt som gäller för beslut om likvidation enligt föreningslagen. Hyresgästerna i minst två tredjedelar av de lägenheter som är upplåtna med kooperativ hyresrätt skall ha gått med på beslutet.

Överlåter föreningen sitt hus eller säljs det exekutivt, upphör de kooperativa hyresrätterna. Den kooperativa hyresgästen skall då ha rätt att få tillbaka upplåtelseinsatsen. Om hyresgästen hade tillträtt lägenheten vid överlåtelsen, skall det i och med överlåtelsen anses att ett skriftligt hyresavtal har ingåtts mellan hyresgästen och den nye ägaren. Hyresvillkoren skall fastställas av parterna eller, om så inte sker, av hyresnämnden.

Vad som nu har sagts skall gälla också i fråga om kooperativ hyresrätt enligt hyresmodellen, när hyresavtalet mellan fastighetsägaren och föreningen upphör.

I övrigt skall föreningslagens bestämmelser gälla beträffande en kooperativ hyresrättsförenings möjligheter att upphöra, t.ex. för bildande av en bostadsrättsförening.

Utredningens förslag: Överensstämmer i stort sett med regeringens förslag (se betänkandet s. 261–265). Utredningen har dock föreslagit att den kooperativa hyresgästen – i stället för att få tillbaka upplåtelseinsatsen – skall ha rätt till skälig ersättning när huset sålts.

Remissinstanserna: Remissinstanserna har tillstyrkt eller inte haft något att invända mot förslagen.

Skälen för regeringens förslag: För bostadsrättsföreningar finns särskilda bestämmelser om överlåtelse av hus som tillhör föreningen (se 9 kap. 16 § första stycket 4 bostadsrättslagen). Bestämmelserna gäller hus i vilket det finns en eller flera lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt. Överlåtelsebeslutet skall då ha fattats på samma sätt som ett

likvidationsbeslut. Dessutom gäller att minst två tredjedelar av bostadsrättshavarna i det hus som skall överlätas alltid skall ha gått med på beslutet.

Bestämmelserna skall ses mot bakgrund av att en sådan försäljning får till följd att bostadsrätten upphör (se 7 kap. 33 § bostadsrättslagen), låt vara med rätt för den tidigare bostadsrättshavaren att fortsättningsvis disponera lägenheten med hyresrätt.

Frågan blir då om det bör uppställas liknande bestämmelser i fråga om kooperativa hyresrätt.

Vid överlåtelse av en hyresfastighet där det finns vanliga hyresrätter gäller som huvudregel att hyresrätten består (se 7 kap. 11–14 §§ jordabalken). Kooperativ hyresrätt kommer i grunden att vara en form av hyra. I den mån det inte finns några avvikande bestämmelser skall vad som gäller om hyra även tillämpas på kooperativ hyresrätt. Det är emellertid knappast rimligt, om ens möjligt, att låta den kooperativa hyresrätten bestå efter en överlåtelse av huset. Den kooperativa hyresrätten skall ju präglas just av det förhållandet att hyresvärderna är en förening i vilken hyresgästen är medlem.

Därför bör principen vara att den kooperativa hyresrätten *upphör* när huset överlåts. Detsamma bör för övrigt, liksom beträffande bostadsrätt, gälla om huset säljs exekutivt. En bostadsrättshavare har i motsvarande situation rätt till skälig ersättning (jfr 7 kap. 33 § och 4 kap. 8 § bostadsrättslagen). Det handlar då oftast om bostadsrättens marknadsvärde (se t.ex. Julius, Håkan m.fl. Bostadsrättslagen, 2 uppl. 1998 s. 96 och 100 f.) En kooperativ hyresrätt kommer, enligt regeringens förslag, inte att kunna överlätas mot ersättning. Det mest lämpliga är därför enligt regeringens mening att den kooperativa hyresgästen i den aktuella situationen ges rätt att få tillbaka upplåtelseinsatsen med de begränsningar för detta som följer av föreningslagen. En sådan ordning stämmer också bäst överens med vad som i övrigt gäller om återbetalning av upplåtelseinsatsen (jfr ovan 4.2.5). Vidare bör han eller hon ha rätt att bo kvar i lägenheten, fastän med vanlig hyresrätt. I lagen bör därför tas in en bestämmelse om att ett hyresavtal skall anses ingånget mellan den kooperativa hyresgästen och husets nye ägare. En motsvarande bestämmelse finns i bostadsrättslagen. I bostadsrättslagen föreskrivs också att hyresvillkoren, om parterna inte kan enas om dessa, skall fastställas av hyresnämnden (jfr 4 kap. 9 § bostadsrättslagen). Det bör enligt regeringens mening gälla när en kooperativ hyresrättsförening säljer ett hus.

Även med sådana bestämmelser kan givetvis överlåtelsen få ingripande konsekvenser för hyresgästerna. Det är därför önskvärt att en stor andel av de boende står bakom beslutet. Enligt regeringens mening är det rimligt att flertalet av de kooperativa hyresgästerna i huset biträder beslutet om överlåtelse. Regeln bör utformas på i huvudsak samma sätt som den motsvarande bestämmelsen i bostadsrättslagen; hyresgästerna i minst två tredjedelar av de lägenheter som är upplåtna med kooperativ hyresrätt bör alltså ha gått med på beslutet (jfr 9 kap. 16 § första stycket 4 bostadsrättslagen).

Särskilt om hyresmodellen

Det hittills sagda har tagit sikte på föreningar som bedriver sin verksamhet enligt ägarmodellen. När det gäller föreningar som verkar enligt hyresmodellen kan man tänka sig två andra scenarier.

För det första kan föreningen eller fastighetsägaren säga upp hyresavtalet dem emellan.

Även i den situationen är det ofrånkomligt att den kooperativa hyresrätten upphör. Föreningen disponerar ju inte längre över den aktuella lägenheten. En annan sak är att den forna kooperativa hyresgästen kan fortsätta att vara medlem i föreningen. Det är också möjligt att han eller hon kan hyra en lägenhet i ett annat hus som föreningen disponerar och på nytt bli kooperativ hyresgäst.

Ovan har regeringen föreslagit att den kooperativa hyresgästen skall ha rätt att få tillbaka upplåtelseinsatsen när den kooperativa hyresrätten upphör efter försäljning av huset. Det är naturligt att detsamma gäller om den kooperativa hyresrätten upphör därför att hyresavtalet mellan fastighetsägaren och den kooperativa hyresrättsföreningen upphör. Har lägenheten tillträtts när hyresavtalet upphör bör vidare, liksom enligt ägarmodellen, ett skriftligt hyresavtal anses ingånget. I det här fallet bör dock avtalet anses ingånget med fastighetsägaren.

Bör det då gälla några särskilda villkor ifråga om uppsägning av avtalet mellan fastighetsägaren och föreningen? Att sätta upp särskilda begränsningar för fastighetsägare som hyr ut till kooperativa hyresrättsföreningar framstår inte som lämpligt. Inte minst skulle det kunna leda till att fastighetsägare undviker att hyra ut till kooperativa hyresrättsföreningar. Behovet av sådana begränsningar framstår också som litet. Överlåtelsen skall ju, som ovan har nämnts, som regel inte påverka den kooperativa hyresgästens rätt att hyra lägenheten.

13 Lagteknisk lösning

Regeringens förslag: Det införs en särskild lag om kooperativ hyresrätt. I lagen anges i vilken utsträckning föreningslagens bestämmelser skall gälla för kooperativ hyresrätt. I lagen tas vidare in en allmän hänvisning till hyreslagens bestämmelser med uppgift om de avvikelser från hyreslagen som skall gälla för kooperativ hyresrätt.

Utredningens förslag: Överensstämmer i huvudsak med regeringens förslag. Utredningen har dock föreslagit en allmän hänvisning till föreningslagen med uppgift om vilka bestämmelser i föreningslagen som inte skall tillämpas (se betänkandet s. 267 och 268).

Remissinstanserna: De flesta remissinstanserna har tillstyrkt eller inte haft något att invända mot utredningens förslag. *Malmö tingsrätt* och *Institutet för fastighetsrättslig forskning vid Uppsala universitet* har dock ansett att den lagtekniska lösningen är svåröverskådlig.

Skälen för regeringens förslag: Det som nu föreslås är en ny upplåtelseform vid sidan av hyresrätt och bostadsrätt. Det är naturligt att de nya reglerna förs samman i en särskild lag om kooperativ hyresrätt.

Det är viktigt för den som skall orientera sig om vad som gäller för kooperativ hyresrätt att regelverket är samlat. Att ta in samtliga föreningsrättsliga och nyttjanderättsliga regler i den nya lagen skulle dock göra den mycket omfattande och svåröverskådlig och tveksamhet skulle kunna uppkomma om exempelvis allmänna nyttjanderättsliga regler skall tillämpas på samma sätt här som i andra sammanhang. Utredningen har därför utformat sitt lagförslag så att det innehåller allmänna hänvisningar till både hyreslagen och föreningslagen. Enligt regeringens mening kan dock även en sådan lagteknisk lösning göra regelverket svårt att överblicka. Regeringen föreslår därför att man i stället, med bostadsrättslagen som förebild, fogar in de föreningsrättsliga bestämmelserna i lagen om kooperativ hyresrätt eller ger en direkt hänvisning till de bestämmelser i föreningslagen som skall gälla i en viss situation.

14 Ikraftträdande och övergångsfrågor

Ikraftträdande

Lagändringarna bör träda i kraft den 1 april 2002.

Övergångsbestämmelser

Vissa av förslagen förutsätter särskilda övergångsbestämmelser. Dessa frågor kommer att behandlas närmare i författningskommentaren.

Regeringen vill emellertid redan nu beröra frågorna mer allmänt. Den nya lagen om kooperativ hyresrätt bör inte tillämpas på de ännu kvarvarande föreningarna från försöksverksamheten med kooperativ hyresrätt. Dessa torde nämligen inte alltid vara avpassade för den reglering som nu föreslås. Regeringens bedömning är emellertid att flertalet befintliga föreningar kommer att uppfatta det nya regelverket som så attraktivt att de frivilligt kommer att vidta de nödvändiga ändringarna av föreningens verksamhet och stadgar. De bör då ges möjlighet att omvandla sig till kooperativa hyresrättsföreningar. Efter en sådan omvandling bör samma regler gälla för dem som för nybildade föreningar.

De tillstånd att bedriva verksamhet med kooperativ hyresrätt som har meddelats enligt lagen om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt har ofta varit förenade med dispenser från olika hyresrättsliga bestämmelser. För de äldre föreningar som väljer att inte omvandla sig till kooperativa hyresrättsföreningar bör sådana dispenser fortsätta att gälla. Det framstår dock som naturligt att detta enbart bör gälla sådan verksamhet som föreningarna bedriver när den nya lagstiftningen börjar gälla. Om en äldre förening därefter vill utvidga sin verksamhet, bör det ske inom ramen för den nya lagstiftningen. Den nuvarande möjligheten – enligt lagen (1999:1459) om ändring av tillstånd att bedriva verksamhet med kooperativ hyresrätt – att få tillstånd att utvidga verksamheten bör därför upphävas.

Omregistrering av vissa ekonomiska föreningar m.m.

Det är angeläget att omvandlingen till kooperativ hyresrättsförening kan göras på ett enkelt sätt. Ett likvidationsförfarande avseende den gamla föreningen med åtföljande nybildning av en ny förening blir onödigt omständligt.

En förebild för en lämplig ordning finns i de regler som gäller för bostadsföreningars omvandling till bostadsrättsföreningar. En sådan omvandling kan ske genom en särskild omregistrering, se lagen (1991:615) om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar.

Regeringen föreslår därför att det införs särskilda bestämmelser om omregistrering av äldre föreningar till kooperativa hyresrättsföreningar. Bestämmelserna bör utformas med den nyss nämnda omregistreringslagen som förebild och lämpligen tas in i övergångsbestämmelserna till den nya lagen.

I det föregående har föreslagits ett förbud för andra föreningar än kooperativa hyresrättsföreningar att i sin firma använda orden kooperativ hyresrätt (se ovan avsnitt 11.2). Det är på sikt olämpligt att föreningar som inte är kooperativa hyresrättsföreningar kan kalla sig för det. Samtidigt bör en förening få viss tid på sig att överväga om man vill omregistrera sig. Regeringen föreslår därför ett tidsbegränsat undantag från det föreslagna straffsanktionerade förbudet för andra än kooperativa hyresrättsföreningar att använda orden kooperativ hyresrättsförening i firman. Under en tid av två år från ikraftträdandet bör detta förbud inte gälla firmor som var registrerade redan vid ikraftträdandet.

15 Kostnader

Införandet av kooperativ hyresrätt innebär att de befintliga upplåtelseformerna hyra och bostadsrätt kompletteras med en ny upplåtelseform. Kooperativ hyresrätt torde i allt väsentligt bli ett alternativ till framför allt vanlig hyra men också till bostadsrätt. I många fall har de nu föreslagna reglerna – t.ex. de om möjlighet till prövning i hyresnämnd – sin motsvarighet i de redan befintliga upplåtelseformerna. Mot den bakgrunden finns det knappast anledning anta att den nya upplåtelseformen kommer att leda till några nya eller ökade kostnader för det allmänna. Visserligen kommer hyresnämnderna att ställas inför ett par nya slag av ärenden. Samtidigt kommer emellertid andra slag av ärenden – exempelvis tvister om hyra – att minska i omfattning.

Förslaget innebär vidare att Patent- och registreringsverket får nya objekt att registrera. Som verket själv har angett får dessa kostnader ingå i underlaget vid beräkningen av de avgifter som verket tar ut vid registrering i föreningsregistret.

16 Författningskommentar

16.1 Förslaget till lag om kooperativ hyresrätt

1 kap. Inledande bestämmelser

Lagens innehåll

1 kap. 1 §

I denna lag finns bestämmelser om upplåtelse av bostadslägenheter med kooperativ hyresrätt.

(Bestämmelsen saknar motsvarighet i utredningens förslag.)

Paragrafen har karaktär av portalparagraf och anger vad lagen handlar om, nämligen upplåtelse av lägenheter med kooperativ hyresrätt.

Definitioner

1 kap. 2 §

I denna lag betyder

- *föreningen*: en sådan ekonomisk förening som anges i 3 § (kooperativ hyresrättsförening),
- *kooperativ hyresrätt*: den hyresrätt som en kooperativ hyresrättsförening upplåter enligt denna lag,
- *kooperativ hyresgäst*: den som innehar en kooperativ hyresrätt,
- *bostadslägenhet*: en lägenhet som är avsedd att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad.

(Jfr 1 kap. 2 § i utredningens förslag.)

Paragrafen innehåller några för lagen grundläggande definitioner.

Första strecksatsen hänvisar, såvitt gäller begreppet ”kooperativ hyresrättsförening”, till 3 §. Närmare bestämmelser om vad som gäller för en kooperativ hyresrättsförening finns sedan i 2 kap.

Kooperativ hyresrätt är, enligt *andra strecksatsen*, benämningen på det särskilda slag av hyresrätt som en kooperativ hyresrättsförening kan upplåta åt en medlem. Vad denna upplåtelseform närmare innebär framgår av 2 kap. Av definitionen följer motsatsvis att endast en kooperativ hyresrättsförening kan upplåta en lägenhet med kooperativ hyresrätt. Ytterligare begränsningar i möjligheterna att upplåta lägenheter med kooperativ hyresrätt finns i 4 §.

Enligt *tredje strecksatsen* benämns den som innehar en kooperativ hyresrätt kooperativ hyresgäst. Eftersom upplåtelse med kooperativ hyresrätt får ske endast till den som är medlem i den kooperativa hyresrättsföreningen, kommer den kooperativa hyresgästen normalt att vara medlem i föreningen. Också den som har förvärvat en kooperativ hyresrätt enligt 32–37 § eller 47 § andra stycket hyreslagen men ännu inte har antagits som medlem i föreningen är dock att anse som kooperativ hyresgäst.

I *fjärde strecksatsen* definieras begreppet bostadslägenhet. Definitionen överensstämmer med den som finns i 1 § tredje stycket hyreslagen. Den definitionen får bl.a. betydelse vid tillämpningen av 3 §.

Bestämmelser om föreningen

1 kap. 3 §

En kooperativ hyresrättsförening är en ekonomisk förening som har till ändamål att till sina medlemmar upplåta bostadslägenheter med hyresrätt. Antalet bostadslägenheter som föreningen avser att upplåta skall vara minst tre.

Föreningen skall även kunna ha medlemmar som inte innehar någon hyresrätt hos föreningen.

Närmare bestämmelser om kooperativa hyresrättsföreningar finns i 2 kap.

(Jfr 1 kap. 1 § och 3 § första stycket i utredningens förslag.)

I paragrafens *första stycke* anges grunddragen hos en kooperativ hyresrättsförening. Detta har behandlats i avsnitt 4.2 och 5.1.1.

I lagtexten anges bl.a. att en kooperativ hyresrättsförening är en ekonomisk förening. Det innebär att den måste uppfylla de grundläggande kriterier för en ekonomisk förening som anges i 1 kap. 1 § föreningslagen. Den skall alltså vara inriktad på att främja sina medlemmars intressen genom att bedriva ekonomisk verksamhet av kooperativt slag.

Vidare gäller att föreningens ändamål måste vara att till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter med hyresrätt. Vad som avses med bostadslägenhet anges i 2 §. Den verksamhet som föreningen avser att bedriva i form av uthyrning till medlemmar skall omfatta minst tre bostadslägenheter.

Ändamålet – inklusive avsikten att hyra ut minst tre bostadslägenheter – skall komma till uttryck i föreningens stadgar (jfr 2 kap. 2 § föreningslagen). Om så inte är fallet, har föreningen inte karaktär av kooperativ hyresrättsförening och kan inte registreras som en sådan. Det hindrar inte att den kan registreras som en vanlig ekonomisk förening om den uppfyller de kriterier som gäller för en sådan. En vanlig ekonomisk förening kan emellertid inte upplåta kooperativ hyresrätt enligt denna lag (jfr definitionen av kooperativ hyresrätt i 2 §).

Kravet på att föreningens ändamål skall vara av det angivna slaget hindrar inte att stadgarna utformas så att föreningen även får bedriva viss annan verksamhet, t.ex. uthyrning av lokaler i föreningens fastighet. Det finns inte heller något som hindrar att verksamhetsföremålet omfattar uthyrning till andra än medlemmar. Stadgarna får emellertid inte utformas så att föreningen i grunden inte har kooperativ karaktär (jfr 1 kap. 1 § föreningslagen). Det innebär bl.a. att verksamhetsföremålet inte får utformas så att föreningens verksamhet kommer att domineras av uthyrning till icke-medlemmar.

Om föreningen, sedan den har registrerats, driver verksamhet som står i strid med stadgarna, kan föreningen bli skyldig att träda i likvidation (se 11 kap. 4 § första stycket 4 föreningslagen).

Av *andra stycket* följer att det i en kooperativ hyresrättsförening inte finns någon fast koppling mellan nyttjanderätten till en lägenhet och andelsrätten i föreningen; föreningen skall kunna ha medlemmar som inte har förvärvat någon nyttjanderätt. Om en förening har utformat sina stadgar så att det i praktiken inte är möjligt att vara medlem i föreningen

utan att samtidigt hyra en lägenhet, är föreningen alltså inte av det slag att den kan registreras som kooperativ hyresrättsförening.

En kooperativ hyresrättsförening är, som nyss har nämnts, ett särskilt slag av ekonomisk förening. För att regelverket skall vara mera överskådligt innehåller lagen inte någon generell hänvisning till föreningslagen. I stället har det – såsom framgår av *tredje* stycket – tagits in föreningsrättsliga bestämmelser i 2 kap. Dessa bestämmelser består till stor del av hänvisningar till utpekade paragrafer eller kapitel i föreningslagen. I den mån hänvisningar saknas – detta gäller exempelvis 5 och 10 kap. föreningslagen – skall föreningslagen inte tillämpas.

Bestämmelser om kooperativ hyresrätt

1 kap. 4 §

En upplåtelse med kooperativ hyresrätt skall avse en bostadslägenhet i ett hus som föreningen äger eller en bostadslägenhet som föreningen hyr av husets ägare. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till huset, om marken skall användas som komplement till nyttjandet av huset eller en del av huset.

Upplåtelsen kan göras endast till den som är medlem i föreningen.

Bestämmelserna om hyra i jordabalken tillämpas på kooperativ hyresrätt i den utsträckning som anges i 3 kap.

Vad som i övrigt föreskrivs om hyra skall, om inte annat anges, tillämpas även på kooperativ hyresrätt.

(Jfr 1 kap. 1 § och 3 § andra stycket i utredningens förslag.)

Av *första stycket* framgår att endast bostadslägenheter får upplåtas med kooperativ hyresrätt. Skälen för detta har behandlats i avsnitt 5.1.1. Vad som avses med bostadslägenhet anges i 2 §. En kooperativ hyresrättsförening är oförhindrad att hyra ut en lokal till en medlem eller någon annan men en sådan upplåtelse får karaktär av vanlig hyra och kommer att regleras av allmänna hyresrättsliga bestämmelser.

En upplåtelse med kooperativ hyresrätt måste vidare avse lägenheter i hus som föreningen äger eller lägenheter som föreningen hyr. När föreningen hyr lägenheterna, skall föreningen hyra lägenheterna av husets ägare. Den kan alltså inte upplåta en lägenhet med kooperativ hyresrätt, om den hyr lägenheten i andra hand av en hyresgäst eller av en bostadsrättshavare. Hyresavtalet mellan föreningen och fastighetsägaren kan avse ett eller flera hus och därmed omfatta alla lägenheter i huset eller husen men det kan även avse enstaka lägenheter i hus som i övrigt hyrs ut till någon annan. Det finns inte heller någon motsvarighet till vad som gäller för bostadsrättsföreningar om att det skall finnas viss närhet mellan husen när föreningen bedriver sin verksamhet i flera hus. Skälen för det har utvecklats i avsnitt 5.1.4.

Upplåtelsen kan omfatta, utöver själva bostadslägenheten, mark som ligger i anslutning till huset. Marken kommer då att utgöra en del av lägenheten.

Upplåtelse med kooperativ hyresrätt kan, såsom framgår av *andra stycket*, ske endast till den som är medlem i den kooperativa hyresrättsföreningen. Om föreningen upplåter kooperativ hyresrätt till någon som inte är medlem, får upplåtelsen karaktär av vanlig hyra och kommer i alla avseenden att regleras enligt vanliga hyresrättsliga regler.

Kooperativ hyresrätt är i grunden att anse som ett särskilt slag av hyra. Utgångspunkten för den hyresrättsliga regleringen är därför de bestämmelser om hyra som finns i jordabalken. *Tredje stycket* innehåller en hänvisning till 3 kap. Där regleras närmare i vilken utsträckning vanliga hyresrättsliga regler skall tillämpas på kooperativ hyresrätt.

I *fjärde stycket* anges att bestämmelser i andra författningar om hyra gäller för kooperativ hyresrätt, om inte annat anges. Exempel på sådana bestämmelser är 2 § första stycket 3 lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem, 7 kap. 4 § 3 äktenskapsbalken och 5 kap. 1 § 5 utsökningsbalken.

