

Till statsrådet Lars-Erik Lövdén

Regeringen beslutade den 19 december 1996 att tillkalla en särskild utredare för att se över frågor om förvärv och pantsättning av bostadsrätter samt att lämna ett förslag till ett offentligt register över bostadsrätter. Den 30 juni 1998 överlämnade utredningen delbetänkandet Bostadsrättsregister (SOU 1998:80). I delbetänkandet redovisade utredningen sina överväganden i de nämnda frågorna. Den dåvarande särskilde utredaren, justitierådet Nina Pripp, entledigades på egen begäran i samband med överlämnandet.

Därefter påbörjade utredningen sitt arbete med de ytterligare uppgifter som den fick av regeringen i tilläggsdirektiv från den 25 september 1997 (dir. 1997:116). Ordföranden i Arbetsdomstolen Michaël Koch förordnades den 1 september 1998 till särskild utredare.

Som sakkunniga har i arbetet med förevarande betänkande medverkat hovrättsassessorn Lotta Hardvik Åkerström, Justitiedepartementet, och departementssekreteraren Ann-Christine Bystedt, Finansdepartementet, samt som experter jur. kand. Ulrika Blomqvist, Riksbyggen, utredaren Yvonne Borgecrona, Boverket, direktören Gösta Fischer, Svenska Bankföreningen, förbundsjuristen Blanka Kruljac, HSB Riksförbund, chefsjuristen Göran Olsson, SBC, avdelningsdirektören Sverker Thorslund, Konsumentverket, och jur. kand. Ingrid Ugglå. Dessutom medverkade t.o.m. den 15 januari 1999 dåvarande förbundsjuristen Håkan Albrecht, HSB, som expert.

Sekreterare har varit hovrättsassessorn Bob Nilsson Hjorth.

Utredningen ber härmed att få överlämna sitt slutbetänkande Olika bostadsrättsfrågor (SOU 2000:2).

Arbetet har bedrivits i nära samråd med de sakkunniga och experterna. De står bakom de olika förslag som läggs fram. Betänkandet har därför avfattats i vi-form.

Utredningens uppdrag är härmed slutfört.

Stockholm i december 1999.

Michaël Koch

/Bob Nilsson Hjorth

Innehåll

Förkortningar m.m.	13
Sammanfattning	15
Författningsförslag	21
1 Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614).....	21
2 Förslag till förordning om ändring i bostadsrätts- förordningen (1991:630).....	45
3 Förslag till förordning om underrättelser enligt 7 kap. 23 § bostadsrättslagen (1991:614)	47
4 Förslag till förordning om redovisning av pengar som har deponerats hos länsstyrelse enligt 7 kap. 14 a § bostadsrättslagen (1991:614)	49

A Inledning

1 Utredningsuppdraget och arbetet	51
1.1 Direktiven m.m.	51
1.2 Utredningsarbetet.....	52

B Ekonomiska planer, förhandsavtal m.m.

2 En kort presentation av regelverket	53
3 Utredningens kontakter och undersökningar	55
3.1 Genomgång av förvaltarberättelser.....	55
3.1.1 Allmänt om undersökningen.....	55
3.1.2 Resultat av undersökningen	57

3.2	Sammanträffande med kreditgivare.....	61
3.2.1	Orsaker till konkurserna.....	61
3.2.2	Det nuvarande regelverket och framtiden.....	62
3.3	Sammanträffande med Venantius m.fl.	63
3.3.1	Orsaker till konkurserna.....	64
3.3.2	Det nuvarande systemet och framtiden.....	65
3.4	Sammanträffande med intygsgivare.....	66
3.4.1	Orsaker till konkurserna.....	66
3.4.2	Det framtida systemet	66
4	Orsakerna till konkurserna och behovet av regeländringar	69
4.1	Bostadspolitiska utredningen.....	69
4.2	Boendesociala beredningen	70
4.3	Överväganden	71
4.3.1	Orsaker till konkurserna.....	71
4.3.2	Svagheter i det nuvarande systemet.....	74
4.3.3	Övergripande synpunkter beträffande ändringsbehovet	77
5	Syften med den ekonomiska planen	81
5.1	Gällande rätt.....	81
5.2	Frågans tidigare behandling.....	81
5.2.1	1930 års BRL	81
5.2.2	1971 års BRL	81
5.2.3	Särskilt om ombildning.....	82
5.2.4	1991 års BRL	83
5.3	Överväganden	83
5.3.1	Syften med hela regelverket.....	83
5.3.2	Syften med ekonomiska planer och kostnadskalkyler.....	84
5.3.3	Information till den enskilde.....	85
5.3.4	Våra slutsatser.....	87
6	Förhandsavtal och tidpunkten för upprättande av ekonomisk plan.....	89
6.1	Gällande rätt.....	89
6.1.1	Tidpunkten för upprättande av ekonomisk plan	89
6.1.2	Förhandsavtal och kostnadskalkyler	89
6.2	Frågans tidigare behandling.....	91
6.2.1	Utvecklingen fram till 1971 års BRL.....	91
6.2.2	1971 års BRL	92

6.2.3	1991 års BRL	92
6.3.	Överväganden.....	93
6.3.1	Inledande synpunkter	93
6.3.2	Erfarenheter av förhandsavtal	93
6.3.3	Aspekter på tidpunkter för upprättande av ekonomisk plan	96
6.3.4	Våra slutsatser	97
7	Innehållet i den ekonomiska planen m.m.	99
7.1	Gällande rätt.....	99
7.1.1	Ekonomisk plan.....	99
7.1.2	Kostnadskalkyler.....	101
7.2	Frågans tidigare behandling.....	101
7.3	Överväganden och förslag	102
7.3.1	Inledande synpunkter	102
7.3.2	Ekonomiska prognoser och känslighets- analyser	104
7.3.3	Innehållet i övrigt.....	106
8	Intygsgivare	109
8.1	Gällande rätt.....	109
8.1.1	Intyget	109
8.1.2	Behörighet.....	109
8.1.3	Utseende av intygsgivare och tillsyn	110
8.2	Frågans tidigare behandling.....	110
8.2.1	1930 års BRL	110
8.2.2	Ändringar på 1940-talet	111
8.2.3	1971 års BRL	111
8.2.4	Ändringar år 1982.....	111
8.3	Överväganden och förslag.....	112
8.3.1	Inledande synpunkter	112
8.3.2	Kompetensen.....	113
8.3.3	Oberoende intygsgivare	115
8.3.4	Intygsgivarnas ansvar.....	121
8.3.5	Särskilt om tillsynen	127
9	Ny ekonomisk plan.....	129
9.1	Gällande rätt.....	129
9.2	Frågans tidigare behandling.....	129
9.3	Överväganden	130
9.3.1	Närmare om dagens förutsättningar.....	130
9.3.2	Kan förutsättningarna preciseras?.....	133

C Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

10	Allmänna överväganden	137
10.1	Kort om uppbyggnaden av 7 kap. BRL	137
10.2	Allmänna utgångspunkter	138
11	Lägenhetens skick	141
11.1	Ansaret för lägenhetens skick	141
11.1.1	Lägenhetens skick när det tillträds för första gången	141
11.1.2	Bostadsrättshavarens rättigheter vid brister i lägenhetens skick före tillträdet	142
11.1.3	Bostadsrättshavaren får inte tillträda i rätt tid	144
11.1.4	Föreningens skyldigheter beträffande skicket efter tillträdet	145
11.1.5	Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens skick	147
11.2	Överväganden och förslag	149
11.2.1	Allmänt om regleringen avseende lägenhetens skick m.m.	149
11.2.2	Egendom som bostadsrättshavaren tillför lägenheten	152
11.2.3	Fördelningen av ansvaret för lägenhetens skick	155
11.2.4	Åtgärdsföreläggande för föreningen	160
11.2.5	Bostadsrättshavaren sköter inte underhållet	164
11.2.6	Återflyttningsrätt	166
12	Deposition av årsavgift	169
12.1	Bakgrund	169
12.1.1	Generella regler om nedsättning av pengar	169
12.1.2	Hyresförhållanden	169
12.1.3	Arrende	171
12.2	Överväganden och förslag	171
12.2.1	En jämförelse mellan bostadsrättshavaren och hyresgästen	172
12.2.2	Skälen för och emot en depositionsrätt	172
12.2.3	Begränsningar	174
12.2.4	Vårt förslag	175

13	Bostadsrättshavarens användning av lägenheten	177
13.1	Bakgrund.....	177
13.1.1	Användning i strid med ändamålet	177
13.1.2	Förändring i lägenheten	178
13.1.3	Iakttagande av sundhet, ordning, m.m.	180
13.2	Överväganden och förslag	181
13.2.1	Användningen och ändamålen	181
13.2.2	Bostadsrättshavarens förändringar av lägenheten	182
13.2.3	Störningar i boendet.....	184
14	Upplåtelse i andra hand.....	191
14.1	Bakgrund.....	191
14.1.1	Utomstående personer i lägenheten	191
14.1.2	Andrahandsupplåtelse	192
14.2	Överväganden och förslag	194
14.2.1	Förhållandet mellan andrahandsupplåtelse och partiell sublokation.....	194
14.2.2	När bör andrahandsupplåtelse tillåtas?	197
15	Tillträde till lägenheten	203
15.1	Tillträdesreglerna och deras framväxt	203
15.1.1	BRL.....	203
15.1.2	Hyreslagen	203
15.1.3	Historik	204
15.2	Överväganden och förslag	205
15.2.1	Skillnaderna jämfört med hyreslagen bör bestå.....	205
15.2.2	Tillträde för att avhjälpa brister på bostadsrättshavarens bekostnad	205
15.2.3	Visning vid avsägelse	206
16	Förverkande.....	209
16.1	Bakgrund.....	209
16.1.1	Grunderna för förverkande	209
16.1.2	Överträdelser av ringa betydelse m.m.....	211
16.1.3	Tillsägelse om rättelse	212
16.1.4	Rättelse innan uppsägning sker m.m.....	213
16.1.5	Uppsägning vid brottslig verksamhet	214

16.1.6	Återvinning vid försenad betalning av årsavgift.....	214
16.1.7	Avflyttning efter uppsägning	216
16.1.8	Skadestånd	216
16.2	Överväganden och förslag	217
16.2.1	Upprepade betalningsförseningar	217
16.2.2	Fristerna vid försenad betalning	226
16.2.3	Underrättelser och meddelanden	228
16.2.4	Återvinning vid sjukdom m.m.	231
17	Förfarandet vid uppsägning.....	235
17.1	Bakgrund.....	235
17.1.1	Sätten för uppsägning	235
17.1.2	Delgivning av uppsägningen.....	236
17.1.3	Verkan av vissa ansökningar.....	238
17.1.4	Övergång efter bostadsrättshavarens uppsägning	238
17.1.5	Följderna av uppsägning från föreningens sida	238
17.2	Överväganden och förslag	239
17.2.1	Sättet för uppsägning	239
17.2.2	Bör orsaken till uppsägningen anges?.....	240
17.2.3	Delgivning av uppsägningar	241
17.2.4	Övergivna lägenheter	243
17.2.5	Delgivning av underrättelse till bostadsrättshavaren	244
18	Vissa övriga bestämmelser	247
18.1	Avgifter till föreningen	247
18.1.1	De olika avgifterna.....	247
18.1.2	Sättet för betalning av avgifter.....	247
18.1.3	Avgifter som inte betalas i rätt tid före tillträdet	248
18.1.4	Legal panträtt	248
18.2	Frånträde vid avgiftshöjning.....	248
18.3	Underrättelse vid pantsättning av en bostadsrätt	249
18.4	Vissa övriga meddelanden	249
18.4.1	BRL.....	249
18.4.2	Hyreslagen	250
18.4.3	Historik	250
18.5	Upphörande av bostadsrätten i vissa fall	250
18.6	Vissa bestämmelser i hyreslagen	251

	18.6.1	Hyresvärdens informationsskyldighet.....	251
	18.6.2	Pant eller borgen	251
18.7		Överväganden och förslag	252
	18.7.1	Bestämmelserna i BRL	252
	18.7.2	Bör föreningen ges informationsskyldighet?	253
	18.7.3	Pant och borgen.....	254

D Övrigt

19	Revision	255
19.1	Bakgrund.....	255
	19.1.1 Allmänt om revision och om revisorers kvalifikationer	255
	19.1.2 Kvalificerad revisor i ekonomiska föreningar ..	256
	19.1.3 Kvalificerad revisor i bostadsrättsföreningar	258
19.2	Frågans tidigare behandling.....	258
19.3	Överväganden och förslag	258
	19.3.1 När bör föreningen utse auktoriserad eller godkänd revisor?	258
	19.3.2 Brister i den nuvarande lagtekniska utformningen	268
20	Differentierade insatser	271
20.1	Bakgrund.....	271
	20.1.1 Kommentarer i litteraturen.....	271
	20.1.2 Användningen i dag	272
20.2	Överväganden	274
21	Kraven för vissa besluts giltighet.....	277
21.1	Gällande rätt.....	277
	21.1.1 De olika besluten enligt 9 kap. 16 § BRL	277
	21.1.2 Ändring av stadgar.....	279
	21.1.3 Beslut om likvidation och upplösning samt fusion.....	279
21.2	Historik	279
21.3	Överväganden och förslag	280
	21.3.1 Höjning av insatserna.....	280
	21.3.2 Sänkning av insatserna.....	284
	21.3.3 Övriga beslut	292

22	Genomförandet.....	293
22.1	Konsekvenser av förslagen	293
22.1.1	Ekonomiska konsekvenser.....	293
22.1.2	Övriga konsekvenser.....	297
22.2	Ikraftträdandet.....	298
22.3	Övergångsbestämmelser	298
23	Författningskommentar	301
23.1	Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614).....	301
	Bilagor	337
1	Kommittédirektiv.....	337
2	Avskrift av Riksdagens revisorers skrivelse 1997-11-20.....	349
3	Avskrift av regeringsbeslut 1998-05-14	359
4	Redovisning av genomgång av förvaltarberättelser	361
5	Utdrag ur Boverkets allmänna råd 1995:6	369

Förkortningar m.m.

1930 års BRL	lagen (1930:115) om bostadsrättsföreningar
1971 års BRL	bostadsrättslagen (1971:479)
BD	Bostadsdomstolens beslut
BRL	bostadsrättslagen (1991:614)
BRF	bostadsrättsförordningen (1991:630)
bet.	betänkande
dir.	direktiv
Ds	Departementsserien
hyreslagen	12 kap. jordabalken
NJA	Nytt Juridiskt Arkiv, avd. I
NJA II	Nytt Juridiskt Arkiv, avd. II
prop.	proposition
RBD	rättsfall från Bostadsdomstolen
RH	rättsfall från hovrätterna
SFS	Svensk författningssamling
SOU	Statens offentliga utredningar

Sammanfattning

Ekonomiska planer m.m.

Konkurserna beror inte på brister i regelverket

Under senare år har ett stort antal bostadsrättsföreningar gått i konkurs. Sedan år 1990 har nästan 600 föreningar drabbats. Mot den bakgrunden har vi haft i uppdrag att se över det regelverk i bostadsrättslagen (BRL) med ekonomiska planer m.m. som syftar till att förhindra ekonomiskt ohållbara bostadsprojekt.

En grundläggande fråga för oss har varit om det nuvarande systemet med ekonomiska planer m.m. bör ersättas av något i grunden annat. Vi har därför undersökt orsakerna till de konkurser som inträffat under 1990-talet. Vår slutsats är att svagheter i regelverket mot ekonomiskt ohållbara bostadsprojekt *inte* har varit en avgörande faktor för det stora antalet konkurser under denna period. Därmed saknas skäl att välja ett helt annat skyddssystem.

Vissa svagheter finns

Våra undersökningar har emellertid visat på vissa svagheter i systemet. Det har förekommit projekt där föreningens anskaffningskostnad för fastigheten varit för hög. Kostnadsbedömningen har ofta varit inriktad endast på det första året trots att ökningar har kunnat förutses. Alltför oattraktiva geografiska lägen har godtagits. Vissa kalkyler har utgått ifrån full betalning av årsavgifter. Intygsgivarnas kompetens och möjligheter att göra en opartisk bedömning är ifrågasatt. Oklarheter anses föreligga beträffande intygsgivarnas uppgifter och skadeståndsansvar. Våra förslag syftar till att råda bot på dessa svagheter.

Intygsgivarna

De flesta av våra förslag i denna del rör de två intygsgivare som skall utses för att granska bl.a. den ekonomiska planen. Dessa är och skall även i fortsättningen vara det enda opartiska organ som gör en reell

prövning av projektet. Något tillspetsat kan sägas att systemet står och faller med kvaliteten på den granskning som intygsgivarna gör. Det är därför mycket viktigt att intygsgivarna är kompetenta och oberoende. Vidare måste det stå klart vilka uppgifter och vilket ansvar de har.

Vi föreslår klarare kriterier för när Boverket skall meddela behörighet som intygsgivare, förlänga behörigheten eller återkalla den. Boverket ges också möjlighet att meddela en intygsgivare varning.

Den nuvarande ordningen att en av de två intygsgivare som föreningen skall utse kan ha en koppling till det projekt de skall lämna intyg om anser vi bör slopas. *Ingen* av dem skall få ha en sådan koppling.

Ordningen att föreningen själv skall utse sina två intygsgivare anser vi vara tvivelaktig, inte minst från principiella utgångspunkter. Vi föreslår därför att föreningens val skall underställas Boverkets prövning. Valet skall *godkännas* av Boverket.

Det är viktigt att ärendena om godkännande kan handläggas snabbt och utan att alltför stora resurser tas i anspråk. Prövningen skall därför vara inskränkt till endast att intygsgivarna är fristående från projektet och att det inte rör sig om två intygsgivare som i princip alltid samarbetar.

En viss oklarhet råder om vilka uppgifter intygsgivaren har. Vi föreslår därför en precisering av uppgifterna. Vi föreslår också att intygsgivaren i sitt intyg skall ange vilka handlingar denne tagit del av.

Även intygsgivarens skadeståndsansvar är oklart. Vi föreslår därför en särskild skadeståndsbestämmelse vad gäller intygsgivarens skadeståndsansvar gentemot föreningen och bostadsrättshavare. Om intygsgivaren uppsåtligt eller av oaktsamhet skadar någon av dessa vid fullgörandet av sitt uppdrag, skall intygsgivaren ersätta skadan.

Innehållet

Innehållet i ekonomiska planer och kostnadskalkyler bör enligt vår mening ändras på en punkt. En ekonomisk prognos och en känslighetsanalys skall, enligt vårt förslag, ingå. Tanken med detta är enkelt uttryckt att både föreningen och intygsgivare skall få upp ögonen för de aspekterna och att det inte skall råda någon tvekan om att de måste vägas in vid intygsgivningen.

Ny ekonomisk plan

Enligt gällande rätt krävs en *ny* ekonomisk plan i vissa lägen för att föreningen skall få upplåta fler bostadsrätter. Praktiker anser att det

med dagens kriterier – "väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet" – är svårt att veta när en ny ekonomisk plan skall upprättas. Vi har därför ingående prövat möjligheterna att precisera kriterierna men tvingats konstatera att detta inte förefaller möjligt, om alla revanta situationer skall täckas in.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter anges i 7 kap. BRL. Vi har haft i uppdrag att göra en allmän översyn av dessa bestämmelser. En särskild fråga har därvid varit om vissa inslag i den hyresrättsliga regleringen är något också för bostadsrätterna.

Allmänna utgångspunkter

Enligt vår uppfattning finns ett antal skäl för att ge bostadsrättshavaren en förhållandevis stor handlingsfrihet. Nämnas här kan t.ex. att bostadsrättshavaren har betalat en insats. Men det finns också skäl för att begränsa rättigheterna och för att ge bostadsrättshavaren vissa skyldigheter. Bl.a. kan i vissa situationer en bostadsrättshavare stå i motsatsställning till de andra bostadsrättshavarna. Vår slutsats är att de olika synpunkterna – vilka drar åt olika håll – gör sig gällande med olika styrka beroende på vilken situation man talar om. Avvägningarna får därför göras utifrån de olika frågeställningarna. De olika synpunkterna gör vidare att det ibland kan finnas skäl att ansluta sig till hyreslagens bestämmelser. Men det råder ingen automatik i detta hänseende.

Lägenhetens skick

Kapitlet om bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter inleds med bestämmelser om lägenhetens skick. När en bostadsrättshavare eftersätter underhållet, kan detta medföra bl.a. risker för andra bostadsrättshavare eller för mer omfattande skador i det hus där lägenheten är inrymd. För sådana fall – alltså när den typen av risker föreligger – föreslår vi en rätt för föreningen att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Underhållsansvaret fördelas mellan föreningen och bostadsrättshavaren i 7 kap. 4 och 12 §§ BRL. Vi föreslår vissa ändringar i 7 kap. 12 § andra stycket BRL i huvudsak för att få bort de oklarheter som praktiker anser att det finns i dag.

Deposition av årsavgift

Vi föreslår en rätt för bostadsrättshavaren att deponera årsavgiften hos länsstyrelsen i vissa fall där rätten inte förelegat tidigare. Den föreslagna regleringen motsvarar den för hyresrätter och arrendeförhållanden, utom på det sättet att rätten till deposition är mer begränsad. Vi har begränsat rätten till situationer där en brist föreligger enligt bestämmelserna i 7 kap. BRL.

Bostadsrättshavarens användning av lägenheten

I dag får en bostadsrättshavare inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten, med mindre styrelsen har lämnat tillstånd eller stadgarna medger det. Vad detta innebär är oklart. Vi ser skäl för en rätt liberal inställning när det gäller rätten att göra förändringar. Utgångspunkten enligt vårt förslag skall därför vara att bostadsrättshavaren *får* förändra lägenheten. Men samtidigt bör vissa gränser finnas, inte minst från säkerhetssynpunkt. Utan tillstånd från styrelsen eller medgivande i stadgarna skall därför bostadsrättshavaren inte få göra ingrepp i bärande konstruktioner eller installera eller flytta våtutrymme, toalett eller kök.

En motsvarighet till hyreslagens regler om *störningar i boendet* bör enligt vår mening införas för bostadsrätternas del. Härigenom stärks bostadsrättshavarnas skydd mot störningar.

Andrahandsupplåtelse

Reglerna om partiell sublokation, dvs. inrymmande av utomstående i lägenheten, är mer generösa mot bostadsrättshavaren än reglerna om andrahandsupplåtelse (total sublokation). Så skall det vara i fortsättningen också. Vi föreslår emellertid att det avgörande för om en andrahandsupplåtelse skall anses föreligga skall vara huruvida upplåtelsen har skett till annan för *självständigt brukande* eller inte.

Vi föreslår vidare en vidgning av möjligheterna till andrahandsupplåtelse. Man bör slopa kravet för tillstånd att bostadsrättshavaren under viss tid inte skall ha tillfälle att använda lägenheten. Det enda som skall krävas är att bostadsrättshavaren har *beaktansvärda skäl*. Mot detta skall sedan ställas om föreningen har *befogad anledning* att vägra samtycke. Tillstånd till andrahandsupplåtelse *skall* alltid tidsbegränsas.

Föreningens tillträde till lägenheten

Vi föreslår att bostadsrättsföreningen skall få rätt till tillträde till en lägenhet, när föreningen skall utöva sin rätt att avhjälpa en brist på bostadsrättshavarens bekostnad. Dessutom skall föreningen ha rätt att visa en lägenhet när bostadsrättshavaren har av sagt sig lägenheten.

Förverkande och därmed sammanhängande frågor

Vi föreslår att upprepade betalningsförseningar skall kunna medföra att bostadsrättshavaren anses ha åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att denne inte bör få behålla lägenheten. Bostadsrättshavaren skall i dessa fall förlora sin normala rätt till återvinning.