Bestämmelser om ombildning till kooperativ hyresrätt

1 kap. 5 §

Bestämmelser om ombildning av hyresrätt till kooperativ hyresrätt finns i 4 och 5 kap. samt i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

(Jfr 5 kap. 1 § i utredningens förslag.)

Paragrafen innehåller en upplysning om var det finns bestämmelser om ombildning till kooperativ hyresrätt.

2 kap. Föreningsrättsliga bestämmelser

Grundläggande bestämmelser om föreningen

2 kap. 1 §

En kooperativ hyresrättsförening skall vara registrerad. För registrering krävs att föreningen har minst tre medlemmar, att den har antagit stadgar och att den har utsett en styrelse och minst en revisor.

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 har gjorts för sent gäller också för kooperativa hyresrättsföreningar.

(Paragrafen saknar motsvarighet i utredningens förslag.)

Enligt *första stycket* skall en kooperativ hyresrättsförening registreras. Vidare framgår att en kooperativ hyresrättsförening skall ha minst tre medlemmar, att den måste anta stadgar och utse en styrelse och minst en revisor (jfr 2 kap. 1 § föreningslagen, även 1 kap. 2 § bostadsrättslagen). Om något av dessa villkor inte är uppfyllt, kan föreningen inte registreras.

Genom hänvisningen i *andra stycket* till 2 kap. 3 § föreningslagen blir den lagens regler om förfarandet vid anmälan om registrering m.m. tillämpliga på kooperativa hyresrättsföreningar. Det innebär bl.a. att föreningen skall anmälas för registrering senast sex månader efter det att beslutet om att bilda föreningen fattades. För registreringen gäller i övrigt bestämmelserna i 15 kap. föreningslagen (se 28 §).

2 kap. 2 §

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

(Paragrafen saknar motsvarighet i utredningens förslag.)

Av paragrafen framgår att en kooperativ hyresrättsförening vinner rättskapacitet genom registreringen (jfr 1 kap. 2 § andra stycket föreningslagen). Vidare innehåller paragrafen en hänvisning till föreningslagens bestämmelser om före registreringen vidtagna rättshandlingar.

2 kap. 3 §

För föreningens förpliktelser svarar endast föreningens tillgångar. I tillgångarna inräknas insatser och avgifter som har förfallit till betalning även om de ännu inte har betalats.

(Paragrafen saknar motsvarighet i utredningens förslag.)

Av paragrafen följer att en kooperativ hyresrättsförening, på samma sätt som ett aktiebolag eller en vanlig ekonomisk förening, är ensam ansvarig för de förpliktelser som i föreningens namn ingås av behöriga företrädare för föreningen. Bestämmelsen motsvarar 1 kap. 3 § föreningslagen,

Föreningens stadgar

2 kap. 4 §

Bestämmelserna om stadgar i 2 kap. 2 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar gäller också för kooperativa hyresrättsföreningar. Dessutom skall föreningens stadgar ange

1. de grunder som skall gälla för beräkningen av den hyra som kooperativa hyresgäster skall betala, och
2. de grunder som skall gälla för avsättningen av medel för att säkerställa underhållet av föreningens hus.

(Jfr 4 kap. 1 § i utredningens förslag.)

I *första stycket* finns en hänvisning till föreningslagens bestämmelser om vad stadgarna skall innehålla. Föreningslagens ställer i detta avseende krav på uppgifter om bl.a. föreningens firma, orten för styrelsens säte och medlemmarnas insatsskyldighet.

Av *andra stycket, punkten 1* följer att det i stadgarna dessutom skall anges efter vilka grunder hyran för de kooperativa hyresrätterna skall beräknas. Frågan har behandlats i avsnitt 11.1. Olika grunder kan användas. Så kan t.ex. anges att hyran skall motsvara föreningens kostnader, fördelade efter de olika lägenheternas lägenhetsyta eller antal rum. Föreningar som äger eller hyr flera hus kan ange olika beräkningsgrunder för skilda kategorier av hus.

I *andra stycket, punkten 2* föreskrivs att det i föreningens stadgar skall anges de grunder enligt vilka medel skall avsättas för att säkerställa underhållet av föreningens hus. Bestämmelsen är avsedd att tillämpas på samma sätt som den motsvarande bestämmelsen i 9 kap. 5 § 7

bostadsrättslagen. Lagen anger inte någon viss maximi- eller miniminivå för detta slag av avsättningar. Frågan om avsättningar har behandlats i avsnitt 11.8.

Föreningens medlemmar

2 kap. 5 §

Bestämmelserna om föreningens medlemmar i 3 kap. lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar gäller också för kooperativa hyresrättsföreningar, om inte annat framgår av denna lag.

(Paragrafen saknar motsvarighet i utredningens förslag.)

Av paragrafen framgår att bestämmelserna i 3 kap. föreningslagen är tillämpliga även på kooperativa hyresrättsföreningar. Det innebär bl.a. att den s.k. öppenhetsprincipen i 3 kap. 1 § första stycket föreningslagen gäller. Föreningen skall alltså i princip vara öppen för nya medlemmar. Enligt föreningslagen får en förening dock vägra någon inträde om det finns särskilda skäl för detta med hänsyn till arten eller omfattningen av verksamheten eller föreningens syfte. En kooperativ hyresrättsförening kan därför på grund av stadgevillkor i vissa fall vägra inträde i föreningen. Det kan vara fråga om villkor om ålder, såsom vid seniorboende, eller om viss verksamhet, såsom vid studentboende (jfr även kommentaren till 6 §).

Hänvisningen till 3 kap. föreningslagen får också till följd att en ansökan om inträde i föreningen skall prövas av styrelsen, om inte annat föreskrivs i stadgarna.

Också bestämmelserna om utträde och uteslutning i 3 kap. 4 och 5 §§ föreningslagen blir tillämpliga. Det innebär bl.a. att en medlem har rätt att säga upp sig till utträde men att föreningen i stadgarna kan föreskriva att uppsägning till utträde får ske först efter viss tid.

Av hänvisningen följer också att styrelsen skall föra en medlemsförteckning (se 3 kap. 6 § föreningslagen). Denna skall bl.a. innehålla uppgift om medlemmarnas namn och postadress.

2 kap. 6 §

Den som enligt 12 kap. 32–37 § eller 47 § andra stycket jordabalken har förvärvat en kooperativ hyresrätt får inte vägras inträde i föreningen.

(Jfr 2 kap. 3 § utredningens förslag.)

I 3 kap. 1 § första stycket föreningslagen sägs att en ekonomisk förening inte får 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. Bestämmelsen gäller även för kooperativa hyresrättsföreningar. Den kompletteras emellertid av förevarande paragraf som ytterligare begränsar möjligheterna att vägra någon inträde i föreningen. Här sägs att den som har förvärvat en kooperativ hyresrätt enligt 32–37 § eller 47 § andra stycket hyreslagen över huvud taget inte får vägras medlemskap i föreningen. De begränsningar i fråga om medlemskap som kan följa av

föreningens ändamål (t.ex. seniorboende) får beaktas i ett tidigare skede när föreningen eller hyresnämnden tar ställning till förvärvet. Bestämmelsen, som är undantagslös, har behandlats i avsnitt 5.2.8.

2 kap. 7 §

När en kooperativ hyresrätt är förverkad enligt bestämmelserna i 12 kap. 42 § jordabalken eller 3 kap. 11 § denna lag, skall den kooperativa hyresgästen anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen har gått med på att hyresgästen står kvar som medlem. Detsamma gäller om hyresavtalet har upphört på grund av bestämmelserna i 12 kap. 46 § jordabalken.

(Jfr 2 kap. 4 § i utredningens förslag.)

Enligt 42 § hyreslagen eller 3 kap. 11 § i denna lag kan en kooperativ hyresrätt vara förverkad. Det kan också vara så att den kooperativa hyresgästen inte har rätt till förlängning av hyresavtalet (46 § hyreslagen). I dessa fall anses den kooperativa hyresgästen enligt förevarande bestämmelse ha utträtt ur föreningen. Föreningen kan dock i det enskilda fallet medge att den avflyttande hyresgästen står kvar som medlem. Frågan har behandlats i avsnitt 5.2.10.

Insatser

Medlemsinsats och upplåtelseinsats

2 kap. 8 §

Varje medlem deltar i föreningen genom att betala en medlemsinsats.

Föreningen har också rätt att ta ut en medlemsinsats av särskilt slag, upplåtelseinsats, i samband med att föreningen upplåter en lägenhet med kooperativ hyresrätt.

(Jfr 2 kap. 1 § i utredningens förslag.)

Av *första stycket* framgår att en kooperativ hyresrättsförening, på samma sätt som en vanlig ekonomisk förening, skall ta ut medlemsinsatser av sina medlemmar. Medlemsinsatsen skall anges i stadgarna (se 2 kap. 2 § föreningslagen). Lagen ställer inte något krav på att insatsen skall vara av viss storlek. Insatsfrihet är dock inte tillåten.

I paragrafens *andra stycke* slås fast att en kooperativ hyresrättsförening dessutom har rätt att ta ut en upplåtelseinsats, dvs. ett särskilt slag av medlemsinsats som avser ett kapitaltillskott i samband med upplåtelse av en lägenhet. Bestämmelsen har behandlats i avsnitt 5.2.4. Den klagör dels att en sådan insats inte är att anse som en vanlig medlemsinsats (så gäller exempelvis enligt 9 § särskilda regler om återbetalning), dels att förbudet i 65 § hyreslagen mot ersättning för upplåtelse av bostadslägenhet inte omfattar uttagandet av upplåtelseinsats.

En kooperativ hyresrättsförening kan välja att ta ut endast vanliga medlemsinsatser.

För upplåtelseinsatser gäller – liksom för vanliga medlemsinsatser – att de skall räknas in i föreningens tillgångar (se 3 §) och anges i föreningens stadgar (se 2 kap. 2 § första stycket 4 föreningslagen). I årsredovisningslagen (1995:1554) finns bestämmelser om att medlemsinsatser

skall redovisas som bundet eget kapital (se 5 kap. 15 § i den lagen); dessa bestämmelser blir tillämpliga även på upplåtelseinsatser.

Föreningen kan i stadgarna ange att de insatser som framtida medlemmar skall betala skall uppgå till ett med index uppräknat belopp. Den frågan har behandlats i avsnitt 5.2.6.

Återbetalning av insatser

2 kap. 9 §

För återbetalning av medlemsinsatser gäller bestämmelserna i 4 kap. lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar. Om den kooperativa hyresrätten har upphört att gälla före medlemmens avgång, gäller dock i fråga om återbetalning av upplåtelseinsatser andra och tredje styckena i denna paragraf i stället för 4 kap. 1 § första stycket första meningen lagen om ekonomiska föreningar.

Om den kooperativa hyresrätten har upphört att gälla enligt 12 kap. 10 § jordabalken eller enligt 3 kap. 13 eller 15 § denna lag, har medlemmen rätt att få tillbaka upplåtelseinsatsen inom sex månader från det att hyresrätten upphörde att gälla.

Om den kooperativa hyresrätten i annat fall har upphört att gälla före medlemmens avgång, skall upplåtelseinsatsen betalas tillbaka sex månader efter utgången av det räkenskapsår som slutar näst efter en månad – eller den längre tid, högst sex månader, som anges i stadgarna – från det att hyresrätten sades upp.

En avgående medlem har inte rätt att få tillbaka ett högre belopp än det han eller hon har betalat in till föreningen som insatser.

(Jfr 2 kap. 1 § i utredningens förslag.)

I *första stycket* anges att föreningslagens bestämmelser om återbetalning av medlemsinsatser skall gälla. Detta innebär att en medlem som lämnar föreningen normalt har rätt att få ut sina insatser sex månader efter avgången (se 4 kap. 1 § föreningslagen):

Andra och tredje styckena innehåller emellertid två särregler avseende tidpunkten för återbetalning av upplåtelseinsatser. Skälen för dessa har behandlats i avsnitt 5.2.5.

Av *andra stycket* framgår att om den kooperativa hyresrätten har upphört att gälla enligt 10 § hyreslagen, har medlemmen rätt att få tillbaka upplåtelseinsatsen inom sex månader efter det att hyresrätten förföll. Bestämmelsen syftar såväl på den situation då lägenheten har förstörts eller förbud att använda lägenheten har meddelats, vare sig detta har skett innan hyresgästen tillträtt den (se 10 § hyreslagen) eller efter tillträdet (se 16 § hyreslagen med dess hänvisning till 10 § samma lag). Den medför att hyresgästen i dessa situationer inte behöver avvakta den längre frist för återbetalning som gäller enligt föreningslagen.

Av *andra stycket* framgår vidare att medlemmen har en motsvarande rätt att få tillbaka upplåtelseinsatsen i förtid när den kooperativa hyresrätten har upphört därför att huset har sålts eller föreningens förhyrning av huset har upphört (se 3 kap. 13 respektive 15 § denna lag).

Tredje stycket behandlar andra fall där en kooperativ hyresrätt har upphört att gälla före medlemmens avgång ur föreningen. Hyresförhållandet har i dessa fall upphört på grund av uppsägning men den före detta hyresgästen har valt att stanna kvar som medlem i föreningen. Återbetalning skall då ske sex månader efter utgången av det räkenskaps-

år som slutar näst efter en månad från det att hyresrätten sades upp. Föreningen får i stadgarna utsträcka en månadsfristen till högst sex månader. De frister som kommer att gälla för återbetalning av upplåtelseinsatsen blir härigenom desamma som om medlemmen i samband med uppsägningen hade sagt upp sig till utträde ur föreningen (se 4 kap. 1 § jämförd med 3 kap. 5 § föreningslagen).

I *fjärde stycket* anges att en avgående medlem aldrig har rätt att få tillbaka ett högre belopp än det han eller hon har betalat in till föreningen. Bestämmelsen klargör att någon uppräknings av insatserna vid en medlems avgång inte är tillåten. Skälen för detta har behandlats i avsnitt 5.2.6.

Återbetalning av insatser vid överlåtelse av den kooperativa hyresrätten

2 kap. 10 §

Trots bestämmelserna i 4 kap. 1 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar har en kooperativ hyresgäst som överlåter den kooperativa hyresrätten enligt 12 kap. 32 eller 34–37 § jordabalken rätt att få ut sina medlemsinsatser, när förvärvaren har betalat de insatser som han eller hon är skyldig att delta med.

Bestämmelserna i 12 kap. 65 § jordabalken hindrar inte att den som överlåter en kooperativ hyresrätt anger som villkor att förvärvaren skall betala de insatser som denne är skyldig att betala till föreningen.

(Jfr 2 kap. 2 § i utredningens förslag.)

Första stycket innehåller ett undantag från vad som annars, enligt 4 kap. 1 § första stycket föreningslagen, gäller om återbetalning av medlemsinsatser. Bestämmelsen är tillämplig på såväl vanliga medlemsinsatser som på de upplåtelseinsatser som eventuellt har betalats. Skälen för undantaget har utvecklats i avsnitt 5.2.7.

Bestämmelsen kan tillämpas när någon har överlåtit en kooperativ hyresrätt med stöd av 32 eller 34–37 § hyreslagen. För en sådan överlåtelse krävs normalt samtycke från föreningen. Detta kan dock ersättas, bl.a. vid byte, av tillstånd från hyresnämnden.

Så snart en giltig överlåtelse har kommit till stånd och förvärvaren har betalat de medlemsinsatser, inklusive upplåtelseinsats, som han eller hon är skyldig att betala, har överlåtaren – den tidigare kooperativa hyresgästen – rätt att få tillbaka sina insatser. Överlåtaren skall alltså inte behöva avvakta den tidpunkt för återbetalning av insatser som annars gäller. Oftast kommer föreningen att bli skyldig att betala ut samma belopp som den får in. Så blir dock inte alltid fallet. Om stadgarna föreskriver att nya medlemmar skall betala på visst sätt uppräknade insatser (jfr avsnitt 5.2.6), har överlåtaren inte rätt till återbetalning förrän förvärvaren har betalat in hela det nya, högre insatsbeloppet.

Överlåtarens rätt till återbetalning är inte heller beroende av föreningens ställning. Begränsningarna i 4 kap. 1 § första stycket andra och tredje meningarna gäller alltså inte utan det fulla beloppet av vad överlåtaren tidigare har betalat in i insats skall betalas ut.

Bestämmelsen i *andra stycket* skall ses mot bakgrund av förbudet i 65 § hyreslagen att ställa upp villkor om särskild ersättning vid upplåtelse eller överlåtelse av hyresrätt som är en bostadslägenhet. Förbudet gäller inte fullt ut beträffande kooperativa hyresrättsföreningar.

Sådana föreningar har enligt 8 § rätt att ta ut upplåtelseinsatser. Det har ansetts lämpligt att i lagtexten klargöra att förbudet inte heller hindrar att den som överlåter en kooperativ hyresrätt som villkor för överlåtelsen (exempelvis ett byte) anger att förvärvaren betalar erforderliga insatser till den kooperativa hyresrättsföreningen.

Det kan tilläggas att lagen inte ställer upp något hinder mot att överlåta rena medlemsandelar. Det torde emellertid i allmänhet vara uteslutet för överlåtare att förbehålla sig själv någon ersättning för sådana andelar, om han eller hon samtidigt överlåter den kooperativa hyresrätten. En sådan ersättning torde vara att bedöma som en förtäckt ersättning för hyresrätten.

Återbetalning av insatser vid förverkande m.m.

2 kap. 11 §

När en kooperativ hyresgäst har gått ut ur föreningen på grund av att den kooperativa hyresrätten har förverkats eller därför att hyresavtalet har upphört på grund av bestämmelserna i 12 kap. 46 § jordabalken, gäller följande. Oavsett vad som anges i föreningens stadgar, har den kooperativa hyresgästen samma rätt till återbetalning av insatser som om hyresavtalet hade upphört att gälla på grund av hyresgästens uppsägning.

(Jfr 2 kap. 4 § i utredningens förslag.)

En kooperativ hyresrättsförening har en ganska stor frihet att i sina stadgar bestämma i vilken utsträckning en medlem som avgår skall ha rätt att få tillbaka erlagda insatser (se avsnitt 5.2.5). Det är exempelvis tillåtet med stadgeföreskrifter som innebär att en avgående medlem över huvud taget inte har rätt att få inbetalda insatser återbetalda. I denna paragraf finns en tvingande regel till hyresgästens förmån. Den inskränker i visst hänseende föreningens möjligheter att genom stadgeföreskrifter begränsa rätten till återbetalning. Om medlemmens avgång beror på att hyresrätten är förverkad enligt bestämmelserna i 42 § hyreslagen eller 3 kap. 11 § i denna lag, har medlemmen enligt denna bestämmelse alltid rätt till samma återbetalning av medlemsinsatser som om hyresrätten hade upphört på grund av hyresgästens egen uppsägning. Detsamma gäller om hyresgästens avgång beror på att han eller hon till följd av bestämmelserna i 46 § hyreslagen inte har rätt till förlängning av hyresavtalet. Föreningen kan alltså inte åberopa stadgeföreskrifter som innebär att rätten till återbetalning är inskränkt i just dessa fall. Frågan har behandlats i avsnitt 5.2.10.

Förskott

2 kap. 12 §

Föreningen får ta emot förskott på en upplåtelseinsats endast om länsstyrelsen har lämnat föreningen tillstånd till det.

(Jfr 2 kap. 7 § i utredningens förslag.)

Av paragrafen följer att en kooperativ hyresrättsförening måste ha tillstånd från länsstyrelsen för att få ta emot förskott för en kooperativ hyresrätt. Med ”förskott” avses varje betalning av en upplåtelseinsats

eller en del därav innan den aktuella lägenheten har upplåtits med kooperativ hyresrätt. Bestämmelsen har behandlats i avsnitt 9.2.

2 kap. 13 §

Länsstyrelsen skall lämna tillstånd enligt 12 §, om föreningen har ställt betryggande säkerhet hos länsstyrelsen för återbetalning av förskottet.

Länsstyrelsen skall på föreningens begäran återställa säkerheten när lägenheten har upplåtits med kooperativ hyresrätt eller det mottagna förskottet har betalats tillbaka.

(Jfr 2 kap. 8 § i utredningens förslag.)

I paragrafens *första stycke* anges förutsättningarna för att länsstyrelsen skall ge en kooperativ hyresrättsförening tillstånd att ta emot förskott enligt 12 §. För detta krävs att föreningen har ställt betryggande säkerhet hos länsstyrelsen för återbetalning av mottagna förskott. Närmare bestämmelser om säkerheten avses bli meddelade i en förordning.

I *andra stycket* finns bestämmelser om återställande av säkerheten. För att säkerheten skall återställas fordras antingen att den eller de aktuella lägenheterna har upplåtits med kooperativ hyresrätt eller att de belopp som föreningen har tagit emot är återbetalda. Samtidigt med återställandet bör länsstyrelsen återkalla tillståndet.

Bestämmelser om överklagande av länsstyrelsens beslut enligt denna paragraf finns i 6 kap. 3 §.

Avgifter

2 kap. 14 §

För åtgärder som föreningen enligt författning är skyldig att vidta får föreningen inte ta ut andra avgifter än sådana som avses i 2 kap. 2 § första stycket 5 lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar.

(Jfr 2 kap. 6 § i utredningens förslag)

Paragrafen behandlar föreningens möjligheter att ta ut avgifter av medlemmarna. Det bör här understrykas att den hyra som föreningen tar ut av kooperativa hyresgäster inte utgör en avgift i föreningsrättslig bemärkelse. Hyran grundar sig i stället primärt på hyresavtalet mellan föreningen och den kooperativa hyresgästen.

Av 2 kap. 2 § första stycket 5 föreningslagen framgår att en ekonomisk förening har rätt att i stadgarna föreskriva att medlemmarna skall betala regelbundna eller på särskilt beslut beroende avgifter. Förevarande bestämmelse innebär att föreningen, om den har kostnader för åtgärder som den enligt författning är skyldig att vidta, inte får avgiftsfinansiera dessa annat än genom sådana i stadgarna angivna avgifter. Inget hindrar däremot föreningen från att för andra slag av åtgärder ta ut avgifter av enskilda hyresgäster, t.ex. för användning av bastu m.m. (serviceavgifter). En förening med stadgevillkor om självförvaltning kan också besluta om stadgeföreskrifter som innebär att en kooperativ hyresgäst kan betala en viss avgift i stället för att delta i självförvaltande uppgifter som trappstädning och annan skötsel av gemensamhetsutrymmen. På så

sätt kan föreningen få kostnadstäckning för sina kostnader för den åtgärd som hyresgästen egentligen skulle ha utfört.

Föreningens ledning

2 kap. 15 §

Bestämmelserna om föreningens ledning m.m. i 6 kap. lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar gäller också för kooperativa hyresrättsföreningar.

Av styrelsens ledamöter skall dock alltid minst två eller, om styrelsen består av mindre än fem ledamöter, minst en väljas på föreningsstämma.

(Jfr 4 kap. 7 § i utredningens förslag.)

Paragrafens *första stycke* innehåller en hänvisning till 6 kap. föreningslagen, dvs. föreningslagens bestämmelser om styrelse, verkställande direktör och firmatecknare.