Förverkandefristen föreslås vara en vecka för bostadslägenheter. Liksom enligt gällande rätt skall fristen för lokaler vara två dagar. *Återvinningsfristen* vill vi förlänga till tre veckor för bostadslägenheter och till två veckor för lokaler. Detta innebär anpassningar till hyreslagen. Detsamma innebär vårt förslag att föreningen, vid försening med betalning av årsavgiften, skall vara skyldig att *underrätta* bostadsrättshavaren om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala inom återvinningsfristen. Denna frist skall börja löpa först när föreningen har underrättat bostadsrättshavaren. Någon skyldighet att skicka meddelande till socialnämnden i denna situation föreslår vi emellertid inte.

Efter förebild från hyreslagen föreslår vi också ett undantag från regeln att bostadsrättshavaren får skiljas från en bostadslägenhet när betalning av årsavgiften inte har erlagts inom återvinningsfristen. Undantaget avser situationen att bostadsrättshavaren har varit förhindrad att betala avgiften på grund av sjukdom eller liknande.

Sättet för uppsägning

Vi föreslår att en uppsägning i fortsättningen skall kunna göras endast *skriftligen*.

Övriga frågor

Särskilda krav på vissa beslut

Särskilda krav skall enligt vårt förslag i fortsättningen gälla för beslut om höjning av samtliga insatser utan att det inbördes förhållandet mel-

lan insatserna rubbas. För att beslutet skall vara giltigt skall krävas att alla röstberättigade har gått med på det. Beslutet skall också vara giltigt om två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och detta dessutom godkänns av hyresnämnden. Syftet med bestämmelsen är att skydda enskilda bostadsrättshavare mot otillbörligheter. Hyresnämndens prövning skall vara inskränkt till frågan om sådana otillbörligheter föreligger.

På senare tid har det förekommit att bostadsrättsföreningars egna kapital minskats på ett olämpligt sätt. Bl.a. kreditgivare har förklarat att de anser dagens reglering av kapitalskyddet bristfällig. Vi föreslår den skärpningen att beslut om sänkning av samtliga insatser skall registreras hos Patent- och registreringsverket. Beslutet skall sedan inte få verkställas förrän ett år har förflutit efter registreringen.

Revision

Mot bakgrund av konkurserna under 1990-talet har en ytterligare uppgift för oss varit att överväga om nya krav bör ställas upp för när bostadsrättsföreningar skall utse auktoriserad eller godkänd revisor. Våra undersökningar om orsakerna till konkurserna har inte visat något samband mellan obestånd och brister i revisionen. Vi kan vidare inte se att de skäl som har anförts för de större krav som gäller för aktiebolag och ekonomiska föreningar har bärkraft på bostadsrättsföreningar. Inte heller anser vi att höjda krav är motiverade på grund av den skyldighet som från den 1 januari 2000 införs för vissa bostadsrättsföreningar att upprätta delårsrapport, finansieringsanalys eller koncernredovisning. Vi har därför stannat för att inte föreslå några nya krav på kvalificerad revisor.

Differentierade insatser

Enligt våra direktiv har vi slutligen haft att överväga om differentierade insatser bör regleras särskilt i BRL. Vi har inte funnit skäl för sådana regler.

Genomförandet

Enligt våra bedömningar medför våra förslag inga behov av ökade anslag.

Författningsförslag

1 Förslag till Lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

Härigenom föreskrivs i fråga om bostadsrättslagen (1991:614) dels att 3 kap. 2 och 3 §§, 5 kap. 3 §, 7 kap. 7, 9 - 13, 18 - 24, 26 och 32 §§, 9 kap. 4, 15 - 18 och 26 §§ samt 11 kap. 3 och 5 §§ skall ha följande lydelse,

dels att det i lagen skall införas tolv nya paragrafer, 3 kap. 3 a och 6 - 8 §§, 7 kap. 12 a, 14 a - c och 20 a §§, 9 kap. 16 a §, 10 kap. 4 § och 11 kap. 1 §, samt närmast före 3 kap. 6 § och 7 kap. 12 a § nya rubriker av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

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

Föreslagen lydelse

3 kap. 2 §

En ekonomisk plan skall vara försedd med intyg av två personer *som av Boverket har förklarats behöriga att utfärda sådant intyg. Av intyget skall framgå att*

- 1. förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § är uppfyllda,*
- 2. de i planen lämnade faktiska uppgifterna är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar, samt*
- 3. gjorda beräkningar är vederhäftiga och kan antas vara*

hållbara.

I intyget skall intygsgivarna också ange de huvudsakliga omständigheter som ligger till grund för deras omdöme *och vilka handlingar som varit tillgängliga för dem.*

3 §

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

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

Bostadsrättsföreningen utser de två intygsgivarna.

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

3 a §

Bostadsrättsföreningens val av intygsgivare skall godkännas av Boverket. Godkännande skall lämnas om valet inte strider mot bestämmelserna i 3 § andra stycket och intygsgivarna inte har samarbetat i en utsträckning som kan anses olämplig.

Intygsgivare

6 §

Boverket skall se till att det finns ett lämpligt antal intygsgivare och utöva tillsyn över deras verksamhet.

7 §

Behörighet som intygsgivare får meddelas den som har kunskaper avseende företagsekonomi, fastighetsrätt, fastighetsekonomi och byggverksamhet.

Behörighet meddelas för viss tid, högst tre år.

Vid ansökan om förlängning av behörigheten skall Boverket särskilt beakta i vilken utsträckning sökanden har varit aktiv som intygsgivare.

8 §

Boverket skall återkalla behörigheten som intygsgivare för den som

- 1. inte längre uppfyller kraven enligt 7 § första stycket, eller*
- 2. inte iakttar tillbörlig omsorg vid fullgörande av uppdrag att lämna intyg enligt 2 § eller 5 kap. 3 §.*

Om det kan anses vara tillräckligt, får Boverket i stället för att återkalla behörigheten meddela varning. Är förseelsen ringa, får påföljd underlåtas.

5 kap.

3 §

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

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

De beräknade avgifterna för bostadsrätten skall grundas på en kalkyl över kostnaderna för projektet. Kalkylen skall *vara försedd med ett* intyg av två sådana intygsgivare som avses i 3 kap. 3 och 3 a §§. *Av intyget skall framgå att*

1. *de i kalkylen lämnade faktiska uppgifterna är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar, samt*
2. *gjorda beräkningar är vederhäftiga och kan antas vara hållbara.*

I intyget skall *intygsgivarna också ange de huvudsakliga omständigheter som ligger till grund för deras omdöme och vilka handlingar som har varit tillgängliga för dem*. Styrelsen skall hålla kalkylen och intyget tillgängliga för förhandstecknaren innan avtalet ingås.

7 kap.

7 §

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

Bostadsrättshavaren får *förändra lägenheten. Tillstånd* av styrelsen *eller medgivande i stadgarna krävs dock om förändringen*

1. *medför ingrepp i en bärande*

konstruktion, eller
2. innefattar installation eller
förflyttning av våtutrymme, toa-
lett eller kök.

9 §

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

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas (störningar i boendet). Bostadsrättshavaren skall vid sin användning av lägenheten även i övrigt iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem som han svarar för enligt 12 § andra stycket.

Om det förekommer störningar i boendet, skall föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör samt, om det gäller en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art

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

eller omfattning (särskilt allvarliga störningar i boendet).

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att det finns ohyra i ett föremål, får detta inte tas in i lägenheten.

10 §

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

En bostadsrättshavare får *till annan för självständigt brukande* upplåta sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Detta gäller även i de fall som avses i 6 § andra stycket.

Samtycke behövs dock inte,

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

11 §

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

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. *Tillstånd* skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. *Tillståndet skall begränsas till viss tid.*

I fråga om en bostadslägen-

I fråga om en bostadslägen-

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

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

het som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. *Tillståndet kan begränsas till viss tid.*

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

12 §

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

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

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

Andra stycket andra meningen gäller i tillämpliga delar om det finns

ohyra i lägenheten.

***Föreningens rätt att avhjälpa
brist***

12 a §

Om bostadsrättshavaren efter-sätter sitt ansvar enligt 12 § för lägenhetens skick i sådan utsträckning att andra bostadsrättshavares säkerhet äventyras eller risk för omfattande skador på huset föreligger, får föreningen tillsäga bostadsrättshavaren att avhjälpa bristen. Avhjälper bostadsrättshavaren inte bristen så snart det kan ske, får föreningen utföra åtgärden på bostadsrättshavarens bekostnad.

13 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När bostadsrätten skall tvångsförsäljas enligt 8 kap., är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för *eller har rätt att utföra enligt 12 a §*. När bostadsrätten skall tvångsförsäljas enligt 8 kap. *eller bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 4 kap. 11 §*, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra. I så fall tillämpas 5 §.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när fö-

reningen 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.

14 a §

Anser en bostadsrättshavare att han enligt en bestämmelse i detta kapitel har rätt till nedsättning av årsavgiften, till ersättning för skada eller till ersättning för avhjälpande av brist, och vill bostadsrättshavaren dra av motsvarande belopp från en årsavgift, får han deponera beloppet hos länsstyrelsen.

Har bostadsrättshavaren deponerat en årsavgift hos länsstyrelsen, får bostadsrättsföreningen inte göra gällande att nyttjanderätten till lägenheten blivit förverkad på grund av att det deponerade beloppet inte har betalats till föreningen.

Bestämmelser om deposition i vissa andra fall finns i lagen (1927:56) om nedsättning av pengar hos myndighet.

14 b §

När bostadsrättshavaren vill deponera ett belopp hos länsstyrelsen enligt 14 a §, skall han lämna skriftliga uppgifter i två exemplar om parterna och lägenheten, förfallodagen samt grunden för avdraget. Bostadsrättshavaren skall vidare ställa pant eller borgen, som länsstyrelsen finner skälig, för den kostnad bostadsrättsföreningen kan få för att få ut beloppet och

för ränta på beloppet.

Länsstyrelsens beslut i ett ärende om deposition får överklagas till tingsrätten på den ort där länsstyrelsen finns. Vid överklagande gäller lagen (1996:242) om domstolsärenden.

14 c §

Länsstyrelsen skall genast underrätta bostadsrättsföreningen i rekommenderat brev om en deposition enligt 14 a §.

Ett deponerat belopp skall genast sättas in på ett räntebärande konto. Röntan skall betalas till den som får lyfta beloppet.

Om bostadsrättsföreningen inte inom tre månader från det att beloppet har förfallit till betalning och underrättelse om depositionen har sänts till föreningen visar att denna kommit överens med bostadsrättshavaren om att föreningen skall få lyfta beloppet eller att föreningen väckt talan om detta mot bostadsrättshavaren, har bostadsrättshavaren rätt att få tillbaka det deponerade beloppet. Om föreningen har väckt talan inom den angivna tiden, får beloppet inte lyftas förrän talan har blivit slutligt avgjord.

18 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av 19 och 20 §§, förver-

kad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

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

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

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

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

5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt 9 § vid lä-

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

2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, *när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfalldagen eller, beträffande en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,*

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

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

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

6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt 9 § vid *an-*

genhetens begagnande eller *brister i* den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,

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

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

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

vändning av lägenheten eller *inte håller* den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,

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

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

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

19 §

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

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

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Inte heller är nyttjanderätten till en bostadslägenhet förverkad på grund av att en skyldighet som avses i 18 § 8 inte fullgörs, om bostadsrättshavaren är en kommun eller ett landsting och skyldigheten inte kan fullgöras av en kommun eller ett landsting.

20 §

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 18 § 3, 4 eller 6 - 8 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i 18 § 3 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 18 § 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om det är någon till vilken lägenheten har upplåtits i andra hand på sätt som anges i 10 och 11 §§ som åsidosätter något av vad som skall iaktas enligt 9 § vid användning av lägenheten eller inte håller den tillsyn som krävs enligt denna paragraf.

20 a §

Uppsägning som gäller en bostadslägenhet på grund av störningar i boendet får inte ske förrän socialnämnden har underrättats enligt 9 § andra stycket.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet får uppsägning ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen

skall dock skickas till socialnämnden.

Vad som sägs i andra stycket om särskilt allvarliga störningar gäller inte om det är någon till vilken lägenheten har upplåtits i andra hand på sätt som anges i 10 och 11 §§ som åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt 9 § vid användning av lägenheten eller inte håller den tillsyn som krävs enligt denna paragraf.

21 §

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

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 18 § 1 - 4 eller 6 - 8 men sker rättelse innan föreningen *har sagt upp bostadsrättshavaren*, kan *han* inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. *Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet. Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten* om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 18 § 5 eller 8 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 18 § 3 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

22 §

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

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i 18 § 9 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

23 §

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

Är nyttjanderätten enligt 18 § 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. om avgiften betalas inom tre veckor när det är fråga om en bostadslägenhet och annars två veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som gäller för uppsägning har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften

inom denna tid, eller

2. om bostadsrättshavaren, när det är fråga om en bostadslägenhet, har varit förhindrad att betala årsavgiften inom denna tid på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och årsavgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket 1 gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften i rätt tid, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast två vardagar efter utgången av den tid som anges i första stycket 1.

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

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer fastställer formulär till underrättelse som avses i första stycket.

24 §

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 18 § 1, 4 - 6 eller 8, är han skyldig att flytta genast, om inte annat följer av 23 §. Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i 18 § angiven orsak, får han bo kvar till det månads-

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 18 § 1, 5 - 7 eller 9, är han skyldig att flytta genast, om inte annat följer av *andra stycket* eller 23 §.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i 18 § angiven

skifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.

orsak eller beror en uppsägning enligt 18 § 2 på att bostadsrättshavaren har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att denne enligt 23 § andra stycket inte bör få behålla lägenheten, får han bo kvar till det månads-skifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.

26 §

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

En uppsägning skall vara skriftlig. Om det är bostadsrättshavaren som gör uppsägningen, får den ske hos den som är behörig att ta emot årsavgiften på föreningens vägnar.

32 §

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

Är ett sådant meddelande från föreningen som avses i 9 §, 12 a §, 16 §, 18 § 1, 20 § eller 31 § första stycket eller 6 kap. 1 § andra stycket, 1 a § eller 2 § avsänt i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress, skall föreningen anses ha fullgjort vad som ankommer på den. Detsamma gäller beträffande sådant meddelande från bostadsrättshavaren som avses i 2 § och 6 kap. 6 §.

9 kap.

4 §

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

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

15 §

Beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark skall fattas på en föreningsstämma, om inte något annat har bestämts i stadgarna.

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

I fråga om sådana åtgärder som innebär en förändring av en bostadsrättshavares lägenhet gäller dock bestämmelserna i 7 kap. 7 § och bestämmelserna i 16 § första stycket 3 detta kapitel.

16 §

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

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

2. *Om beslutet innebär en höjning av samtliga insatser, skall samtliga bostadsrättshavare ha gått med på beslutet. Uppnås inte enighet, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyres-*

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

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

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

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

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

nämnden.

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

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

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

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

Föreningen skall genast underrätta den som har pant i bostadsrätten och som är känd för föreningen om ett beslut enligt första stycket 3 eller 5.

Beslut som innebär nedsättning av samtliga insatser skall genast anmälas för registrering. Beslutet får inte verkställas förrän ett år har förflutit efter registreringen.

16 a §

Ett stämmobeslut enligt 16 § första stycket 2 skall på begäran av föreningen godkännas av hyresnämnden, om beslutet inte framstår som otillbörligt mot någon bostadsrättshavare.

17 §

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

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

Ett stämmobeslut enligt 16 § första stycket 3 skall på begäran av föreningen godkännas av hyresnämnden, om förändringen är angelägen och syftet med åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på något annat sätt samt beslutet inte är oskäligt mot bostadsrättshavaren. Kan förändringen anses vara av liten betydelse för bostadsrättshavaren, får hyresnämnden dock lämna godkännande, om åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på något annat sätt. Nämnden får förena ett beslut om godkännande med villkor.

18 §

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

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

26 §¹

Bestämmelserna i 8 kap. lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar gäller i tillämpliga delar i fråga om bostadsrättsföreningar. *Bostadsrättsföreningar är dock inte skyldiga att, utom i fall som avses i 8 kap. 6 § nämnda lag, utse auktoriserad revisor.* Bestämmelser om bokföring och annan redovisning finns i bokföringslagen (1999:1078) och årsredovisningslagen (1995:1554).

Bestämmelserna i 8 kap. lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar gäller, *med de undantag som anges i andra stycket*, i tillämpliga delar i fråga om bostadsrättsföreningar. Bestämmelser om bokföring och annan redovisning finns i bokföringslagen (1999:1078) och årsredovisningslagen (1995:1554).

Länsstyrelsen får, om det är påkallat av särskilda omständigheter, besluta att minst en revisor skall vara auktoriserad eller godkänd. En bostadsrättsförening är i övrigt inte skyldig att utse auktoriserad eller godkänd revisor.

¹ Under nuvarande lydelse har redovisats paragrafens lydelse enligt SFS 1999:1099

10 kap.

4 §

Om en intygsgivare uppsåtligen eller av oaktsamhet skadar bostadsrättsföreningen eller en bostadsrättshavare vid fullgörande av uppdrag att lämna intyg enligt 3 kap. 2 § eller 5 kap. 3 §, skall intygsgivaren ersätta skadan. Skadeståndet kan sättas ned eller helt falla bort, om det är skäligt.

11 kap.

1 §

Twister som rör störningar i bostaden skall handläggas skyndsamt.

3 §

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

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

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

5 §

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

Beslut om behörighet som intygsgivare *enligt 3 kap. 7 eller 8 § eller om godkännande av utsedda intygsgivare* enligt 3 kap. 3 a § eller 5 kap. 3 § och beslut i ärende om tillstånd att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 2 § eller om förskott enligt 5 kap. 5 § får överklagas hos allmän förvaltningsdomstol.

Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den
2. Beträffande ekonomiska planer eller kostnadskalkyler som har getts in till Patent- och registreringsverket för registrering före ikraftträdandet tillämpas 3 kap. 2, 3 och 3 a §§ samt 5 kap. 3 § i deras äldre lydelse.
3. I fråga om ärenden om intygsgivares behörighet som har inletts hos Boverket före ikraftträdandet gäller inte de nya bestämmelserna i 3 kap. 7 och 8 §§ utan äldre bestämmelser i bostadsrättsförordningen (1991:630).
4. En tvist som har anhängiggjorts vid domstol eller kronofogdemyndighet eller hänskjutits till avgörande av skiljemän med stöd av 7 kap. 7 § i dess äldre lydelse skall prövas enligt den lydelsen.
5. I fråga om störningar i boendet som har inträffat före ikraftträdandet tillämpas de nya bestämmelserna i 7 kap. 9 §, 18 § sjätte punkten och 20 a § första stycket i fall då bostadsrättsföreningen efter ikraftträdandet gett en bostadsrättshavare tillsägelse att se till att störningarna upphör. I annat fall tillämpas äldre bestämmelser.
De nya bestämmelserna om särskilt allvarliga störningar i boendet får bara tillämpas i fråga om störningar som har inträffat sedan den nya lagen trätt i kraft.
6. Beträffande rättsförhållanden som har uppstått före ikraftträdandet skall 7 kap. 10 § i dess nya lydelse inte tillämpas förrän ett år efter ikraftträdandet.
7. Frågan om tillstånd till andrahandsupplåtelse skall efter ikraftträdandet bedömas enligt 7 kap. 11 § i dess nya lydelse även om ärendet har väckts vid hyresnämnden före ikraftträdandet.

8. De nya bestämmelserna om ventilationskanaler i 7 kap. 12 § andra stycket gäller även om annat anges i bostadsrättsföreningens stadgar.
9. Bestämmelsen i 7 kap. 12 a § om föreningens rätt att avhjälpa en brist på bostadsrättshavarens bekostnad gäller endast i fall där föreningen efter ikraftträdandet har tillsagt bostadsrättshavaren att utföra åtgärden.
10. Den nya bestämmelsen i 7 kap. 13 § om bostadsrättshavarens skyldighet att låta lägenheten visas efter avsägelse gäller även om avsägelsen har gjorts före ikraftträdandet.
11. De nya bestämmelserna i 7 kap. 18 § 2 och 23 § tillämpas på årsavgifter som förfaller till betalning sedan lagen trätt i kraft. Beträffande årsavgifter som dessförinnan har förfallit till betalning tillämpas äldre bestämmelser.
12. Beträffande uppsägningar som har gjorts före ikraftträdandet tillämpas 7 kap. 26 § i dess äldre lydelse.
13. Beträffande beslut som avses i 9 kap. 16 första stycket 2 i dess nya lydelse tillämpas äldre bestämmelser på beslut som före lagens ikraftträdande har fattats av föreningsstämma.

2 Förslag till Förordning om ändring i bostadsrätts- förordningen (1991:630)

Härigenom föreskrivs i fråga om bostadsrättsförordningen (1991:630) dels att 9 och 10 §§ skall upphöra att gälla, dels att 1 och 8 §§ skall ha följande lydelse, dels att det i förordningen skall införas två nya paragrafer, 4 a och 4 b §§, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 §

En ekonomisk plan för en bostadsrättsförening enligt 3 kap. bostadsrättslagen (1991:614) skall innehålla följande uppgifter. Om uppgiften är preliminär skall detta anges.

1. Bostadsrättsföreningens firma och organisationsnummer.
2. Beskrivning av fastigheten.
3. Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning.
4. Kostnad för föreningens fastighet.
5. Kostnader för nödvändigt underhåll och nödvändig tillbyggnad, ombyggnad eller andra nödvändiga ändringsarbeten.
6. Kostnader för andra åtgärder som har betydelse för föreningens verksamhet.
7. Uppgifter om finansieringen av kostnader enligt 4 - 6 (finansieringsplan).
8. Föreningens löpande kostnader och intäkter.
9. Driftskostnader som bostadsrättshavarna skall svara för och som inte ingår i årsavgiften.

Planen skall dessutom innehålla en ekonomisk prognos och en känslighetsanalys.

4 a §

En ekonomisk prognos enligt 1 § andra stycket skall avse 1. Kapitalkostnader, 2. Driftskostnader, 3. Avsättningar för underhåll, 4. Eventuella övriga avsättningar, 5. Underhållskostnader, 6. Övriga kostnader, 7.

Årsavgifter och 8. Övriga intäkter; allt beträffande de sex första verksamhetsåren och det elfte räknat från tidpunkten för planens upprättande.

4 b §

En känslighetsanalys enligt 1 § andra stycket skall avse den beräknade årsavgiften vid olika inflations- och räntenivåer; allt beträffande de sex första verksamhetsåren och det elfte räknat från tidpunkten för planens upprättande.

8 §

En kostnadskalkyl enligt 5 kap. 3 § andra stycket bostadsrättslagen (1991:614) skall innehålla uppgift om bostadsrättsföreningens firma och organisationsnummer samt, i den omfattning som behövs för att beräkna avgifterna, de övriga uppgifter som följer av 1 §. Kalkylen skall vara försedd med intyg enligt 5 kap. 3 § andra stycket bostadsrättslagen (1991:614).

Boverket lämnar allmänna råd om utformningen av kostnadskalkyler.

En kostnadskalkyl enligt 5 kap. 3 § andra stycket bostadsrättslagen (1991:614) skall innehålla uppgift om bostadsrättsföreningens firma och organisationsnummer samt, i den omfattning som behövs för att beräkna avgifterna, de övriga uppgifter som följer av 1 §. Kalkylen skall vara försedd med *ekonomisk prognos och känslighetsanalys samt* intyg enligt 5 kap. 3 § andra stycket bostadsrättslagen (1991:614).

Denna förordning träder i kraft den

3 Förslag till Förordning om underrättelser enligt 7 kap. 23 § bostadsrättslagen (1991:614)

Härigenom föreskrivs följande.

1 § En underrättelse enligt 7 kap. 23 § bostadsrättslagen (1991:614) skall beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 1 och avseende en lokal enligt formulär 2.

2 § Har en underrättelse som avses i 1 § inte delgetts bostadsrättshavaren och inte heller tagits in eller fogats vid en stämningsansökan eller en sådan ansökan om avhysning som avses i 7 kap. 28 § bostadsrättslagen (1991:614), skall den domstol eller kronofogdemyndighet till vilken ansökan har getts in ombesörja att bostadsrättshavaren delges sådan underrättelse samtidigt med ansökningen. Det åligger domstolen eller kronofogdemyndigheten att på lämpligt sätt genast underrätta käranden eller sökanden om innehållet i 7 kap. 23 § första stycket bostadsrättslagen och om den vidtagna åtgärden.

Formulär 1

Underrättelse beträffande bostadslägenhet om möjlighet att få tillbaka lägenheten trots att årsavgiften inte har betalats i tid

En bostadsrättshavare som inte betalar årsavgiften i tid förlorar nyttjanderätten till sin lägenhet och kan därför bli uppsagd till avflyttning. Som uppsägning räknas också stämningsansökan eller ansökan om avhysning. Enligt bestämmelser i bostadsrättslagen kan bostadsrättshavaren dock få tillbaka sin lägenhet trots att han eller hon har blivit uppsagd. Bostadsrättshavaren måste då betala årsavgiften inom viss kortare tid. Rätten att få tillbaka lägenheten föreligger dock inte alltid även om betalning sker inom denna tid. Om årsavgiften vid upprepade tillfällen har betalats för sent kan nämligen bostadsrättshavaren anses ha åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att denne skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Ni underrättas härmed om att Ni har möjlighet att få tillbaka Er lägenhet, om Ni betalar årsavgiften inom tre veckor från det att Ni har fått del av denna underrättelse.

*Formulär 2***Underrättelse beträffande lokal om möjlighet att få tillbaka lägenheten trots att årsavgiften inte har betalats i tid**

En bostadsrättshavare som inte betalar årsavgiften i tid förlorar nyttjanderätten till sin lägenhet och kan därför bli uppsagd till avflyttning. Som uppsägning räknas också stämmningsansökan eller ansökan om avhysning. Enligt bestämmelser i bostadsrättslagen kan bostadsrättshavaren dock få tillbaka sin lägenhet trots att han eller hon har blivit uppsagd. Bostadsrättshavaren måste då betala årsavgiften inom viss kortare tid. Rätten att få tillbaka lägenheten föreligger dock inte alltid även om betalning sker inom denna tid. Om årsavgiften vid upprepade tillfällen har betalats för sent kan nämligen bostadsrättshavaren anses ha åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att denne skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Ni underrättas härmed om att Ni har möjlighet att få tillbaka Er lägenhet, om Ni betalar årsavgiften inom två veckor från det att Ni har fått del av denna underrättelse.

Denna förordning träder i kraft den

4 Förslag till
Förordning om redovisning av pengar som
har deponerats hos länsstyrelse enligt 7 kap.
14 a § bostadsrättslagen (1991:614)

Härigenom föreskrivs följande

Förordningen (1927:485) om nedsättning av pengar hos myndighet gäller i tillämpliga delar även pengar som har deponerats hos länsstyrelse enligt 7 kap. 14 a § bostadsrättslagen (1991:614). För deposition av sådana medel får samma dagbok, konto och bankräkning användas som för nedsättning enligt lagen (1927:56) om nedsättning av pengar hos myndighet.

Denna förordning träder i kraft den

A Inledning

1 Utredningsuppdraget och arbetet

1.1 Direktiven m.m.

Utredningens ursprungliga direktiv (dir. 1996:108) är från den 19 december 1996. Enligt dessa skulle utredningen lämna ett förslag till ett offentligt bostadsrättsregister. Den skulle också överväga frågor om förvärv och pantsättning av bostadsrätter. Utredningen redovisade sina överväganden i dessa frågor i delbetänkandet Bostadsrättsregister (SOU 1998:80). Betänkandet överlämnades den 30 juni 1998.

Dessförinnan, den 25 september 1997, hade regeringen beslutat om tilläggsdirektiv (dir. 1997:116) för utredningen. Enligt dessa skall vi bl.a. utvärdera det regelverk som syftar till att förhindra ekonomiskt ohållbara bostadsprojekt och göra en allmän översyn av bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter. Tilläggsdirektiven i sin helhet framgår av *bilaga 1*. Det är således förslag i de frågor som tas upp i våra tilläggsdirektiv som vi lägger fram i förevarande betänkande.

Riksdagens revisorer har övervägt vissa frågor om ekonomiska planer för bostadsrättsföreningar. I en skrivelse från den 20 november 1997, se *bilaga 2*, presenterade revisorerna sina överväganden och förslag för regeringen. Riksdagens revisorer presenterade två handlingsvägar. De ansåg att regeringen i tilläggsdirektiv borde ge oss i uppdrag att utreda dessa två alternativ och redovisa resultatet till regeringen.

Revisorernas skrivelse behandlades av regeringen den 14 maj 1998, se *bilaga 3*. Regeringen beslutade att överlämna skrivelsen och den därtill hörande rapporten till oss och att i övrigt inte vidta någon åtgärd.

Boendesociala beredningen överlämnade i juni 1999 delbetänkandet Boendesociala effekter av konkurser och rekonstruktioner – bostadsrättsföreningar och egnahem (SOU 1999:72). Beredningen föreslog att delbetänkandet skulle överlämnas till oss för att utgöra underlag i utredningens fortsatta arbete.

Regeringen beslutade den 19 augusti 1999 att överlämna Boendesociala beredningens delbetänkande till oss i den del det avser bostads-

rättsföreningar. I sitt beslut tillade regeringen att detta inte innebar någon ändring av vårt uppdrag enligt tilläggsdirektiven.

1.2 Utredningsarbetet

Den särskilde utredaren och sekreteraren har sammanträffat med företrädare för ett antal organisationer i syfte att diskutera orsakerna till det stora antalet konkurser bland bostadsrättsföreningar under 1990-talet och behovet av ändringar i regelverket. Sammanträffande har ägt rum med företrädare för AB Bostadsgaranti, Statens bostadskreditnämnd och Venantius AB. Vidare har sammanträffande ägt rum med företrädare för HSB Bank, Handelsbanken, Nordbanken och Spintab. Slutligen har sammanträffande i dessa frågor ägt rum med fem intyggivare.

Beträffande ett eventuellt införande av en motsvarighet till ordningen för hyresrätter med meddelande till socialnämnden i vissa situationer har ett sammanträffande ägt rum med företrädare för Hyresgästernas Riksförbund, Socialstyrelsen, Sundbybergs kommun, Svenska Kommunförbundet och Sveriges Fastighetsägareförbund.

För en diskussion om tillämpningsproblem med 7 kap. 12 § BRL har den särskilde utredaren och sekreteraren träffat företrädare för, Försäkringsförbundet, Folksam och Länsförsäkringar Wasa.

Utredningen har inhämtat ett antal sådana förvaltarberättelser som avses i 7 kap. 15 § konkurslagen (1987:672) beträffande bostadsrättsföreningar vilka har gått i konkurs. Det huvudsakliga syftet var att undersöka orsaker till konkurser i bostadsrättsföreningar.

Ett antal ekonomiska planer och kostnadskalkyler har också inhämtats. Avsikten med detta var framför allt att stickprovvis kunna bedöma planernas och kalkylernas innehåll.

Utredningen har från ett antal europeiska länder inhämtat material om innehållet i de ländernas rätt beträffande boendeformer som i större eller mindre utsträckning företer likheter med bostadsrätt. Bedömningen har gjorts att materialet inte har sådant intresse att skäl finns att i förevarande betänkande redovisa detta.

Samråd har ägt rum med 1997 års hyreslagstiftningsutredning (Ju 1997:09), Boendesociala beredningen (In 1998:05) och Utredningen om allmännyttan och bruksvärdet (Fi 1999:05).

B Ekonomiska planer, förhandsavtal m.m.

2 En kort presentation av regelverket

Mot bakgrund av det stora antalet bostadsrättsföreningar som har gått i konkurs under 1990-talet har vi fått i uppdrag att utvärdera det regelverk som finns för att skydda mot ekonomiskt ohållbara bostadsprojekt. Inledningsvis bör något kort sägas om detta regelverk.

Det är uppbyggt på det sättet att vissa förutsättningar måste vara uppfyllda för att en upplåtelse av bostadsrätt skall vara giltig. Regelverket kan inte hindra byggandet av ett nytt bostadshus, utan endast upplåtelse i bostadsrättsform. Det finns också andra krav för att en upplåtelse skall vara giltig, t.ex. att de formkrav som gäller för upplåtelseavtal är uppfyllda. De är emellertid inte av intresse i förevarande sammanhang och lämnas därför därhän.

De i det här sammanhanget intressanta förutsättningarna för att en upplåtelse av bostadsrätt skall vara giltig är följande. Bostadsrättsföreningen skall ha upprättat en ekonomisk plan, 3 kap. 1 § BRL. Den är en teknisk och ekonomisk beskrivning, vilken skall möjliggöra en bedömning av föreningens verksamhet. Planen skall vara försedd med intyg av två intygsgivare, 3 kap. 2 § BRL. Enkelt uttryckt kan sägas att intygsgivarna skall pröva om projektet är ekonomiskt hållbart. Intygsgivarna är de i förhållande till föreningen utomstående som gör en realprövning av projektet. Intygsgivarna utses av föreningen själv. Dessa skall dock vara behöriga. Boverket meddelar behörighet att verka som intygsgivare.

Planen med intyg skall sedan ges in till Patent- och registreringsverket. Där gör man en formell granskning av att förutsättningarna för registrering är uppfyllda.

När Patent- och registreringsverket har registrerat planen är de här aktuella förutsättningarna för upplåtelse av bostadsrätt uppfyllda. Följande bör dock nämnas. Enligt huvudregeln måste den slutliga kostnaden för föreningens hus vara redovisad antingen i den registrerade pla-

nen eller vid en föreningsstämma för att upplåtelse skall få ske. I annat fall krävs tillstånd av länsstyrelsen, 4 kap. 2 § BRL.

Om en bostadsrättsförening vill träffa avtal med bostadssökande om att i framtiden upplåta bostadsrätt måste bestämmelserna i 5 kap. BRL om *förhandsavtal* iakttas. Avtalet skall vara skriftligt. Bl.a. skall de beräknade avgifterna för bostadsrätten anges. Beräkningarna skall grundas på en *kostnadskalkyl*. Denna kan beskrivas som en preliminär och mer kortfattad ekonomisk plan. Kostnadskalkylen skall på samma sätt som den ekonomiska planen vara försedd med ett intyg från två intygsgivare. Rätt att ta emot *förskott* har en bostadsrättsförening endast från den som har tecknat förhandsavtal. Därutöver krävs tillstånd från länsstyrelsen. Tillstånd beviljas under vissa, närmare angivna förutsättningar.

Detta var en kort presentation av regelverket mot ekonomiskt ohållbara bostadsprojekt. I de följande kapitlen kommer gällande rätt beträffande regelverkets olika delar att mer ingående presenteras i anslutning till de olika överväganden som görs.

3 Utredningens kontakter och undersökningar

Utredningen har samlat in ett antal sådana förvaltarberättelser som avses i 7 kap. 15 § konkurslagen (1987:672) beträffande bostadsrättsföreningar som har gått i konkurs under den aktuella perioden. Det huvudsakliga syftet var att undersöka orsaker till konkurser i bostadsrättsföreningar. I förvaltarberättelsen skall orsaken till obeståndet anges.

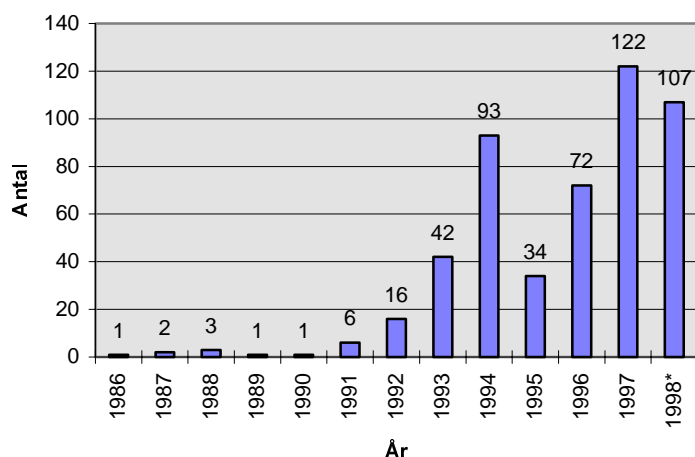
Vidare har utredningen sammanträffat med representanter för kreditgivare som tillhör Svenska Bankföreningen samt företrädare för Venantius AB, Statens Bostadskreditnämnd (BKN) och AB Bostadsgaranti. De kreditgivare anslutna till Svenska Bankföreningen som utredningen träffade var HSB Bank, Spintab, Handelsbanken, och Nordbanken. Slutligen har utredningen träffat fem intygsgivare. Avsikten med sammanträffandena var dels att få en uppfattning om orsakerna till de konkurser som inträffat under 1990-talet, dels att inhämta synpunkter på regelverket mot ekonomiskt ohållbara bostadsprojekt och vilka förändringar som bör göras av detta.

3.1 Genomgång av förvaltarberättelser

3.1.1 Allmänt om undersökningen

Som underlag för urvalet av förvaltarberättelser beträffande konkursdrabbade föreningar användes statistik sammanställd av AB Bostadsgaranti. Denna statistik torde vara den mest heltäckande. Statistiken som användes omfattade konkurser under perioden 1986 t.o.m. den 28 oktober 1998. Det sammanlagda antalet konkurser i materialet uppgick till exakt 500. Följande diagram visar hur många föreningar som gick i konkurs respektive år.

Antal föreningar i konkurs per år



*t.o.m. den 28 oktober

Den första konkursen enligt statistiken var oanvändbar, eftersom uppgifterna om den var ofullständiga. Därför togs utgångspunkten i den andra konkursen och därefter valdes var åttonde konkurs. Det innebär att 63 föreningar valdes ut. Föreningarna var listade efter konkursdatum. Urvalet kan därför antas vara slumpmässigt både i tiden och geografiskt.

Beträffande de 63 föreningarna begärde vi från vederbörande tingsrätt att få förvaltarberättelsen. Sammanlagt har inkommit 55 sådana berättelser. I de återstående fallen har antingen svar inte inkommit eller den aktuella tingsrätten uppgett att den efterfrågade förvaltarberättelsen inte har inkommit till tingsrätten. Det sagda innebär alltså att lite drygt en tiondel av alla konkurser under den aktuella tiden har granskats.

Ur förvaltarberättelserna har hämtats uppgifter om vilket år föreningen registrerades eller bildades. Konkursdatum har kontrollerats. Vidare har från förvaltarberättelserna hämtats uppgift om vilken typ av byggnader som fanns i den aktuella föreningen och hur många lägenheter, medlemmar eller liknande som föreningen hade. De sistnämnda uppgifterna utgör underlag för resultatet avseende byggnadsbeståndet respektive föreningarnas storlek. Slutligen har uppgifter om orsakerna till obeståndet hämtats från förvaltarberättelserna.

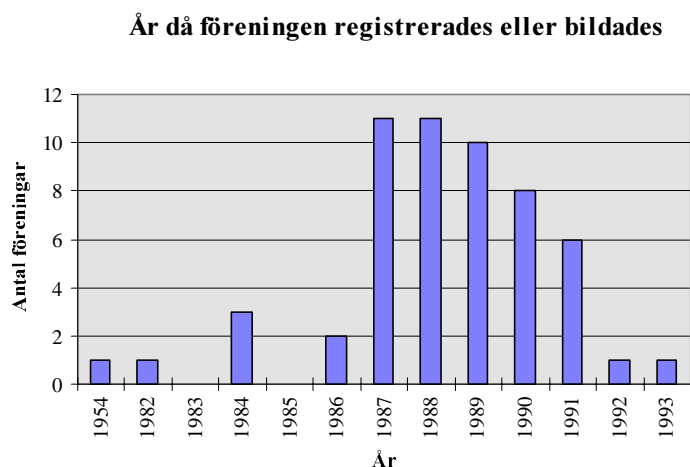
3.1.2 Resultat av undersökningen

I det följande redovisas resultaten av vår undersökning av förvaltarberättelserna. Inledningsvis anges tidpunkten för de aktuella föreningarnas bildande eller registrering samt tidpunkten för konkurserna. Därefter följer statistik avseende vilken typ av bebyggelse som förekom och hur många lägenheter de olika föreningarna bestod av. Slutligen redovisas resultat beträffande uppgivna orsaker till konkurserna.

I *bilaga 4* redovisas i tabellform de uppgifter som utgjort underlag för resultaten.

Tidpunkten för föreningens registrering eller bildande samt för dess konkurs

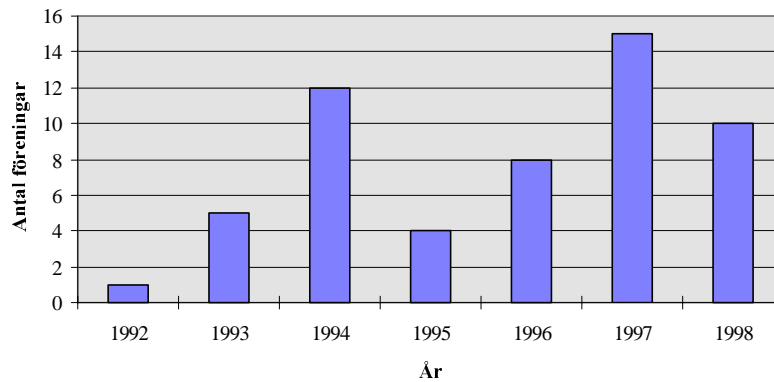
Inledningsvis bör något sägas om när föreningarna enligt uppgift i förvaltarberättelsen har registrerats eller bildats. Fördelningen framgår av följande diagram.



Diagrammet visar en stark koncentration till föreningar bildade under åren 1987 - 1991. Av detta kan närmast utläsas att äldre föreningar har klarat sig förhållandevis bra under perioden. När det gäller nyare föreningar är det svårare att dra några slutsatser. Som framgår av följande diagram – vilket närmast är ett åskådliggörande av urvalet som ju

skedde efter konkursdatum – ligger nämligen tyngdpunkten vad gäller tidpunkten för konkurs vanligtvis flera år efter tidpunkten för registreringen eller bildandet. I minnet bör också hållas att byggandet avtog efter år 1993. I början av 1990-talet byggdes i genomsnitt 60 000 bostäder om året. Under åren 1994-1996 påbörjades mindre än 15 000 byggnationer av bostäder om året (Riksdagens revisorers rapport 1996/97:7 Ekonomiska planer för bostadsrättsföreningar, s. 7).

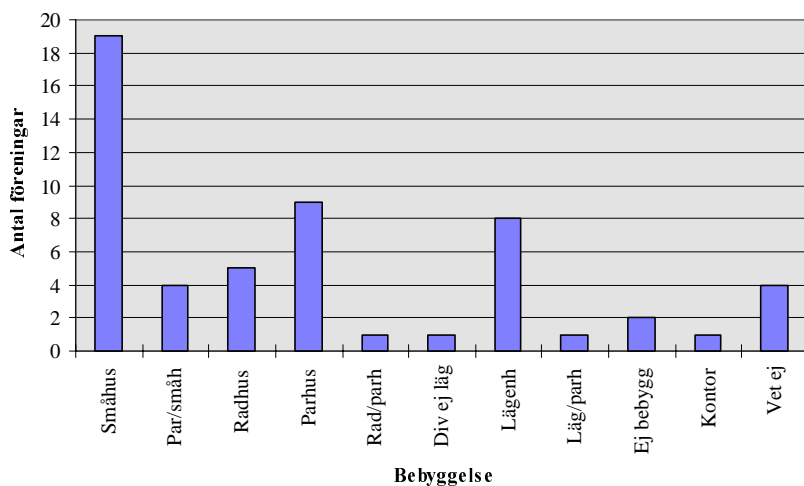
Konkurstidpunkt



Bebyggelsen

En annan intressant uppgift är vilken typ av bebyggelse det har varit fråga om i de föreningar som har gått i konkurs. Fördelningen framgår av följande diagram.

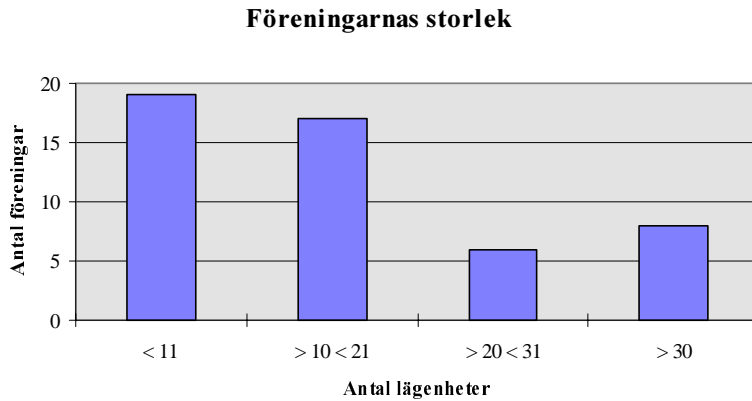
Typ av bebyggelse



Som framgår av diagrammet gick två föreningar i konkurs redan innan någon byggverksamhet hann påbörjas. Ett fall med kontorshotell och fyra fall där byggnadstypen är okänd finns. Med andra ord återstår 49 föreningar. Det bör därvid noteras att 19 av dessa (ungefär 39 %) var föreningar där endast småhus förekom. Sedan förekom olika sammansättningar. Konstateras kan att 39 (ungefär 80 %) var bebyggda uteslutande med annat (småhus, parhus, radhus, kedjehus eller blandningar av detta) än vad som vardagligt brukar benämnas lägenheter, alltså bostadsrättslägenheter i flerbostadshus. Endast cirka 16 % av konkurserna avser föreningar som hade uteslutande flerbostadshus.

Föreningens storlek

En annan fråga av intresse är hur stora de föreningar var som gick i konkurs. Underlaget består därvid av 50 föreningar. De övriga fem har fått räknas bort, antingen för att det exakta antalet inte är känt eller för att någon bebyggelse aldrig hann påbörjas.



Av diagrammet framgår att 38 % av de konkursdrabbade föreningarna hade en storlek motsvarande 10 eller färre lägenheter. Om man i stället använder intervallet 20 eller färre lägenheter blir siffran 72 %. Används intervallet 30 eller färre är andelen 84 %. När det gäller de föreningar som ingår i intervallet fler än 30 lägenheter kan nämnas att tre av dem hade färre än 50 lägenheter, fyra låg i intervallet 50 - 60 lägenheter och den sista bestod av 128 lägenheter.

Orsaken till obeståndet

Underlaget när det gäller orsaken till obeståndet utgörs av 55 föreningar. Beträffande dessa har förvaltarberättelser kommit in. De förklaringar som angetts i tabellen, se *bilaga 4*, är de som enligt respektive förvaltare har varit avgörande. Följande kan därvid konstateras.

Den ökade avtrappningen av räntebidragen har angetts som åtminstone en av de avgörande orsakerna i 34 fall, vilket motsvarar 62 %.

För hög byggkostnad, anskaffningskostnad eller liknande har angetts i 15 fall, dvs. 30 %.

Problem att få lägenheter sålda eller uthyrda har angetts i 14 fall, dvs. 25 %.

Problem med avsägelser eller uppsägningar har angetts i 17, dvs. 31 %.

Det kan också konstateras att i tre fall har angetts att kalkylen eller planen byggde på full eller så gott som full beläggning.

Slutligen bör följande nämnas. Två föreningar påbörjade inte byggande. En förening avsåg kontorshotell. I två fall rörde det sig om om- eller tillbyggnad. I ett fall brann ett oförsäkrat hus och i ett annat tillskanskade sig förvaltaren stora belopp. Dessa fall kan karaktäriseras som

undantagsfall. Om de räknas bort återstår 48 fall. Beräknat på detta underlag har ökad avtrappning på räntebidrag angetts i 71 % av fallen.