Styrelsen för en ekonomisk förening skall utses av föreningsstämman. Det är dock möjligt att i stadgarna föreskriva att en eller flera styrelseledamöter skall utses på annat sätt (se 6 kap. 1 § andra stycket föreningslagen). Av *andra stycket* följer att i kooperativa hyresrättsföreningar är denna möjlighet att utse styrelseledamöterna på annat vis något begränsad. Sålunda måste en eller två av ledamöterna alltid väljas av stämman. Skälen för den valda lösningen har behandlats i avsnitt 11.3.

2 kap. 16 §

Det är en uppgift för styrelsen att fastställa hyran till föreningen.

(Jfr 4 kap. 3 § i utredningens förslag.)

Av paragrafen framgår att det normalt är styrelsen som fastställer hyrorna. Det gäller såväl den hyra som kooperativa hyresgäster skall betala som övriga hyresgästers hyra. Vad gäller kooperativa hyresgästers hyra har styrelsen därvid att utgå från de grunder som har fastställts i stadgarna.

Föreningsstämman m.m.

Allmänna bestämmelser om föreningsstämma m.m.

2 kap. 17 §

Bestämmelserna om föreningsstämma m.m. i 7 kap. lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar gäller också för kooperativa hyresrättsföreningar, om inte annat följer av denna lag.

(Bestämmelsen saknar motsvarighet i utredningens förslag.)

I paragrafen hänvisas till bestämmelserna om föreningsstämma m.m. i 7 kap. föreningslagen. Hänvisningen omfattar samtliga paragrafer i 7 kap. föreningslagen och innebär därför bl.a. också att det i föreningens stadgar kan tas in föreskrifter om att stämmans befogenheter helt eller delvis skall överlämnas till särskilt valda fullmäktige (se 7 kap. 12 § föreningslagen).

Hänvisningen innebär också att det i princip blir möjligt för en kooperativ hyresrättsförening att i stadgarna ta in förbehåll om att tvister mellan exempelvis föreningen och en medlem skall avgöras av skiljemän (se 7 kap. 18 § föreningslagen). Därvid gäller dock de begränsningar som anges i 66 § hyreslagen.

Beslut om ändring av stadgeföreskrifter om hyran

2 kap. 18 §

I fråga om beslut att ändra en sådan föreskrift i föreningens stadgar som avses i 4 § 1 gäller, i stället för vad som sägs i 7 kap. 14 § första stycket tredje meningen lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar, att beslutet är giltigt om det har fattats på två på varandra följande stämmor och på den senare stämman har biträtts av minst tre fjärdedelar av de röstande.

(Jfr 4 kap. 2 § i utredningens förslag.)

Paragrafen behandlar beslut om ändring av sådan stadgeföreskrift som avses i 2 kap. 4 § första stycket 1. Frågan har behandlats i avsnitt 11.4.

Bestämmelserna om ändring av stadgar i 7 kap. 14 § föreningslagen gäller, liksom för andra stadgeändringar, för den här aktuella typen av beslut. Beslutet måste således fattas på föreningsstämman. Ett giltigt beslut kommer därvid till stånd om samtliga röstberättigade i föreningen är ense. Om någon sådan enighet inte finns, måste beslutet fattas på två stämmor. Enligt föreningslagen krävs att beslutet på den första stämman har fått stöd av en majoritet bland de röstande och på den andra stämman av minst två tredjedelar av de röstande. För ändring av grunderna för beräkningen av hyran är kravet på kvalificerad majoritet vid den andra stämman något hårdare än vid andra stadgeändringar. I stället för två tredjedels majoritet krävs att beslutet biträds av minst tre fjärdedelar av de röstande. I stadgarna kan föreskrivas högre, men inte lägre, majoritetskrav (se 7 kap. 14 § andra stycket föreningslagen).

Beslut om överlåtelse av hus

2 kap. 19 §

Ett beslut om överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen och där det finns en eller flera lägenheter som är upplåtna med kooperativ hyresrätt är giltigt endast om

1. det har fattats på det sätt som enligt 11 kap. 1 § andra stycket lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar gäller för beslut om likvidation, och

2. hyresgästerna i minst två tredjedelar av de lägenheter i huset som är upplåtna med kooperativ hyresrätt ha gått med på beslutet.

Om det i föreningens stadgar finns ytterligare något villkor för att beslutet skall vara giltigt, gäller även det.

(Jfr 4 kap. 9 § i utredningens förslag.)

Enligt paragrafen gäller särskilda krav på beslut om att föreningen skall överlåta ett hus där det finns någon kooperativ hyresrätt. Det är i princip samma krav som gäller för en bostadsrättsförening som vill sälja ett hus med bostadsrätter (se 9 kap. 16 § första stycket 4 bostadsrättslagen). Skälen för förslaget har angetts i avsnitt 12.4.2.

Revision och särskild granskning

2 kap. 20 §

Bestämmelserna om revision och särskild granskning i 8 kap. lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar gäller också för kooperativa hyresrättsföreningar. Förutom i de fall som avses i 8 kap. 6 § den lagen är dock kooperativa hyresrättsföreningar inte skyldiga att utse auktoriserad revisor eller godkänd revisor som avlagt revisorsexamen.

(Jfr 4 kap. 13 § i utredningens förslag.)

Av bestämmelsen framgår att bestämmelserna i 8 kap. föreningslagen är tillämpliga även på kooperativa hyresrättsföreningar. En avvikelse finns dock. Vissa större ekonomiska föreningar är enligt 8 kap. 5 § föreningslagen skyldiga att utse en auktoriserad revisor (eller, enligt vad som föreslås i prop. 2000/01:146, en godkänd revisor som avlagt revisorsexamen). Detta gäller inte för kooperativa hyresrättsföreningar. Länsstyrelsen får dock, enligt 8 kap. 6 § föreningslagen, besluta att föreningen skall ha en auktoriserad eller godkänd revisor.

Skälen för den valda lösningen har behandlats i avsnitt 11.6.

Vinstutdelning m.m.

2 kap. 21 §

Utdelning får ske endast av årets vinst och balanserad vinst som redovisas i fastställd balansräkning för det senaste räkenskapsåret.

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

(Paragrafen saknar motsvarighet i utredningens förslag.)

Paragrafen behandlar möjligheterna att dela ut föreningens överskott. Dessa frågor har behandlats i avsnitt 11.7.

Av paragrafens *första stycke* framgår att överskottsutdelning enbart får ske i form av vinstutdelning. Vinstutdelningen får inte avse högre belopp än summan av årets vinst och balanserad vinst enligt fastställd balansräkning för det senaste räkenskapsåret. Bestämmelsen ansluter till vad som gäller för bostadsrättsföreningar (se 9 kap. 27 § bostadsrättslagen).

I *andra stycket* anges att vinstutdelning bara får ske till medlemmar i föreningen samt att vinsten skall fördelas mellan dem efter insatserna. I praktiken kommer vinstutdelningen att ske i form av s.k. insatsränta.

2 kap. 22 §

Om vinstutdelning har beslutats och verkställts i strid med 21 § 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 § lagen om ekonomiska föreningar gäller också för kooperativa hyresrättsföreningar.

(Paragrafen saknar motvarighet i utredningens förslag.)

I paragrafens *första stycke* finns en hänvisning till föreningslagens bestämmelser om otillåten vinstutdelning. Vad som sägs i 10 kap. 7 § föreningslagen om mottagarens skyldighet att betala tillbaka beloppet jämte ränta samt om bristtäckningsansvar gäller alltså även här.

Andra stycket innehåller en hänvisning till föreningslagens regler om gåvor till allmännyttiga eller därmed jämförliga ändamål.

Likvidation och annan upplösning

2 kap. 23 §

Bestämmelserna om likvidation och upplösning i 11 kap. lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar gäller också för kooperativa hyresrättsföreningar.

Vad som föreskrivs i 11 kap. 3 § lagen om ekonomiska föreningar för det fall föreningens medlemmar går ned under ett lägsta antal skall tillämpas på en kooperativ hyresrättsförening, om antalet medlemmar går ned under tre.

(Paragrafen saknar motsvarighet i utredningens förslag.)

Bestämmelsens *första stycke* innehåller en hänvisning till föreningslagens regler om likvidation och annan upplösning.

I *andra stycket* finns en regel om likvidation när antalet medlemmar sjunker under tre. Detta överensstämmer i sak med vad som gäller enligt föreningslagen (se 11 kap. 3 § jämfört med 2 kap. 1 § föreningslagen).

Fusion

2 kap. 24 §

Bestämmelserna om fusion i 12 kap. lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar gäller i tillämpliga delar också för kooperativa hyresrättsföreningar.

(Paragrafen saknar motsvarighet i utredningens förslag.)

Paragrafen innehåller en hänvisning till föreningslagens bestämmelser om fusion. Lagtexten anger att bestämmelserna gäller ”i tillämpliga delar”. Formuleringen har valts med hänsyn till att bestämmelserna i 12 kap. 8–13 §§ föreningslagen inte blir aktuella i en kooperativ hyresrättsförening. Detta beror i sin tur på att föreningslagens koncerndefinition (jfr 1 kap. 4 § föreningslagen) inte gäller för kooperativa hyresrättsföreningar; en kooperativ hyresrättsförening har alltså inte några dotteraktiebolag.

Firma

2 kap. 25 §

Föreningens firma skall innehålla beteckningen ”kooperativ hyresrättsförening”.

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 Patent- och registreringsverket förut registrerade och ännu bestående föreningsfirmor med säte i samma län. För registrering av föreningens firma gäller i övrigt bestämmelserna i fimalagen (1974:156).

(Jfr 4 kap. 4 § i utredningens förslag.)

I paragrafen finns bestämmelser om den kooperativa hyresrättsföreningens firma. Skälen för bestämmelserna har angetts i avsnitt 11.2.

Av *första stycket* framgår att firman skall innehålla orden ”kooperativ hyresrättsförening” (jfr den motsvarande bestämmelsen i 9 kap. 6 § första stycket bostadsrättslagen).

Andra stycket överensstämmer i sak med vad som gäller för ekonomiska föreningar (se 14 kap. 1 § första stycket andra meningen föreningslagen).

Tredje stycket överensstämmer med 14 kap. 1 § första stycket tredje meningen föreningslagen. Firmaskyddet är dock begränsat till det län som registreringen avser.

2 kap. 26 §

Endast en kooperativ hyresrättsförening eller en sammanslutning av kooperativa hyresrättsföreningar får använda beteckningen ”kooperativ hyresrätt” eller en sammansättning med dessa ord i sin firma eller i övrigt vid beteckning av rörelsen.

(Jfr 4 kap. 5 § i utredningens förslag.)

I paragrafen finns ett förbud för andra än kooperativa hyresrättsföreningar att använda beteckningen ”kooperativ hyresrätt” eller sammansättningar av dessa ord i sin firma. Detta motsvarar vad som enligt bostadsrättslagen gäller beträffande ordet ”bostadsrätt” (se 9 kap. 6 § fjärde stycket bostadsrättslagen). Överträdelser är straffbelagda enligt 6 kap. 2 § 2.

2 kap. 27 §

Bestämmelserna om firmateckning i 14 kap. 2 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar gäller också för kooperativa hyresrättsföreningar.

(Jfr 4 kap. 9 § i utredningens förslag.)

I paragrafen finns en hänvisning till föreningslagens regler om firmateckning. Av hänvisningen följer bl.a. att skriftliga handlingar som utfärdas av en förening bör undertecknas med föreningens firma. Vidare finns regler om vad som gäller om firmateckningen inte uppfyller lagens krav.

Registrering m.m.

2 kap. 28 §

Bestämmelserna om registrering m.m. i 15 kap. lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar gäller också för kooperativa hyresrättsföreningar.

Ett beslut om en sådan ändring av stadgarna att styrelsens säte skall flyttas från ett län till ett annat får inte registreras, om den kooperativa

hyresrättsföreningens firma på grund av bestämmelserna i 25 § tredje stycket inte får föras in i Patent- och registreringsverkets register.

(Jfr 4 kap. 6 § i utredningens förslag.)

I *första stycket* finns en hänvisning till bestämmelserna i 15 kap. föreningslagen om bl.a. registrering.

Det som anges i *andra stycket* är en följd av att kooperativa hyresrättsföreningars firmor enligt 25 § tredje stycket är skyddade länsvis. Ett beslut om ändring av stadgarna som innebär att styrelsens säte skall flyttas från ett län till ett annat skulle därför kunna få till följd att två föreningar i samma län har samma firma. För att undvika detta föreskrivs att ett sådant beslut får registreras endast om föreningens firma tydligt skiljer sig från andra registrerade, bestående firmor i det län dit föreningen vill flytta styrelsens säte.

3 kap. Den kooperativa hyresgästens rättigheter och skyldigheter

Allmänt

3 kap. 1 §

Bestämmelserna om hyra i jordabalken skall tillämpas på kooperativ hyresrätt med de undantag som anges i denna lag.

Om en kooperativ hyresrättsförening hyr en lägenhet som föreningen i sin tur hyr ut till en medlem eller någon annan, skall, vid tillämpningen av 12 kap. jordabalken och denna lag, föreningens uthyrning inte anses som upplåtelse i andra hand.

(Jfr 1 kap. 3 § i utredningens förslag.)

I *första stycket* anges att jordabalkens regler tillämpas på kooperativ hyresrätt med de undantag som anges i denna lag. Det innebär bl.a. att bestämmelserna i 7 kap. jordabalken och 12 kap. jordabalken (hyreslagen) som huvudregel gäller.

I *andra stycket* finns en bestämmelse som får särskild betydelse när en förening som utövar sin verksamhet enligt hyresmodellen hyr ut lägenheter. Bestämmelserna i hyreslagen om andrahandsupplåtelse är då inte tillämpliga på föreningens upplåtelse. Det gäller både föreningens upplåtelse till medlemmar och dess upplåtelse till icke-medlemmar. Frågan har behandlats i avsnitt 7. Det innebär bl.a. att – oavsett om upplåtelsen har gjorts till en medlem eller någon annan – bestämmelserna om byte i 35 § hyreslagen gäller utan det undantag för andrahandshyra som anges där. Det innebär vidare att sedvanliga bestämmelser om besittningsskydd (46 § hyreslagen) gäller för föreningens hyresgäster; något sådant undantag från besittningsskyddet som gäller för andrahandshyresgäster enligt 45 § hyreslagen finns alltså inte. Vidare innebär det att bestämmelserna om samtycke eller tillstånd till andrahandsupplåtelse (39 och 40 §§ hyreslagen) inte är tillämpliga på föreningens upplåtelse. Slutligen innebär det att de särskilda reglerna om återbetalning av hyra (55 d § hyreslagen) inte är tillämpliga i förhållandet mellan föreningen och dess hyresgäster. – Om den som föreningen hyr ut till upplåter lägenheten till annan, blir däremot hyreslagens bestämmelser om andrahandsuthyrning tillämpliga.

Lägenhetens skick

Lägenhetens skick på tillträdesdagen

3 kap. 2 §

När en lägenhet upplåts med kooperativ hyresrätt gäller följande, i stället för vad som sägs i 12 kap. 9 § jordabalken. Om inte annat har avtalats, skall föreningen på tillträdesdagen tillhandahålla lägenheten i ett sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen på orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet.

(Jfr 3 kap. 1 § i utredningens förslag.)

Paragrafen, som gäller i stället för 9 § hyreslagen, anger i vilket skick lägenheten skall vara på tillträdesdagen. Huvudregeln är densamma som i hyreslagen och skall tillämpas på samma sätt. Lägenheten skall alltså tillhandahållas i ett sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet.

Avtal kan, liksom enligt 9 § hyreslagen, alltid träffas om att lägenheten skall ha ett bättre skick. Till skillnad från vad som gäller enligt hyreslagen är det också alltid möjligt att avtala om *sämre* skick. Frågan har behandlats i avsnitt 6.3.1.

Lägenhetens skick under hyrestiden

3 kap. 3 §

Om föreningen i sina stadgar har bestämt att en kooperativ hyresgäst på egen bekostnad skall hålla sin lägenhet eller den mark som ingår i upplåtelsen i ett visst skick, gäller detta i stället för vad som sägs i 12 kap. 15 § jordabalken.

Om föreningen i sina stadgar har bestämt att de kooperativa hyresgästerna skall ansvara för underhållet av gemensamma delar av mark eller hus, gäller även detta.

I fall som avses i första och andra styckena gäller inte 12 kap. 16 § jordabalken i motsvarande utsträckning.

(Jfr 3 kap. 2 § i utredningens förslag.)

När det gäller underhållet av lägenheten och andra delar av hyresfastigheten utgår reglerna om kooperativ hyresrätt från de bestämmelser som gäller i fråga om vanlig hyresrätt. Vad som sägs i 15–17, 24 och 24 a §§ hyreslagen om hyresvärdens och hyresgästens rättigheter och skyldigheter avseende underhållet av lägenheten (beträffande 24 a § hyreslagen se också 9 §) gäller alltså även här. Såvitt gäller kooperativ hyresrätt, ger emellertid lagen visst utrymme för att avvika från dessa regler. Denna fråga har behandlats i avsnitt 6.3.2.

Av *första stycket* i förevarande paragraf framgår sålunda att 15 § hyreslagen – att hyresvärden skall hålla lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för sitt ändamål – inte är tillämplig i den utsträckning föreningen i sina stadgar har tagit in bestämmelser som lägger över underhållsansvaret för lägenheten på hyresgästen. I så fall gäller inte heller de anknytande bestämmelserna i 16 § om de påföljder som hyresgästen kan göra gällande mot hyresvärden (jfr tredje stycket). Det blir i stället hyresgästens sak att på egen bekostnad hålla lägenheten eller delar av denna i gott skick och att

avhjälpa de brister som med eller utan hans eller hennes vållande har uppkommit i lägenheten.

Om mark ingår i upplåtelsen (jfr 1 kap. 3 §), kan underhållsansvaret omfatta även den (jfr 7 kap. 12 § första stycket bostadsrättslagen).

När hyresgästerna skall ha ansvar för underhållet, skall det i stadgarna framgå vilket skick lägenheterna skall hållas i. Föreskrifterna kan utformas på många olika sätt. De kan t.ex. begränsas till att avse underhåll av en viss del av lägenheten eller reparationer av ett visst slag. I praktiken torde det mest lämpliga vara att föreningen i stadgarna anger att hyresgästerna skall hålla lägenheterna i gott skick. Att dela upp ansvaret på annat sätt kan lätt leda till tolkningsproblem. Om de kooperativa hyresgästerna i stadgarna ges ett underhållsansvar för lägenheterna, kan det också finnas skäl att precisera vad som skall anses tillhöra lägenheten (jfr prop. 1990/91:92 s. 99).

Det har inte ansetts nödvändigt att i lagen införa några särskilda sanktionsregler för det fall att hyresgästen försummar sitt underhållsansvar. Det hindrar inte att hyresgästen kan drabbas av påföljder av olika slag. Dels kan skadestånd utgå enligt allmänna regler om skadestånd. Dels kan, i grava fall, hyresrätten förverkas enligt 11 § andra stycket 1.

Av *andra stycket* följer att det också är möjligt att i stadgarna ta in villkor om att hyresgästerna skall ha underhållsansvaret för gemensamma delar av huset eller marken, t.ex. trappuppgångar, tvättstugor, gårdar och fasader (jfr prop. 1996/97:30 s. 90 f.). Hyresgästerna förlorar då i motsvarande mån rätten att påkalla att föreningen åtgärdar bristen (jfr tredje stycket). Om en hyresgäst inte följer stadgevillkor av detta slag, kan förverkande komma i fråga (se 11 § andra stycket 1).

Tredje stycket innebär att en kooperativ hyresgäst inte kan göra gällande de sanktioner som anges i 16 § i den mån underhållsansvaret enligt stadgarna ligger på hyresgästerna.

3 kap. 4 §

Oavsett vad som anges i föreningens stadgar, svarar en kooperativ hyresgäst inte för reparationer av

1. ventilationskanaler, och
2. ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet.

En bestämmelse i föreningens stadgar om att den kooperativa hyresgästen svarar för reparationer på grund av brand- eller vattenlednings-skador tillämpas endast på skada som har uppkommit

1. genom hyresgästens eget vållande, eller
2. genom vårdslöshet av
 - a) någon som hör till hyresgästens hushåll eller gästar denne,
 - b) någon annan som hyresgästen har inrymt i lägenheten, eller
 - c) någon som utför arbete i lägenheten för hyresgästens räkning.

I fråga om brandskador gäller vad som sägs i andra stycket 2 endast om hyresgästen har brutit i den omsorg och tillsyn som hade bort iakttas.

Andra stycket tillämpas också om det finns ohyra i lägenheten.

(Jfr 3 kap. 3 § i utredningens förslag.)

Av paragrafen framgår att en kooperativ hyresrättsförening aldrig kan ålägga en kooperativ hyresgäst att svara för vissa slag av reparationer. Frågan har behandlats i avsnitt 6.3.2. Lydelsen ansluter i väsentliga delar till den som Bostadsrättsutredningen föreslog i betänkandet Olika bostadsrättsfrågor (SOU 2000:2) och som i huvudsak har godtagits av de remissinstanser som har yttrat sig över det förslaget. Några skillnader i sak jämfört med vad som nu gäller enligt bostadsrättslagen är inte avsedda.

Upprustningsföreläggande m.m.

3 kap. 5 §

Bestämmelserna om upprustningsföreläggande och hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbete i 12 kap. 18 a–h §§ jordabalken gäller inte när en lägenhet har upplåtits med kooperativ hyresrätt.

(Jfr 3 kap. 5 § i utredningens förslag.)

Av paragrafen framgår att bestämmelserna om upprustningsföreläggande och hyresgästinflytande inte gäller i relationen mellan den kooperativa hyresrättsföreningen och de kooperativa hyresgästerna. Skälen för detta har angetts i avsnitt 6.3.3.

Hyran

3 kap. 6 §

Den kooperativa hyresgästen skall betala den hyra som föreningen bestämmer. Vad som sägs i 12 kap. 19 § jordabalken skall inte tillämpas.

(Bestämmelsen saknar motsvarighet i utredningens förslag.)

Av 19 § hyreslagen framgår att hyran för bostadslägenheter skall vara bestämd i hyresavtalet eller, om avtalet innehåller en förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978:304), i förhandlingsöverenskommelsen. Den bestämmelsen gäller inte i ett kooperativt hyresförhållande. I en kooperativ hyresrättsförening är det, såsom framgår av förevarande paragraf, i stället föreningen som skall bestämma hyran (jfr avsnitt 8.1). I 2 kap. 4 och 16 §§ finns föreningsrättsliga bestämmelser om hur hyran beslutas.

3 kap. 7 §

Vad som sägs i 12 kap. 21 § första stycket andra meningen jordabalken om rätt att deponera belopp hos länsstyrelsen när det råder tvist om storleken av hyran gäller inte för kooperativa hyresgäster.

(Jfr 3 kap. 7 § i utredningens förslag.)

Av paragrafen framgår att kooperativa hyresgäster inte har rätt att – såsom vanliga hyresgäster – deponera medel hos länsstyrelsen när det råder tvist om hyran. Skälen för det har behandlats i avsnitt 6.8. I övrigt har kooperativa hyresgäster samma möjligheter att deponera hyran hos länsstyrelsen som andra hyresgäster.

Användningen av lägenheten

3 kap. 8 §

I stället för vad som sägs i 12 kap. 23 § jordabalken gäller följande. Den kooperativa hyresgästen får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock bara åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

(Jfr 3 kap. 6 § i utredningens förslag.)