3.2 Sammanträffande med kreditgivare

3.2.1 Orsaker till konkurserna

När det gäller orsakerna till bostadsrättsföreningars konkurser under 1990-talet framfördes förklaringar från de olika representanterna för kreditgivare. Lite olika synpunkter framfördes men de var inte motstridiga och de lämnades utan erinran av övriga deltagare. Följande förklaringar lämnades.

Det var mycket ett "byggarperspektiv". En byggherre utarbetade ett koncept och utförde byggnadsarbetena. Inledningsvis var boendekostnaderna låga. På så sätt kunde man locka spekulanter. Det som saknades var en känslighetskalkyl och en flödeskalkyl. Vidare var kapitalinsatserna för låga.

Det har förekommit konkurser avseende föreningar med en bra ekonomi och likviditet. Föreningen har då sänkt insatserna och delat ut medel till medlemmarna. Därefter har föreningen kommit på obestånd. Medlemmarna har sedan köpt ut sina hus.

Erfarenheter från glesbygd visar ett mönster där det bildades bostadsrättsföreningar med 8 - 10 småhus. Det var ett sätt för småhusfabrikanterna att hålla igång produktionen. Dessa hus hade aldrig byggts om det hade varit fråga om egna hem. Folk lockades av låga insatser. Efter några år visade det sig att kvadratmeterpriset översteg ortens snitt. Problem uppstod när några bostadsrättshavare lämnade sin bostadsrätt. Då utbröt panik. Felet var inte de ekonomiska planerna utan att räntebidragen var för gynnsamma. Cirka 75 procent av bostadsrätterna låg på en egen fastighet. Vid konkurs var de med andra ord lätta att sälja ut styckvis.

Glesbygdsproblematiken är viktig. Trähusfabrikanter fanns i vissa regioner. Där har det varit mycket problem. I glesbygdsområdena slår dessutom lågkonjunktur hårdast.

Kreditgivarna kände sig förhindrade att vägra kredit när ett statligt lån hade beviljats. Men man såg riskerna. Föreningarna var för små och hade mindre attraktiva lägen. Objekten hade inte varit säljbara ett och ett. Tidigare hade inflationen hjälpt till att lösa problemen.

Väldigt många som har köpt bostadsrätt har bara överblickat det första året beträffande årsavgiften. Genom att avgifterna har gått upp, har värdet sjunkit enormt.

Den ekonomiska planen spelade en mycket liten roll. Man kunde inte förutse att räntebidragen skulle försvinna.

Det finns fortfarande kvar föreningar med problem. För dem gäller samma grundfel som beträffande föreningarna som redan har gått i konkurs. Obestånden har inte enbart lett till konkurser, utan ett antal föreningar har rekonstruerats med hjälp av kreditgivarna.

3.2.2 Det nuvarande regelverket och framtiden

Följande synpunkter gavs på det nuvarande regelverket för att förhindra ekonomiskt ohållbara projekt och på vad som är viktigt för framtiden.

I praktiken går det ibland till så att en entreprenör bygger på egen bekostnad efter att ha förankrat projektet hos banken. Spekulanterna finansierar sina köp genom lån på kreditinstitutens lokalkontor. Där granskas den ekonomiska planen och kostnadskalkyler. Ett annat upplägg är att systemet med förhandsavtal används. Därvid är den första åtgärden att uppnå tillräcklig beläggning. Därefter förankras projektet hos banken, varefter själva byggandet påbörjas.

När systemet med förhandsavtal tillämpas, är kostnadskalkylen viktig. Den är grunden för att ge byggkreditiv. Avlyftet till bundna lån är sedan ofta en ren formalitet.

En bra kapitalinsats borgar för en lång livslängd. Denna insats medför dels att det blir svårare att avsäga sig bostadsrätten, dels att kostnaderna blir lägre. Det är också viktigt att undvika nya föreningar på resurssvaga orter, dvs. orter med befolkningminskning, en dominerande arbetsgivare osv.

Den ekonomiska planen används i dag på det sättet att man jämför den med en kalkyl som kreditgivaren själv har upprättat. Vid avvikelser reagerar man.

När man bygger kan man bilda en förening med tre medlemmar. Dessa medlemmar kan vara anställda av byggbolaget. De "kan räkna". Men sedan skall föreningen överlämnas till de boende. De boende är inte professionella. Och den gamla styrelsen beviljas ansvarsfrihet. Här kanske något kan göras. De boende bör ha bättre rätt till information.

Ett skäl till att tro att det kommer att gå bättre för föreningar som bildas nuförtiden är att de oerhört generösa subventionsreglerna är borta. I vart fall i Stockholm är det också så att köparna ofta satsar mycket mer själva, 20-25 procent.

Skattereglerna bör vara neutrala. Samma ordning bör gälla för föreningarna och medlemmarna.

Regler om kapitalskydd vore positivt. Styrelsen bör vara skyldig att i vissa lägen vidta åtgärder, krav bör finnas på en minsta insats osv. Det är bra med avsättning till fonder. Nuvarande avsättning, som normalt följer den ekonomiska planen, är ofta för låg. Det förekommer också att krisföreningar använder avsättningen till fel ändamål. Alltså krävs högre avsättningar och bättre kontroll.

Den ekonomiska planen är främst ett konsumentintresse. Det är viktigt att den har ett sådant utseende att den är begriplig.

Intygsgivarna har en sådan koppling till byggaren att man inte kan förvänta sig att de tar ett ansvar gentemot konsumenten. Man måste ha någon mer fristående.

Det finns inga erfarenheter av ”friserad bokföring”. Däremot har föreningarna nog ofta svårt att tolka sina siffror. De blir förvånade när kreditgivaren slår larm. Många föreningar avsätter inte till reparationer. Det hade nog professionella revisorer påpekat.

Ett krav borde finnas på att redovisa fastighetens skick löpande. När det gäller samfällighetsföreningar finns ett krav på underhållsplan. Det är vettigt.

Ett närmande till ägande riskerar att försvaga styrelsens kompetens. Man får kapitalplaceringar i lägenheter gjorda av människor som inte vill bo i lägenheten.

3.3 Sammanträffande med Venantius m.fl.

Som tidigare nämnts har utredningen också sammanträffat med Venantius AB, BKN och AB Bostadsgaranti. Inledningsvis kan skäl finnas att säga något om vilken roll de tre aktörerna har på bostadsrättsmarknaden.

Venantius bildades år 1995. Bolaget har byggts upp för att förvalta statliga lån med hög risk för förluster. Framför allt har Venantius övertagit högrisklån från SBAB. Venantius beviljar alltså inte nya krediter. När det gäller bostadsrättsföreningar kan nämnas att Venantius vid tidpunkten för vårt sammanträffande hade granskat ekonomin i 2 000 bostadsrättsföreningar och gjort kassaflödesberäkningar i dessa.

BKN lämnar bl.a. statliga kreditgarantier för lån på kreditmarknaden avseende finansiering av ny- och ombyggnad av bostäder. Ungefär hälften av kreditstocken utgörs av bostadsrättsföreningar.

Beträffande AB Bostadsgaranti kan nämnas att bolaget bl.a. ger

- produktionsgaranti vid ny- eller ombyggnad av flerbostadshus med bostadsrätt
- 10-års garanti vid nybyggnad av småhus med bostadsrätt

- garanti för förskott på insatser och upplåtelseavgifter vid förhandsavtal om upplåtelse av bostadsrätt
- garanti för insatser och upplåtelseavgifter vid upplåtelse av bostadsrätt.

Följande synpunkter framkom vid sammanträffandet.

3.3.1 Orsaker till konkurserna

Enligt Venantius uppfattning är de tre viktigaste orsakerna till konkurserna i tur och ordning lägre inflation, ingen verklig prövning vid kreditgivning och en urbaniseringsvåg. Med lägre inflation avses följande. Bidragssystemet byggde på en inflation i den storleksordning som man var van vid. Inflationen skulle "äta upp" den kostnadsökning som de avtrappade räntebidragen innebar. Inflationen blev i stället bara runt tre procent. Om man jämför med läget vid en inflation på 10 procent blev den reala kostnadsökningen mer än tre gånger större.

Venantius angav också ett antal faktorer som har orsakat problem för bostadsrättsföreningar, nämligen:

1. Huset skulle aldrig byggts. Med andra ord det finns ingen efterfrågan på boendet.
2. För små egna insatser. Det medför att bostadsrättshavarna inte blir tillräckligt engagerade och innebär också en risk för att man inte förstår vilken boendeform man valt. Slutligen får föreningarna en svag ekonomi.
3. Svag styrelse. En del av de 500 konkurserna beror på att man har haft en dålig styrelse. Ett motsatt problem, när det gäller föreningar med småhus, finns i den mån styrelsen förstår att det är bra att låta föreningen gå i konkurs och sedan köpa ut husen.
4. Småhusföreningar är inte bra på mindre orter med låga andrahandsvärden. Där kan egna hem köpas mycket billigare i andra hand än småhus i bostadsrättsform. Småhus i bostadsrättsföreningar medförde också att svagare konsumenter genom de låga insatserna kunde skaffa ett hus. När sedan boendekostnaderna ökade tvingades några av dessa att flytta.

Därtill kommer, enligt Venantius, att produktionskostnaderna i vissa fall varit för höga. Vissa objekt har varit markant dyrare för den aktuella föreningen än andra likvärdiga objekt. Vidare framhölls att ingen "genomlysning" gjordes, dvs. spekulanten fick inte se den totala kostnaden för den egna lägenheten, och spekulanterna fick inte se någon

känslighetsanalys. Det sistnämnda ansågs viktigt eftersom systemet medgav att upp till 99 procent av projektet finansierades med lån. Bostadsrättskonstruktionen angavs ge möjligheter att sälja bostäder till den som har svårt att göra ”genomlysningen” själv trots att kostnaderna i slutändan inte är marknadsmässiga.

Bostadsgaranti framhöll följande faktorer som betydelsefulla för om en bostadsrättsförening går i konkurs eller inte.

- arbetsmarknaden
- geografiskt läge
- vakanser
- subventionsneddragning
- felaktig avgiftspolitik (Föreningarna måste bestämma avgifterna efter vad som krävs för att täcka kostnaderna. Det går inte att bestämma avgifterna efter närliggande hyresrätter.)
- hög initialkostnad
- ränteläget
- fastighetsskatt
- möjligheterna till avsägelse
- bristfälliga kreditprövningar
- bristande kunskaper om bostadsrätter

Från BKN framhölls att regelverket kring bostadsrättsföreningar måste spegla att de samhällsekonomiska omvärldsfaktorerna i dag är mer komplicerade än tidigare. Ett exempel är att med dagens subventions-system står låntagaren risken för ränteförändringar. Tidigare var det staten.

3.3.2 Det nuvarande systemet och framtiden

Följande synpunkter framfördes beträffande det nuvarande systemet och vad som är viktigt för framtiden.

BKN framhöll att en viktig skillnad jämfört med egna hem är att man inte har personligt betalningsansvar.

Enligt Bostadsgaranti är det numera vanligt med teckningslistor, bokningsavtal o.d. som tecknas direkt med entreprenören. Förhandsavtal och kostnadskalkyler enligt BRL är mer ovanligt.

Enligt Venantius är det viktigt att ta hänsyn till marknaden. Om systemet utformas på ett annat sätt är risken större att det slår fel. Venantius framhöll vikten av att den som säljer ges en skyldighet att för kunden visa hela ekonomin för den lägenhet som spekulanten är intresserad av. Vidare ansåg Venantius att entreprenören bör vara skyldig att

visa en kalkyl som sträcker sig tio år framåt i tiden. Först då kan man se kostnaden vid full fastighetsskatt. Det är, enligt Venantius, viktigt med en konsumentrådgivningskalkyl.

BKN och Venantius ansåg att det man för framtiden kan önska sig inte är reformerade bostadsrätter utan ägarlägenheter. Bostadsrättskonstruktionen innebär att man inte har ett personligt betalningsansvar för föreningens skulder. Därför måste en massa spärrar byggas in på konstlad väg. BKN ansåg vidare att det intressanta för om en förening skall klara sig är belåningsnivån medan storleken på insatserna är av underordnad betydelse.

3.4 Sammanträffande med intygsgivare

3.4.1 Orsaker till konkurserna

Även vid vårt sammanträffande med intygsgivare diskuterades orsakerna till konkurserna under 1990-talet. De faktorer man pekade på var följande.

Det byggdes på fel ställen. De föreningar som har gått i konkurs är ofta föreningar med radhus eller parhus, belägna på mindre attraktiva orter eller områden. Subventionssystemet byggde på viss inflation. När inflationen gick ned ökade den reala boendekostnaden dramatiskt. Därtill kom för snabba förändringar av subventionssystemet och räntenivån.

Det förekom vidare projekt med låga insatser, vilket gav de föreningarna ett litet eget kapital. I dag är insatserna högre. Ändringarna av subventionssystemet år 1993 har gjort att i föreningar som genom nybyggnation tillkommit efter denna tidpunkt finns föreningens lån hos en enda kreditgivare. Därmed skall det mycket till för att sådana föreningar skall försättas i konkurs. I dag undersöker man efterfrågan noggrannare.

3.4.2 Det framtida systemet

I huvudsak följande synpunkter framkom beträffande de frågeställningar som utredningens direktiv tar upp beträffande regelverket mot ekonomiskt ohållbara bostadsprojekt.

Systemet med ekonomiska planer m.m. bör behållas. Det fyller sin funktion som ett skydd för blivande bostadsrättshavare. Något bättre alternativ är svårt att se. Att låta marknaden reglera detta själv torde

innebära större risker. En annan tänkbar möjlighet är någon form av försäkringssystem. Men då inställer sig frågor om vem som skall betala och vad försäkringen skall avse.

Nackdelen med att visa *prognoser* flera år framåt är att bostadsrättshavarna uppfattar detta som löften. Men prognoserna bygger på bedömningar och antaganden. Man bör redovisa förändringar som man kan förutse kommer att ske inom några år, t.ex. att föreningen skall börja betala fastighetsskatt efter fem år. Men ett alternativ till att ställa upp dessa siffror i tabellform är att redovisa sådana förändringar i löpande text. Prognoser kan också framstå som bättre än de i verkligheten är. Vissa angivna kostnader är rena uppskattningar. Vid ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt är det viktigt att stamreoveringar o.d. ekonomiskt placeras in i den ekonomiska planen.

När det gäller *inhållet* i den ekonomiska planen finns krav på att kapitalkostnaderna skall redovisas för de första tre åren. Man bör ha samma krav beträffande driftskostnader. De är väsentliga. Det förekommer vidare att driftskostnaderna redovisas i kronor per kvadratmeter. Den uppgiften är värdefull endast för professionella aktörer. När det gäller den ekonomiska planen som underlag för intygsgivarens bedömningar kan man fundera över om avskrivningar bör tas upp. De är aldrig med i planen men sedan kräver ofta revisorerna att avskrivningar skall göras redan första året. Blivande bostadsrättshavare är i regel intresserade endast av en liten del av uppgifterna i planen, nämligen uppgifterna som har att göra med kostnaderna för lägenheten.

Beträffande *ny* ekonomisk plan är en svårighet för föreningarna att avgöra när en sådan skall göras. Med andra ord; vad avses med väsentlig förändring? Det är också oklart när en förändring skall anses ha skett, vad gäller politiska beslut. Sker förändringen genom utredningen, propositionen eller lagens ikraftträdande? Ett annat frågetecken är om undantaget för enstaka upplåtelse även gäller när man gör enstaka upplåtelse men vid upprepade tillfällen. Vid någon enstaka upplåtelse fyller en ny ekonomisk plan ingen funktion.

Systemet med *förhandsavtal* och kostnads kalkyler har betydelse vid ombildning på det sättet att då vet man ganska bra inför upprättandet av den ekonomiska planen vilka som kommer att köpa sin lägenhet. När det gäller nybyggnation varierar användningen. Vissa organisationer har börjat gå ifrån systemet med förhandsavtal. Sin betydelse har förhandsavtal och förskott främst som "kvalificerad marknadsundersökning" och för att folk skall känna sig bundna av en intresseanmälan. Om man anser sig kunna göra marknadsbedömningen på annat sätt, är ett skäl att inte använda förhandsavtal att man undviker merarbete. Olika uppfattningar finns i frågan om förhandsavtal kan villkoras av att man uppnår en viss beläggning.

Beträffande *intygsgivarna* är det viktigt att garantera att dessa är kompetenta. Det är oklart vilka krav som gäller i dag. Boverkets prövning handlar mer om att ingen har någon invändning än att man skall bevisa att man har en viss kompetens. En möjlighet är att införa någon form av prov som den sökande måste klara för att få behörighet. För förlängning kan man tänka sig krav på viss aktivitet. Det är också viktigt att intygsgivaren håller sig orienterad beträffande förändringar i regelsystemet osv.

Man bör diskutera vilket ansvar intygsgivaren har. Det är inte klart hur mycket man skall kontrollera och i vilka hänseenden man kan friskriva sig. Man kan överväga om ansvarsförsäkring bör vara ett krav.

En fördel med att båda intygsgivarna inte behöver vara fristående från den som initierar projektet är att man löpande kan följa arbetet med planen. Då kan man påverka utformningen. En praktisk synpunkt är att det går snabbare att få tag i intygsgivare, om krav finns endast på att en skall vara extern. Att alltid samarbeta med samma person har vissa nackdelar. Risken är att man tillsammans utvecklar uppfattningar om t.ex. rättsläget som inte är riktiga. Det är viktigt att man ser till att intygsgivarna kompletterar varandra i kompetenshänseende. En brist är att föreningen kan byta ut intygsgivare som inte vill lämna intyg. Men inblandning av myndigheter innebär risker för ökad byråkrati.

4 Orsakerna till konkurserna och behovet av regeländringar

4.1 Bostadspolitiska utredningen

I detta kapitel bedömer vi bl.a. vilken betydelse regelverket mot ekonomiskt ohållbara bostadsprojekt har haft för de konkurser som inträffat bland bostadsrättsföreningar under 1990-talet. Därvid är naturligtvis våra egna undersökningar, se kapitel 3, av central betydelse. I sammanhanget är också vissa delar av Bostadspolitiska utredningens delbetänkande 1990-talets bostadsmarknad – en första utvärdering (SOU 1995:98) värda att nämna.

Bostadspolitiska utredningen hade uppdrag att ta fram underlag för beslut om bostadspolitiken på längre sikt. I det nämnda delbetänkandet redovisade utredningen bl.a. en genomgång av de ekonomiska villkoren för det sent byggda bostadsbeståndet.

När det gäller bostadsrättsföreningar angavs bl.a. följande om villkoren (betänkandet s. 84). De mindre föreningarna dominerar hittills bland konkurserna. Men även vissa medelstora och några större föreningar har begynnande problem. Formen bostadsrättssmåhus har hittills dominerat bland problemföreningarna. I storstäderna och på universitetsorter har, på grund av det minskande bostadsbyggandet och en ökad efterfrågan på bostäder genom inflyttning, priserna på bostadsrätter som regel stabiliserats. En överproduktion av bostadsrättslägenheter har framför allt skett i glesbygd och mindre städer. På dessa orter kan outhyrda lägenheter göra att bruksvärdeshyran för hyresfastigheter i någon mån fungerar som ett ”marknadspristak” för månadsavgifterna. En bostadsrättsförening kan få svårt att sälja eller hyra ut lägenheter som blir dyrare än likvärdiga hyresbostäder. Ett typfall för en konkursutveckling i dag är en privat bostadsrättsförening med relativt få hus, belägen på en mindre ort med lägenheter som redan från början varit svårsålda. Föreningens svårigheter växer år från år bl.a. genom minskat statligt räntestöd. Vissa boende flyttar när årsavgifterna måste höjas för att klara likviditeten.

Utredningen gjorde vidare bedömningar av vad som kännetecknar bostadsföretag – alltså oavsett om det rör sig om ägande, hyresrätt eller bostadsrätt – i kris. Därvid uttalade utredningen följande (s. 67 f.). Det

mest anmärkningsvärda med utvecklingen av bostadsbyggandet under perioden 1985 - 1993 var den kraftiga ökningen av antalet färdigställda lägenheter som uppläts med hyresrätt i privatägda bostadsföretag. Även andelen småhus som uppläts med bostadsrätt eller hyresrätt ökade markant. Denna utveckling var särskilt stark i små kommuner där bostadsbyggandet ökade mest i förhållande till befolkningstillväxten. I dessa kommuner skedde en tydlig överproduktion av lägenheter i förhållande till efterfrågan. Till detta kom en ökning av produktionskostnaderna per kvadratmeter som var betydligt större än inflationen.

Enligt utredningen förklarar dock ingen av dessa orsaker var för sig att ett bostadsföretag får svårigheter att fullgöra sina antaganden. Men för bostadsföretag där flera av de olika ekonomiska faktorerna samverkar är risken, enligt utredningen, stor att hamna i ekonomisk kris.

Utredningen ställde också frågan om krisårgångarna, därmed avsågs fastigheter färdigställda mellan 1988 och 1993, gick ihop ens när beslutet om projektet togs (s. 75 ff.). I delbetänkandet redovisades beräkningar. Tanken med dessa är att man redovisar resultatet under förutsättning att förhållandena, i stället för att ändras, hade varit mer konstanta. Man antog därför garanterad ränta och upptrappningstakt på den nivå som skulle gälla om regelverket inte hade förändrats, åtta procents inflation, m.m. I all korthet kan sägas att slutsatsen var att projekten, när besluten togs, inte kan mer än precis ha verkat gå ihop.

4.2 Boendesociala beredningen

Innan vi går över till våra överväganden bör något också sägas om Boendesociala beredningens delbetänkande Boendesociala effekter av konkurser och rekonstruktioner – bostadsrättsföreningar och egnahem (SOU 1999:72). Beredningen har haft i uppdrag att bl.a. följa upp de bostadssociala effekterna av konkurser och rekonstruktioner som berör bostadsrättshavare. I delbetänkandet presenterade beredningen sina slutsatser. Dessa är givetvis i allmänhet inte direkt relevanta för våra överväganden om ekonomiska planer m.m. Vårt uppdrag handlar ju om att minska risken för konkurser och inte om effekterna av konkurser. Det är ändå av intresse att som en mer allmän bakgrund säga något om Boendesociala beredningens slutsatser i delbetänkandet.

Beredningen bedömde vilka möjligheter de boende hade att bo kvar vid en konkurs eller rekonstruktion. Beredningen skilde därvid mellan vad man benämnde formella kvarboendemöjligheter och reella sådana. Beträffande de formella kvarboendemöjligheterna konstaterade Boendesociala beredningen att den boendes möjlighet att bo kvar efter bostadsrättsföreningens konkurs styrs av hyresrättsliga besittningsregler, i

de fall bostadsrätten omvandlas till en hyresrätt. Besittningsskyddet är därvid starkare om det är ett flerfamiljshus än om det rör sig om småhus. Beträffande småhus torde enligt beredningen det vanliga vara att den tidigare bostadsrättshavaren friköper fastigheten för att bo kvar med äganderätt.

De reella kvarboendemöjligheterna undersökte beredningen med hjälp av en enkät till ett urval av hushåll som bodde i bostadsrättsföreningar vilka gick i konkurs eller rekonstruerades under åren 1994 till 1996. Genom enkätsvaren framkom enligt beredningen följande. Av hushållen hade 60 procent flyttat före eller i samband med konkursen/rekonstruktionen. De återstående bodde kvar. Av de *hushåll som flyttat* uppgav 41 procent att den viktigaste orsaken till flyttningen var föreningens ekonomi. De övriga, 59 procent, flyttade av andra skäl. Det innebär att endast 25 procent av hushållen uppgav att de hade flyttat av ekonomiska skäl. Boendekostnaden sjönk för många hushåll efter konkursen eller rekonstruktionen. Det gällde både de hushåll som stannade kvar och de som flyttade. Många hushåll förlorade pengar och har kvarstående skulder.

4.3 Överväganden

Vår bedömning: Svagheter i regelverket mot ekonomiskt ohållbara bostadsprojekt har inte varit en avgörande orsak till det stora antal konkurser i bostadsrättsföreningar som har inträffat under 1990-talet. Våra undersökningar har dock visat på vissa svagheter i regelverket. I dessa avseenden bör förbättringar övervägas. Däremot saknas skäl att välja ett helt annat skyddssystem.

4.3.1 Orsaker till konkurserna

Våra övergripande uppgifter när det gäller regelverket mot ekonomiskt ohållbara bostadsprojekt är att undersöka hur de nuvarande reglerna om ekonomiska planer har fungerat i praktiken och att förutsättningslöst ta ställning till om några ändringar i systemet är påkallade. Bakgrunden till uppdraget är 1990-talets konkurser bland bostadsrättsföreningar. Beträffande dessa konkurser bör följande nämnas. Enligt statistiken som vi använde för genomgången av förvaltarberättelser, se avsnitt 3.1.1, var antalet konkurser exakt 500. Den statistiken sträckte sig fram

till den 28 oktober 1998. Enligt senare framtagen statistik uppgick för år 1998 det totala antalet konkurser till 129 (fram t.o.m. den 28 oktober var antalet 107). Vad gäller år 1999 uppgick antalet konkurser den 17 september till 64 stycken.

Eftersom bakgrunden till vårt uppdrag är dessa konkurser är det enligt vår uppfattning nödvändigt att bedöma vilken betydelse regelverket mot ekonomiskt ohållbara bostadsprojekt har haft för konkurserna. Det innebär i sin tur att en bedömning av orsakerna till konkurserna under 1990-talet är nödvändig. Och det är alltså ett av skälen till att vi har undersökt orsakerna till föreningarnas konkurser, se kapitel 3.

För vår del handlar det inte om att exakt kunna slå fast olika faktorer betydelse. Som utredning har vi inga vetenskapliga ambitioner. Och det kan säkert tyckas att ännu bredare undersökningar kunde ha gjorts. Vi anser dock att vår genomgång av förvaltarberättelserna avseende en tiondel av de föreningar som har gått i konkurs med hänsyn till utfallet utgör en förhållandevis bra grund för vår bedömning. I nästan alla fall har konkursförvaltaren gjort en, som vi bedömer det, seriös prövning av frågan om orsakerna till föreningens obestånd. De olika förvaltarna får anses som fristående från varandra. Bilden får betecknas som rätt enhetlig. Enligt vår uppfattning har den också stöd i de synpunkter som lämnats vid våra sammanträffanden med företrädare för kreditgivare anslutna till Svenska Bankföreningen, företrädare för Ventanius AB, Statens Bostadskreditnämnd (BKN) och AB Bostadsgaranti samt intygsgivare. Bilden bekräftas av de representanter för aktörer på bostadsrättsmarknaden som medverkat i utredningen. Inte heller står utfallet i någon motsatsställning till iakttagelser som andra – t.ex. Bostadspolitiska utredningen (se avsnitt 4.1) – har redovisat.

Bland de undersökta förvaltarberättelserna finns exempel på konkurser som har sin grund i mer exceptionella omständigheter, t.ex. det fallet där en yrkesverksam förvaltare tillskansade sig stora medel från föreningen. Men om man ser till det stora flertalet konkurser är bilden rätt enhetlig. Det rör sig om föreningar som hade bildats under åren 1986 - 1991. En klar majoritet av föreningarna var inte den för bostadsrättsföreningar kanske mer traditionella typen med flerbostadshus. Byggnadsbeståndet utgjordes i stället av småhus, parhus eller radhus. Föreningarna var dessutom relativt små. Drygt 70 procent bestod av 20 eller färre lägenheter. Räknar man sedan med även föreningar som inte innehöll fler än 30 lägenheter så utgjorde dessa sammantaget 84 procent av konkurserna.

När det gäller orsakerna till konkurserna har den ökade avtrappningen av räntebidrag ofta – t.ex. i förvaltarberättelserna – direkt angetts som en orsak. Ventanius bedömde i stället den låga inflationen som det största problemet. Enligt vår bedömning är den sakliga skillna-

den mellan dessa förklaringsmodeller inte stor. Det är ett faktum att en ökad avtrappning av räntebidragen har förekommit. Detta har konkursförvaltarna ofta ansett väsentligt. I Venantius förklaringsmodell ligger att detta inte hade varit ett problem om inflationen hade varit tillräckligt hög. Bidragssystemet byggde på en högre inflation än vad den rent faktiskt har varit under senare år. Vi kan inte se annat än att Venantius förklaring och de beräkningar man redovisade är riktiga. De harmonierar vidare med Bostadspolitiska utredningens beräkningar och de synpunkter som intygsgivare har framfört. Därmed är det i viss mån en smaksak om man vill framhålla avtrappningen eller inflationen. Möjligen är Venantius förklaring mer fullständig på det sättet att inflationen har betydelse på sikt även i andra avseenden. Exempelvis innebär inflation att betydelsen efterhand minskar av en hög anskaffningskostnad, både när det gäller räntekostnader och andrahandsvärdet. Men konkursförvaltarnas förklaringar är rimliga ur det perspektiv de hade, nämligen den enskilda föreningens. Och givetvis har avtrappningen av räntebidragen alltid sin betydelse vid en given inflationsnivå.

Det förändrade läget för och ändringarna i subventionssystemet måste också sättas in i sitt sammanhang. Den bild som framträder är i huvudsak följande. Produktionskostnaderna var under den aktuella tiden höga. Bl.a. detta har medfört att föreningarna var ekonomiskt känsliga. Deras fortbestånd har ofta varit mer eller mindre beroende av att de flesta ekonomiska antagandena slog in. Det rådande subventionssystemet byggde på en inflation i paritet med vad den hade varit under åren dessförinnan. Men inflationen sjönk. Trots det fattades beslut om ytterligare avtrappningar av räntebidragen. Fastighetspriserna sjönk och det blev lågkonjunktur. Ändringarna beträffande inflationen och räntebidragen gjorde att de reala kostnaderna för de boende ökade dramatiskt. I många fall hade dessutom föreningarna på grund av det geografiska läget ett andrahandsvärde i form av vad folk var beredda att betala i insats och årsavgift som inte alls svarade mot den kostnad som föreningen behövde debitera respektive lägenhet för att uppnå ett tillfredsställande ekonomiskt resultat.

Räntebidragen eller den lägre inflationen har alltså ofta varit den faktor som direkt medförde att föreningen kom på obestånd. Men detta måste som sagts ses i sitt sammanhang. T.ex. har anskaffningskostnaden betydelse för hur känslig föreningen blir för förändringar beträffande de ekonomiska förutsättningarna.

Detta är den samlade bild som våra undersökningar har gett. I minnet måste hållas att systemet med ekonomiska planer m.m. har funnits ända sedan 1930 års BRL. Visserligen har regelverket genom årens lopp ändrats. Det är dock svårt att se att t.ex. 1991 års reform innebar några dramatiska förändringar i sammanhanget. Låg inflation och ökad

avtrappning av räntebidragen framstår enligt vår uppfattning som väsentliga orsaker. När projekten startades förutsåg man inte detta. Höga anskaffningskostnader och ökade årsavgifter ansågs inte som ett problem. Åren dessförinnan hade nämligen den dåvarande inflationen och en het fastighetsmarknad kompenserat höga anskaffningskostnader och en beräknad avtrappning av räntebidragen m.m. Vår bedömning är därför att den uppfattning som flera aktörer redovisat – att svagheter i regelverket mot ekonomiskt ohållbara bostadsprojekt inte kan anses ha varit avgörande – är riktig.

Samtidigt har våra undersökningar visat på en del svagheter i det nuvarande systemet. Dessa diskuterar vi i nästa avsnitt.

4.3.2 Svagheter i det nuvarande systemet

Höga anskaffningskostnader

Höga anskaffningskostnader angavs i ett antal förvaltarberättelser som en bidragande orsak till obestånd. Även vissa aktörer har tagit upp detta. Vad är då förklaringen till att byggnation till för höga kostnader kunde accepteras? Samtliga aktörer har pekat på att det bidragssystem som gällde före år 1993 medförde att en seriös kreditprövning från kreditgivarnas sida inte var nödvändig.

Förklaringen till detta är att kreditgivarna bidrog med bottenlånet. Staten stod för lånet med sämre förmånsläge. En seriös prövning av kreditgivaren kan bidra till att skydda bostadsrättshavarna. Kvaliteten på kreditgivarnas prövning hänger emellertid samman med sådant som hur statens bidragssystem är utformat och är ingen uppgift för oss. I sammanhanget bör detta dock nämnas eftersom andra skyddsmekanismer blir ännu viktigare i den mån man inte kan utgå från att kreditinstituten bidrar till att rensa bort ekonomiskt ohållbara projekt. Det bör också framhållas att det nuvarande subventionssystemet är utformat på ett annat sätt och inte i samma utsträckning avhåller kreditgivare från en ordentlig kreditprövning.

Vad som här är av intresse är att det skydd som återstod för bostadsrättshavarna var intygsgivarna. Det kan därvid konstateras att den prövningen i flera fall inte har varit tillfredsställande. Exempelvis har redogjorts för fall med omotiverat höga anskaffningskostnader för bostadsrättsföreningen.

Den enskilde spekulantens bedömningar

En annan intressant aspekt är synpunkten från Venantius att en spekulant inte kan se den totala kostnaden för sin lägenhet. Regelverket är i dag inte uppbyggt med tanke på att den enskilde spekulanten skall kunna göra några sådana bedömningar.

Alltför kortsiktiga bedömningar

Det framstår som rätt uppenbart att kostnadsökningen har kommit som en överraskning för många bostadsrättshavare. Givetvis har den låga inflationen och ökad avtrappning av räntebidrag, som tidigare konstaterats, spelat en avgörande roll. De ekonomiska förutsättningarna ändrades radikalt. I viss mån kan man tala om en extrem situation. Men den bild vi har är att allas bedömningar har varit fokuserade på det första året.

Det finns all anledning att räkna med även för framtiden att, även om läget inte blir lika extremt, olika faktorer kan komma att variera sett på några års sikt. Exempelvis kan sådant som fastighetsskatt, inflation och räntesatser ändras. Vissa faktorer kommer att vara förutsägbara medan andra inte kommer att vara det. Från olika håll har efterlysts ekonomiska prognoser och känslighetsanalyser. Vi har fått sådana synpunkter. Och Riksdagens revisorer tog upp frågan i sin rapport (Ekonomiska planer för bostadsrättsföreningar, Rapport 1996/97:7). De konstaterade bl.a. att Boverkets råd om ekonomiska prognoser och känslighetsanalyser inte har fått genomslag.

Efterfrågan och betalningsfrekvens

Byggandet av småhus och liknande på geografiska lägen som från efterfrågesynpunkt får betraktas som tveksamma framgår rätt tydligt. Det har också förekommit fall där kostnadskalkylen eller den ekonomiska planen utgått från i princip inget bortfall vad gäller influtna årsavgifter. Det framstår som en svaghet med systemet att intygsgivare har lämnat klartecken för sådana projekt. Visserligen kan i gynnsamma fall alla årsavgifter flyta in. Men i de flesta fall finns skäl att räkna med bortfall. Detta kan ju uppstå antingen därför att en lägenhet står tom eller därför att lägenheten innehas av en bostadsrättshavare eller hyresgäst som inte betalar.

Initiativet till projektet

I minnet bör hållas att det både då förekom och nu förekommer projekt där t.ex. en byggfirma initierar hela projektet, utgör styrelse i föreningen och kanske också färdigställer projektet med egen finansiering. När allt är klart sker ett "avlämnande" till de boende. Det bör framhållas att detta inte är något nytt. Fenomenet diskuterades t.ex. i 1971 års lagstiftningsärende. När man skärskådar skyddsreglerna i BRL är dock denna aspekt viktig. Det naturliga motsatsförhållandet mellan byggaren och föreningen, t.ex. när det gäller att pressa kostnader, finns inte i dessa fall.

Intygsgivarnas oberoende

Vi har slutligen noterat en viss skepsis bland aktörer vad gäller intygsgivarnas oberoende. Vi har fått klart för oss att det inte är ovanligt dels att samma två intygsgivare arbetar ihop, dels att möjligheten enligt BRL för en av intygsgivarna att vara anställd hos en organisation som deltagit i bildandet av föreningen utnyttjas. Det är för sådana fall som det har sagts att man inte kan förvänta sig opartiska prövningar. Enligt Riksdagens revisorers rapport har även intygsgivare själva vid intervjuer varit tveksamma till den nuvarande ordningen. I rapporten anges (Rapport 1996/97:7 s. 24):

Det har i intervjuerna framkommit att det är vanligt att samma intygsgivare arbetar tillsammans i flera olika projekt. Dessa intygsgivare har framfört att fördelarna framför allt är att man känner varandra och att man kompletterar varandra i kompetens. Några intygsgivare har menat att risken för intressekonflikter därmed ökar. Av de tillfrågade intervjugivarna uppgav hälften att det fanns risk för jävssituationer med nuvarande regler. Några framhöll dock att fördelarna med systemet uppvägde riskerna.

Synpunkter har slutligen framförts från olika aktörer, inte minst intygsgivarna, vad gäller intygsgivares kompetens, uppgifter och skadeståndsansvar.

4.3.3 Övergripande synpunkter beträffande ändringsbehovet

Sammanfattning av svagheterna

Den i de föregående två avsnitten tecknade bakgrunden kan sammanfattas på följande sätt. Den avgörande faktorn för konkurserna under 1990-talet har inte varit regelverket mot ekonomiskt ohållbara bostadsprojekt. Vår undersökning har dock visat på vissa förhållanden som är sådana att det bör diskuteras om ändringar bör göras.

- Projekt har genomförts trots förhållandevis höga anskaffningskostnader för föreningen.
- Skäl finns att tro att blivande bostadsrättshavare inte har kunnat genomskåda vilka kostnader den egna lägenheten skall bära.
- Bedömningen av kostnaderna har ofta varit inriktad endast på det första året, trots att ökningarna har kunnat förutses.
- Framför allt småhus o.d. har byggts på platser där egnahem inte skulle ha kunnat säljas.
- Vissa kalkyler har utgått från i princip full betalning av årsavgifter.
- Intygsgivarnas kompetens och möjligheter att göra en opartisk prövning är ifrågasatt. Oklarheter anses föreligga vad gäller intygsgivarnas uppgifter och skadeståndsansvar.

Om ägarlägenheter

Mot bakgrund av vissa synpunkter som framförts vid våra sammanträffanden med olika aktörer förtjänar att påpekas att vi över huvud taget inte har uppdrag att överväga mer ingående ändringar av själva upplåtelseformen. Alternativ som ägarlägenheter o.d. uppehåller vi oss alltså inte vid.

Systemet i stort bör finnas kvar

Ramarna för vårt uppdrag är – särskilt mot bakgrund av regeringens beslut den 14 maj 1998 i anledning av Riksdagens revisorers skrivelse, se *bilaga 3* – inte heller så vida att vi har mandat att helt ta bort det offentliga skyddssystemet och ersätta detta med något i grunden helt annat. Vi vill dock, mot bakgrund av vissa synpunkter som framförts, framhålla att det som inträffat inte utgör skäl för något sådant. Den

kraftiga ökningen av konkurser är inte primärt hänförlig till brister i det befintliga regelverket till skydd mot ekonomiskt ohållbara bostadsprojekt.

Man kan för övrigt fråga sig vad man skulle ersätta systemet med. I stort innebär regelverket att underlag upprättas för en bedömning av projektets hållbarhet. Underlaget kontrolleras därefter av en, i vart fall som det är tänkt, opartisk instans. Denna har möjlighet att stoppa projektet genom att inte godkänna det. Om man tog bort systemet, skulle skyddet bygga helt på bedömningar av spekulanter och, när förhållandena inte är som t.ex. under 1980-talet, kreditinstitut. Dessa två grupper har emellertid skäl att göra sådana bedömningar även om regelverket finns kvar. Det faktum att kreditinstitutens prövningar brast tidigare hade inte med det aktuella regelverket att göra, utan hängde samman med att finansieringssystemet var sådant att institutens risk var minimal, eftersom staten trädde in och tog lån med sämre rätt. Regelverket mot ekonomiskt ohållbara bostadsprojekt konkurrerar alltså inte med spekulanternas eller kreditgivarnas bedömningar utan bör i sammanhanget mer ses som ett komplement.

Något realistiskt alternativ till en prövning av en opartisk instans är svårt att se. Vid småhustillverkning finns s.k. småhusgaranti. Den innebär dels en garanti för att huset färdigställs om entreprenören går i konkurs, dels en tioårig garanti mot vissa fysiska fel. Men den har inget att göra med den ekonomiska hållbarheten i byggföretaget. Både produktionsgarantier och tioåriga garantier finns för övrigt beträffande bostadsrätter, se avsnitt 3.3. Det rör sig inte om något skydd som kan ersätta vad vi här talar om. Att man skulle kunna bygga ut andra försäkringslösningar för att ge ett motsvarande skydd har vi svårt att se.

Ett annat alternativ som har nämnts är att öka möjligheterna till frånträde vid höjning av årsavgifterna. Enligt gällande rätt kan avgiftshöjningar ge rätt till frånträde när förhandsavtal har träffats, 4 kap. 8 § BRL. Förutsättningarna är därvid att de avgifter som skall betalas för bostadsrätten är väsentligt högre än som angavs i förhandsavtalet och att förhandstecknaren säger upp avtalet inom viss tid från det att han fick veta detta. Vid sådant frånträde har förhandstecknaren rätt till bl.a. skadestånd, 4 kap. 9 §. Efter upplåtelse av bostadsrätt kan en rätt till frånträde i anledning av avgiftshöjning också inträda, 7 kap. 17 § BRL. Förutsättningarna är att höjningen är väsentlig och att ett frånträde inte är oskäligt mot föreningen och dess medlemmar. I denna situation föreligger inte rätt till skadestånd.

Om man tänker sig att frånträde skulle ersätta det nuvarande regelverket mot ekonomiskt ohållbara bostadsprojekt kunde naturligtvis ställas upp både mer generösa kriterier gentemot bostadsrättshavarna beträffande förutsättningarna för när frånträde skall få ske och frikosti-

gare regler avseende skadestånd o.d. Men trots detta är frånträde inte ett gångbart alternativ. Den mest avgörande nackdelen är att rätten till frånträde i de fall projektet visade sig ekonomiskt ohållbart skulle vara intressant endast på ett teoretiskt plan. I de fallen är ju föreningen konkursmässig, varför medel att betala ut till drabbade bostadsrättshavare skulle saknas. Därmed skulle systemet inte heller innebära något reellt skydd. Till detta kommer att ett system med frånträde får sin betydelse på ett betydligt senare stadium än det nuvarande systemet. Det sistnämnda förhindrar ju upplåtelse av bostadsrätt, om projektet bedöms vara ohållbart. Ett system med frånträde innebär att upplåtelse sker och att man i efterhand försöker gottgöra bostadsrättshavarna.

I övrigt kan vi inte alls se några alternativ till det nuvarande systemets huvuddrag.

En invändning mot det nuvarande systemet som har rests är att det inte är rimligt att ha ett så omfattande skydd vid just upplåtelse av bostadsrätt, när en motsvarighet saknas för senare övergångar av bostadsrätter. Enligt vår uppfattning finns det goda skäl för att göra skillnad mellan dessa situationer. Regelverket mot ekonomiskt ohållbara bostadsprojekt i dess helhet gäller framför allt i situationen att en ny förening bildas, t.ex. genom nyproduktion eller ombildning. Avsikten är i typfallet att i princip alla lägenheter i föreningens hus skall upplåtas med bostadsrätt. Tanken är då att man inför detta skall göra en bedömning av om projektet i dess helhet är hållbart. Om projektet inte är ekonomiskt hållbart, är risken överhängande att hela föreningen går i konkurs. Denna situation är inte jämförbar med situationen att en köpare betalar ett överpris vid en senare övergång av en bostadsrätt.

De frågeställningar vi tar upp

Det har hävdats att blivande bostadsrättshavare har haft svårt att genomskåda kostnaderna för den egna lägenheten. Detta har samband med de i direktiven aktualiserade frågorna om vilka syften den ekonomiska planen skall tillgodose och om lekmannen bör tillställas annan information vid sidan av planen. Vi behandlar dessa frågor närmast, nämligen i kapitel 5.

Enligt direktiven skall vi överväga om den prövning som sker genom den ekonomiska planen bör förskjutas till en tidigare tidpunkt. Detta är kopplat till frågan om förhandsavtalen. Dessa frågor tar vi upp i kapitel 6.

Ekonomiska prognoser och känslighetsanalyser hör samman med innehållet i ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Vi skall pröva om

reglerna om innehållet är ändamålsenligt utformade. Det gör vi i kapitel 7.

De övriga svagheter vi redovisade i det föregående avsnittet hänger samman med intygsgivarna som vi uppmärksammar i kapitel 8.

Slutligen tas ny ekonomisk plan upp i kapitel 9.

Bildandet av en bostadsrättsförening

Inför fortsättningen bör beskrivas hur bildandet av en bostadsrättsförening går till. Det kan naturligtvis ske på många sätt. Vad vi här beskriver är vad vi uppfattat som vanliga handlingssätt eller alternativ.

Det är i dag vanligt att entreprenadföretag initierar hela projektet genom att först skaffa mark. Samtal inleds med kommunen och man bestämmer den ungefärliga storleken på projektet. En bostadsrättsförening bildas. I denna är ofta representanter för den som har initierat projektet styrelseledamöter. Ett entreprenadavtal skrivs mellan föreningen och entreprenören.

Regelmässigt undersöks sedan efterfrågan på bostadsmarknaden innan ytterligare åtgärder vidtas. Det förekommer därvid att förhandsavtal används. Förhandsavtalen är regelmässigt villkorade av att tillräckligt många tecknar förhandsavtal. Det brukar krävas en beläggning på i vart fall 75 procent. Minst lika vanligt är emellertid att systemet med förhandsavtal inte tillämpas. Då använder man sig av system med olika former av bokning eller intresseanmälan i stället. Det är inte ovanligt att det är entreprenören som tar emot anmälningarna. Om förhandsavtal används tas i allmänhet förskott in.

När tillräckligt många intresserade finns vidtar byggandet. Tillval brukar göras på ett tidigt stadium. Det är inte ovanligt att dessa beställs direkt av entreprenören.

När byggandet närmar sig slutskedet upplåts bostadsrätterna. Detta brukar ske ett par månader före tillträdet, även om full betalning erläggs något senare. Utbytet av styrelseledamöter så att styrelsen består av boende sker oftast inte förrän alla lån är placerade, vilket brukar ta några år. Inte sällan finns representanter från intiativtagaren kvar i styrelsen även efter detta. Det förekommer också att exploatören får alla lägenheter eller vissa av dem upplåtna på sig själv. Sedan säljer denne lägenheterna.

5 Syften med den ekonomiska planen

5.1 Gällande rätt

En ekonomisk plan skall bl.a. granskas av två intygsgivare. Den ekonomiska planen utgör numera huvudsakligen ett underlag för intygsgivarnas bedömning av föreningens ekonomiska stabilitet (prop. 1971:12 s. 78, jfr prop. 1990/91:92 s. 78).

5.2 Frågans tidigare behandling

5.2.1 1930 års BRL

Systemet med ekonomisk plan m.m. infördes genom 1930 års BRL. När det gäller syftet med ekonomisk plan angavs i förarbetena (prop. 1930:65 s. 41) att detta enligt de sakkunniga var att förhindra uppkomsten av sådana bostadsföreningar som inte vilar på sunda och betryggande ekonomiska grunder. Planens betydelse var, som det uttrycktes, huvudsakligen av prohibitiv natur. Vidare hade de sakkunniga menat att tvånget för föreningens initiativtagare att framlägga detaljerade upplysningar angående företagets ekonomiska förhållanden var ägnat att "förebygga allmänhetens inledande i företag av svindelkaraktär eller eljest tvivelaktig soliditet".