Paragrafen begränsar den kooperativa hyresgästens rätt att använda sin lägenhet för andra ändamål än de avsedda. Den överensstämmer med 7 kap. 6 § bostadsrättslagen och skall tillämpas på samma sätt. Regeringens överväganden i denna del har redovisats i avsnitt 6.5.1.

3 kap. 9 §

När en kooperativ hyresgäst har vidtagit någon åtgärd i lägenheten med stöd av 12 kap. 24 a § jordabalken gäller, i stället för vad som sägs i den paragrafens första stycke andra meningen, att föreningen har rätt till ersättning för skada som beror på att åtgärden inte är fackmässigt utförd eller på annat sätt otillfredsställande.

(Jfr 3 kap. 8 § i utredningens förslag.)

Såsom har berörts i avsnitt 6.5.2 gäller bestämmelserna i 24 a § hyreslagen när föreningen har underhållsansvaret. Förevarande paragraf innehåller dock en mindre avvikelse. I vanliga hyresförhållanden har hyresvärderna rätt till ersättning för skada om de åtgärder som hyresgästen har vidtagit har minskat lägenhetens bruksvärde. En kooperativ hyresrättsförening har en liknande rätt till ersättning. Rätten till ersättning är dock inte knuten till lägenhetens ”bruksvärde” utan ersättning skall utgå för sådan skada som beror på att åtgärden inte är fackmannamässigt utförd eller på annat sätt otillfredsställande. I praktiken torde någon skillnad inte finnas när det gäller bestämmelsernas tillämpning (jfr prop. 1974:150 s. 489). Beräkningen av skadan bör grundas på vad det kostar att återställa lägenheten i normalt skick. Ersättningen skall jämkas, om föreningen har underhållsansvaret för lägenheten och det kan visas att reparationsbehov förelåg vid den tidpunkt då den kooperativa hyresgästen vidtog åtgärderna. Är underhållet starkt eftersatt, kan det leda till att rätten till ersättning helt faller bort.

Övriga bestämmelser i 24 a § hyreslagen gäller. Det är således hyresnämnden som skall pröva ersättningsfrågan.

3 kap. 10 §

I stället för vad som sägs i 12 kap. 26 § första–tredje styckena jordabalken gäller följande. Företrädare för föreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När lägenheten är ledig till uthyrning, är den kooperativa hyresgästen skyldig att låta den visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att den kooperativa hyresgästen inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

(Jfr 3 kap. 9 § i utredningens förslag.)

Paragrafen reglerar den kooperativa hyresrättsföreningens rätt att få tillträde till en lägenhet som innehas med kooperativ hyresrätt. Den ersätter då de tre första styckena i 26 § hyreslagen. Skälen för regleringen har behandlats i avsnitt 6.6.

Första stycket första och tredje meningarna överensstämmer med regleringen för bostadsrätter i 7 kap. 13 § bostadsrättslagen. Bestämmelserna är avsedda att tillämpas på samma sätt.

Enligt andra meningen har den kooperativa hyresgästen samma skyldighet som en vanlig hyresgäst att låta lägenheten visas på lämplig tid, när den är ledig till uthyrning. Det åligger inte hyresgästen att själv visa lägenheten utan han eller hon är bara skyldig att möjliggöra visning.

Såsom har sagts inledningsvis ersätter bestämmelsen bara de tre första styckena i 26 § hyreslagen. Det innebär att reglerna i 26 § fjärde stycket om tillträde för att utrota ohyra samt femte stycket om handräckningsåtgärder gäller även när lägenheten har upplåtits med kooperativ hyresrätt.

Förverkande

3 kap. 11 §

I stället för vad som sägs i 12 kap. 42 § första stycket 4 och 7 jordabalken gäller att en kooperativ hyresrätt är förverkad, om

1. lägenheten används i strid med 8 § eller 12 kap. 41 § jordabalken och hyresgästen inte efter tillsägelse vidtar rättelse utan dröjsmål,
2. tillträde till lägenheten vägras i strid med 10 § eller 12 kap. 26 § fjärde stycket jordabalken och hyresgästen inte kan visa någon giltig ursäkt.

En kooperativ hyresrätt är också förverkad och föreningen berättigad att säga upp hyresavtalet att upphöra i förtid, om

1. den kooperativa hyresgästen åsidosätter en i föreningens stadgar föreskriven skyldighet som går utöver hans eller hennes skyldigheter enligt denna lag och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, eller
2. hyresgästen har förvärvat hyresrätten på sätt som anges i 12 kap. 32–37 § eller 47 § andra stycket jordabalken och inte efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om medlemskap i föreningen.

Om hyresrätten är förverkad på grund av förhållande som avses i första stycket, gäller vad som sägs i 12 kap. 43 § första stycket första meningen jordabalken. Är hyresrätten förverkad på grund av förhållande som avses i andra stycket 1, gäller vad som sägs i 12 kap. 43 § första stycket tredje meningen jordabalken.

(Jfr 3 kap. 11 och 12 §§ i utredningens förslag.)

Bestämmelserna i 42 § hyreslagen om förverkande gäller även i fråga om kooperativ hyresrätt. Av förevarande paragraf framgår att det finns några särbestämmelser.

Första stycket punkten 1 skall ses mot bakgrund av att 8 § innehåller en särskild bestämmelse om hyresgästens rätt att använda lägenheten. Den bestämmelsen ersätter 23 § hyreslagen. Huruvida den kooperativa hyresrätten kan förverkas på grund av otillåten användning skall därför bedömas med hänsyn till innehållet i 8 § i stället för 23 § hyreslagen.

Första stycket punkten 2 sammanhänger med att det i 10 § finns bestämmelser om föreningens tillträde som avviker från vad som gäller enligt 26 § första–tredje styckena hyreslagen. Huruvida förverkande kan ske på grund av att föreningen inte har getts tillträde till lägenheten skall därför bedömas med hänsyn till vad som sägs i 10 § i stället för 26 § första–tredje styckena hyreslagen.

Andra stycket punkten 1 innehåller en bestämmelse som kompletterar 42 § första stycket 8 hyreslagen. Den innebär att hyresrätten är förverkad om hyresgästen åsidosätter en skyldighet som följer av föreningens *stadgar*. För förverkande krävs dock att det anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs. Såsom har angetts i avsnitt 6.7.1 torde förverkande enligt denna punkt kunna komma i fråga bl.a. om en kooperativ hyresgäst åsidosätter föreningens villkor om medverkan vid förvaltningen. Det krävs dock då att åsidosättandet innebär men av stor betydelse för föreningen. Ett annat exempel på när förverkande torde kunna komma i fråga är om en kooperativ hyresgäst i en förening för allergiker med stadgevillkor om rökförbud trots tillsägelser struntar i förbudet. Det bör framhållas att överträdelser av stadgeföreskrifter också kan leda till att hyresgästens besittningsskydd bryts (se 46 § hyreslagen).

Andra stycket punkten 2 avser den situationen att en hyresgäst har förvärvat en kooperativ hyresrätt genom överlåtelse eller någon annan form av sådan övergång som anges i 32–37 § eller 47 § andra stycket hyreslagen och sedan inte ansöker om medlemskap i föreningen. Frågan har behandlat i avsnitt 5.2.8.

Om förvärvaren inte ansöker om medlemskap i föreningen, skall föreningen först uppmana förvärvaren att göra en sådan ansökan. Uppmaningen kan göras på det sätt som anges i 63 § hyreslagen (se 6 kap. 6 §). Om, trots uppmaningen, någon ansökan inte görs utan dröjsmål, är hyresrätten förverkad och föreningen berättigad att säga upp hyresgästen. När frågan om dröjsmål bedöms, måste hänsyn tas till att en ansökan om medlemskap exempelvis kan förutsätta att vissa handlingar införskaffas och att detta – utan att hyresgästen har skuld till det – kan dra ut på tiden.

Föreningens rätt att säga upp hyresgästen förutsätter att förvärvet är fullbordat. Detta följer av att hyresgästen skall ha *förvärvat* hyresrätten. I de fall då förvärvet är beroende av hyresnämndens tillstånd, kan föreningen således inte agera mot förvärvaren förrän tillståndsfrågan har blivit slutligt prövad.

Bestämmelserna i paragrafen utgör justeringar eller kompletteringar av 42 § hyreslagen. Även i de fall som bestämmelserna behandlar är därför de övriga bestämmelserna om förverkande i 42 och 43 §§ hyreslagen, tillämpliga. I *tredje stycket* har tydliggjorts att vissa bestämmelser i 43 § som avser förverkande enligt 42 § första stycket 4, 7 och 8 är tillämpliga även när förverkandet grundar sig på förevarande paragraf.

Prövning av hyresvillkor

3 kap. 12 §

När en lägenhet har upplåtits med kooperativ hyresrätt är bestämmelserna i 12 kap. 53–55 c §§ jordabalken om prövning av hyran och andra hyresvillkor för bostadslägenheter tillämpliga endast i den utsträckning de avser andra hyresvillkor än hyran.

(Jfr 3 kap. 13 § i utredningens förslag.)

I 53–55 c §§ hyreslagen finns bestämmelser om prövning av hyran och andra hyresvillkor. Enligt förevarande paragraf är dessa bestämmelser inte tillämpliga på kooperativa hyresrätter till den del de avser hyran. Beträffande andra hyresvillkor gäller de dock. Skälen för lösningen har behandlats i avsnitt 6.7.3.

I 55 § femte stycket hyreslagen sägs att villkoret gäller i den mån det är skäligt med hänsyn till hyresavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. De villkor som det här handlar om har ofta tillkommit genom föreningsrättsliga beslut eller kan rentav grunda sig på föreskrifter i föreningens stadgar. Sådana villkor torde normalt få anses skäliga med hänsyn till att de tillkommit inom ramen för den förening där hyresgästen är medlem. I enskilda fall kan det dock förekomma sådana särskilda omständigheter att villkoret likväl bör anses oskäligt.

Liksom i vanliga hyresförhållanden skall villkoren prövas av hyresnämnden. Det ankommer inte på hyresnämnden att göra någon prövning av om de villkor som föreningen har ställt upp har tillkommit på ett från föreningsrättslig utgångspunkt korrekt sätt.

Upphörande av den kooperativa hyresrätten i vissa fall

Huset överläts

3 kap. 13 §

Om föreningen överläter det hus i vilket lägenheten finns eller om huset säljs exekutivt, upphör den kooperativa hyresrätten.

Om lägenheten har tillträtts när den kooperativa hyresrätten upphör, skall ett hyresavtal anses ingånget med den nye fastighetsägaren. I så fall gäller 14 §.

(Jfr 4 kap. 10 § i utredningens förslag.)

Paragrafen avser det fallet att ett hus där det finns kooperativa hyresrätter överläts av föreningen eller säljs exekutivt. Enligt *första stycket* upphör då de kooperativa hyresrätterna. Frågan har behandlats i avsnitt 12.4.1.

Andra stycket, som överensstämmer med 7 kap. 33 § andra stycket bostadsrättslagen, är tillämplig om hyresgästen vid den tidpunkt då den kooperativa hyresrätten upphörde enligt första stycket hade tillträtt lägenheten. I så fall skall det anses att ett skriftligt hyresavtal har ingåtts mellan hyresgästen och den nye ägaren av huset. Beträffande villkoren i hyresavtalet gäller 14 §.

3 kap. 14 §

Om parterna i fall som avses i 13 § andra stycket inte kommer överens om hyresvillkoren, fastställs dessa av hyresnämnden. I väntan på att hyresvillkoren blir slutligt bestämda, skall hyra betalas enligt vad föreningen hade bestämt för den kooperativa hyresrätten.

(Jfr 4 kap. 11 § i utredningens förslag.)

Paragrafen tar sikte på fallet då, ett hyresavtal anses ingånget mellan hyresgästen och husets nye ägare i enlighet med 13 §. Om parterna inte kommer överens om hyresvillkoren skall dessa fastställas av hyresnämnden. Oftast torde det vara naturligt att fastställa sedvanliga hyresvillkor. För bostadshyresgäster innebär det att utgångspunkten är att hyresavtalet skall löpa tills vidare med tre månaders uppsägningstid. Hyran skall bestämmas enligt bruksvärdesprincipen.

De särskilda regler om villkorsändring som finns i 54 och 55 c § hyreslagen gäller inte vid hyresnämndens villkorsprövning.

Enligt andra meningen skall hyresgästen tills vidare betala den hyra som är bestämd för den kooperativa hyresrätten. När den nya hyran blivit slutligt bestämd, kommer den dock att gälla retroaktivt från och med den tidpunkt då hyresavtalet med den nye fastighetsägaren anses ingånget.

Föreningens hyresavtal upphör

3 kap. 15 §

Vad som sägs i 13 och 14 §§ skall också tillämpas om föreningen hyr lägenheten och föreningens hyresavtal med fastighetsägaren upphör att gälla.

(Jfr 4 kap. 12 § i utredningens förslag.)

Enligt paragrafen är bestämmelserna i 13 och 14 §§ tillämpliga även vid upphörandet av ett hyresavtal, ingånget mellan å ena sidan en kooperativ hyresrättsförening som verkar enligt hyresmodellen och å andra sidan husets ägare. Den kooperativa hyresrätten upphör men hyresgästen skall anses ha träffat ett skriftligt hyresavtal med husets ägare. Går det inte att enas om hyresvillkoren, bestäms dessa av hyresnämnden (se kommentaren till 12 §). Huruvida det är husets ägare eller den kooperativa hyresrättsföreningen som har sagt upp hyresavtalet saknar betydelse vid tillämpningen av bestämmelserna.

Skälen för lösningen har angetts i avsnitt 12.4.1.

Den kooperativa hyresgästen går ur föreningen

3 kap. 16 §

En kooperativ hyresgäst som säger upp sitt medlemskap i föreningen skall också anses ha sagt upp hyresavtalet.

(Jfr 2 kap. 5 § i utredningens förslag.)

Av paragrafen framgår att en kooperativ hyresgäst som går ur föreningen också skall anses ha sagt upp hyresavtalet. Frågan har behandlats i avsnitt 6.2.

Uppsägningen av hyresavtalet får anses ha skett i och med uppsägningen till utträde ur föreningen. Vid vilken tidpunkt hyresavtalet upphör att gälla beror på vilken uppsägningstid som gäller i hyresförhållandet (jfr 4 § hyreslagen).

4 kap. Ombildning till kooperativ hyresrätt genom förvärv av hus

Beslut om förvärv för ombildning

Beslutet

4 kap. 1 §

Ett beslut av föreningen att förvärva ett hus för ombildning av hyresrätt till kooperativ hyresrätt skall fattas på en föreningsstämma. Beslutet är giltigt, om hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheter som omfattas av förvärvet har gått med på beslutet. Dessa hyresgäster skall vara medlemmar i föreningen.

Vid beräkningen av antalet lägenheter skall som lägenhet anses 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.

Protokollet från föreningsstämman skall innehålla uppgift om hur rösterna har beräknats och hållas tillgängligt för hyresgästerna och ägaren av huset.

(Jfr 5 kap. 2 § i utredningens förslag.)

Första stycket anger vad som gäller för beslut om ombildning till kooperativ hyresrätt enligt ägarmodellen. Frågan har behandlats i avsnitt 12.1.

Beslutet skall fattas på föreningsstämma. Beslutet måste få stöd av hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheter som omfattas av förvärvet. Tvåtredjedelskravet anknyter sålunda till antalet lägenheter och inte till antalet hyresgäster. Det får betydelse om en lägenhet hyrs av flera personer gemensamt. Ytterligare en förutsättning är att de hyresgäster som ställer sig bakom beslutet är medlemmar i föreningen. För att en lägenhet skall kunna räknas in i den nödvändiga tvåtredjedelsmajoriteten krävs sålunda att den eller de hyresgäster som hyr lägenheten också är med i föreningen.

Med "hyresgäst" avses i detta sammanhang endast förstahandshyresgäster.

I *andra stycket* anges vad som i detta sammanhang skall anses som "lägenhet". Både bostadslägenheter och lokaler hör hit. Lägenheter som i första hand används som förvaringsutrymmen skall dock räknas från. – Bestämmelsen har en motsvarighet i 1 kap. 5 § andra stycket bostadsrättslagen.

Enligt *tredje stycket* skall protokollet från föreningsstämman innehålla uppgift om hur rösterna har beräknats. Protokollet skall hållas tillgängligt för hyresgästerna och ägaren av huset. Kravet på tillgänglighet gäller *alla* hyresgästerna i huset, alltså även de hyresgäster som inte är medlemmar i föreningen.

Ekonomisk plan

4 kap. 2 §

Innan ett beslut fattas enligt 1 §, skall föreningens styrelse upprätta en ekonomisk plan och hålla denna tillgänglig för hyresgästerna. Planen skall innehålla de upplysningar som är av betydelse för en bedömning av föreningens verksamhet.

Till planen skall fogas ett besiktningsprotokoll som visar husets skick.

(Jfr 5 kap. 3 § i utredningens förslag.)

Paragrafen innehåller bestämmelser om ekonomisk plan och besiktningsprotokoll. Detta har behandlats i avsnitt 11.1.

Enligt *första stycket* skall en ekonomisk plan upprättas och hållas tillgänglig för hyresgästerna, innan något beslut om förvärv får fattas. Detta överensstämmer i huvudsak med vad som gäller för bostadsrättsföreningar (se 3 kap. 1 § och 9 kap. 20 § bostadsrättslagen). Till skillnad från vad som gäller enligt bostadsrättslagen behöver den ekonomiska planen inte registreras.

Närmare föreskrifter om planens innehåll kommer att meddelas i förordning (jfr 1–5 §§ bostadsrättsförordningen [1991:630]).

Andra stycket innehåller krav på besiktningsprotokoll (jfr 9 kap. 20 § bostadsrättslagen).

Intygsgivare

4 kap. 3 §

Den ekonomiska planen skall vara försedd med intyg av två personer om att planen enligt deras bedömning vilar på tillförlitliga grunder. I intyget skall intygsgivarna också ange de huvudsakliga omständigheterna som ligger till grund för deras bedömning.

(Paragrafen saknar motsvarighet i utredningens förslag.)

Av paragrafen följer att den i 2 § föreskrivna planen skall granskas av två intygsgivare som skall intyga att planen vilar på tillförlitliga grunder (jfr 3 kap. 2 § bostadsrättslagen).

4 kap. 4 §

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

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

(Paragrafen saknar motsvarighet i utredningens förslag.)

Paragrafen reglerar hur intygsgivare skall utses och motsvarar i stort sett 3 kap. 3 § bostadsrättslagen. Till skillnad från vad som gäller enligt bostadsrättslagen får dock ingen av intygsgivarna ha någon koppling till det aktuella projektet. Detta överensstämmer med det förslag som Bostadsrättsutredningen har lämnat i betänkandet *Olika bostadsrättsfrågor* (SOU 2002:2) s. 302.

Ogiltighet

4 kap. 5 §

Beslut om förvärv i strid med 1 § är ogiltiga. Detsamma gäller beslut om förvärv som fattas utan att en ekonomisk plan har varit tillgänglig enligt 2 §.

Första stycket gäller inte om förvärv ändå har skett enligt beslutet och lagfart har meddelats.

(Jfr 5 kap. 4 § i utredningens förslag.)

Paragrafen motsvarar i sak 9 kap. 21 § bostadsrättslagen och är avsedd att tillämpas på motsvarande sätt.

Medlemmens rätt till en kooperativ hyresrätt

4 kap. 6 §

Om den som hyr en bostadslägenhet i huset har antagits som medlem i föreningen, får föreningen inte vägra att upplåta lägenheten med kooperativ hyresrätt till honom eller henne eller erbjuda sådana villkor för upplåtelsen som skäligen inte bör godtas.

Föreningen får dock vägra att upplåta lägenheten med kooperativ hyresrätt, om

1. hyresförhållandet beror på anställning och lägenheten inte skall upplåtas med kooperativ hyresrätt, eller
2. hyresgästen har ansökt om medlemskap i föreningen senare än ett år efter föreningens förvärv av huset.

Om föreningen vägrar att upplåta lägenheten med kooperativ hyresrätt, kan hyresgästen inom en månad från den dag han eller hon fick del av beslutet hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Hyresnämnden får då förelägga föreningen att upplåta lägenheten med kooperativ hyresrätt. Föreläggandet får förenas med vite. Nämnden får också fastställa villkoren för upplåtelsen.

Bestämmelserna i första–tredje styckena gäller inte om det är bestämt att hyresförhållandet skall upphöra.

(Jfr 5 kap. 7 § i utredningens förslag.)

I *första stycket* anges huvudregeln att den kooperativa hyresrättsföreningen är skyldig att upplåta kooperativ hyresrätt till den som hyr en bostadslägenhet i huset och har antagits som medlem i föreningen och att föreningen inte får erbjuda sådana villkor för upplåtelsen som hyresgästen skäligen inte bör godta. Upplåtelsen skall avse den bostadslägenhet som hyresgästen hyr sedan tidigare.

Av *andra stycket* framgår att föreningen i vissa fall får vägra upplåtelse. Motsvarande bestämmelser beträffande bostadsrätter finns i 2 kap. 8 § bostadsrättslagen men tar där sikte på föreningens rätt att vägra medlemskap; den som har vägrats medlemskap har sedan inte rätt att få lägenheten upplåten med bostadsrätt. Det har ansetts att en motsvarande ordning inte bör gälla i en kooperativ hyresrättsförening, där ju den föreningsrättsliga öppenhetsprincipen är avsedd att gälla som huvudregel och där det inte heller skall finnas någon koppling mellan medlemskap och rätten till en lägenhet. Föreliggande förslag bygger därför på att en förening efter en ombildning inte kan vägra en befintlig hyresgäst medlemskap annat än i den utsträckning som 3 kap. 1 § föreningslagen medger. I stället har föreningen i några fall rätt att vägra

en hyresgäst som har antagits som medlem att få sin hyresrätt omvandlad till en kooperativ hyresrätt. Det första av dessa fall är när hyresförhållandet beror på anställning. Detta syftar främst på fastighetsskötarbostäder där det kan vara av värde för föreningen att behålla den vanliga hyresrättsformen. Det andra fallet då upplåtelse kan vägras är när hyresgästen inte har ansökt om medlemskap i föreningen senare än ett år efter det att föreningen köpte huset.

Om föreningen vägrar att upplåta lägenheten med kooperativ hyresrätt, kan hyresgästen enligt *tredje stycket* hänskjuta frågan till hyresnämnden. Nämnden får då, om den finner att upplåtelse med kooperativ hyresrätt hade bort ske, förelägga föreningen att göra en sådan upplåtelse. Om hyresgästen begär det, kan nämnden också fastställa villkoren för upplåtelsen.

När nämnden fastställer villkoren för en upplåtelse bör samma principer vara vägledande som för bostadsrätter (se prop. 1990/91:92 s. 178). Det innebär bl.a. att likhetsprincipen bör utgöra riktpunkten. Hyresvillkoren bör alltså så långt möjligt överensstämma med de villkor som gäller för andra kooperativa hyresgäster med motsvarande lägenheter.

Fjärde stycket innehåller ett undantag från skyldigheten att upplåta kooperativ hyresrätt. Det skall vara slutligt avgjort att hyresgästen måste flytta, antingen genom en ensidig uppsägning från hyresgästens sida, genom en överenskommelse mellan parterna eller genom ett lagakraftvunnet beslut i domstol eller hyresnämnd. Att hyresgästen bor kvar i huset därför att hyresnämnden har beviljat uppskov med avflyttningen betar emellertid inte föreningen rätten att vägra upplåtelse.

5 kap. Ombildning till kooperativ hyresrätt genom hyra av lägenheter

Beslut att hyra lägenheter för ombildning

5 kap. 1 §

Ett beslut av föreningen att hyra samtliga lägenheter i ett hus för ombildning till kooperativ hyresrätt skall fattas på en föreningsstämma. Beslutet är giltigt, om minst två tredjedelar av hyresgästerna i de uthyrda lägenheterna i huset har gått med på beslutet. Dessa hyresgäster skall vara medlemmar i föreningen.

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

Protokollet från föreningsstämman skall innehålla uppgift om hur rösterna har beräknats och hållas tillgängligt för hyresgästerna och ägaren av huset.

(Jfr 6 kap. 1 § första och andra styckena i utredningens förslag.)

Paragrafen behandlar en kooperativ hyresrättsförening beslut att hyra samtliga lägenheter i ett hus. Frågan har behandlats i avsnitt 12.2.

I *första stycket* ställs upp krav på att beslutet skall ha fattats på föreningsstämma och med viss kvalificerad majoritet. Bestämmelserna gäller endast för det fall föreningen avser att hyra *samtliga* lägenheter – såväl bostadslägenheter som lokaler – i ett hus. Majoritetskravet överensstämmer med vad som gäller vid ombildning enligt 4 kap. 1 § och det

kan därför, beträffande innebörden i kravet, hänvisas till kommentaren till den paragrafen.

Andra stycket innehåller en hänvisning till bestämmelsen i 4 kap. 1 § andra stycket om beräkningen av antalet lägenheter.

Tredje stycket motsvarar 4 kap. 1 § tredje stycket.

Föreningens inträde som hyresvärd

5 kap. 2 §

Om föreningen i enlighet med ett beslut enligt 1 § har träffat hyresavtal med husets ägare om att hyra samtliga lägenheter i huset, inträder föreningen som hyresvärd i förhållande till hyresgästerna i huset. Inträdet får verkan när hyresavtalet mellan föreningen och fastighetsägaren har börjat löpa och hyresgästen har underrättats om inträdet.

(Jfr 6 kap. 2 § i utredningens förslag.)

Paragrafen tar sikte på att ombildning skall ske till kooperativ hyresrätt enligt hyresmodellen. Den kooperativa hyresrättsföreningen träder, under vissa närmare angivna förutsättningar, in i löpande hyresavtal med befintliga hyresgäster. Frågan har behandlats i avsnitt 12.2.

En första förutsättning är att den kooperativa hyresrättsföreningen har fattat ett beslut enligt 1 §, dvs. ett beslut om förhyrning av samtliga lägenheter i huset. Som ett sådant beslut avses även ett beslut där det anges att hela huset skall hyras: Föreningen skall vidare ha träffat ett blockuthyrningsavtal med ägaren av huset. Avtalet skall ha samma omfattning som beslutet, dvs. det skall avse samtliga lägenheter eller hela huset.

Ytterligare en förutsättning för att föreningen skall ta över hyresvärdansvaret är att avtalet med husets ägare har börjat löpa.

Slutligen skall hyresgästen ha underrättats om inträdet. Hyresgästen bör därvid informeras om att inträdet är ett resultat av föreningsbeslutet och hyresavtalet mellan föreningen och fastighetsägaren. Beträffande formen för underrättelsen, se 6 kap. 6 §.

Bestämmelsen gäller samtliga hyresgäster i huset, alltså även de hyresgäster som är medlemmar i föreningen. Den sistnämnda gruppen hyresgäster kommer dock normalt att få sina hyresrätter omvandlade till kooperativ hyresrätt (se 3 §).

Medlemmens rätt till en kooperativ hyresrätt

5 kap. 3 §

Bestämmelserna i 4 kap. 6 § om en medlems rätt att få en bostadslägenhet upplåten med kooperativ hyresrätt skall också tillämpas vid ombildning enligt detta kapitel.

(Jfr 6 kap. 1 § tredje stycket i utredningens förslag.)

I paragrafen görs en hänvisning till 4 kap. 6 §. I den paragrafen finns bestämmelser om när en bostadshyresgäst som går med i föreningen har rätt att få sin hyresrätt omvandlad till en kooperativ hyresrätt. Bestäm-

melserna skall tillämpas på motsvarande sätt vid ombildning till kooperativ hyresrätt enligt detta kapitel.

Ägarens återinträde som hyresvärd

5 kap. 4 §

Om hyresavtalet mellan husets ägare och föreningen upphör att gälla, återinträder husets ägare i de hyresavtal som föreningen enligt 2 § har trätt in i och som inte avser kooperativ hyresrätt.

Bestämmelser om kooperativa hyresgästers ställning i fall som avses i första stycket finns i 3 kap. 15 §.

(Jfr 6 kap. 3 § i utredningens förslag.)

Paragrafen behandlar den situationen att en kooperativ hyresrättsförening enligt 2 § har trätt in som hyresvärd gentemot en enskild hyresgäst men blockuthyrningsavtalet mellan ägaren av huset och föreningen sedan av en eller annan anledning upphör att gälla. Ägaren återinträder då, enligt *första stycket*, som part i de hyresavtal som inte avser kooperativ hyresrätt. Om huset under mellantiden har bytt ägare, träder den nye ägaren in. Ägarens inträde som hyresvärd medför inte några förändringar av hyresvillkoren.

I *andra stycket* finns en hänvisning till 3 kap. 15 § som innehåller bestämmelser om de kooperativa hyresgästernas ställning i den aktuella situationen. Såsom framgår av 3 kap. 14 §, till vilken 3 kap. 15 § hänvisar, kommer hyresvillkoren för dessa hyresgäster vanligen att ändras när de får en ny hyresvärd.

6 kap. Skadestånd, straff och överklagande m.m.

Skadestånd

6 kap. 1 §

Bestämmelserna om skadestånd m.m. i 13 kap. lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar gäller också i fråga om kooperativa hyresrättsföreningar.

(Bestämmelsen saknar motsvarighet i utredningens förslag.)

I paragrafen finns en hänvisning till föreningslagens bestämmelser om skadestånd. Detta innebär att styrelseledamöter, verkställande direktör, revisorer och medlemmar i föreningen kan bli skadeståndsskyldiga mot föreningen, medlemmarna eller andra enligt de förutsättningar som anges i 13 kap. föreningslagen.

Straff och vite

6 kap. 2 §

Vad som sägs i 16 kap. 1 § första och tredje styckena och 2 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar gäller också i fråga om kooperativa hyresrättsföreningar.

Till böter döms den som uppsåtligen eller av oaktsamhet

1. underlåter att föra medlemsförteckning eller hålla sådan förteckning tillgänglig enligt 3 kap. 6 § lagen om ekonomiska föreningar,
2. tar emot förskott i strid med 2 kap. 12 §, eller
3. använder firma i strid med 2 kap. 26 §.

(Jfr 7 kap. 1 § i utredningens förslag.)

Paragrafens *första stycke* innehåller en hänvisning till föreningslagens regler om straffpåföljder när någon har brutit mot föreningslagens regler om sammankallande av styrelsesammanträde, tillgång till underlag inför styrelsesammanträde m.m. Stycket innehåller också en hänvisning till föreningslagens bestämmelser om vite.

I *andra stycket* finns ett antal tillkommande straffbestämmelser. Punkten 1 motsvarar 16 kap. 1 § andra stycket 1 föreningslagen och avser förande av medlemsförteckning enligt 3 kap. 6 § den lagen. Enligt punkten 2 är det straffbart att ta emot förskott utan att ha fått länsstyrelsens tillstånd till det (jfr 2 kap. 12 §). Punkten 3 avser förbudet enligt 2 kap. 26 § för andra än kooperativa hyresrättsföreningar att i sin firma eller i övrigt vid beteckningen av rörelsen använda ”kooperativ hyresrättsförening” eller sammansättningar av dessa ord.

Överklagande

6 kap. 3 §

Beslut som rör tillstånd till förskott enligt 2 kap. 13 § får överklagas hos allmän förvaltningsdomstol. Detsamma gäller beslut om behörighet som intygsgivare enligt 4 kap. 4 §, om det har meddelats av myndighet som regeringen har bestämt.

Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten.

(Jfr 7 kap. 2 § i utredningens förslag.)

Av paragrafen följer att myndighets beslut om behörighet som intygsgivare och länsstyrelsens beslut som rör tillstånd till förskott på en upplåtelseinsats överklagas till allmän förvaltningsdomstol.

6 kap. 4 §

Hyresnämndens beslut i frågor om hyresvillkor enligt 3 kap. 14 § eller i frågor om upplåtelse med kooperativ hyresrätt enligt 4 kap. 6 § får överklagas hos Svea hovrätt inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Överklagandet skall ges in till hyresnämnden.

(Jfr 7 kap. 3 § i utredningens förslag.)

Här anges att hyresnämndens beslut enligt denna lag överklagas hos Svea hovrätt.

6 kap. 5 §

I tvister som avses i 4 § skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i hovrätten om inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

(Paragrafen saknar motvarighet i utredningens förslag.)

Bestämmelsen anger hur rättegångskostnaderna skall fördelas när hyresnämndens beslut har överklagats till hovrätten.

Vissa meddelanden

6 kap. 6 §

Bestämmelserna i 12 kap. 63 § jordabalken om hur meddelanden kan lämnas gäller även meddelanden som avses i 3 kap. 11 § första stycket 1 och 5 kap. 2 §.

(Jfr 7 kap. 4 § i utredningens förslag.)

Enligt 63 § hyreslagen skall vissa meddelanden enligt hyreslagen anses ha lämnats om de har avsänts i rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress. Dessa bestämmelser gäller också rättelseanmaning när hyresgästen har använt lägenheten för annat ändamål än det avsedda (se 3 kap. 11 § första stycket 1) och underrättelse om hyresvärdsinträde vid ombildning (se 5 kap. 2 §).

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 april 2002, då lagen (1999:459) om ändring av tillstånd att bedriva verksamhet med kooperativ hyresrätt skall upphöra att gälla.

Frågor om ikraftträdande har behandlats i avsnitt 14.

Lagen (1986:1242) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt upphörde att gälla vid utgången av år 1998. För att föreningar som hade bildats under försöksverksamheten skulle kunna fortsätta att bedriva en ändamålsenlig förvaltning gavs dessa föreningar genom lagen (1999:1459) om ändring av tillstånd att bedriva verksamhet med kooperativ hyresrätt en viss möjlighet att, efter tillstånd från regeringen, utvidga sin verksamhet. Det har ansetts att 1999 års lag inte längre fyller något syfte när lagen om kooperativ hyresrätt har trätt i kraft. Det behov av att utvidga verksamheten som sådana föreningar kan ha kan i fortsättningen tillgodoses genom att föreningarna ombildas till kooperativa hyresrättsföreningar enligt den nya lagen. Det föreslås därför att 1999 års lag skall upphöra att gälla. Redan beviljade dispenser enligt den lagen kommer dock att fortsätta att gälla, om inte föreningen låter registrera sig som kooperativ hyresrättsförening (se punkten 2 andra stycket).

2. Lagen tillämpas inte på en ekonomisk förening som har registrerats före lagens ikraftträdande och inte därefter har registrerats som kooperativ hyresrättsförening.

Tillstånd som har meddelats enligt lagen (1986:1242) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt eller lagen (1999:459) om ändring av tillstånd att bedriva verksamhet med kooperativ hyresrätt gäller fortfarande. Sådana tillstånd upphör dock att gälla, om föreningen registreras som kooperativ hyresrättsförening.

Av bestämmelsen i *första stycket* framgår att ekonomiska föreningar som är registrerade redan vid lagens ikraftträdande omfattas av lagen endast om de låter sig registreras som kooperativa hyresrättsföreningar. För tidi-

gare registrerade föreningar som inte låter registrera sig som kooperativ hyresrättsförening blir föreningslagens och hyreslagens vanliga regler tillämpliga (beträffande föreningar med dispenser, se andra stycket). Frågan har behandlats i avsnitt 14.

Enligt en övergångsbestämmelse till den upphävda lagen (1986:1242) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt gäller fortfarande tillstånd som regeringen har meddelat enligt den lagen. Enligt förevarande punkts *andra stycke* upphör sådana tillstånd utan vidare att gälla om föreningen registrerar sig som en kooperativ hyresrättsförening. Tillstånd för en vid ikraftträdandet befintlig förening som inte omregistrerar sig till kooperativ hyresrätt fortsätter dock att gälla. Också denna fråga har behandlats i avsnitt 14.

3. Föreningar som avses i punkten 2 första stycket får registreras om till kooperativa hyresrättsföreningar enligt bestämmelserna i punkterna 4 och 5.

Patent- och registreringsverket prövar frågan om omregistrering efter anmälan av föreningen.

Enligt *första stycket* kan sådana föreningar som avses i punkten 2 omregistreras till kooperativa hyresrättsföreningar. Frågan har behandlats i avsnitt 14.

4. Omregistrering får ske under förutsättning att föreningen har

1. beslutat att ändra sina stadgar i överensstämmelse med 2 kap. 4 §,
2. beslutat om firma i överensstämmelse med 2 kap. 25 §, och
3. utsett en styrelse i enlighet med 2 kap. 15 §.

I fråga om omregistreringen tillämpas i övrigt bestämmelserna i 15 kap. lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar.

I förevarande punkt anges i *första stycket* förutsättningarna för omregistrering.

Enligt *andra stycket* är föreningslagens regler om registrering tillämpliga också i förevarande fall.

5. Villkor i föreningens stadgar som går längre än vad som föreskrivs i 7 kap. 14 § första stycket och 15 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar skall inte tillämpas när föreningen beslutar i angelägenhet som rör omregistreringen.

Avsikten med bestämmelsen är att undvika onödiga hinder mot omregistrering. I en ekonomisk förenings stadgar kan finnas ytterligare villkor för ändring av stadgarna än vad som anges i 7 kap. 14 och 15 §§ föreningslagen. Sådana villkor gäller inte när föreningsstämman skall besluta i angelägenheter som rör omregistreringen.

6. Bestämmelserna i 2 kap. 26 § om förbud för andra än kooperativa hyresrättsföreningar att använda beteckningen "kooperativ hyresrättsförening" i firman m.m. tillämpas inte före utgången av år 2004 på firmor som redan är registrerade vid lagens ikraftträdande.

Det kan finnas ekonomiska föreningar med en registrerad firma där orden kooperativ hyresrätt ingår. Sådana föreningar ges en respittid till utgången av år 2004 att antingen registrera sig som en kooperativ hyres-

rättsförening eller ta bort orden kooperativ hyresrätt från firman. Frågan har behandlats i avsnitt 14.

16.2 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

4 kap. 1 §

Köp av fast egendom slutes genom upprättande av köpehandling som underskrives av säljaren och köparen. Handlingen skall innehålla en uppgift om köpeskillning och förklaring av säljaren att egendomen överlåtes på köparen. Köpes utom fast egendom även annat mot en gemensam köpeskillning, är det tillräckligt att köpehandlingen innehåller en uppgift om gemensam köpeskillning.

Om säljaren och köparen vid sidan av köpeskillningen har träffat överenskommelse om annan köpeskillning än den som anges i köpehandlingen, är den överenskommelsen ogiltig. Mellan säljaren och köparen gäller i stället den köpeskillning som anges i köpehandlingen. Denna köpeskillning får dock jämkas om det med hänsyn till köpehandlingens innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt är oskäligt att den köpeskillningen skall vara bindande.

Köp som inte uppfyller föreskrifterna i första stycket är ogiltiga. Dock är förvärv, som har gjorts enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt *eller kooperativ hyresrätt* eller lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället, giltiga även om föreskrifterna i första stycket inte har iakttagits.

(Jfr 4 kap. 1 § i utredningens förslag.)

Ändringen i *tredje stycket* är en följd av att den s.k. ombildningslagen har fått en ny beteckning.

12 kap. 1 §

Detta kapitel avser avtal, genom vilka hus eller delar av hus upplåts till nyttjande mot ersättning. Detta gäller även om lägenheten upplåtits genom tjänsteavtal eller avtal i anslutning till sådant avtal.

Innefattar avtalet även upplåtelse av jord att nyttjas tillsammans med lägenheten, skall detta kapitel tillämpas på avtalet, om jorden skall användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk. Förenas ett tjänsteavtal, som ej är av ringa betydelse, med upplåtelse av såväl lägenhet för bostadsändamål som jord, skall kapitlet tillämpas, om upplåtelsen av lägenheten är mera betydelsefull än upplåtelsen av jorden.

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

Vad som föreskrivs i detta kapitel om sambor gäller sådana samboförhållanden där en ogift kvinna och en ogift man bor tillsammans under äktenskapsliknande förhållanden.

Förbehåll som strider mot en bestämmelse i detta kapitel är utan verkan mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hans ställe, om ej annat anges.

Omfattar hyresavtalet minst tre bostadslägenheter, som hyresgästen skall hyra ut i andra hand *eller upplåta med kooperativ hyresrätt*, får parterna avtala om förbehåll som strider mot vad som sägs i detta kapitel om sådana lägenheter, under förutsättning att förbehållet inte strider mot bestämmelserna om lokaler och inte heller avser rätten till förlängning av

avtalet eller grunderna för fastställande av hyresvillkoren i samband med sådan förlängning. Ett sådant förbehåll gäller endast om det godkänts av hyresnämnden. Godkännande behövs dock inte om staten, kommun, landsting eller kommunalförbund är hyresvärd.

(Jfr 12 kap. 1 § i utredningens förslag.)

Sjätte stycket innehåller särskilda bestämmelser om s.k. blockuthyrning, dvs. uthyrning av minst tre bostadslägenheter i syfte att hyra ut lägenheterna i andra hand. I fråga om blockuthyrningsavtal får parterna avtala om vissa förbehåll som avviker från vad hyreslagen annars tillåter. Om en kooperativ hyresrättsförening hyr ett antal lägenheter i syfte att hyra ut dem till medlemmar eller andra, är detta dock, enligt 3 kap. 1 § andra stycket lagen om kooperativ hyresrätt, inte att anse som andrahandsuthyrning. Genom ändringen i förevarande paragraf har klargjorts att bestämmelserna om blockuthyrning likväl är tillämpliga när en kooperativ hyresrättsförening avser att upplåta lägenheterna med kooperativ hyresrätt. Denna fråga har behandlats i avsnitt 7.

12 kap. 26 §

Hyresvärden har rätt att utan uppskov få tillträde till lägenheten för att utöva nödvändig tillsyn eller utföra förbättringsarbeten som inte kan uppskjutas utan skada. När lägenheten är ledig till uthyrning, är hyresgästen skyldig att låta den visas på lämplig tid.

Efter tillsägelse minst en månad i förväg får hyresvärden i lägenheten låta utföra mindre brådskande förbättringsarbeten som inte vållar väsentligt hinder eller men i nyttjanderätten. Sådana arbeten får dock inte utan hyresgästens medgivande utföras under den sista månad som hyresförhållandet består. Vill hyresvärden utföra annat arbete i lägenheten, får hyresgästen inom en vecka från det att han fick meddelande om detta säga upp avtalet till upphörande. Sådant arbete får inte utan hyresgästens medgivande påbörjas förrän avtalet sålunda kunnat bringas att upphöra. Bestämmelserna i detta stycke gäller inte arbete som hyresvärden har utfäst sig att utföra åt hyresgästen eller som han genom ett åtgärdsföreläggande har ålagts att utföra.

I fall som anges i första eller andra stycket skall hyresvärden tillse att hyresgästen ej förorsakas större olägenhet än nödvändigt. Skada som förorsakas hyresgästen genom arbete som avses i andra stycket skall ersättas av hyresvärden, även om skadan icke beror på hans försummelse.

Hyresgästen är skyldig att tåla inskränkningar i nyttjanderätten, som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om den av honom hyrda lägenheten inte besväras av ohyra. Därvid gäller 17 §.

Underlåter hyresgästen att bereda hyresvärden tillträde till lägenheten när denne har rätt till det, får kronofogdemyndigheten meddela särskild handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.

(Jfr 12 kap. 26 § i utredningens förslag.)

Paragrafen behandlar hyresvärdens rätt att få tillträde till lägenheten under hyrestiden. I *fjärde stycket* behandlas rätten till tillträde för att utrota ohyra. Där har hittills funnits en hänvisning till 17 § andra stycket, där det bl.a. sägs att hyresgästen, om han är utan ansvar för ohyran, har rätt till ersättning för nödvändiga kostnader som han får genom åtgärder för att utrota ohyran. Däremot har det hittills inte funnits någon

hänvisning till 17 § första stycket där det anges bl.a. att bestämmelserna om skada eller brist i lägenheten gäller också om ohyra förekommer i lägenheten till men för hyresgästen.

Ändringen i 26 § fjärde stycket innebär att hänvisningen till 17 § har justerats så att den avser *hela* 17 §. Härigenom har klargjorts att hyresgästen har samma rätt till ersättning, nedsättning av hyran och uppsägning vid åtgärder för utrotande av ohyra som vid förekomsten av ohyra.

16.3 Förslaget till lag (1973:188) om ändring i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder

4 §

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. 11 § första stycket 5 och 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 §, villkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 d §, 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,

- 2 b. pröva tvist om hyresvillkor enligt 3 kap. 14 § lagen (2002:000) om kooperativ hyresrätt eller tvist om upplåtelse med kooperativ hyresrätt enligt 4 kap. 6 § samma lag,

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 (1991:614),

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 bostadsförvaltningslagen (1977:792), tvist om upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–c §§ jordabalken eller förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 12 kap. 18 d–f §§ och 18 h § samma balk,

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

8. pröva frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt *eller kooperativ hyresrätt*.

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.

(Jfr 4 § i utredningens förslag.)

En ny punkt, 2 b, har lagts till om tvister enligt lagen om kooperativ hyresrätt som hyresnämnden skall pröva. Hyresnämnden kommer dess-

utom ha att pröva vanliga hyresrättsliga tvister som gäller kooperativa hyresrätter, eftersom hyreslagens regler i flera fall gäller även för dessa.

10 §

Underlåter sökanden att på kallelse infinna sig inför *nämnden*, skall ärendet *avskrivas*. Om motparten *inte infinner sig*, får nämnden förelägga honom vid vite att inställa sig inför nämnden. Om parten *trots detta inte infinner sig* och det *inte kan antas* att förlikning kan komma till stånd, skall ärendet *avskrivas*. Rör ärendet tvist som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket, 2, 2 a, 2 b eller 3, skall dock ärendet *avgöras trots att parten inte har infunnit sig*.

Uteblir båda parterna i tvist som domstol hänskjutit till nämnden, avskrivs ärendet. Uteblir endast den ena parten, äger första stycket andra och tredje *meningarna* motsvarande tillämpning.

Första och andra styckena äger ej tillämpning om det finns anledning att antaga att part har laga förfall för sin utevaro.

(Paragrafen saknar motsvarighet i utredningens förslag.)