För detta syfte ansåg departementschefen det nödvändigt att knyta vissa rättsverkningar vid planens upprättande. Detta gjordes genom bestämmelser om att endast i planen upptagen lägenhet fick utbudas med bostadsrätt, att de i planen angivna värdena skulle vara normerande för de värden som skulle föras in i lägenhetsförteckningen samt att i visst fall de tillträdesbelopp, som upptagits i planen, inte fick överskridas. Planen skulle slutligen ge de bostadssökande erforderliga upplysningar om vilka förpliktelser de ådrog sig som bostadsrättshavare.

5.2.2 1971 års BRL

Frågan om syftena med den ekonomiska planen togs upp i 1971 års lagstiftningsärende. Som allmän kritik hade angetts att de ekonomiska

planer som upprättades inte tjänade det syfte som planerna enligt den dåvarande bostadsrättslagen var avsedda att göra.

I propositionen konstaterade departementschefen att utvecklingen hade inneburit att föreningarna ofta svarade för uppförandet av husen i stället för att förvärva färdiga hus. Han angav vidare att bostadsrättsprojekten blev allt större med inflyttning successivt (prop. 1971:12 s. 77). En enskild sökande ansågs därför inte längre ha möjlighet att själv göra en ekonomisk bedömning av företagets soliditet med hjälp av den ekonomiska planen.

Han pekade på att den ekonomiska planen enligt 1930 års BRL låg till grund för fastställandet av de enskilda bostadsrättshavarnas rättigheter och skyldigheter. Det var därför, enligt departementschefen, nödvändigt att planen för varje lägenhet måste innehålla specificerade uppgifter om yta, utrustning, avgifter, andelsvärde m.m. Detta ansåg han emellertid vara mindre ändamålsenligt med hänsyn till utvecklingen mot allt större företag. Departementschefen ansåg att det inte var nödvändigt att kräva att bostadsrättsföreningen skall precisera samtliga bostadsrättshavares rättigheter och skyldigheter i den ekonomiska planen innan någon bostadssökande får knytas till föreningen.

Mot bakgrund av det sagda menade departementschefen att den ekonomiska planen i fortsättningen huvudsakligen borde utgöra ett underlag för intygsgivarnas bedömning av föreningens ekonomiska stabilitet.

5.2.3 Särskilt om ombildning

År 1982 gjordes en del ändringar i 1971 års BRL bl.a. för att främja övergång från hyresrätt till bostadsrätt. I förarbetena (prop. 1981/82:169 s. 34 f.) till ändringarna uttalade departementschefen att vid nyproduktion spelade den ekonomiska planen knappast någon roll som informationsinstrument för den enskilde. Men situationen ansågs annorlunda vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Enligt departementschefen borde den ekonomiska planen utgöra det viktigaste beslutsunderlaget för hyresgästerna. Hon tillade att det inte var tillräckligt med någon form av preliminär plan utan att en slutlig kalkyl i form av en ekonomisk plan borde föreligga.

Mot bakgrund av det sagda infördes en bestämmelse om att en ekonomisk plan skulle föreligga när hyresgästerna skulle fatta beslut om fastighetsförvärvet. Intyg skulle finnas med planen, men behövde inte ha getts in till länsstyrelsen. Vidare infördes en bestämmelse om att ett besiktningsprotokoll om fastighetens skick skulle fogas till den ekonomiska planen vid ombildning. Tanken med detta var att det var viktigt

att hyresgästerna fick kännedom om sådana kostnadsökningar som kunde förutses (prop. s. 35).

5.2.4 1991 års BRL

I förarbetena till BRL gjordes inte så klara uttalanden som tidigare beträffande syftet. Inledningsvis redogjordes för de då gällande bestämmelserna om ekonomisk plan m.m. Vidare angavs att skälet till de bestämmelserna var främst att förhindra tillkomsten av ekonomiskt osunda bostadsföretag. Departementschefen uttalade sedan (prop. 1990/91: 92 s. 78).

Innan jag närmare går in på utredningens förslag vill jag redan här uttala att jag anser det angeläget att slå vakt om de ekonomiska planernas kvalitet. Med tillförlitliga planer skapas förutsättningar för att föreningarnas verksamhet vilar på en betryggande ekonomisk grund.

5.3 Överväganden

Vår bedömning: Även i fortsättningen bör den ekonomiska planen och kostnads kalkylen utgöra ett underlag för intygsgivarnas bedömning av om projektet är hållbart. Vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt bör planen, liksom i dag, också utgöra ett beslutsunderlag för hyresgästerna.

5.3.1 Syften med hela regelverket

Som angavs i det föregående avsnittet anser vi att systemet i stort med ekonomiska planer m.m. bör finnas kvar, medan ändringar bör övervägas beträffande olika delar i det. En uppgift enligt direktiven är att överväga vilka syften som den ekonomiska planen skall tillgodose. Vi kommer snart till det. Först bör dock något sägas om syftet med hela regelverket. Det brukar sägas att detta är till för att hindra ekonomiskt osunda bostadsföretag eller, som vi har valt att uttrycka det, ekonomiskt ohållbara bostadsprojekt. Skäl finns att kommentera detta något.

När man bygger ett flerbostadshus finns i princip två alternativ. Man kan bygga ett hyreshus eller ett hus för bostadsrätter. Uppförandet

av ett hyreshus kringgärdas inte av något motsvarande regelsystem. Det som i ekonomiskt hänseende främst skiljer en bostadsrättshavare från en hyresgäst är att bostadsrättshavaren investerar ett visst belopp i form av insats och eventuell upplåtelseavgift. Vad regelverket, så som det alltid har varit uppbyggt, kan förhindra är att föreningen får möjlighet att upplåta bostadsrätter. Därmed förhindrar man att bostadssökande investerar pengar i ett ohållbart projekt. De man skyddar med regelverket mot ekonomiskt ohållbara bostadsprojekt är således ytterst spekulanter på bostadsrätter. Naturligtvis är det samhällsekonomiskt olyckligt om olönsamma bostadsprojekt startas. Så länge de som initierar dessa projekt handlar någorlunda rationellt innebär skyddet för spekulanter givetvis i sin förlängning även ett skydd mot negativa effekter för samhället i övrigt. Längre än så kan man som vi ser det inte heller nå, eftersom regelverket i BRL endast kan förhindra upplåtelser av bostadsrätter.

Detta om syftet med hela det aktuella regelverket. Vi går nu över till att diskutera syftet med ekonomiska planer och – i den mån systemet med förhandsavtal skall behållas – kostnadskalkyler.

5.3.2 Syften med ekonomiska planer och kostnadskalkyler

Syftet med den ekonomiska planen är enligt gällande rätt huvudsakligen att den skall utgöra ett underlag för intygsgivarnas bedömning av föreningens ekonomiska stabilitet. Som nämndes i det föregående avsnittet ser vi inget skäl för att ändra systemet i stort. Vi ser det som en fördel med ett system som innebär att en opartisk instans prövar byggprojektets ekonomiska förutsättningar. Vi anser därför att den *ekonomiska planen* även i fortsättningen bör utgöra ett underlag för bedömningen av projektets ekonomiska hållbarhet. Samma syfte bör gälla beträffande *kostnadskalkyler*. I sammanhanget bör nämnas att ett särskilt syfte med ekonomiska planer finns vid ombildning. Då skall planen dessutom utgöra ett beslutsunderlag för hyresgästerna, se avsnitt 5.2.3. Så bör det vara också i fortsättningen.

Det sagda utesluter inte att den ekonomiska planen och kostnadskalkylerna kan tjäna även andra syften. Det är närmast två andra grupper som man över huvud taget kan tänka sig gör prövningar beträffande de ekonomiska förutsättningarna. De som avses är alltså kreditgivare och blivande bostadsrättshavare.

Kreditgivare använder den ekonomiska planen för att jämföra denna med kalkyler som man själv har upprättat. Kreditgivarens prövningar har givetvis till syfte att bedöma om projektet innebär en för denne ac-

ceptabel risk. Frågan är därför närmast om den ekonomiska planen och kostnadskalkylerna eller regelverket i övrigt bör utgöra ett underlag för den blivande bostadsrättshavarens bedömningar. Utformningen kan i så fall vara på olika sätt. Ett alternativ är att planernas och kalkylernas innehåll kompletteras. En annan möjlighet är att den blivande bostadsrättshavaren tillhandahålls någon form av särskilt dokument i stället för att få hela planen eller kalkylen.

Regelverket mot ekonomiskt ohållbara bostadsprojekt saknar i dag helt inslag vilka har som huvudsyfte att bidra till att den enskilde kan göra en bedömning. Så har det varit sedan 1971 års BRL. Enligt 1930 års BRL var ett av syftena med den ekonomiska planen att den skulle ge de bostadssökande erforderliga upplysningar om vilka förpliktelser de ådrog sig som bostadsrättshavare, se avsnitt 5.2.1. I 1971 års lagstiftningsärende ansågs en enskild sökande inte längre ha möjlighet att själv göra en ekonomisk bedömning av företagets soliditet med hjälp av den ekonomiska planen.

Det är säkert riktigt att den genomsnittlige spekulanten i stort sett saknar förutsättningar att bedöma företaget *som helhet*. Däremot bör denne ha förutsättningar att göra en bedömning av kostnaderna för den bostadsrätt som denne är intresserad av.

5.3.3 Information till den enskilde

Vad är det då för information spekulanten är betjänt av? Det som närmast är aktuellt är av rätt självklara skäl uppgifter om kostnaderna för boendet. En möjlighet för spekulanten är givetvis att ta del av kostnadskalkylen i de fall förhandsavtal är aktuellt och annars den ekonomiska planen. Som redan sagts är problemet att dessa dokument för många kan vara svårgenomträngliga.

De uppgifter som är viktigast för den enskilde inför upplåtelsen är kostnaden för den aktuella bostadsrätten. Grundläggande uppgifter är därvid insatsen, eventuell upplåtelseavgift och årsavgiften. Dessa uppgifter skall emellertid anges både i upplåtelseavtal och förhandsavtal, 4 kap. 5 § andra stycket och 5 kap. 3 § första stycket BRL. Att lämna samma uppgifter i den ekonomiska planen, kostnadskalkylen eller en separat handling innebär inte någon förbättring.

En tänkbar möjlighet är att ställa krav på en för den enskilde mer individuellt anpassad information. Närmast till hands ligger då någon form av beräkning av boendekostnaden. Det blir alltså något liknande de beräkningar fastighetsmäklare är skyldiga att upprätta i konsumentförhållanden. Vi anser emellertid att det inte är rimligt att ställa detta krav på spekulantens motpart, dvs. bostadsrättsföreningen.

En fastighetsmäklare har i egenskap av förmedlare en helt annan ställning än bostadsrättsföreningen. I förarbetena till den aktuella bestämmelsen för fastighetsmäklare anges att kalkylen främst är avsedd att göra den presumtive förvärvaren uppmärksam på om denne kan klara av de ekonomiska åtagandena samt att det därför är viktigt att mäklaren gör kalkylen med goda säkerhetsmarginaler och förser den med vederbörliga reservationer (prop. 1983/84:16 s. 41). Och mäklaren skall agera i enlighet med god fastighetsmäklarsed m.m. Det är inte rimligt att ha samma förväntningar på en motpart. Därmed kan man inte heller förvänta sig att en motsvarande ordning skulle vara lika meningsfull. Det finns vidare grundläggande kompetenskrav på mäklare. Man kan inte räkna med att det i alla bostadsrättsföreningar finns motsvarande kunskaper. Därmed föreligger en risk för brister och fel om föreningarna skall upprätta t.ex. kalkyler.

I minnet måste vidare hållas att upplåtelser av bostadsrätter kan falla under fastighetsmäklarlagen (1995:400). Givetvis är så fallet om en mäklare förmedlar upplåtelsen. Sedan år 1995 gäller dessutom följande (prop. 1994/95:14 s. 59). Den som är anställd i en organisation för bostadsrättsföreningar och som tar plats i föreningens styrelse och därefter i egenskap av *firmatecknare* för föreningen upplåter bostadsrätter anses inte *förmedla* bostadsrätter i fastighetsmäklarlagens mening. För en sådan upplåtelse är alltså lagens bestämmelser inte tillämpliga. Men för en person som yrkesmässigt förmedlar upplåtelser på uppdrag av olika bostadsrättsföreningar gäller lagens bestämmelser, t.ex. kravet på boendekostnadskalkyl. Detsamma gäller om personen både ägnar sig åt förmedling i fastighetsmäklarlagens mening och medverkar till upplåtelser i egenskap av firmatecknare.

En konsument som finansierar sitt förvärv av en bostadsrätt genom lån hos ett kreditinstitut får vidare regelmässigt en boendekostnadskalkyl. En sådan skall nämligen lämnas till konsumenten enligt Finansinspektionens riktlinjer (Allmänna råd om krediter i konsumentförhållanden [FFFS 1997:33]).

Det är uppenbart att alla konsumenter inte har haft riktigt klart för sig vad deras åtaganden inneburit när de förvärvat en bostadsrätt genom en upplåtelse av bostadsrätt. Mot bakgrund av det sagda kan vi emellertid inte se att man kan åstadkomma någon reell förbättring genom nya krav på den som upplåter, dvs. bostadsrättsföreningen, beträffande information. Vi ser en uppenbar risk för att en reglering av det slag vi har skisserat antingen endast skulle invagga i en falsk säkerhet eller, när det gäller mer omfattande krav på information, vara svår för föreningarna att leva upp till.

Risken för att skyddet skulle kunna bli mer skenbart än substantiellt åskådliggörs vidare av följande. Så länge bostadsrättshavarens åtagan-

den handlar om insats, årsavgifter och eventuell upplåtelseavgift är inte bara storleken på dessa åtaganden av betydelse. Det är också mycket viktigt hur de olika avgifterna *fördelar* sig. Erfarenheterna från 1990-talets obeståndssituationer visar t.ex. att det många gånger är negativt att föreningen har ett för litet eget kapital. Sådana aspekter är emellertid svåra att med skriftligt material klargöra för den enskilde. Då är man nämligen återigen inne på en bedömning av hela projektets ekonomiska hållbarhet.

5.3.4 Våra slutsatser

Vi ser alltså inte mer information till den enskilde spekulanten som en framkomlig väg för att reellt förbättra dennes skydd. Däremot kan man tänka sig andra förändringar i syfte att förbättra detta skydd. Framför allt handlar det därvid om att strama upp regleringen kring intygsgivningen. Vi återkommer till det.

I sammanhanget bör också betonas att Konsumentverket har haft och även i fortsättningen kommer att ha en viktig roll vad gäller kontroll av marknadsföring av bostadsrätter och information till bostadssökande konsumenter. Det kan därvid nämnas att Konsumentverket i slutet av år 1998 träffade en överenskommelse med Riksbyggen om konsumentinformation i samband med marknadsföring avseende upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt. Vidare har verket utarbetat riktlinjer för tillhandahållande, utförande och marknadsföring av mäklartjänster i konsumentförhållanden (KOVFS 1996:4). De är tillämpliga bl.a. vid förmedling av bostadsrätter och innehåller vissa bestämmelser som särskilt tar sikte på sådan förmedling. Konsumentverket utreder för närvarande ytterligare möjligheter att informera bl.a. bostadsrätts-havare dels i samband med förvärvet, dels i senare skeden.

Det bör återigen påpekas att det i dag inte är så att möjligheter saknas för den enskilde att göra bedömningar. Den som så önskar kan ta del av ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Insats, årsavgift och eventuell upplåtelseavgift skall anges i upplåtelseavtalet och, när sådant används, förhandsavtalet. När fastighetsmäklare eller kreditinstitut är inblandade i affären har dessa skyldighet att upprätta boendekostnadskalkyler. Det enda vi här har konstaterat är att vi inte kan se någon verkningsfull metod för att med regelverket mot ekonomiskt ohållbara bostadsprojekt från informationssynpunkt förbättra situationen ytterligare för bostadsrätts-havare.

Det sagda innebär att vi anser att något nytt syfte med ekonomiska planer och kostnadskalkyler inte bör ställas upp.

6 Förhandsavtal och tidpunkten för upprättande av ekonomisk plan

6.1 Gällande rätt

6.1.1 Tidpunkten för upprättande av ekonomisk plan

Det finns ingen i BRL fixerad tidpunkt vid vilken bostadsrättsföreningen skall upprätta den ekonomiska planen. En förutsättning för att en bostadsrättsförening skall få upplåta lägenheter med bostadsrätt är att en ekonomisk plan har upprättats och registrerats. Med andra ord måste planen ha upprättats senast inför den första upplåtelsen. Enligt huvudregeln får vidare *bostadslägenheter* inte upplåtas med bostadsrätt innan den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i en registrerad ekonomisk plan eller på en föreningsstämma, 4 kap. 2 § BRL. Men länsstyrelsen kan dessförinnan ge tillstånd till en sådan upplåtelse. Länsstyrelsen skall lämna tillstånd om

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

6.1.2 Förhandsavtal och kostnadskalkyler

Förhandsavtal

En bostadsrättsförening får ingå avtal om att i framtiden upplåta en lägenhet med bostadsrätt genom *förhandsavtal*, 5 kap. 1 § BRL. När ett förhandsavtal har ingåtts är föreningen skyldig att upplåta lägenheten med bostadsrätt åt den som har tecknat sig för lägenheten. Förhandstecknaren är å sin sida skyldig att förvärva lägenheten med bostadsrätt.

Ett förhandsavtal skall upprättas skriftligen, 5 kap. 3 § BRL. Avtalet skall ange parternas namn, den lägenhet som avses bli upplåten med bostadsrätt, beräknad tidpunkt för upplåtelsen, de beräknade avgifterna

för bostadsrätten och, i förekommande fall, belopp som lämnats i förskott. De beräknade avgifterna skall grundas på en kostnads kalkyl, vilken i sin tur skall uppfylla vissa krav. Mer om detta i det följande. Ett förhandsavtal som ingår i strid med bestämmelserna i 5 kap. 3 § BRL är *ogiltigt*, 5 kap. 4 § BRL.

Förhandstecknaren får inte sätta någon annan än sin make, registrerad partner eller sambo i sitt ställe. Förhandstecknaren får inte heller pantsätta sin rätt enligt avtalet. Begränsningarna har tillkommit för att motverka handel med förhandsavtal (prop. 1990/91:92 s. 97 f.).

Ett förhandsavtal *upphör* enligt huvudregeln *att gälla*, om avtalet avser en lägenhet i ett hus som föreningen har förvärvat eller avser att förvärva för ombildning till bostadsrätt och förhandstecknarens hyresrätt till lägenheten upphör innan bostadsrätten upplåtits, 5 kap. 7 § BRL. Undantag gäller för det fallet att förhandstecknaren har satt sin make eller sambo i sitt ställe och denne har övertagit hyresrätten till lägenheten.

Förhandstecknaren har enligt 5 kap. 8 § BRL vissa möjligheter att efter uppsägning *frånträda* förhandsavtalet. Detta är möjligt om

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

Vissa undantag från dessa möjligheter till frånträde finns när förhandstecknaren innehar lägenheten med hyresrätt och vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

I 5 kap. 9 § BRL finns bestämmelser om rätt till ersättning när ett avtal upphör att gälla enligt 5 kap. 7 § BRL eller frånträds enligt 5 kap. 8 § BRL. Dessa bestämmelser gäller också när avtalet är ogiltigt eller när föreningen har tagit emot förskott i strid med bestämmelserna om detta.

Kostnads kalkyler

Som tidigare nämnts skall de beräknade avgifterna för bostadsrätten anges i förhandsavtalet, 5 kap. 3 § BRL. Dessa skall i sin tur grundas på en kalkyl över kostnaderna för projektet. Med andra ord är en kostnads kalkyl en förutsättning för att förhandsavtalet skall vara giltigt.

Kostnadskalkylen skall vara försedd med intyg från sådana intygsgivare som skall användas för ekonomiska planer. För innehållet i kostnadskalkylen redogörs i avsnitt 7.1.2. Bostadsrättsföreningens styrelse skall hålla kostnadskalkylen och intyget tillgängliga för förhandstecknaren innan avtalet ingås, 5 kap. 3 § andra stycket BRL.

Förskott

En bostadsrättsförening har rätt att ta emot förskott under vissa närmare angivna omständigheter. Förskott får tas emot endast av den som har tecknat ett förhandsavtal, 5 kap. 2 § BRL. Vidare krävs att länsstyrelsen har gett föreningen tillstånd att ta emot förskott. Ett förskott får avse ett belopp som motsvarar högst den beräknade insatsen för bostadsrätten. Förskott för eventuella upplåtelseavgifter får alltså inte tas ut.

I 5 kap. 5 § BRL finns bestämmelser om när länsstyrelsen skall ge tillstånd till en förening att ta emot förskott. Det skall finnas en kostnadskalkyl som har granskats av behöriga intygsgivare. Vidare skall föreningen ha ställt betryggande säkerhet hos länsstyrelsen för återbetalning av förskott till förhandstecknarna.

Mottagande av förskott i strid med bestämmelserna i 5 kap. 2 § BRL är kriminaliserad. Den som uppsåtligen eller av oaktsamhet gör detta döms till böter, 10 kap. 3 § 3 BRL.

6.2 Frågans tidigare behandling

6.2.1 Utvecklingen fram till 1971 års BRL

År 1942 infördes lagen om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m.m. Lagen innebar bl.a. att den ekonomiska planen fick tas emot av länsstyrelsen bara om den hade godkänts av hyresnämnden. Denna regel kom att i väsentlig grad modifiera systemet för upplåtelse av bostadsrätt (prop. 1971:12 s. 76). För nämndens granskning ansågs det nämligen inte vara tillräckligt att planen utgjorde en kalkyl. Planen skulle i stället göras upp på grundval av de verkliga kostnaderna för anskaffande av föreningens hus. Detta ledde till att planen i regel inte kunde ges in till länsstyrelsen förrän långt efter det att lägenheterna hade tagits i anspråk. Därmed fördröjdes också bostadsrättsupplåtelse och föreningarnas möjligheter att ta upp grundavgifter. För att undanröja bl.a. dessa problem infördes bestämmelser i den nämnda

kontrollagen om rätt för bostadsrättsförening, som var belägen på en som det hette hyresreglerad ort, att ta upp förskott.

Kontrollagen från år 1942 upphörde att gälla år 1968. Då fanns inte längre något hinder för föreningarna att upprätta den ekonomiska planen i form av en kalkyl. Bostadsrätt kunde åter upplåtas på ett tidigt stadium. Genom lagen (1968:702) om förskott vid upplåtelse av bostadsrätt m.m. behölls möjligheterna att ingå förhandsavtal och uppbära förskott.

6.2.2 1971 års BRL

I samband med 1971 års lagstiftningsärende hade kritik riktats mot att planerna inte kunnat göras upp förrän på ett så sent stadium att de blivande bostadsrättshavarna som förhandstecknare då ofta under flera år hade varit bundna vid föreningarna. Giltigheten av uppgifterna i planen ansågs mycket kortvarig. Å andra sidan hade påpekats att utformningen av planerna hade varit sådan att dessa för bostadsrättshavarna framstätt som definitiva, t.ex. att årsavgifterna inte kunde ändras utan att en ny ekonomisk plan upprättades.

Genom 1971 års BRL förbjöds förhandsavtal beträffande *bostadslägenheter*. Enligt 9 § i 1971 års BRL var det tillåtet att träffa förhandsavtal endast beträffande lokaler som skulle upplåtas med bostadsrätt.