Paragrafen handlar om följderna av parts utevaro i hyresnämnden. I *första stycket* har, i uppräknningen av sådana ärenden som kan avgöras i parts utevaro, lagts till ärenden enligt den nya 4 § första stycket 2 b.

Övriga ändringar är redaktionella.

11 §

Om ett ärende som *har* avskrivits enligt 10 § första stycket första *meningen* rör 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 4 kap. 6 § bostadsrättslagen (1991:614) eller 4 kap. 6 § lagen (2002:000) om kooperativ hyresrätt, skall nämnden återuppta ärendet på ansökan av sökanden. Ansökan görs skriftligen inom tre veckor från den dag beslutet om avskrivning meddelades.

Om sökanden *uteblir ännu en gång*, får ärendet *inte tas upp* på nytt.

(Bestämmelsen saknar motsvarighet i utredningens förslag.)

I paragrafen anges vissa fall då hyresnämnden skall återuppta ett ärende efter att det avskrivits på grund av att part uteblivit (se 10 §). Här har ärenden enligt 4 kap. 6 § lagen om kooperativ hyresrätt lagts till.

12 §

Nämnd skall klarlägga tvistefrågorna och, även om medling icke påkallas, söka förlika parterna.

Kan parterna ej förlikas efter förslag av någondera parten, skall nämnden framlägga förslag till förlikning, om det ej är uppenbart att förutsättningar för förlikning saknas.

Förlikning skall avfattas skriftligen och undertecknas av parterna.

Om det *inte träffas någon* förlikning, skall tvisten *avgöras* av nämnden, om tvisten rör *en fråga* som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b eller 3. I annat fall *skall* ärendet *avskrivas*.

(Paragrafen saknar motsvarighet i utredningens förslag.)

I bestämmelsens *tredje stycke* finns bl.a. regler om när hyresnämnden får avskryva ärenden då förlikning inte kunnat träffas. Här har den nya punkten 2 b i 4 § första stycket lagts till. Övriga ändringar är redaktionella.

22 §

Beslut av en nämnd har rättskraft när tiden för överklagande eller klander har gått ut, om beslutet innebär att en fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 5 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 3, 5 a, 6, 7 eller 8 har avgjorts. Detta gäller dock inte beslut som innebär att nämnden har avslagit en ansökan om

1. åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket jordabalken,
2. upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–c §§ jordabalken,
3. tillstånd enligt 12 kap. 18 d–f §§, 23 § andra stycket, 34–37 eller 40 § jordabalken,
4. tillstånd enligt 7 kap. 11 § bostadsrättslagen (1991:614),
5. uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken,
6. förbud eller hävande av förbud enligt 12 kap. 18 h § jordabalken, eller
7. rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304).

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

(Paragrafen saknar motsvarighet i utredningens förslag.)

I paragrafens *första stycke*, som handlar om besluts rättskraft, har lagts till en hänvisning till 4 § första stycket punkten 2 b. Dessutom har stycket omarbetats redaktionellt.

23 §

Det finns bestämmelser om överklagande av hyresnämndens beslut i

- 12 kap. 70 § jordabalken,
- 31 § hyresförhandlingslagen (1978:304),
- 6 kap. 4 § lagen om kooperativ hyresrätt (2002:000),
- 11 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614),
- 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792),
- 25 § lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m., och
- 15 § lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

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

Hyresnämndens beslut får överklagas hos Svea hovrätt, om nämnden

1. avvisat ansökan som avses i 8, 11, 14–16, 16 a, 16 c eller 16 e §, eller avvisat ett överklagande,
2. avskrivit ärende enligt 8–10, 15 a, 16, 16 a, 16 c 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. utlätit sig i annat fall än som avses i 3 i fråga som gäller rättshjälp.

Ett överklagande 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 ett överklagande som avses i första eller tredje stycket tillämpas bestämmelserna i 52 kap. 2 och 4 §§ rättegångsbalken.

(Jfr 23 § i utredningens förslag.)

Ändringen i *första stycket* har föranletts av att vissa beslut av hyresnämnd enligt 6 kap. 4 § lagen om kooperativ hyresrätt skall kunna överklagas till Svea hovrätt. Dessutom har stycket omarbetats redaktionellt.

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

2 §

Förvärvstillstånd fordras inte

1. om egendomen förvärvas från staten, kommun, landsting eller kommunalförbund,

2. om staten, kommun, landsting, kommunalförbund, aktiebolag, som helt ägs av kommun eller landsting, allmännyttigt bostadsföretag, riksorganisation för bostadsrättsföreningar eller regional sådan organisation är förvärvare,

3. om egendomen förvärvas av en bostadsrättsförening och föreningen har fattat beslut om förvärvet i den ordning som föreskrivs i 9 kap. 19 § bostadsrättslagen (1991:614),

3 a. om egendomen förvärvas av en kooperativ hyresrättsförening och föreningen har fattat beslut om förvärvet på det sätt som föreskrivs i 4 kap. 1 § lagen (2002:000) om kooperativ hyresrätt,

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 §,

6. om förvärvet sker genom inrop på exekutiv auktion.

(Jfr 2 § i utredningens förslag.)

I paragrafen har klargjorts att en kooperativ hyresrättsförenings förvärv av fastigheter för ombildning till kooperativ hyresrätt är undantagna från hyresförvärvslagens tillämpningsområde.

16.5 Förslaget till lag om ändring i bostadsförvaltningslagen (1977:792)

1 §

Denna lag äger tillämpning på fastighet där det finns bostadslägenhet som är uthyrd eller kan hyras ut av fastighetens ägare för annat ändamål än fritidsändamål och som ej utgör del av hans egen bostad. Fastighet som tillhör staten eller kommun kan ej bli föremål för ingripande enligt 2 §.

När byggnad tillhör innehavare av inskriven tomträtt äger bestämmelserna i denna lag om fastighet motsvarande tillämpning på tomträtten. I fråga om byggnad som annars tillhör annan än ägaren av marken gäller lagen i tillämpliga delar. Såsom ägare av fastighet anses, när omständigheterna föranleder det, annan som innehar fastigheten.

Denna lag tillämpas inte på fastigheter som ägs av kooperativa hyresrättsföreningar enligt lagen (2002:000) om kooperativ hyresrätt eller på fastigheter där samliga bostadslägenheter hyrs av sådana föreningar.

(Jfr 1 § i utredningens förslag.)

I ett nytt *tredje stycke* har fastslagits att bostadsförvaltningslagen inte är tillämplig på fastigheter som ägs av kooperativa hyresrättsföreningar. Lagen är inte heller tillämplig när samtliga bostadslägenheter på fastigheten är uthyrda till en kooperativa hyresrättsförening.

Skälen för bestämmelsen har behandlats i avsnitt 6.3.3.

16.6 Förslaget till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304)

1 §

Förhandling om hyresförhållanden i fråga om bostadslägenheter får enligt denna lag föras mellan å ena sidan hyresvärd eller hyresvärd och organisation av fastighetsägare, i vilken hyresvärden är medlem, och å andra sidan organisation av hyresgäster. Förhandling förs på grundval av förhandlingsordning, som kommer till stånd genom avtal mellan de förhandlande parterna eller genom beslut av hyresnämnd.

Som hyresvärd anses i lagen den som för annat ändamål än fritidsändamål regelmässigt hyr ut mer än två bostadslägenheter, vilka ej utgör del av upplåtarens bostad. Vad som i lagen sägs om avtal om förhandlingsordning och om verkan av att sådant avtal har slutits gäller i tillämpliga delar även i fråga om förhandlingsordning som har beslutats av hyresnämnd.

Lagen är inte tillämplig vid upplåtelse med kooperativ hyresrätt.

(Jfr 1 § i utredningens förslag.)

I ett nytt *tredje stycke* anges att hyresförhandlingslagen inte är tillämplig i förhållandet mellan en kooperativ hyresrättsförening och en kooperativ hyresgäst. Skälen för detta har angetts i avsnitt 6.9.

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

Rubriken har ändrats till ”lag om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt *eller kooperativ hyresrätt*” eftersom lagens tillämpningsområde har utökats till att även omfatta förvärv för ombildning till kooperativ hyresrätt.

1§

Enligt denna lag har hyresgäster rätt att genom en förening förvärva fast egendom för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

Rätten till förvärv gäller fast egendom som är taxerad som hyreshusenhet eller, om egendomen hyrs ut för något annat ändamål än fritidsändamål, som småhusenhet.

Vad som i denna lag sägs om fast egendom skall gälla även tomträtt. Vad som sägs om lagfart skall, när det är fråga om tomträtt, i stället avse inskrivning av förvärv av tomträtt.

(Jfr 1 § i utredningens förslag.)

Ändringarna i paragrafens *första stycke* är föranledda av att lagens tillämpningsområde har utvidgats till att omfatta också förvärv för ombildning till kooperativ hyresrätt. Skälen för lösningen har angetts i avsnitt 12.1.

3 §

Om hyresgäster har intresse av att förvärva fast egendom för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt *eller kooperativ hyresrätt*, får detta anmälas till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Intresseanmälan skall för hyresgästernas räkning göras av en bostadsrättsförening *respektive en kooperativ hyresrättsförening*.

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 *ombildningen*, och att dessa hyresgäster är medlemmar i *föreningen*, och
3. att samtliga lägenheter i en småhusenhet som omfattas av anmälan hyrs för något annat ändamål än fritidsändamål.

(Jfr 3 § i utredningens förslag.)

Ändringarna är föranledda av att lagen har gjorts tillämplig även på förvärv för ombildning till kooperativ hyresrätt.

4 §

Fastighetsägaren och *den förening som har gjort intresseanmälan* skall av inskrivningsmyndigheten underrättas om att en intresseanmälan har antecknats i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

(Jfr 4 § i utredningens förslag.)

Se under 3 §.

5 §

Sedan anteckning har skett gäller en intresseanmälan, *utom i fall som avses i andra stycket*, fram till den inskrivningsdag som inträffar närmast efter två år från den inskrivningsdag då anteckningen gjordes. Om hembud som avses i 6 § sker under denna tid, gäller *anmälan* dock alltid fram till den inskrivningsdag som inträffar närmast efter två år från den dag då hembudet skedde. Vad som nu har sagts gäller även i förhållande till ny ägare av fastigheten.

En förening som har gjort en intresseanmälan kan ta tillbaka den. Anmälan upphör att gälla den inskrivningsdag som inskrivningsmyndigheten tar bort anteckningen.

En ny intresseanmälan får antecknas tidigast på den inskrivningsdag då den tidigare giltighet upphört.

(Jfr 5 § i utredningens förslag.)

Ändringen i *första stycket* är en hänvisning till den nya bestämmelsen om återtagande av intresseanmälan i andra stycket.

Enligt *andra stycket* kan en förening som har gjort en intresseanmälan ta tillbaka denna. Inskrivningsmyndigheten skall då ta bort anteckningen med följd att intresseanmälan upphör att gälla. Detta utgör ett undantag från huvudregeln i första stycket om att en intresseanmälan gäller i två år. Skälen för den valda lösningen har angetts i avsnitt 12.1.

5 a §

Till en anmälan om att ta tillbaka en intresseanmälan skall föreningen foga ett intyg om att hyresgästerna i minst hälften av de uthyrda lägenheterna vid föreningsstämma har röstat för att föreningen inte skall förvärva den fasta egendomen.

(Jfr 5 a § i utredningens förslag.)

Paragrafen, som är ny, behandlar återtagande av intresseanmälan enligt 5 § andra stycket. Till anmälan om att intresseanmälan tas tillbaka skall fogas ett intyg. Av intyget skall framgå att minst hälften av de aktuella hyresgästerna vid en föreningsstämma har röstat mot förvärv av den fasta egendomen. Intyget utgör en förutsättning för att intresseanmälan skall tas bort. Skälen för lösningen har angetts i avsnitt 12.1.

6 §

Fast egendom som utgör en hyreshus- eller småhusenhet och för vilken en intresseanmälan gäller, får inte överlåtas helt eller delvis genom köp eller byte utan att den *förening* som har gjort intresseanmälan har erbjudits att förvärva hela hyreshus- eller småhusenheten. 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 § aktiebolagslagen (1975:1385).

En överlåtelse får genomföras utan hembud till *föreningen*,

1. om *föreningen* godkänner överlåtelsen,
2. om staten 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 genomförs 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 andel förvärvats på något annat sätt än genom gåva.

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

(Jfr 6 § i utredningens förslag.)

I paragrafen har gjorts följdändringar med anledning av att lagen har gjorts tillämplig även på förvärv för ombildning till kooperativ hyresrätt.

8 §

Hyresnämnden skall se till att förslaget till köpeavtal delges den *förening* som har gjort intresseanmälan. Efter delgivningen får inte hembudet eller samtycket till avtalsförslaget återkallas eller förslaget ändras.

Efter hembudet är fastighetsägaren skyldig att ge föreningen tillfälle att besikta egendomen.

Hyresnämnden skall för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel underrätta inskrivningsmyndigheten om hembudet och om dagen för det.

(Jfr 8 § i utredningens förslag.)

Se under 6 §.

9 §

Bestämmelser om bostadsrättsföreningars beslut att förvärva hus för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt finns i 9 kap. 19–21 §§ bostadsrättslagen (1991:614).

Bestämmelser om kooperativa hyresrättsföreningars beslut att förvärva hus för ombildning av hyresrätt till kooperativ hyresrätt finns i 4 kap. 1–5 §§ lagen (2002:000) om kooperativ hyresrätt.

(Jfr 9 § i utredningens förslag.)

Se under 6 §.

10 §

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

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

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

(Jfr 10 § i utredningens förslag.)

Se under 6 §.

11 §

Om hembudet har antagits, skall det anses som om fastighetsägaren och *föreningen* har slutit ett avtal om köp av den hembjudna egendomen på de villkor som anges i förslaget till köpeavtal. I förslaget skall anses föreskrivet att köpebrev skall upprättas.

(Jfr 11 § i utredningens förslag.)

Se under 6 §.

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 *förening* 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 gäller också om överlåtelsen avser en andel av hyreshus- eller småhusenheten.

I fråga om förbudet i första stycket skall 6 § andra och tredje stycket tillämpas. Om något undantag inte föreligger, är överlåtaren skyldig att skaffa hyresnämndens tillstånd till överlåtelsen.

(Jfr 12 § i utredningens förslag.)

Se under 6 §.

16.8 Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

1 kap. 8 §

En juridisk person får inte upplåta andelsrätt *som ger* 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.

(Jfr 1 kap. 8 § i utredningens förslag.)

I *första stycket* har ”andelsrätt *med vilken följer*” ersatts med ”andelsrätt *som ger* rätt” för att klargöra att upplåtelseförbudet endast avser sådana fall där det finns en fast koppling mellan andels- och nyttjanderätt. Detta har behandlats närmare i avsnitt 5.1.3. Paragrafens tredje stycke har utmönstrats. Med den utformning som första stycket nu ges kommer det undantag som tredje stycket har innehållit att sakna betydelse.

16.9 Förslaget till lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt

8 §

Beslut av Svea hovrätt *har* rättskraft, *om beslutet innebär att en fråga som avses i 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 3, 5 a, 6, 7 eller 8 lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder har avgjorts*. Detta gäller dock inte beslut *som innebär avslag på* ansökan om

1. åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket

2. upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–c §§ jordabalken,

3. tillstånd enligt 12 kap. 18 d–f §§, 23 § andra stycket, 34, 36 eller 37 § jordabalken,

4. förbud eller hävande av förbud enligt 12 kap. 18 h § jordabalken, eller
5. rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304).

(Paragrafen saknar motsvarighet i utredningens förslag.)

I bestämmelsen, som behandlar rättskraften för hovrättens beslut, har lagts till en hänvisning till de beslut som avser kooperativ hyresrätt.

Kooperativ hyresrätt – en ny, kompletterande upplåtelseform

I dag finns två etablerade, lagreglerade upplåtelseformer – hyresrätt och bostadsrätt. Vårt uppdrag har varit att utforma regler till en ny, permanent upplåtelseform benämnd kooperativ hyresrätt. Upplåtelseformen kan beskrivas som en mellanform mellan traditionell hyresrätt och bostadsrätt. Den skall regleras i en särskild lag om kooperativ hyresrätt.

Det skall finnas två huvudtyper av kooperativa hyresrättsföreningar. *Ägarmodellen* innebär att föreningen äger det eller de hus där lägenheterna finns. *Hyresmodellen* innebär i stället att föreningen hyr lägenheter som den i sin tur upplåter med kooperativ hyresrätt.

Tanken är inte att någon av de befintliga upplåtelseformerna skall tas bort. Kooperativ hyresrätt skall vara ett komplement.

Vad är då poängen med kooperativ hyresrätt? Om man jämför med vanlig hyresrätt skall de kooperativa hyresgästerna tillhöra en förening. De skall själva bestämma över sitt boende. Det främjar gemenskap, boendedemokrati, ansvarstagande och aktsamhet. Möjligheterna blir goda att påverka boendekostnaderna.

Samtidigt är upplåtelseformen fortfarande i grunden hyresrätt. Det innebär bl.a. att hyresrätten inte skall kunna säljas på samma sätt som en bostadsrätt. Några överpriser kommer inte att kunna tas ut. Därmed finns inte samma utsikt till vinst som vid försäljning av en bostadsrätt. I gengäld finns förutsättningar för en på sikt lägre boendekostnad.

Kooperativ hyresrätt är vidare tänkt som ett framtida alternativ för att i de allmännyttiga bostadsföretagen kunna utveckla ett långtgående boinflytande för hyresgästerna. Slutligen är avsikten att föreningar som redan finns och bedriver verksamhet med kooperativ hyresrätt skall få en permanent reglering.

I det följande beskrivs huvudpunkterna i våra förslag.

Grundläggande frågor om föreningen

Närmare om själva föreningen

En kooperativ hyresrättsförening skall vara en särskild form av ekonomisk förening. Föreningens ändamål skall vara att till sina medlemmar upplåta lägenheter med hyresrätt. Lagstiftningen skall omfatta endast sådana föreningar där en fast koppling saknas mellan andelsrätten och hyresrätten. Det innebär att andelen i föreningen och hyresrätten upplåts var för sig. Antalet medlemmar och lägenheter skall uppgå till minst tre.

Föreningen och medlemmarna

När det gäller inträde i och utträde ur kooperativa hyresrättsföreningar skall föreningslagens regler i stor utsträckning gälla. Vissa undantag skall dock finnas. De viktigaste är följande.

Liksom andra ekonomiska föreningar skall kooperativa hyresrättsföreningar kunna ta ut sedvanliga medlemsinsatser. Men en kooperativ

hyresrättsförening skall också kunna ta ut en upplåtelseinsats. Denna skall kunna tas ut i samband med upplåtelse av hyresrätten. Detta har fördelar bl.a. om föreningen tillämpar ett kösystem. Man kan då ta ut en mindre insats av dem som blir medlemmar och ställer sig i kö för en lägenhet. En större insats kan sedan tas ut när en lägenhet upplåts med kooperativ hyresrätt.

För återbetalning av upplåtelseinsatser skall det inte – som för vanliga medlemsinsatser – vara en förutsättning att hyresgästen utträder ur föreningen. Det skall räcka att denne säger upp hyresavtalet. Föreningar som vill kan då medge att den forne hyresgästen behåller sitt medlemskap och sin köplats men får tillbaka de till beloppet större insatserna.

Särskilda bestämmelser som medger *uppräknning* av den *avgående* medlemmens insatser skall inte finnas. Vi menar att det är lämpligare att sådan avkastning ges genom utdelning av vinst eller lägre hyror. Däremot skall den förening som så önskar kunna räkna upp insatserna för en *inträdande medlem*.

Hyreslagens regler om *överlåtelse* av hyresrätt och andra övergångar t.ex. genom bodelning skall gälla även för kooperativa hyresrätter. Också förbudet enligt 65 § hyreslagen för överlåtaren att ta ut ersättning för bostadslägenheter skall gälla. Man skall alltså inte kunna sälja hyresrätten på samma sätt som en bostadsrätt. Däremot skall överlåtaren ha möjlighet att från föreningen få tillbaka erlagda insatser i direkt samband med överlåtelsen. Normalt skall detta annars, på grund av föreningslagens regler, ske med en viss fördröjning. Villkoret för tidigare utbetalning skall vara att förvärvaren har erlagt sina insatser till föreningen.

En kooperativ hyresrättsförening skall inte kunna vägra den medlemskap som enligt hyreslagens regler har gjort ett giltigt förvärv av en hyresrätt. I annat fall skulle reglerna om t.ex. byte ha kunnat sättas ur spel. Å andra sidan skall hyresrätten kunna förverkas, om förvärvaren inte ansöker om medlemskap.

Några ytterligare, särskilda regler om utträde skall finnas. Bl.a. skall, när hyresrätten är förverkad, hyresgästen enligt huvudregeln anses ha utträtt ur föreningen. I sådana fall skall föreningen i sina stadgar inte kunna inskränka återbetalningsrätten beträffande insatserna mer än vad som gäller vid frivilligt utträde.

Föreningens rätt att upplåta

Ett författningsreglerat system med ekonomiska planer m.m. gäller för bostadsrättsföreningar. Det skall vara tillämpligt även vid ombildning från traditionell hyresrätt till kooperativ hyresrätt enligt ägarmodellen. Annars skall något sådant system inte finnas.

En kooperativ hyresrättsförening skall få ta ut förskott för insatser endast om den har ställt säkerhet hos länsstyrelsen. Några ytterligare särskilda regler för förhandsavtal skall inte finnas.

Ägarmodellen

Under den försöksverksamhet som bedrevs under ett antal år blev en del tilltänkta kooperativa hyresrättsföreningar enligt ägarmodellen i stället bostadsrättsföreningar. Det berodde på svårigheter med finansieringen. Enligt vår bedömning berodde det i grunden på att en förvärvare i regel inte är beredd att betala en lika hög insats för en kooperativ hyresrätt som för en bostadsrätt. Alternativet för föreningen att försöka fylla ut glappet med ett topplån var inte gångbart. Den initiala boendekostnaden skulle då blivit för hög. Detta är särskilt olyckligt då det finns anledning att se betydligt ljusare på föreningens möjligheter att överleva på sikt. Finns inte någon stark finansiär i bakgrunden är det initiala problemet något som man, enligt vår bedömning, kan komma tillrätta med endast genom ekonomiska stimulanser, subventioner eller liknande. Förslag till sådant ligger dock utanför vårt uppdrag.

Vid utvärderingen av försöksverksamheten påtalades en del andra orsaker till problem för ägarmodellen. Det gällde bl.a. principerna för återbetalning av insatser och bruksvärdesprincipen vid hyressättningen. Dessa problem har vi åtgärdat.

Hyresmodellen

Beträffande hyresmodellen finns inte några motsvarande problem med finansieringen. För den modellens möjligheter att vinna mark är det viktigt att regler finns som underlättar ombildning från vanlig hyresrätt. Det torde vara av avgörande betydelse bl.a. för om sådan ombildning skall vara ett alternativ beträffande det allmännyttiga fastighetsbeståndet.

Bestämmelserna om blockuthyrning i 1 § sjätte stycket hyreslagen skall gälla när en kooperativ hyresrättsförening, enligt hyresmodellen, hyr de lägenheter som upplåts med kooperativ hyresrätt.