6.2.3 1991 års BRL

Genom 1991 års BRL tilläts förhandsavtal beträffande bostadslägenheter igen. Motiveringen till att införa förhandsavtal var i korthet följande (prop. 1990/91:92 s. 85 f.). Det hade blivit vanligt att bostadsrättshavaren önskade sätta en personlig prägel på den bostadsrätt som denne skulle förvärva, t.ex. genom tillval. Byggtekniken gjorde det möjligt att fånga upp dessa önskemål lång tid före inflyttningen. Särskilda avtal om tillval träffades. Med hänsyn till förbudet om förhandsavtal var rättsverkningarna av sådana avtal osäkra. Även vid ombildning föreföll det inte vara ovanligt med avtal som kunde stå i strid med förbudet, genom förskott, teckningslistor och s.k. reservationsavtal. Den som vill förvärva en bostadsrätt borde därför, enligt departementeschefen, kunna knytas till en bostadsrättslägenhet redan innan en upplåtelse av bostadsrätten var möjlig.

Departementschefen påpekade att systemet med förhandsavtal bör medverka till att de ekonomiska planerna registreras på ett sent stadium (prop. s. 78).

6.3 Överväganden

Vår bedömning: Systemet med *förhandsavtal* bör behållas. Några ändringar beträffande *tidpunkten* för upprättande av ekonomisk plan bör inte göras.

6.3.1 Inledande synpunkter

Enligt våra direktiv skall vi utvärdera reglerna om förhandsavtal och ta ställning till om de nuvarande reglerna om kostnadskalkyler tillgodoser det behov av information som den blivande bostadsrättshavaren har i samband med förhandsavtal. I direktiven anges som skäl till detta uppdrag att förhandsavtalen har minskat de ekonomiska planernas betydelser och i stället satt kostnadskalkylerna i fokus och att den år 1991 införda möjligheten till förhandsavtal har inneburit att bostadsrätter har kommit att marknadsföras på ett tidigare stadium än vad som förut varit fallet. Detta hänger på flera sätt samman med den i våra direktiv uppmärksammade frågan om tidpunkten för upprättande av ekonomisk plan. Vi skall enligt direktiven överväga om den prövning av hållbarheten i ett bostadsrättsprojekt som i dag sker genom den ekonomiska planen bör förskjutas till en *tidigare* tidpunkt. Eftersom frågorna hänger samman behandlar vi dem i det följande gemensamt.

6.3.2 Erfarenheter av förhandsavtal

Vilka erfarenheter finns beträffande förhandsavtal och kostnadskalkyler?

Först kan konstateras att det som skedde år 1991 var att en möjlighet att träffa förhandsavtal beträffande *bostadslägenheter* återinfördes. Vad gäller *lokaler* hade inte heller dessförinnan funnits något förbud. Bestämmelserna trädde i kraft den 1 juli 1991. Vår undersökning av förvaltarberättelserna (se avsnitt 3.1) tyder på att den absoluta majoriteten av de föreningar som har gått i konkurs under 1990-talet hade tillkommit innan bestämmelserna om förhandsavtal infördes. Av de

föreningar vars förvaltarberättelser vi har granskat var sex bildade 1991, en under 1992 och en under 1993. Det motsvarar 16 procent. Resten bildades tidigare. Det är inte sannolikt att någon av föreningarna som tillkom under år 1991 hade någon möjlighet att tillämpa systemet som infördes den 1 juli det året. Starka skäl talar alltså för att det i stället rör sig om högst cirka 5 procent av föreningarna som över huvud taget har haft möjlighet att tillämpa systemet med förhandsavtal beträffande bostadslägenheter, vilket de flesta lägenheterna i sin tur var.

Enligt vår mening kan man ifrågasätta om införandet av systemet med förhandsavtal har inneburit att bostadsrätterna har kommit att marknadsföras vid en tidigare tidpunkt. Bakgrunden till att förhandsavtal tilläts var att det tidigare var vanligt med tillval och att detta behövde ordnas tidigt. I propositionen konstaterades vidare att det därför var vanligt med olika typer av avtal där man försökte binda upp spekulanter och att rättsverkningarna av dessa var osäkra (prop. 1990/91:92 s. 84 f.).

Frågan är om den verkliga skillnaden inte är endast den att lagstiftaren har tillhandahållit en möjlighet att inom ramen för BRL binda en spekulant tidigare. I praktiken torde däremot skillnaderna inte vara särskilt stora. Vad vi därvid tänker särskilt på är att, även om det är tveksamt om försök att på annat sätt binda spekulanter var eller är rättsligt bindande, erfarenheterna inom utredningen är att människor i inte obetydlig omfattning har trott att de var bundna. Men regelsystemet medför att förfarandet med förhandsavtal kringgärdas av ett regelverk som är tänkt som ett skydd och att det enligt rättsordningen står klart att den som skrivit på ett sådant avtal enligt huvudregeln är bunden av detta.

Det bör framhållas att vi inte har nåtts av negativa erfarenheter av förhandsavtal. Ingen av de aktörer vi sammanträffat med eller som ingått i utredningen har redogjort för något sådant. Enligt dem är det dock så att förhandsavtal fortfarande inte används genomgående. Den samlade bilden tyder på att det är åtminstone lika vanligt att förhandsavtal inte används. Frågan kan då ställas om det faktum att bokningslistor o.d. används innebär att brister finns beträffande regleringen om förhandsavtal.

Regleringen av förhandsavtal är emellertid upplagd så att förhandsavtal är det enda sättet för en bostadsrättsförening att på förhand binda en bostadsrättshavare. Vissa förutsättningar skall vara uppfyllda, bl.a. skall kostnads kalkyl ha upprättats och granskats av intygsgivare. Förhandsavtal som inte uppfyller de uppställda förutsättningarna är ogiltiga. Vi kan inte se att man kan komma längre lagstiftningsvägen. I synnerhet gäller detta då vi, sedan förhandsavtalen återinfördes, inte känner till något fall där domstol har ansett spekulanter gentemot bo-

stadsrättsföreningar på något sätt bundna av något alternativ till förhandsavtal.

I sammanhanget bör nämnas att det är mycket vanligt att förhandsavtal villkoras av att tillräckligt många tecknar förhandsavtal. En vanlig gräns är en teckningsgrad om 75 procent. Bland praktiker anses det osäkert om detta förfarande är tillåtet. I förarbetena anges att allmänna avtalsrättsliga grundsatsen måste anses gälla i fråga om giltigheten av förhandsavtal (prop. 1990/91:92 s. 91). Vidare tilläggs att även de bestämmelser om rättshandlingars ogiltighet, som finns i lagen (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område, kan bli tillämpliga på ett förhandsavtal. Vår bedömning är att ett sådant villkor som det aktuella, enligt allmänna avtalsrättsliga grundsatsen, gäller för förhandsavtal på samma sätt som för avtal i allmänhet.

Vi anser inte heller att den typen av villkor är olämpliga. Om tillräckligt många inte är beredda att teckna förhandsavtal, talar mycket för att en felbedömning har gjorts beträffande efterfrågan. Regelmässigt får det därmed betraktas som en fördel att projektet stoppas eller på något sätt anpassas till de marknadsmässiga förutsättningarna. Att föreningen i ett sådant läge skulle vara tvingad att fullfölja projektet i sin ursprungliga form kan, enligt vår mening, inte innebära några fördelar för någon av de inblandade.

Ett tungt skäl för att regleringen om förhandsavtal infördes var i korthet behovet av att på ett tidigt stadium kunna fånga upp olika önskemål när det gäller tillval o.d. (prop. 1990/91:92 s. 84). Detta behov finns fortfarande ibland. Som framgått av det tidigare sagda har man från flera håll också tryckt på behovet av att ha en klar uppfattning om efterfrågan. Flera aktörer har menat att man i dag inte sätter igång med något byggarbete innan man försäkrat sig om en tillräcklig efterfrågan. Det finns således fortfarande legitima skäl för att binda spekulanter på förhand. Enligt vår mening är det då en fördel att lagstiftaren erbjuder en form för detta. Rättsverkningarna av sådana avtal blir därmed förhållandevis klara. En minst lika viktig följd är att det med ett sådant system är möjligt att i författning ange förutsättningarna för att sådana avtal skall vara giltiga, vilket ju också har skett.

En förutsättning för detta resonemangs giltighet är att man bedömer att den blivande bostadsrättshavaren erbjuds ett tillräckligt gott skydd redan på detta tidiga stadium på det sättet att denne endast skall kunna knytas till ekonomiskt hållbara projekt. Detta leder in på frågan om hur kostnads kalkylerna förhåller sig till de ekonomiska planerna och när den ekonomiska planen bör upprättas.

6.3.3 Aspekter på tidpunkten för upprättande av ekonomisk plan

När det gäller tidpunkten för upprättande av den ekonomiska planen är det ofrånkomligen så att olika argument kan anföras, vilka drar åt rakt motsatta håll. Det finns å ena sidan ett intresse av att bedömningen görs tidigt. När ett hus är färdigbyggt har stora investeringar gjorts. Givetvis måste då huset utnyttjas på ett eller annat sätt. Beslutet att underkänna ett bostadsrättsprojekt så sent är tungt. Å andra sidan är möjligheterna att slå fast den slutliga kostnaden mindre ju tidigare bedömningen av projektet görs. Bestämmelsernas historik åskådliggör på ett bra sätt de olika intressen som bryts mot varandra.

Ändringarna på 1940-talet föranleddes av att man ansåg att den ekonomiska planen inte borde vara endast en kalkyl. Förbudet mot förhandsavtal år 1971 motiverades med att det inte förelåg något avgörande hinder mot att låta de bostadssökande bli medlemmar i bostadsrättsföreningen och förvärva bostadsrätt redan när de binder sig för en lägenhet i föreningens hus (prop. 1971:12 s. 81). Denna slutsats byggde i sin tur på ett utförligt resonemang om för- och nackdelar med förskott och förhandsavtal. Nackdelarna kan sammanfattas med att man ansåg att de bostadssökande tidigt band sig och betalade utan att få något inflytande. Fördelarna handlade mycket om att föreningsbildarna hade kvar sitt inflytande fram till dess att föreningens hus hade färdigställts. Detta ansågs emellertid kunna uppnås genom bestämmelser i stadgarna om hur styrelseledamöter skall utses.

Tanken var alltså att upplåtelsen av bostadsrätten skulle kunna ske tidigt och detta förutsatte att den ekonomiska planen var registrerad. Med andra ord innebar systemet att man ofta behövde upprätta planen ganska tidigt. En huvudtanke med detta var att man ansåg att det tidigare systemet med förhandsavtal innebar att de boende saknade inflytande i föreningen under lång tid, vilket den nya regleringen skulle råda bot på.

När förhandsavtalen återinfördes genom 1991 års BRL framhöll departementschefen att det borde kunna medverka till att planerna registrerades på ett senare stadium än tidigare, vilket i sin tur borde leda till dels att planerna blir säkrare, dels att behovet av att upprätta ny ekonomisk plan minskar (prop. 1990/91:92 s. 78). Ett av 1986 års bostadsrättsutredning diskuterat alternativ till förhandsavtal som innebar att den ekonomiska planen skulle kunna upprättas på ett ännu tidigare stadium än enligt då gällande rätt kommenterade departementschefen också. Han menade att det skulle innebära att man generellt sett urholkade de ekonomiska planernas kvalitet och att detta skulle bli till förfång för

den grupp bostadssökande som inte vill eller har behov av att binda sig för en bostadsrätt på ett tidigt stadium (prop. s. 85).

Det sagda innebär alltså i korthet att om planerna upprättas tidigt blir de osäkra och behovet att upprätta nya planer kan bli större. Om de upprättas sent är det å andra sidan svårt att stoppa projektet och – om vi bortser från system med förhandsavtal – svårt att binda bostadssökande på ett tidigt stadium. I sammanhanget bör framhållas att det enligt gällande rätt finns ett spelrum för föreningen. Det är inte så att en alldeles speciell tidpunkt finns då föreningen skall upprätta den ekonomiska planen, se avsnitt 6.1.1.

6.3.4 Våra slutsatser

Systemet mot ekonomiskt ohållbara bostadsprojekt är, som vi utvecklat i avsnitt 5.3.1, ytterst till för att skydda personer som är intresserade av att förvärva en bostadsrätt genom upplåtelse. I korthet innebär dagens system, när förhandsavtal används, att det skall finnas en form av preliminär, kortfattad ekonomisk plan – kostnadskalkyl – när förhandsavtalet ingås. Inför upplåtelsen av bostadsrätten skall en ekonomisk plan finnas. Förhandsavtalet är i princip bindande för bostadsrättshavaren. Ett i detta sammanhang viktigt undantag är dock att bostadsrättshavaren har rätt att frånträda avtalet, om avgifterna som denne skall betala för bostadsrätten är väsentligt högre än vad som angavs i förhandsavtalet.

Enligt vår uppfattning bör man inte ändra på dessa ramar. Ett antal andra alternativ har, som framgått av redogörelsen för historiken, prövats eller diskuterats. Vi anser inte att något av dessa alternativ ger ett bättre skydd och kan inte heller se något annat, bättre alternativ. Enligt vår uppfattning är det en fördel att den slutliga upplåtelsen sker sent och att en bedömning av projektets hållbarhet har gjorts i anslutning till detta. Lagstiftningen erbjuder sedan en form för att binda spekulanter på ett tidigare stadium, men denna bundenhet är villkorad av att avgifterna inte i betydande omfattning ändras. Om så sker, är spekulanten inte längre bunden.

En mycket viktig del när man diskuterar ramarna för systemet är givetvis den prövning av någon oberoende person eller instans som skall göras. I dag görs denna prövning av två intygsgivare, både vad gäller ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Det är vid denna prövning som bedömningen görs om projektet är hållbart. Vi anser därför att denna del av systemet skall finnas kvar och att det är viktigt att så långt möjligt säkerställa att denna prövning görs av personer som är sakkun-

niga på området och som kan anses vara opartiska. Vi återkommer till dessa frågor i kapitel 8.

Sammanfattningsvis anser vi alltså att det inte finns skäl att ta bort systemet med förhandsavtal eller att ändra bestämmelserna om vid vilken tidpunkt ekonomisk plan skall upprättas.

Det är däremot av flera skäl viktigt att kostnadskalkylen är så rättvisande som möjligt. Ofta torde det tunga beslutet för en bostadssökande vara beslutet att skriva under ett förhandsavtal. Därför är det viktigt att kostnadsbildningen m.m. är så rättvisande som möjligt redan då och att, om t.ex. ekonomiska prognoser och känslighetsanalyser skall lämnas i den ekonomiska planen, sådana uppgifter finns även i kostnadskalkylen. Det är inte heller alltid helt lätt för spekulanten att dra sig ur även om kostnaderna avviker. Denne skall känna till sina rättigheter. En annan fråga som kan vara svårbedömd är om avvikelsen är tillräckligt väsentlig. Det är vidare på flera olika sätt olyckligt om hela projektet faller samman i slutändan. Det är viktigt att den bedömning som skall göras av någon utomstående – för närvarande intygsgivare – blir så riktig som möjligt. Detta förutsätter ett bra underlag. Av vikt är därvid givetvis kostnadskalkylens innehåll. Frågan om några ändringar bör göras i detta hänseende jämfört med gällande rätt tar vi upp i nästa kapitel. Där överväger vi innehållet i ekonomiska planer och kostnadskalkyler.

7 Innehållet i den ekonomiska planen m.m.

7.1 Gällande rätt

7.1.1 Ekonomisk plan

I BRL anges beträffande den ekonomiska planens innehåll att den skall innehålla de upplysningar som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet, 3 kap. 1 § BRL. Vidare skall det framgå om förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § BRL är uppfyllda. I sistnämnda paragraf ställs upp två förutsättningar utöver upprättad och registrerad ekonomisk plan. För det första krävs att det i föreningens hus kommer att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Det andra kravet gäller när föreningen har fler än ett hus. Då skall husen ligga så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Närmare bestämmelser om den ekonomiska planens innehåll finns i bostadsrättsförordningen (1991:630) (BRF). Beträffande innehållet anges följande.

1 § En ekonomisk plan för en bostadsrättsförening enligt 3 kap. bostadsrättslagen (1991:614) skall innehålla följande uppgifter. Om uppgiften är preliminär skall detta anges.

1. Bostadsrättsföreningens firma och organisationsnummer.
2. Beskrivning av fastigheten.
3. Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning.
4. Kostnad för föreningens fastighet.
5. Kostnader för nödvändigt underhåll och nödvändig tillbyggnad, ombyggnad eller andra nödvändiga ändringsarbeten.
6. Kostnader för andra åtgärder som har betydelse för föreningens verksamhet.
7. Uppgifter om finansieringen av kostnader enligt 4-6 (finansieringsplan).
8. Föreningens löpande kostnader och intäkter.
9. Driftskostnader som bostadsrättshavarna skall svara för och som inte ingår i årsavgiften.

2 § Beskrivningen av fastigheten enligt 1 § 2 skall innehålla följande uppgifter.

1. Fastighetens beteckning och areal. Om marken innehas med tomträtt eller annan nyttjanderätt skall detta anges.
2. Byggnadernas antal och användningssätt med kortfattad byggnadsbeskrivning.
3. Om föreningen har fler än ett hus, en beskrivning av husens placering i förhållande till varandra.
4. Lägenheternas antal, upplåtelseform, användningssätt, storlek och kortfattad lägenhetsbeskrivning.
5. Gemensamma anordningar, kända servitut och skyldighet att ingå i gemensamhetsanläggning.
6. Underhållsbehov och planerad tillbyggnad, ombyggnad eller annan ändring av föreningens hus.
7. Fastighetens försäkringar.

3 § I finansieringsplanen enligt 1 § 7 skall anges

1. lånebelopp och lånevillkor,
2. föreningens amorteringsplan för de första tre åren,
3. insatser och upplåtelseavgifter samt deras fördelning i stort på de olika bostadsrätterna och
4. övriga finansieringsposter.

4 § För löpande kostnader och intäkter enligt 1 § 8 skall anges

1. kostnader uppdelade på kapitalkostnader under de första tre åren, driftskostnader, avsättning för underhåll samt övriga kostnader,
2. intäkter uppdelade på årsavgifter och övriga intäkter samt
3. årsavgifternas fördelning på de olika bostadsrätterna i enlighet med de grunder som anges i stadgarna.

En förenklad ekonomisk plan enligt lagen (1991:615) om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar skall innehålla följande.

1. Bostadsföreningens firma och organisationsnummer samt bostadsrättsföreningens firma.
2. Bostadsföreningens behållna tillgångar.
3. Medlemmarnas insatser.
4. Överskott utöver insatserna.

Enligt 7 § BRF skall Boverket lämna allmänna råd om ekonomiska planer. Sådana råd finns i de av Boverket utarbetade allmänna råden Ekonomiska planer för bostadsrättsföreningar (1995:6).

7.1.2 Kostnadskalkyler

I 8 § BRF finns närmare bestämmelser om kostnadskalkylens innehåll. Den skall innehålla uppgift om bostadsrättsföreningens firma och organisationsnummer samt, i den omfattning som behövs för att beräkna avgifterna, de övriga uppgifter som följer av 1 § BRF. De sistnämnda uppgifterna är alltså sådana som skall ingå i den ekonomiska planen. I Boverkets allmänna råd Ekonomiska planer för bostadsrättsföreningar (1995:6) ges ytterligare anvisningar för hur kostnadskalkyler bör utformas och exempel på detta.

7.2 Frågans tidigare behandling

I 12 § 1930 års BRL angavs beträffande den ekonomiska planens innehåll att den skulle hänföra sig till samtliga hus och innehålla upplysning i alla de avseenden ”vilka äro av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet”. Vidare angavs att uppgift skulle finnas om de ekonomiska förpliktelser som ”kunna komma att åligga envar bostadsrättshavare”. Slutligen skulle varje lägenhets andelsvärde anges.

Enligt departementschefen kunde i lagtexten anges endast vissa huvudpunkter (prop. 1930:65 s. 38). En alltför detaljerad uppräknings kunde enligt honom, i stället för att ge större effektivitet åt stadgandet, tvärtom förringa dess verkan. Uttömmande bestämmelser borde enligt honom i stället meddelas i administrativ ordning.

Genom 1971 års BRL inskränktes syftena med den ekonomiska planen, se avsnitt 5.2.2. Enligt departementschefen kunde planen därigenom också ges ett betydligt mera översiktligt innehåll än tidigare. Den ekonomiska planen borde enligt departementschefen i fortsättningen innehålla de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens hela verksamhet (prop. 1971:12 s. 78). Upplysning skulle lämnas om bl.a. det totala antalet hus och lägenheter samt anskaffningskostnaden för dessa. Vidare skulle anges storleken på de avgifter som skulle tas ut av bostadsrättshavarna. Närmare föreskrifter om innehållet gavs i förordning.

7.3 Överväganden och förslag

Vårt förslag: En ekonomisk prognos och en känslighetsanalys skall ingå i ekonomiska planer och kostnadskalkyler.

7.3.1 Inledande synpunkter

Som utvecklats i kapitel 3 är erfarenheterna av våra undersökningar när det gäller eventuella brister beträffande innehållet i den ekonomiska planen att avsaknaden av ekonomiska prognoser och känslighetsanalyser av vissa anses som en brist.

Någon skyldighet enligt författning att ha med ekonomisk prognos eller känslighetsanalys finns inte. Däremot rekommenderar Boverket detta beträffande både ekonomiska planer och kostnadskalkyler i sina allmänna råd Ekonomiska planer för bostadsrättsföreningar (1995:6). I råden finns exempel på hur ekonomiska prognoser och känslighetsanalyser kan utformas. Dessa exempel är intagna som en bilaga till betänkandet, se *bilaga 5*.

Ekonomiska prognoser eller känslighetsanalyser har alltså från olika håll tagits upp när det gäller innehållet. Men olika åsikter har funnits om huruvida detta är något för framtiden. Beträffande innehållet i övrigt finns inga mer allmänt uppmärksammade frågor. Riksdagens revisorer gick igenom 50 ekonomiska planer inför utarbetandet av rapporten Ekonomiska planer för bostadsrättsföreningar (Rapport 1996/97:7). De framförde därvid en del kritik beträffande innehållet som bör återges här.

Inledningsvis angav revisorerna att Boverket med sina råd haft en ambition utöver syftet med planer enligt gällande rätt, nämligen att planen skall vara utformad på ett sådant sätt att även en bostadsrättshavare skall kunna tillgodogöra sig informationen (rapporten s. 33). Revisorerna fortsatte med bl.a. följande överväganden.

Vid genomgången av 50 ekonomiska planer som registrerades 1996 konstaterades att planerna uppvisade stora olikheter i fråga om kvalitet och innehåll. Planerna innehåller de uppgifter som föreskrivs i bostadsrättsförordningen men redovisningen och informationen är av skiftande kvalitet. De ekonomiska prognoser och känslighetsanalyser som Boverket ansett vara en viktigt information i planen har inte fått något genomslag. Redovisning-

en i planerna är av sådan karaktär att en enskild bostadsrättshavare knappast kan tillgodogöra sig informationen.

Tidigare i rapporten redovisas genomgången av planerna (s. 17 f.). Där anges angående planernas utseende att de förslag Boverket lämnat till uppställning i tabellform m.m. används mycket sällan. När det gäller amorteringsplaner anges att Boverket föreslår att planen skall innehålla en redovisning av amorteringar över hela låneperioden. BRF innehåller ett krav på tre år. Revisorernas granskning förefaller ha mynnat ut i att amorteringsplanerna i flera fall var längre än tre år men inte avsåg hela löptiden. Riksdagens revisorer konstaterade också att i ungefär hälften av planerna redovisades den framtida fastighetsskatten på något sätt och i 18 av planerna redovisades på något sätt kommande minskningar av räntebidragen.