Hyresgästens finansiering av förvärvet

Vi föreslår inte några särskilda regler för att den som förvärvar en kooperativ hyresrätt skall få tillgång till en säkerhet att använda för eventuella lån till insatserna. Vår bedömning är att man inte kan åstadkomma en bra säkerhet utan att kooperativa hyresrätter blir en handelsvara på samma sätt som bostadsrätter. Med en sådan utformning skulle emellertid grundidéen med kooperativ hyresrätt falla. I sammanhanget bör framhållas vår bedömning att insatserna regelmässigt kommer att bli lägre för kooperativa hyresrätter än för bostadsrätter.

Hyressättningen

Föreningen skall själv bestämma hyran för en kooperativ hyresrätt. Det gäller både vid ägarmodellen och hyresmodellen. Beträffande hyresmodellen skall hyreslagens regler om skälig hyra gälla i relationen mellan fastighetsägaren och föreningen.

När det gäller de hyresrättsliga frågorna skall hyreslagens regler gälla, utom när något annat sägs i lagen om kooperativ hyresrätt. Bl.a. skall hyreslagens regler gälla om andrahandsupplåtelse, rätt till byte och störningar i boendet. De viktigare undantagen är följande.

Beträffande *lägenhetens* skick vid tillträdet skall råda full avtalsfrihet. Efter tillträdet skall föreningen enligt huvudregeln ha underhållsansvaret för lägenheterna. Men i stadgarna skall föreningen – med vissa begränsningar – kunna ge hyresgästerna ansvar för underhållet.

Möjligheterna att utverka *åtgärdsföreläggande* begränsas på så sätt att det inte skall kunna utverkas beträffande gemensamma utrymmen. Tvistigheter om sådana utrymmen får lösas inom ramen för föreningsdemokratin. Givetvis skall den kooperativa hyresgästen inte kunna utverka åtgärdsföreläggande beträffande utrymmen som denne har underhållsansvaret för.

Reglerna om föreningens rätt till *tillträde* till lägenheten skall ha BRL:s mer kortfattade regler som förebild.

Förverkande av hyresrätten skall, utöver vad som anges i hyreslagen, kunna ske när en skyldighet som angetts i stadgarna inte fullgörs, t.ex. en skyldighet att fullgöra arbete inom föreningen. Det bör poängteras att överträdelsen skall vara flagrant och att det skall vara av verkligt stor betydelse för föreningen att skyldigheten fullgörs. Som tidigare har angetts skall förverkande dessutom kunna ske när den som har förvärvat en kooperativ hyresrätt, t.ex. genom byte, inte ansöker om medlemskap.

Föreningsrättsliga frågor. Ombildning

Föreningens organisation och verksamhet

Under denna rubrik har vi samlat frågor om sådant som stadgar, ledningen och föreningsstämma. Vi föreslår bl.a. följande avvikelser från föreningslagen.

I stället för en skyldighet att avsätta till reservfond skall stadgarna ange grunderna för avsättning till underhåll.

En kooperativ hyresrättsförenings firma skall innehålla orden ”kooperativ hyresrättsförening”. Endast kooperativa hyresrättsföreningar skall få använda orden ”kooperativ hyresrätt” i sin firma. Firman skall vara skyddad länsvis.

Beträffande föreningens ledning skall, på samma sätt som gäller för bostadsrättsföreningar, särskilda regler gälla som tillförsäkrar de blivande kooperativa hyresgästerna representation under produktionskedet.

Särskilda majoritetskrav skall gälla för beslut om vidgning av föreningens verksamhet.

Skyldigheten att utse auktoriserad eller godkänd revisor skall vara inskränkt på samma sätt som den är för bostadsrättsföreningar.

Ombildning

Reglerna om ombildning från vanlig hyresrätt till bostadsrätt skall utvidgas till att gälla även ombildning till kooperativ hyresrätt enligt

ägarmodellen. I korthet innebär detta att kooperativa hyresrättsföreningar skall få samma förköpsrätt som bostadsrättsföreningar när en hyresfastighet är till salu.

Genom att ombildningsreglerna vidgas till att omfatta även kooperativ hyresrätt kan konkurrenssituationer uppstå, t.ex. att hyresgästerna bestämmer sig för den ena upplåtelseformen men sedan ändrar sig. Regler skall då finnas som medger att den förening som enligt anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel har förköpsrätten ersätts av den nya föreningen.

Vid ombildning till kooperativ hyresrätt enligt hyresmodellen skall en föreningen kunna träda in som hyresvärd även gentemot en hyresgäst som vill förbli vanlig hyresgäst. Inträde skall ske när tre förutsättningar är uppfyllda. Den kooperativa hyresrättsföreningen skall ha beslutat om ombildningen med kvalificerad majoritet. Föreningen skall ha träffat ett blockuthyrningsavtal med fastighetsägaren avseende samtliga lägenheter i huset. Hyresgästen skall ha underrättats om föreningens inträde. På detta sätt skall alltså föreningen kunna ersätta fastighetsägaren som hyresvärd gentemot samtliga hyresgäster.

Genomförandet

Enligt våra bedömningar innebär våra förslag inga ökade kostnader för det allmänna.

Förslagen kan träda i kraft tidigast den 1 juli 2001.

Förslag till lag om kooperativ hyresrätt

Härigenom föreskrivs följande.

1 kap. Inledande bestämmelser

Grundregler

1 § En kooperativ hyresrättsförening är en ekonomisk förening som har till ändamål att till sina medlemmar upplåta lägenheter med hyresrätt. Upplåtelse får ske i hus som föreningen äger eller av lägenheter som föreningen hyr av husets ägare.

Det skall finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas till medlemmar.

2 § Hyresrätt som en kooperativ hyresrättsförening upplåter till en medlem benämns kooperativ hyresrätt.

Den som innehar en kooperativ hyresrätt kallas kooperativ hyres-gäst.

3 § Lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar tillämpas på kooperativa hyresrättsföreningar med de undantag som anges i denna lag.

Bestämmelserna om hyra i jordabalken tillämpas på kooperativ hyresrätt med de undantag som anges i denna lag. Om föreningen hyr en lägenhet som föreningen i sin tur upplåter till en medlem eller annan, skall, vid tillämpning av 12 kap. jordabalken och denna lag, upplåtelsen inte anses ske i andra hand.

Begränsningar i ekonomiska föreningars rätt att upplåta nyttjanderätt

4 § Andra ekonomiska föreningar än kooperativa hyresrättsföreningar får inte bedriva verksamhet med ändamål att till sina medlemmar för begränsad tid upplåta nyttjanderätt till bostadslägenhet.

Förbud mot upplåtelse av andelsrätt i vissa fall finns i 1 kap. 8 § bostadsrättslagen (1991:614).

2 kap. Inträde i och utträde ur föreningen m.m.

Upplåtelseinsats

1 § En kooperativ hyresrättsförening har rätt att ta ut en upplåtelseinsats i samband med att den till en medlem upplåter en kooperativ hyresrätt.

För upplåtelseinsatser gäller bestämmelserna om medlemsinsatser i lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar med ett undantag. Vid återbetalning enligt 4 kap. 1 § lagen om ekonomiska föreningar skall tidpunkten för avgång, i stället för vad som anges i 3 kap. 5 § samma lag,

beräknas från det att hyresrätten har sagts upp, om medlemmen när hyresrätten sägs upp inte har begärt utträde ur föreningen. Bilaga 2

Återbetalning av insatser vid överlåtelse

2 § Vid överlåtelse av en kooperativ hyresrätt enligt bestämmelserna i 12 kap. 32 – 37 §§ jordabalken har den kooperativa hyresgästen, utan hinder av vad som sägs i 4 kap. 1 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar, rätt att få ut sina insatser, när förvärvaren har erlagt de insatser denne är skyldig att delta med.

Bestämmelserna i 12 kap. 65 § jordabalken innebär inget hinder mot att den som överlåter en kooperativ hyresrätt som villkor anger att förvärvaren skall erlagga de i första stycket nämnda insatserna.

Medlemskap efter övergång av kooperativ hyresrätt

3 § Den som enligt bestämmelserna i 12 kap. 32 – 37 §§ jordabalken har förvärvat en kooperativ hyresrätt får inte vägras inträde i förening-en.

Utträde ur föreningen i vissa fall

4 § När en kooperativ hyresrätt enligt bestämmelserna i 12 kap. 42 § jordabalken eller 3 kap. 11 § förevarande lag är förverkad eller hyresavtalet har upphört på grund av bestämmelserna i 12 kap. 46 eller 57 § jordabalken, skall den kooperativa hyresgästen anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen har medgett att hyresgästen får stå kvar som medlem.

Vid sådant utträde har den kooperativa hyresgästen, oavsett vad som anges i föreningens stadgar, alltid rätt till minst samma återbetalning av insatser som om denne själv hade sagt upp sig till utträde.

5 § En kooperativ hyresgäst som säger upp sig till utträde ur föreningen skall anses också ha sagt upp hyresavtalet.

Föreningens rätt att ta ut avgifter

6 § En kooperativ hyresrättsförening får inte ta ut andra avgifter än sådana som avses i 2 kap. 2 § första stycket 5 lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar för åtgärder som föreningen enligt författning är skyldig att vidta.

Förskott

7 § En kooperativ hyresrättsförening får ta emot förskott för en kooperativ hyresrätt endast om länsstyrelsen har lämnat föreningen tillstånd att ta emot förskott.

8 § Länsstyrelsen skall lämna tillstånd till en förening att ta emot förskott, om föreningen har ställt betryggande säkerhet hos länsstyrelsen för återbetalning av mottagna förskott.

Länsstyrelsen skall på begäran av föreningen återställa säkerheten efter det att de kooperativa hyresrätterna har upplåtits eller mottagna förskott har återbetalats. Bilaga 2

3 kap. Hyresrätten

Lägenhetens skick på tillträdesdagen

1 § På tillträdesdagen 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.

Den kooperativa hyresgästens ansvar för lägenhetens skick

2 § I stället för vad som föreskrivs i 12 kap. 15 § jordabalken kan en kooperativ hyresrättsförening i sina stadgar, med de begränsningar som anges i 3 §, bestämma att en kooperativ hyresgäst skall på egen bekostnad hålla sin lägenhet eller delar av denna i gott skick. Det kan även bestämmas om jord som hyresavtalet innefattar.

3 § En kooperativ hyresgäst svarar aldrig för reparationer av ledning för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningen och denna tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller ventilationskanaler.

En bestämmelse i föreningens stadgar att den kooperativa hyresgästen svarar för reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada gäller endast om skadan har uppkommit genom hyresgästens eget vållande eller genom vårdslöshet av

1. någon som hör till hyresgästens hushåll eller gästar honom,
2. någon annan som han har inrymt i lägenheten, eller
3. någon som där utför arbete för hans räkning

samt, beträffande brandskada, hyresgästen har brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iakttagit.

Andra stycket tillämpas också om det finns ohyra i lägenheten.

Åtgärdsföreläggande m.m.

4 § Åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket jordabalken om fullgörande av sådan underhållsskyldighet beträffande gemensamma utrymmen som avses i 12 kap. 15 § tredje stycket jordabalken får inte åläggas en kooperativ hyresrättsförening, om sökanden är en kooperativ hyresgäst.

5 § Bestämmelserna om upprustningsföreläggande och hyresgästinflytande i 12 kap. 18 a – h §§ jordabalken gäller inte för kooperativa hyresrätter.

6 § Den kooperative hyresgästen får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åbe-ropa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

Den kooperative hyresgästens depositions rätt

7 § Bestämmelserna i 12 kap. 21 och 22 §§ jordabalken om hyresgästens rätt att deponera belopp hos länsstyrelsen gäller för kooperativa hyresgäster med undantag för bestämmelserna i 12 kap. 21 § första stycket nämnda lag om rätt att deponera när det råder tvist om hyran.

Föreningens rätt till ersättning vid ommålning m.m.

8 § När en kooperativ hyresgäst med stöd av 12 kap. 24 a § jordabalken har vidtagit någon åtgärd med lägenheten, har föreningen rätt till ersättning för skada, om åtgärden inte är fackmässigt utförd eller på liknande sätt otillfredsställande.

Föreningens tillträde till lägenheten

9 § Företrädare för den kooperativa hyresrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När lägenheten är ledig till uthyrning, är den kooperative hyresgästen skyldig att låta den visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att den kooperative hyresgästen inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Den kooperative hyresgästen är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller i jorden, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra. I så fall tillämpas 12 kap. 17 § jordabalken.

10 § Om den kooperative hyresgästen inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen enligt 9 § har rätt till det, får kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.

Förverkande

11 § Bestämmelserna i 12 kap. 42 § jordabalken om förverkande av hyresrätten gäller även för kooperativa hyresrätter, dock med följande avvikelser.

I stället för vad som anges i 12 kap. 42 § första stycket 4 jordabalken är en kooperativ hyresrätt förverkad, om lägenheten används i strid med 6 § eller 12 kap. 41 § jordabalken och hyresgästen inte efter tillsägelse vidtar rättelse utan dröjsmål.

I stället för vad som anges i 12 kap. 42 § första stycket 7 jordabalken är en kooperativ hyresrätt förverkad om i strid med 9 § tillträde till lägenheten vägras och hyresgästen inte kan visa giltig ursäkt.

Utöver vad som anges i 12 kap. 42 § första stycket 8 är den kooperativa hyresrätten förverkad om den kooperativa hyresgästen åsidosätter en skyldighet som följer av föreningens stadgar och förhållandena i övrigt är sådana som anges i nämnda punkt.

12 § En kooperativ hyresrätt är förverkad och föreningen berättigad att säga upp avtalet i förtid om hyresgästen har förvärvat hyresrätten genom en sådan övergång som anges i 12 kap. 32 – 37 §§ jordabalken och hyresgästen inte efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om medlemskap i föreningen.

Sägs avtalet upp, har föreningen rätt till skadestånd.

Prövning av hyresvillkor för bostadslägenheter

13 § Bestämmelserna i 12 kap. 53 – 55 c §§ jordabalken om prövning av hyran och andra hyresvillkor för bostadslägenheter är tillämpliga beträffande kooperativa hyresrätter endast i den utsträckning de avser andra hyresvillkor än hyran.

Rätten till ersättning vid uppsägning av lokal

14 § Bestämmelserna i 12 kap. 57 § första stycket 5 och 57 a § jordabalken om hyresgästens rätt till ersättning när denne inte godtar nya hyresvillkor för en lokal är inte tillämpliga beträffande kooperativa hyresrätter.

4 kap. Föreningen m.m.

Föreningens stadgar

1 § Utöver vad som anges i 2 kap. 2 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar skall en kooperativ hyresrättsförenings stadgar ange

1. de grunder enligt vilka hyra skall beräknas, och
2. de grunder enligt vilka medel skall avsättas för att säkerställa underhållet av föreningens hus.

Bestämmelserna om avsättning till reservfond i 10 kap. 6 § lagen om ekonomiska föreningar gäller inte för kooperativa hyresrättsföreningar.

Beslut om hyran

2 § För att ett beslut om ändring av de grunder enligt vilka hyra skall beräknas skall vara giltigt när inte samtliga röstberättigade i föreningen är ense om beslutet krävs, utöver vad som anges i 7 kap. 14 § lagen om ekonomiska föreningar, att minst tre fjärdedelar av de röstande på den senare stämman har gått med på beslutet.

3 § Det är en uppgift för styrelsen att fastställa hyran till föreningen, om inte något annat har bestämts i stadgarna.

4 § Den kooperativa hyresrättsföreningens firma skall innehålla beteckningen ”kooperativ hyresrättsförening”.

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 Patent- och registreringsverket förut registrerade och ännu bestående föreningsfirmor med säte i samma län. För registrering av förenings firma gäller i övrigt bestämmelserna i firmalagen (1974:156).

5 § Endast en kooperativ hyresrättsförening eller en sammanslutning av kooperativa hyresrättsföreningar får använda beteckningen ”kooperativ hyresrätt” eller en sammansättning med dessa ord i sin firma eller i övrigt vid beteckning av rörelsen.

6 § Ett beslut om sådan ändring av stadgarna att styrelsens säte skall flyttas från ett län till ett annat får inte registreras, om den kooperativa hyresrättsföreningens firma på grund av bestämmelserna i 4 § tredje stycket inte får föras in i Patent- och registreringsverkets register.

Val av styrelse

7 § Möjligheten enligt 6 kap. 1 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar att i stadgarna föreskriva på vilket sätt styrelseledamöter skall utses gäller i ett hänseende inte för kooperativa hyresrättsföreningar. Av styrelsens ledamöter skall alltid minst två eller, om styrelsen består av mindre än fem ledamöter, minst en väljas på föreningsstämman.

Vidgning av föreningens verksamhet

8 § För att ett beslut om vidgning av föreningens verksamhet skall vara giltigt krävs att det har fattats på en föreningsstämma och att minst två tredjedelar av de röstande ha gått med på beslutet. Det gäller dock inte om beslutet är av mindre betydelse för föreningens ekonomi.

Finns det i stadgarna ytterligare något villkor för att beslutet skall vara giltigt, gäller även det.

Överlåtelse m.m. av föreningens hus

9 § För att ett beslut om överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen, i vilket det finns en eller flera lägenheter som är upplåtna med kooperativ hyresrätt, skall vara giltigt krävs att det har fattats på en föreningsstämma. Beslutet skall vidare ha fattats på det sätt som gäller för beslut om likvidation enligt 11 kap. 1 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar. Dessutom skall minst två tredjedelar av de kooperativa hyresgästerna i det hus som skall överlåtas ha gått med på beslutet.

Finns det i stadgarna ytterligare något villkor för att beslutet skall vara giltigt, gäller även det.

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

Upphör den kooperativa hyresrätten enligt första stycket och har lägenheten tillträtts, skall skriftligt hyresavtal anses ingånget med den nye fastighetsägaren. I så fall gäller 11 §.

11 § Om parterna inte kommer överens om hyresvillkoren enligt 10 §, 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 hade bestämt för den kooperativa hyresrätten.

12 § Vad som sägs i 10 och 11 §§ skall tillämpas på motsvarande sätt, om föreningen hyr lägenheten och föreningens hyresavtal med fastighetsägaren upphör att gälla.

Revision

13 § Bestämmelserna i 8 kap. 5 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar om skyldighet att utse auktoriserad eller godkänd revisor gäller inte för kooperativa hyresrättsföreningar.

5 kap. Ombildning till kooperativ hyresrätt genom förvärv av hus

Inledande bestämmelse

1 § Bestämmelser som gäller ombildning av hyresrätt till kooperativ hyresrätt finns i detta kapitel och i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

Beslut om förvärv för ombildning

2 § En kooperativ hyresrättsförenings beslut att förvärva ett hus för ombildning av hyresrätt till kooperativ hyresrätt skall fattas på en föreningsstämma. Beslutet är giltigt, om hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheter som omfattas av förvärvet har gått med på beslutet. Dessa hyresgäster skall vara medlemmar i den kooperativa hyresrättsföreningen.

Vid beräkningen skall som lägenhet anses 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.

Protokollet från föreningsstämman skall innehålla uppgift om hur rösterna har beräknats och hållas tillgängligt för hyresgästerna och ägaren av huset.

3 § Innan beslut om förvärv enligt 2 § fattas, skall en sådan ekonomisk plan som avses i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) upprättas och hållas tillgänglig för hyresgästerna. Bestämmelserna, att planen skall registreras av Patent- och registreringsverket samt att förutsättningar för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen skall framgå, är dock inte tillämpliga.

Till planen skall fogas ett besiktningsprotokoll som visar husets skick. Planen skall även vara försedd med intyg enligt 3 kap. 2 § bostadsrättslagen.

4 § Beslut om förvärv i strid med 2 eller 3 § är ogiltiga, om inte förvärv ändå skett och lagfart har meddelats.

Hyresgästens rätt till inträde i föreningen

5 § En kooperativ hyresrättsförening som har förvärvat eller avser att förvärva ett hus för ombildning av hyresrätt till kooperativ hyresrätt får inte vägra en hyresgäst i huset inträde i föreningen. Detta gäller dock inte om

1. hyresförhållandet avser en lokal och lokalen inte skall upplåtas med kooperativ hyresrätt,

2. hyresförhållandet beror av anställning och lägenheten inte skall upplåtas med kooperativ hyresrätt, eller

3. sådana omständigheter föreligger att en kooperativ hyresrättsförening enligt 3 kap. 1 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar kan vägra den som förvärvat en kooperativ hyresrätt inträde i föreningen.

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

1. denne inte var hyresgäst i huset när föreningen förvärvade det, eller

2. hyresgästen ansökt om medlemskap i föreningen senare än ett år efter föreningens förvärv av huset.

Medlemskap får inte vägras på grund av bestämmelsen i andra stycket 1, om hyresgästen var make eller på något annat sätt närstående till den som innehade hyresrätten när föreningen förvärvade huset och hyresrätten övergått till hyresgästen enligt 12 kap. 33 §, 34 § eller 47 § andra stycket jordabalken. Hyresgästen måste dock ha ansökt om medlemskap inom den tid som anges i andra stycket 2 eller, om det är förmånligare för hyresgästen, senast tre månader efter den dag då hyresrätten övertogs.

6 § En hyresgäst som avses i 5 § och som har vägrats inträde i föreningen kan inom en månad från den dag han fick del av beslutet hänskjuta tvisten till hyresnämnden.

Medlemmens rätt till en kooperativ hyresrätt

7 § Om någon som avses i 5 § har antagits som medlem i föreningen, får föreningen inte vägra att upplåta den lägenhet som är avsedd för medlemmen med kooperativ hyresrätt eller erbjuda sådana villkor för upplåtelsen som medlemmen skäligen inte bör godta.

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

Bestämmelserna i första och andra styckena gäller inte om det är bestämt att medlemmens hyresförhållande skall upphöra.

Utträde ur föreningen m.m.

8 § Om föreningen vägrar att upplåta kooperativ hyresrätt till någon som avses i 5 § och som har antagits som medlem i föreningen eller antar inte en sådan medlem ett erbjudande från föreningen om att få lägenheten upplåten med kooperativ hyresrätt, 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 7 § andra stycket, eller
2. styrelsen har 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 kooperativ hyresrätt.

9 § Har föreningen antagit en hyresgäst som avses i 5 § som medlem i föreningen men upphör denne att vara hyresgäst innan någon kooperativ hyresrätt upplåtits till honom, skall medlemmen anses ha utträtt ur föreningen den dag hyresförhållandet upphör. Dessa bestämmelser gäller dock inte, om föreningens styrelse har medgett att medlemmen får stå kvar i föreningen.

6 kap. Ombildning till kooperativ hyresrätt genom hyra av lägenheter

Beslut att hyra för ombildning

1 § En kooperativ hyresrättsförenings beslut att hyra samtliga lägenheter i ett hus för ombildning till kooperativ hyresrätt skall fattas på en föreningsstämma. Beslutet är giltigt, om minst två tredjedelar av hyresgästerna i de uthyrda lägenheterna i det hus där föreningen avser att hyra lägenheter har gått med på beslutet. Dessa hyresgäster skall vara medlemmar i den kooperativa hyresrättsföreningen.

Protokollet från föreningsstämman skall innehålla uppgift om hur rösterna har beräknats och hållas tillgängligt för hyresgästerna och ägaren av huset.

Bestämmelserna i 5 kap. 5 – 9 §§ skall tillämpas på motsvarande sätt.

Inträde som hyresvärd m.m.

2 § När beslut enligt 1 § har fattats träder den kooperativa hyresrättsföreningen in som hyresvärd i förhållande till en hyresgäst som inte är medlem i föreningen, om

1. föreningen har träffat ett hyresavtal med fastighetsägaren avseende samtliga lägenheter i huset, samt
2. hyresgästen har underrättats om inträdet.

3 § Om hyresavtalet mellan fastighetsägaren och den kooperativa hyresrättsföreningen upphör att gälla, återinträder fastighetsägaren i de hyresavtal där föreningen enligt 2 § har trätt in.

7 kap. Övriga bestämmelser

Straff

1 § Utöver vad som sägs i 16 kap. 1 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar döms den till böter som uppsåtliga eller av oaktsamhet

1. bedriver verksamhet i strid med 1 kap. 4 §,
2. tar emot förskott i strid med 2 kap. 7 §, eller
3. bryter mot 4 kap. 5 §.

Överklagande

2 § Beslut om förskott enligt 2 kap. 8 § får överklagas hos allmän förvaltningsdomstol.

Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten.

3 § Beslut av hyresnämnden i frågor angående fastställande av hyresvillkor enligt 4 kap. 11 §, inträde i föreningen enligt 5 kap. 6 § eller skyldighet att upplåta kooperativ hyresrätt enligt 5 kap. 7 § får överklagas hos Svea hovrätt inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Överklagandet skall ges in till hyresnämnden.

Vissa meddelanden

4 § Bestämmelserna i 12 kap. 63 § jordabalken gäller även meddelande som avses i 3 kap. 11 § andra stycket och 6 kap. 2 § 2.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den , då lagen (1999:459) om ändring av tillstånd att bedriva verksamhet med kooperativ hyresrätt skall upphöra att gälla.

2. Denna lag skall inte tillämpas på en ekonomisk förening som har registrerats före lagens ikraftträdande och inte därefter har registrerats som kooperativ hyresrättsförening. Bestämmelserna i 1 kap. 4 § första stycket utgör inte hinder för en sådan förening att fortsätta verksamhet som bedrevs vid ikraftträdandet.

Tillstånd som har meddelats enligt lagen (1986:1242) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt upphör att gälla, om föreningen registreras som kooperativ hyresrättsförening.

3. Sådana föreningar som avses i punkt 2 första stycket får enligt bestämmelserna i punkterna 4 och 5 omregistreras till kooperativa hyresrättsföreningar.

Patent- och registreringsverket prövar frågan om omregistrering efter Bilaga 2
anmälan av föreningen.

4. Omregistrering får ske under förutsättning

- att föreningen har beslutat att ändra innehållet i sina stadgar i överensstämmelse med bestämmelserna i 4 kap. 1 §,
- att föreningen har beslutat om firma i enlighet med bestämmelserna i 4 kap. 4 §, och
- att föreningen har utsett styrelse i enlighet med bestämmelserna i 4 kap. 7 §.

I fråga om omregistreringen tillämpas i övrigt bestämmelserna i 15 kap. lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar.

5. Sådana villkor i föreningens stadgar som går längre än vad som föreskrivs i 7 kap. 14 § första stycket och 15 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar skall inte tillämpas när föreningen beslutar i angelägenhet som rör omröstningen.

6. Bestämmelserna i 4 kap. 5 § om förbud för andra än kooperativa hyresrättsföreningar att använda orden kooperativ hyresrättsförening i firman tillämpas inte före utgången av år på firmor som redan är registrerade vid lagens ikraftträdande.

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken

dels att i 4 kap. 1 § orden ”lagen (1982:357) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt” skall bytas ut mot ”lagen (1982:357) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt”,

dels att 12 kap. 1 och 26 §§ skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

12 kap

1 §

Detta kapitel avser avtal, genom vilka hus eller delar av hus upplåts till nyttjande mot ersättning. Detta gäller även om lägenheten upplåtits genom tjänsteavtal eller avtal i anslutning till sådant avtal.

Innefattar avtalet även upplåtelse av jord att nyttjas tillsammans med lägenheten, skall detta kapitel tillämpas på avtalet, om jorden skall användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk. Förenas ett tjänsteavtal, som ej är av ringa betydelse, med upplåtelse av såväl lägenhet för bostadsändamål som jord, skall kapitlet tillämpas, om upplåtelsen av lägenheten är mera betydelsefull än upplåtelsen av jorden.

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

Vad som föreskrivs i detta kapitel om sambor gäller sådana samborförhållanden där en ogift kvinna och en ogift man bor tillsammans under äktenskapsliknande förhållanden.

Förbehåll som strider mot en bestämmelse i detta kapitel är utan verkan mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hans ställe, om ej annat anges.

Omfattar hyresavtalet minst tre bostadslägenheter, som hyresgästen skall hyra ut i andra hand, får parterna avtala om förbehåll som strider mot vad som sägs i detta kapitel om sådana lägenheter, under förutsättning att förbehållet inte strider mot bestämmelserna om lokaler och inte heller avser rätten till förlängning av avtalet eller grunderna för fastställande av hyresvillkoren i samband med sådan förlängning. Ett sådant förbehåll gäller endast om det godkännts av hyresnämnden. Godkännande behövs dock inte om staten, kommun, landsting eller

Omfattar hyresavtalet minst tre bostadslägenheter, som hyresgästen skall hyra ut i andra hand, eller är hyresgästen en kooperativ hyresrättsförening som skall upplåta kooperativ hyresrätt får parterna avtala om förbehåll som strider mot vad som sägs i detta kapitel om sådana lägenheter, under förutsättning att förbehållet inte strider mot bestämmelserna om lokaler och inte heller avser rätten till förlängning av avtalet eller grunderna för fastställande av hyresvillkoren i samband med sådan förlängning. Ett sådant förbehåll gäller endast om det godkännts av

kommunalförbund är hyresvärd.

hyresnämnden. Godkännande behövs dock inte om staten, kommun, landsting eller kommunalförbund är hyresvärd eller om en kooperativ hyresrättsförening är hyresgäst.

Bilaga 2

26 §

Hyresvärden har rätt att utan uppskov få tillträde till lägenheten för att utöva nödvändig tillsyn eller utföra förbättringsarbeten som inte kan uppskjutas utan skada. När lägenheten är ledig till uthyrning, är hyresgästen skyldig att låta den visas på lämplig tid.

Efter tillsägelse minst en månad i förväg får hyresvärden i lägenheten låta utföra mindre brådskande förbättringsarbeten som inte vållar väsentligt hinder eller men i nyttjanderätten. Sådana arbeten får dock inte utan hyresgästens medgivande utföras under den sista månad som hyresförhållandet består. Vill hyresvärden utföra annat arbete i lägenheten, får hyresgästen inom en vecka från det att han fick meddelande om detta säga upp avtalet till upphörande. Sådant arbete får inte utan hyresgästens medgivande påbörjas förrän avtalet sålunda kunnat bringas att upphöra. Bestämmelserna i detta stycke gäller inte arbete som hyresvärden har utfäst sig att utföra åt hyresgästen eller som han genom ett åtgärdsföreläggande har ålagts att utföra.

I fall som anges i första eller andra stycket skall hyresvärden tillse att hyresgästen ej förorsakas större olägenhet än nödvändigt. Skada som förorsakas hyresgästen genom arbete som avses i andra stycket skall ersättas av hyresvärden, även om skadan icke beror på hans försummelse.

Hyresgästen är skyldig att tåla inskränkningar i nyttjanderätten, som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om den av honom hyrda lägenheten inte besväras av ohyra. Därvid gäller 17 § andra stycket.

Hyresgästen är skyldig att tåla inskränkningar i nyttjanderätten, som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om den av honom hyrda lägenheten inte besväras av ohyra. Därvid gäller 17 §.

Underlåter hyresgästen att bereda hyresvärden tillträde till lägenheten när denne har rätt till det, får kronofogdemyndigheten meddela särskild handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.

Denna lag träder i kraft den

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

Bilaga 2

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

dels att i 16 e § orden ”lagen (1982:357) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt” skall bytas ut mot ”lagen (1982:357) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt”,

dels att 4 och 23 §§ skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 §

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. 11 § första stycket 5 och 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 §, villkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 d §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller före-läggande 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,

2 b. pröva tvist om fastställande av hyresvillkor enligt 4 kap. 11 §, inträde i föreningen enligt 5 kap. 6 § eller skyldighet att upplåta kooperativ hyresrätt enligt 5 kap. 7 §, allt lagen (0000: 000) om kooperativ hyresrätt,

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 utdömmande av vite enligt 11 kap. 2 §, allt bostadsrättslagen (1991:614),

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 bostadsförvaltningslagen (1977:792), tvist om upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a – c §§ jordabalken eller förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 12 kap. 18 d – f §§ och 18 h § samma balk,

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

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

8. pröva frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt *eller kooperativ hyresrätt.*

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.

23 §

Om fullföljd av talan mot hyresnämndens beslut i ärende enligt 12 kap. jordabalken eller hyresförhandlingslagen (1978:304) eller i ärende angående bostadsrätt, eller särskild förvaltning eller i ärende enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m., 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: 614), 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792), 25 § lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. Samt 15 § lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

Om fullföljd av talan mot hyresnämndens beslut i ärende enligt 12 kap. jordabalken, hyresförhandlingslagen (1978:304) eller lagen (0000:000) om kooperativ hyresrätt eller i ärende angående bostadsrätt, eller särskild förvaltning eller i ärende enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m., eller lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt finns bestämmelser i 12 kap. 70 § jordabalken, 31 § hyresförhandlingslagen, 7 kap. 3 § lagen om kooperativ hyresrätt, 11 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991: 614), 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792), 25 § lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. samt 15 § lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

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

Hyresnämndens beslut får överklagas hos Svea hovrätt, om nämnden

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

2. avskrivit ärende enligt 8 – 10, 15 a, 16, 16 a, 16 c 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 rättshjälp.

Ett överklagande 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 ett överklagande som avses i första eller tredje stycket tillämpas bestämmelserna i 52 kap. 2 och 4 §§ rättegångsbalken. Bilaga 2

Denna lag träder i kraft den

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

Bilaga 2

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

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 §

Förvärvstillstånd fordras inte

1. om egendomen förvärvas från staten, kommun, landsting eller kommunalförbund,
2. om staten, kommun, landsting, kommunalförbund, aktiebolag, som helt ägs av kommun eller landsting, allmännyttigt bostadsföretag, riksorganisation för bostadsrättsföreningar eller regional sådan organisation är förvärvare,
3. om egendomen förvärvas av en bostadsrättsförening och föreningen har fattat beslut om förvärvet i den ordning som föreskrivs i 9 kap. 19 § bostadsrättslagen (1991:614),
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 §,
6. om förvärvet sker genom inrop på exekutiv auktion.

3. om egendomen förvärvas av en bostadsrättsförening *eller en kooperativ hyresrättsförening* och föreningen har fattat beslut om förvärvet i den ordning som föreskrivs i 9 kap. 19 § bostadsrättslagen (1991:614) *respektive 5 kap. 2 § lagen (0000:000) om kooperativ hyresrätt,*

Denna lag träder i kraft den

Förslag till lag om ändring i bostadsförvaltningslagen (1977:792) Bilaga 2

Härigenom föreskrivs att 1 § bostadsförvaltningslagen (1977:792) att 1 § skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 §

Denna lag äger tillämpning på fastighet där det finns bostadslägenhet som är uthyrd eller kan hyras ut av fastighetens ägare för annat ändamål än fritidsändamål och som ej utgör del av hans egen bostad. Fastighet som tillhör staten eller kommun kan ej bli föremål för ingripande enligt 2.

När byggnad tillhör innehavare av inskriven tomträtt, äger bestämmelserna i denna lag om fastighet motsvarande tillämpning på tomträten. I fråga om byggnad som annars tillhör annan än ägaren av marken gäller lagen i tillämpliga delar. Såsom ägare av fastighet anses, när omständigheterna föranleder det, annan som innehar fastigheten.

Denna lag tillämpas inte på kooperativa hyresrättsföreningar som avses i lagen (0000:000) om kooperativ hyresrätt.

Denna lag träder i kraft den

Förslag till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304)

Bilaga 2

Härigenom föreskriv att 1 § hyresförhandlingslagen (1978:304) skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 §

Förhandling om hyresförhållanden i fråga om bostadslägenheter får enligt denna lag föras mellan å ena sidan hyresvärd eller hyresvärd och organisation av fastighetsägare, i vilken hyresvärden är medlem, och å andra sidan organisation av hyresgäster. Förhandling förs på grundval av förhandlingsordning, som kommer till stånd genom avtal mellan de förhandlande parterna eller genom beslut av hyresnämnd.

Som hyresvärd anses i lagen den som för annat ändamål än fritidsändamål regelmässigt hyr ut mer än två bostadslägenheter, vilka ej utgör del av upplåtarens bostad.

Som hyresvärd anses i lagen den som för annat ändamål än fritidsändamål regelmässigt hyr ut mer än två bostadslägenheter, vilka ej utgör del av upplåtarens bostad.
Lagen är dock inte tillämplig vid upplåtelse av kooperativ hyresrätt.

Vad som i lagen sägs om avtal om förhandlingsordning och om verkan av att sådant avtal har slutits gäller i tillämpliga delar även i fråga om förhandlingsordning som har beslutats av hyresnämnd.

Denna lag träder i kraft den

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

Bilaga 2

Härigenom föreskrivs att rubriken till lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt samt 1, 3 – 6 och 8 – 12 §§ skall ha följande lydelse.

Lag om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt

Nuvarande lydelse

För ombildning av hyresrätt till bostadsrätt har hyresgäster enligt denna lag rätt att förvärva den fasta egendomen genom en bostadsrättsförening.

Rätten till förvärv gäller fast egendom som är taxerad som hyreshusenhet eller, om egendomen hyrs ut för något annat ändamål än fritidsändamål, som småhusenhet.

Vad som i denna lag sägs om fast egendom skall gälla även tomträtt. Vad som sägs om lagfart skall, när det är fråga om tomträtt, i stället avse inskrivning av förvärv av tomträtt.

Om hyresgäster har intresse av att förvärva fast egendom för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt får detta anmälas till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. 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*, och

Föreslagen lydelse

1 §

För ombildning av hyresrätt till bostadsrätt *eller kooperativ hyresrätt* har hyresgäster enligt denna lag rätt att förvärva den fasta egendomen genom en bostadsrättsförening *respektive en kooperativ hyresrättsförening*.

3 §

Om hyresgäster har intresse av att förvärva fast egendom för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt *eller kooperativ hyresrätt* får detta anmälas till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Intresseanmälan skall för hyresgästernas räkning göras av en bostadsrättsförening *respektive en kooperativ hyresrättsförening*.

2. att hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna skriftligen har förklarat sig intresserade av ombildningen, och att dessa hyresgäster är medlemmar i föreningen, och

3. att samtliga lägenheter i en småhusenhet som omfattas av anmälan hyrs för något annat ändamål än fritidsändamål.

4 §

Fastighetsägaren och bostadsrättsföreningen skall av inskrivningsmyndigheten underrättas om att en intresseanmälan har antecknats i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

Fastighetsägaren och bostadsrättsföreningen *eller den kooperativa hyresrättsföreningen* skall av inskrivningsmyndigheten underrättas om att en intresseanmälan har antecknats i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

5 §

Sedan anteckning har skett gäller en intresseanmälan fram till den inskrivningsdag som inträffar närmast efter två år från den inskrivningsdag då anteckningen gjordes. Om hembud som avses i 6 § sker under denna tid, gäller anmälningen dock alltid fram till den inskrivningsdag som inträffar närmast efter två år från den dag då hembudet skedde. Vad som nu har sagts gäller även i förhållande till ny ägare av fastigheten.

Sedan anteckning har skett gäller en intresseanmälan, *utom i fall som avses i andra stycket*, fram till den inskrivningsdag som inträffar närmast efter två år från den inskrivningsdag då anteckningen gjordes. Om hembud som avses i 6 § sker under denna tid, gäller anmälningen dock alltid fram till den inskrivningsdag som inträffar närmast efter två år från den dag då hembudet skedde. Vad som nu har sagts gäller även i förhållande till ny ägare av fastigheten.

En förening som har gjort en intresseanmälan kan återta den. Anmälan upphör att gälla den inskrivningsdag som inskrivningsmyndigheten tar bort anteckningen.

En ny intresseanmälan får antecknas tidigast på den inskrivningsdag då den tidigare giltighet upphört.

5 a §

Till ett återtagande av en intresseanmälan skall föreningens styrelse foga ett intyg att hyresgästerna i minst hälften av de uthyrda lägenheterna vid föreningsstämma har röstat mot förvärv av den fasta egendomen.

6 §

Fast egendom som utgör en hyreshus- eller småhusenhet och för vilken en intresseanmälan gäller, får inte överlåtas helt eller delvis genom köp eller byte utan att den

Fast egendom som utgör en hyreshus- eller småhusenhet 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 hyreshus- eller småhusenheten. 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 § aktiebolagslagen (1975:1385).

En överlåtelse får genomföras utan hembud till bostadsrättsföreningen,

1. om *bostadsrättsföreningen* godkänner överlåtelsen,
2. om staten 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 genomförs 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 andel förvärvats på något 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.

Hyresnämnden skall se till att förslaget till köpeavtal delges den *bostadsrättsförening* som har gjort intresseanmälan. Efter delgivning- en får inte hembudet eller samtycket till avtalsförslaget återkallas eller förslaget ändras.

Efter hembudet är fastighetsägaren skyldig att ge föreningen tillfälle att besikta egendomen.

bostadsrättsförening *eller kooperativa hyresrättsförening* som har gjort intresseanmälan har erbjudits att förvärva hela hyreshus- eller småhusenheten. 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 § aktiebolagslagen (1975:1385).

En överlåtelse får genomföras utan hembud till bostadsrättsföreningen *eller den kooperativa hyresrättsföreningen*,

1. om *föreningen* godkänner överlåtelsen,

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

8 §

Hyresnämnden skall se till att förslaget till köpeavtal delges den *förening* som har gjort intresseanmälan. Efter delgivningen får inte hembudet eller samtycket till avtalsförslaget återkallas eller förslaget ändras.

Hyresnämnden skall för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel underrätta inskrivningsmyndigheten om hembudet och om dagen för det.

9 §

Bestämmelser om bostadsrättsföreningars beslut att förvärva hus för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt finns i 9 kap. 19 – 21 §§ bostadsrättslagen (1991: 614).

Bestämmelser om bostadsrättsföreningars beslut att förvärva hus för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt finns i 9 kap. 19 – 21 §§ bostadsrättslagen (1991: 614). *Motsvarande bestämmelser för kooperativa hyresrättsföreningar finns i 5 kap. 2 – 4 §§ lagen (0000:000) om kooperativ hyresrätt.*

10 §

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

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

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

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

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

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

11 §

Om hembudet har antagits, skall

Om hembudet har antagits, skall

det anses som om fastighetsägaren och *bostadsrättsföreningen* har slutit ett avtal om köp av den hembjudna egendomen på de villkor som anges i förslaget till köpeavtal. I förslaget skall anses föreskrivet att köpebrev skall upprättas.

det anses som om fastighetsägaren och *föreningen* har slutit ett avtal om köp av den hembjudna egendomen på de villkor som anges i förslaget till köpeavtal. I förslaget skall anses föreskrivet att köpebrev skall upprättas.

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.

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 *förening* 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 gäller också om överlåtelsen avser en andel av hyreshus- eller småhusenheten.

I fråga om förbudet i första stycket skall 6 § andra och tredje stycket tillämpas. Om något undantag inte föreligger, är överlåtaren skyldig att skaffa hyresnämndens tillstånd till överlåtelsen.

Denna lag träder i kraft den

Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

Bilaga 2

Härigenom föreskrivs

dels att i 1 kap. 7 § orden ”lagen (1982:357) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt” skall bytas ut mot ”lagen (1982:357) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt”,

dels att 1 kap. 8 § BRL skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 kap.

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.

Första stycket gäller inte i verksamhet som bedrivs med stöd av tillstånd enligt lagen (1986:1242) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt eller lagen (1999:459) om ändring av tillstånd att bedriva verksamhet med kooperativ hyresrätt.

En juridisk person får inte upplåta andelsrätt *som ger* 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

Bestämmelser om begränsningar i ekonomiska föreningars rätt att upplåta nyttjanderätt för begränsad tid finns i 1 kap. 4 § lagen (0000:000) om kooperativ hyresrätt.

Denna lag träder i kraft den

Härigenom föreskrivs följande.

1 § Säkerhet för återbetalning av förskott enligt 2 kap. 7 § lagen (0000:000) om kooperativ hyresrätt skall täcka det sammanlagda beloppet av de förskott som avses med den kooperativa hyresrättsföreningens ansökan om tillstånd.

2 § Säkerheten skall bestå av bankgaranti eller annan likvärdig säkerhet. Som säkerhet får även godtas en garantiförbindelse av Aktiebolaget Bostadsgaranti, HSB:s Riksförbund ek.för., Riksbyggens ekonomisk förening samt GARBO Aktiebolag.

3 § Säkerheten skall förvaras hos länsstyrelsen.

4 § Ansökan om återställande av säkerhet skall göras skriftligen hos länsstyrelsen.

5 § Till ansökningshandling om återställande av säkerhet för förskott skall fogas en skriftlig försäkran av samtliga ledamöter i den kooperativa hyresrättsföreningens styrelse att de lägenheter för vilka förskott har tagits ut är upplåtna med kooperativ hyresrätt till den som har betalat förskottet eller att mottagna förskott har återbetalats.

6 § När säkerhet återställs skall länsstyrelsen återkalla tillståndet att ta upp förskott.

Denna förordning träder i kraft

Efter remiss har yttrande över betänkandet inkommit från Svea hovrätt, Kammarrätten i Göteborg, Malmö tingsrätt, Hyresnämnden i Malmö, Hyresnämnden i Göteborg, Statskontoret, Socialstyrelsen, Riksskatteverket, Länsstyrelsen i Stockholms län, Länsstyrelsen i Gävleborgs län, Statens Bostadskreditnämnd, Konsumentverket, Juridiska fakulteten vid Stockholms universitet, Institutet för fastighetsrättslig forskning vid Uppsala universitet, Boverket, Patent- och registreringsverket Stockholms kommun, Västerås kommun, Svenska Kommunförbundet, Föreningen Auktoriserade Revisorer FAR, Svenska Revisorssamfundet, Sveriges advokatsamfund, Sveriges försäkringsförbund, Svenska Bankföreningen, Sveriges fastighetsägareförbund, SBC, HSB:s riksförbund, Riksbyggen, Stockholms Kooperativa Bostadsförening ek. för., SKB, Hyresgästernas Riksförbund, Fastighetsmäklarförbundet, Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO) och Venantius AB.

Fakulteten för arkitektur, lantmäteri och väg- och vatten vid Kungliga Tekniska högskolan KTH, Statens Bostadsfinansieringsaktiebolag SBAB, Sveriges Fastighetsmäklarsamfund, AB Bostadsgaranti, har getts tillfälle att yttra sig men har avstått från det.

Yttrande har vidare inkommit från Miljöpartiet de Gröna.