Revisorernas granskning avsåg planer som registrerades år 1996. Vi har därför från Patent- och registreringsverket inhämtat 25 ekonomiska planer registrerade under perioden juni 1998 - augusti 1999. Avsikten med detta har varit dels att göra en egen bedömning av innehållet, dels att försöka jämföra med revisorernas iakttagelser och se om någon förändring skett. För bedömningen av innehållet har vi också inhämtat ett antal kostnadskalkyler. Från fem olika länsstyrelser begärde vi de fem senaste kostnadskalkylerna. Avsikten var således att samla in 25 kostnadskalkyler. Men vi fick endast 15 kalkyler. Endast två av länsstyrelserna, länsstyrelserna i Stockholms och Skåne län, hade enligt uppgift fem eller fler kalkyler i sina arkiv. Från de övriga – länsstyrelserna i Västra Götaland, Östergötland och Jönköpings län – inkom fyra, en respektive ingen kostnadskalkyl. Det bör framhållas att syftet, varken när det gäller ekonomiska planer eller kostnadskalkyler, har varit att kunna dra några statistiska slutsatser. Genomgångarna skall i stället ses endast som stickprov.

När det gäller antalet registrerade ekonomiska planer kan följande nämnas om antalet per år (uppgifter från Patent- och registreringsverket).

År	Antal
1995	127
1996	244
1997	262
1998	363

För 1999 hade 101 planer registrerats t.o.m. mars.

7.3.2 Ekonomiska prognoser och känslighetsanalyser

När Riksdagens revisorer granskade ekonomiska planer fanns ekonomisk prognos utformad enligt Boverkets rekommendationer i endast en av de 50 granskade planerna. I ytterligare en plan fanns en ekonomisk prognos men uttryckt som en generell tendens av utvecklingen (rapporten s. 18). Bland de ekonomiska planer vi granskade fanns ekonomiska prognoser i tre fall. I den ena var posterna inte lika specificerade som Boverket anger i sina råd. I tre av de femton kostnadskalkylerna fanns ekonomisk prognos. Det bör dock påpekas att dessa tre kalkyler hade upprättats med hjälp av samma konsultbolag.

Revisorerna återfann en enda känslighetsanalys bland de 50 ekonomiska planerna (rapporten s. 18). Vi återfann ingen bland de ekonomiska planer vi inhämtade. Däremot fanns tre känslighetsanalyser bland kostnadskalkylerna. Det var samma kostnadskalkyler som innehöll ekonomiska prognoser och som hade upprättats med hjälp av ett och samma konsultbolag.

Riksdagens revisorer anförde att de ekonomiska prognoser och känslighetsanalyser som Boverket har ansett vara viktig information inte hade fått genomslag. Den uppföljning vi har gjort tyder på att läget är detsamma fortfarande.

Utifrån våra undersökningar om orsakerna till 1990-talets konkurser har vi dragit vissa slutsatser, se avsnitt 4.3.1, som förtjänar att upprepas här. Många bedömningar har varit inriktade på det första året. Höga produktionskostnader accepterades. Kalkyler och planer har ibland varit snävt tilltagna, med andra ord var utrymmet för förändringar mycket litet. Både mot bakgrund av dessa erfarenheter och för framtiden anser vi det viktigt att man fäster uppmärksamhet både på föreningens ekonomi under ett antal år framåt när väntade, ändrade förutsättningar inträder och på frågan hur pass känslig föreningen är för förändringar.

Den ekonomiska planen och kostnadskalkylen skall enligt vårt förslag även i framtiden utgöra ett underlag för intygsgivarnas bedömningar. I avsnitt 8.3.4 föreslår vi att intygsgivarnas ansvar skall preciseras bl.a. vad gäller vilka uppgifter de har. Som ett led i detta menar vi att man bör slå fast vad som gäller i de här aktuella hänseendena.

En möjlighet är givetvis när det gäller ett bostadsprojekts framtida utveckling att inte presentera en sådan typ av ekonomisk prognos som Boverket har tagit fram utan i stället, som någon intygsgivare föreslog, i mer allmänna, beskrivande termer ange detta. Nackdelen med en prognos kan, som denne påpekade, vara att t.ex. bostadsrättshavare uppfattar uppgifterna i prognosen som utställda löften.

Men den ekonomiska planen respektive kostnadskalkylen skall endast utgöra ett underlag för intygsgivarens bedömningar. Vi anser att det är mycket viktigt att denne bedömer projektets hållbarhet både på några års sikt och vad gäller känsligheten i förhållande till ändrade förutsättningar. Dessa bedömningar bör således ingå i intygsgivarnas uppgifter.

En ekonomisk prognos och känslighetsanalys av det slag som Boverket föreslår i sina allmänna råd kan i och för sig sägas inte innehålla något direkt nytt material utöver de uppställda parametrarna. De siffror som skall sättas in är ju sådana som redan förekommer i planen eller kalkylen. Därmed kan sägas att intygsgivaren kan göra de aktuella bedömningarna även utan en särskild prognos och analys.

Men ett krav på ekonomiska prognos och känslighetsanalys bidrar enligt vår mening till att klargöra att intygsgivaren skall bedöma föreningens framtid och känslighet samt till att fästa uppmärksamheten på dessa frågor. Intygsgivaren får ett konkret material att utgå från i denna del. Den dokumentation som upprättandet av den ekonomiska prognosen och känslighetsanalysen innebär är också fördelaktig, när bedömningar i efterhand skall göras av hur intygsgivaren har fullgjort sitt uppdrag. Syftet är inte att förutsättningarna att "nagla fast" intygsgivare skall öka. Det viktiga är att dokumentationen blir bättre. Därmed ökar i lika hög grad möjligheterna för en intygsgivare att på ett enklare sätt freda sig mot oberättigade anspråk. En positiv bieffekt är dessutom att frågorna om föreningens ekonomiska framtid och känslighet blir synliga för föreningen. Det är ju föreningen som skall upprätta den ekonomiska prognosen och känslighetsanalysen.

Vi anser att skälen för en ordning där ekonomisk prognos och känslighetsanalys skall fogas till ekonomiska planer och kostnadskalkyler väger över. När det gäller risken för felaktiga uppfattningar från bostadsrättshavarnas sida kan denna minskas om tydliga upplysningar ges från föreningen eller intygsgivaren om att det är fråga om just prognoser.

Det är viktigt att intygsgivarna inte ges ett onödigt tungt eller för diffust ansvar. Som flera av dem påpekade för Riksdagens revisorer kan siffrorna vara osäkra och vissa förutsättningar vara svåra att förutse. Enligt vår mening kan man dock minska denna problematik genom att så långt möjligt slå fast vad som skall ingå i prognosen respektive analysen. Vi föreslår därför att huvuddragen anges i förordning och att tillsynsmyndigheten skall ha uppdrag att ge närmare föreskrifter om utformningen. I det sammanhanget kan nämnas att vi inte ser några särskilda brister i de exempel Boverket redan har utformat, men som i dag inte utgör allmänna råd eftersom någon skyldighet att upprätta ekonomisk prognos eller känslighetsanalys inte finns enligt gällande rätt.

Vi anser vidare att tillsynsmyndigheten bör ha till uppgift att ange vissa siffror som skall kunna användas. När det gäller känslighetsanalysen bör därvid anges vilka olika förutsättningar, t.ex. räntenivå och inflationsnivå, som skall ingå och hur stora avvikelser man skall räkna med. Vad gäller den ekonomiska prognosen bör ränteantagande, subventionsränteantagande och inflationsantagande kunna anges av tillsynsmyndigheten. Slutligen bör skattesatser anges, av det skälet att det kan vara svårt för föreningarna och intygsgivarna att veta vad man skall räkna med när förändringar ”är på gång”. På detta sätt blir det för intygsgivarna, när det gäller huruvida känslighetsanalysen är rätt utförd, mest en fråga om att kontrollera att föreningen har räknat rätt. Och det kommer att gälla också beträffande vissa av de mer svårbedömda posterna i den ekonomiska prognosen. En annan sak är sedan, som vi tidigare nämnt, att intygsgivaren skall bedöma föreningens framtid och känslighet. Vi återkommer till det i avsnitt 8.3.4.

Slutligen kan det vara så att man beträffande vissa poster känner till att en förändring kommer att ske vid en viss tidpunkt, utan att det är möjligt att ha någon uppfattning om något belopp. Ett sådant exempel kan vara en väntad ändring av tomträttsavgälden. Det bör då vara möjligt att anmärka att denna ändring kommer att ske, men utan att ange något justerat belopp.

I BRF bör införas bestämmelser om att en ekonomisk plan respektive kostnadskalkyl skall innehålla en ekonomisk plan och en känslighetsanalys. När det gäller innehållet i dessa kan, som tidigare nämnts, en del bestämmelser ges i förordningen. Några nya bestämmelser behövs inte avseende Boverkets uppgifter att ge närmare föreskrifter om innehållet och att tillhandahålla vissa uppgifter t.ex. inflationsantagande. I 7 och 8 §§ BRF anges redan att Boverket lämnar allmänna råd om utformningen av ekonomiska planer respektive kostnadskalkyler.

En invändning när vi diskuterat frågan om ekonomiska prognoser och känslighetsanalyser med bl.a. intygsgivare har varit att ansvaret blir för omfattande. Vår uppfattning är att så inte behöver bli fallet. Vi tar upp denna fråga i avsnitt 8.3.4.

7.3.3 Innehållet i övrigt

Enligt Riksdagens revisorer uppvisade de ekonomiska planer revisorererna hade granskat stora olikheter i fråga om kvalitet och innehåll. Redovisningen och informationen ansågs vara av skiftande kvalitet. Revisorererna framhöll att Boverkets förslag till uppställningar användes mycket sällan. Beträffande de planer vi har granskat är vår bedömning att uppställningen oftast är i vart fall snarlik den Boverket föreslagit. I de

fall avvikelser förekommer kan vi i de allra flesta fallen inte påstå att detta medför någon lägre kvalitet.

Den avvikelse vi främst har kunnat iaktta när det gäller de redovisade uppgifterna är att vissa poster inte har spaltats upp på det sätt som Boverket föreslagit. Det mest utmärkande är därvid driftskostnader. För dessa har Boverket i sitt exempel en uppdelning på 15 poster, bl.a. fastighetsskötsel, elförbrukning, renhållning och sotning. I flera fall redovisas driftskostnaderna som en klumpsumma eller med en uppdelning på endast ett fåtal poster. Ofta finns då en förklaring att det rör sig om genomsnittliga driftskostnader för den aktuella typen av objekt.

Riksdagens revisorer granskade inte några kostnadskalkyler. Vi har granskat 15 stycken. Det är i och för sig ett litet antal. Konstateras kan dock att deras utformning varierar väldigt mycket. Liksom beträffande ekonomiska planer finns olika typer av uppställningar. Det anser vi vara mindre intressant. Men i likhet med de ekonomiska planerna varierar utförligheten beträffande de olika posterna. Variationerna är här förhållandevis ännu större. Driftskostnader redovisas ibland som en klumpsumma helt utan förklaringar. I andra fall är redovisningen uppdelad i flera poster, ungefär som Boverkets exempel beträffande ekonomiska planer.

De angivna avvikelserna har inte gett upphov till kritik från någon av de intyggivare vi träffat. När det gäller driftskostnader är verkligheten ofta att intyggivaren inte kan göra en mer preciserad bedömning än en jämförelse med genomsnittliga kostnader. Den utförligare redovisning av dessa poster som Boverket förordar har vi fått klart för oss bottnar i en tanke att detta skulle vara positivt för blivande bostadsrättshavare. Vi kan mot bakgrund av det sagda instämma i merparten av de iakttagelser som Riksdagens revisorer gjorde i de nu berörda hänseendena. Däremot anser vi oss inte ha något skäl för att föreslå någon ändring av innehållet i de avseendena.

Redovisning av fastighetsskatt och ändringar beträffande räntebidrag ansåg revisorerna vara bristfällig. Sådan redovisning kommer att ske genom den ekonomiska prognos vi föreslog i det föregående avsnittet.

Riksdagens revisorer förefaller i stor utsträckning vara kritiska till planernas innehåll i förhållande till den angivna målsättningen från Boverkets sida att konsumenter skall kunna läsa planen. Vi har i avsnitt 5.3 föreslagit att ekonomiska planer, liksom enligt gällande rätt, skall utgöra ett underlag för intyggivarnas bedömning. Konsumenter som så önskar får givetvis ta del av den ekonomiska planen. Men vi anser inte, på grund av de skäl vi angett i avsnitt 5.3, att detta skall vara ett särskilt syfte. Utformningen av planerna skall därför göras endast med hänsyn till intyggivarna.

Riksdagens revisorer förefaller också ha menat att Boverket i sina allmänna råd rekommenderar en finansieringsplan för en längre tid än tre år. Så torde dock inte vara fallet. Det som anges i de allmänna råden är följande (s. 15).

Under de första åren har föreningen normalt låga amorteringar. Dessa kan redovisas med en totalsumma för vart och ett av åren. Av stort intresse för granskaren/läsaren av den ekonomiska planen är emellertid hur amorteringarna sker över hela det aktuella lånets låneperiod. I finansieringsplanen bör därför redovisas den tidsperiod över vilken amorteringarna sträcker sig och vilken typ av amorteringsplan lånen följer, t.ex. rak, serieplan, annuitetslån samt eventuell amorteringsfrihet under visst antal år.

Vår slutsats är således att någon ändring utöver införande av ekonomiska prognoser och känslighetsanalyser inte bör göras beträffande innehållet i ekonomiska planer och känslighetsanalyser. En del uppgifter redovisas mer kortfattat eller på annat sätt än Boverket föreslår i sina allmänna råd. Vi har dock inte kunnat påvisa några nackdelar med avvikelserna. I vissa delar är frågan om inte mer talar för att de allmänna råden bör anpassas efter de uppställda syftena med ekonomiska planer och känslighetsanalyser.

8 Intygsgivare

8.1 Gällande rätt

8.1.1 Intyget

En ekonomisk plan skall vara försedd med intyg av två personer om att planen enligt deras omdöme vilar på tillförlitliga grunder, 3 kap. 2 § BRL. I intyget skall intygsgivarna också ange de huvudsakliga omständigheter som ligger till grund för deras omdöme. Detsamma gäller för kostnadskalkyler, 5 kap. 3 § andra stycket BRL. För ekonomiska planer gäller vidare att intygsgivarna skall ange om förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § BRL kan anses uppfyllda. Härmed avses att de skall ange om det kommer att finnas minst tre lägenheter som är avsedda att upplåtas med bostadsrätt och, när föreningen har fler än ett hus, om husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

8.1.2 Behörighet

Endast den får vara intygsgivare som har fått behörighet att utfärda intyg. Boverket meddelar sådan behörighet, 3 kap. 3 § BRL och 9 § BRF. Behörighet får meddelas endast den som är väl förtrogen med byggverksamhet och förvaltning av bostadsrättsfastigheter eller som har annan särskild kunskap som Boverket finner lämplig, 10 § första stycket BRF. Behörighet meddelas för viss tid, högst tre år, 10 § andra stycket BRF. Den kan dock återkallas när som helst, om det finns skäl till det. Boverkets beslut att inte bifalla en ansökan om att bli intygsgivare eller att återkalla behörigheten kan överklagas hos allmän förvaltningsdomstol, 11 kap. 5 § BRL. En förteckning över intygsgivare skall finnas tillgänglig hos Boverket och Patent- och registreringsverket, 11 § andra stycket BRF.

8.1.3 Utseende av intygsgivare och tillsyn

Bostadsrättsföreningens styrelse väljer ut sina två intygsgivare. Styrelsens val kan inte överprövas. Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för dennes opartiskhet, 3 kap. 3 § BRL. Endast en av intygsgivarna får vara anställd hos företag, organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller hjälpt till med föreningens bildning eller att upprätta den ekonomiska planen, 3 kap. 3 § andra stycket BRL.

Boverket skall utöva tillsyn över intygsgivarnas verksamhet, 9 § andra stycket BRF.

8.2 Frågans tidigare behandling

8.2.1 1930 års BRL

I propositionen till 1930 års BRL diskuterades relativt utförligt huruvida länsstyrelsens granskning av den ekonomiska planen borde vara av "real eller endast formell innebörd" (prop. 1930:65 s. 36 f.). Inledningsvis pekade departementschefen på risken för att lagstiftningsåtgärder för att stävja osunda företeelser i samband med företag som det aktuella lätt kan innebära ett för hårt och i sina verkningar skadligt ingripande i den rörelsefrihet som ansågs nödvändig på det ekonomiska området. Han menade också att det faktum att de bostadssökande ofta saknar insikt i ekonomiska ting inte får "leda lagstiftningen in på vägar, som kunna föra till ett försvagande av den enskildes känsla av ansvar för sina ekonomiska åtaganden". Han ansåg därför att tillräckliga skäl inte fanns för en realkontroll från det allmännas sida.

Å andra sidan menade han att ändamålet med bestämmelserna lätt kunde förfelas om inga som helst garantier ställdes upp beträffande planens innehåll i sakligt avseende. Han ansåg därför att en viss realgranskning borde göras men att den borde ske innan planen gavs in till länsstyrelsen. Och den skulle göras av personer som "äro väl förfarna i byggnadsverksamhet och fastighetsförvaltning". Efter inrådan från lagrådet (prop. s. 87) ändrades dock förslaget så att det var tillräckligt att endast en behövde vara kunnig beträffande byggnadsverksamhet. Det var föreningen som själv skulle anlita granskningsmännen.

8.2.2 Ändringar på 1940-talet

Kontrollen över de ekonomiska planerna skärptes genom ändringar år 1945. Båda intygsgivarna skulle ha insikt och erfarenhet i såväl fastighetsförvaltning som byggnadsverksamhet. Dessutom skulle en av intygsgivarna i särskild ordning ha förklarats behörig att utfärda intyg.

8.2.3 1971 års BRL

Inför 1971 års lagstiftningsärende hade kritik framförts mot att det i viss utsträckning hade anlåtats intygsgivare som inte varit helt fristående. De hade i ett eller annat sammanhang – som tjänstemän i den organisation som föreningen tillhört eller i de kreditorgan föreningen anlåt – haft att ta ställning till företaget.

Genom 1971 års BRL infördes ett krav på att *båda* intygsgivarna skulle vara behöriga. Till skillnad från vad som hade gällt tidigare koncentrerades också prövningen av frågan om behörighet till en enda myndighet. Tanken var att detta skulle ge en ökad säkerhet för att de ekonomiska planerna underkastades ”en omdömesgill granskning av personer som är väl skickade för uppgiften” (prop. 1971:12 s. 79). I lagen infördes också en särskild bestämmelse om att intygsgivarna skulle vara ojäviga.

8.2.4 Ändringar år 1982

År 1982 infördes kravet att minst en av de två intygsgivarna skulle vara fristående från företag, organisation eller någon annan som hade bildat bostadsrättsföreningen eller som biträtt med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen. I den aktuella propositionen konstaterades att kritik hade riktats mot att intygsgivare utsågs bland anställda hos organisationer eller företag som hade medverkat på något av de nyss angivna sätten (prop. 1981/82:169 s. 36).

8.3 Överväganden och förslag

8.3.1 Inledande synpunkter

Som utvecklats i kapitel 3 har våra undersökningar visat på vissa svagheter beträffande intygsgivarna. Både genomgången av förvaltarberättelserna och synpunkter från aktörer vi träffat ger anledning att ifrågasätta om det alltid varit riktigt att ge klartecken till byggprojekt. Exempelvis konkursförvaltarna har i ett antal fall talat om bl.a. höga anskaffningskostnader för föreningen, mindre attraktiva geografiska lägen samt kalkyler som byggt på så gott som full beläggning och betalning av årsavgifter. Slutligen har en skepsis framträtt vad gäller intygsgivarnas möjligheter att göra opartiska prövningar i de fall de arbetar tillsammans med en mer eller mindre fast partner eller när de tillhör en organisation som varit involverad i byggprojektet. Enligt Riksdagens revisorers rapport (1996/97:7) är även många intygsgivare tveksamma till den rådande ordningen. Samtidigt framhöll vissa av dem fördelar med att man känner varandra och kompletterar varandra i kompetens.

När en bedömning av intygsgivarnas insatser görs så här i efterhand är det givetvis viktigt att sätta in deras bedömningar i sitt rätta sammanhang. Man måste alltså komma ihåg den överhettning som rådde på fastighetsmarknaden o.d. Samtidigt är just intygsgivningen avsedd som en skyddsmekanism vilken bör fungera även under sådana förhållanden. Aktörer som kreditinstitut har menat att man redan när lån beviljades insåg att vissa projekt var riskabla. Och när det gäller höga byggkostnader har bl.a. nämnts fall där kostnaden markant avvikit från andra, likvärdiga projekt.

Återigen bör också poängteras att våra erfarenheter tyder på att de viktigaste faktorerna till de konkurser som inträffat under 1990-talet var annat än systemet med ekonomiska planer, intygsgivare m.m. Men det går inte att bortse ifrån att projekt med höga anskaffningskostnader, tvivelaktiga lägen och ekonomiskt mycket snäva kalkyler är känsliga för nästan alla förändringar. Och sådana förändringar inträder med jämna mellanrum. Det behöver inte vara ändrade bidragssystem o.d. utan kan röra sig om ändrade räntelägen, konjunktursvängningar, ändrad inflation osv.

Det anförda föranleder slutsatsen att man bör överväga om möjligheter finns att förbättra denna skyddsmekanism. Vi har ingen närmare uppfattning om huruvida intygsgivare rent faktiskt har haft en sådan beroendeställning i enskilda fall att detta påvekat deras bedömningar. Men eftersom både intygsgivarna själva och andra aktörer är tveksam-

ma beträffande opartiskheten framstår det nuvarande systemet som bristfälligt.

Det är inte endast händelser under förfluten tid som är av intresse. Systemet bör utformas för framtiden. Därför är ett tillräckligt skäl för ändringar att man bedömer att det är tvivelaktigt om tillräckliga krav ställs upp i regelverket. Intygsgivarnas bedömning är i dag och kommer även i fortsättningen att vara det viktigaste inslaget i det skyddssystem av offentlig natur som kringgärdar byggprojekt avseende bostadsrätter. Man kan något tillspetsat säga att det nuvarande regelsystemet mot ekonomiskt ohållbara bostadsprojekt står och faller med kvaliteten av den granskning som intygsgivarna genomför.

Synpunkter har slutligen i olika sammanhang, bl.a. vid de sammanträffande vi haft med olika aktörer, framförts beträffande intygsgivarnas ansvar och behovet av ansvarsförsäkringar. Dessa frågor behandlas därför också.

8.3.2 Kompetensen

Vårt förslag: Förutsättningarna för att tillsynsmyndigheten skall meddela behörighet, förlänga behörigheten eller återkalla den preciseras närmare i BRL. Möjlighet skall också finnas att i stället för återkallelse ge intygsgivaren en *varning*.

Det finns, enligt Boverkets förteckning, 82 intygsgivare i dag. Av förteckningen över dem kan följande utläsas. I Stockholmsområdet finns 45 av de 82 intygsgivarna. I Göteborgsområdet finns 10 intygsgivare. De återstående 27 intygsgivarna finns i övriga delar av landet. Det rör sig därvid om 1 - 4 intygsgivare i varje region.

De centrala bostadsrättsorganisationerna har vardera ett antal intygsgivare. Några intygsgivare tillhör advokat- eller juristfirmor. De organisationer som lämnar bostadsgarantier har några intygsgivare var. Några intygsgivare tillhör förvaltningsbolag eller bolag som sysslar med fastighetsvärdering. En rätt stor andel tillhör olika typer av konsultbolag.

Det *kompetenskrav* som ställs upp i författning är att Boverket får meddela behörighet endast till den som är väl förtrogen med byggverksamhet och förvaltning av bostadsrättsfastigheter eller som har annan särskild kunskap som Boverket finner lämplig, 10 § första stycket BRF. I sina allmänna råd anger Boverket följande (1995:6 s. 25).

För att få behörighet som intygsgivare bör sökanden ha väl dokumenterad kunskap och praktik inom ämnesområdena: företagsekonomi (kostnads/ inkomstanalys, resultat- och balansanalyser, hyressättning, driftskostnader, underhållskostnader och kapitalkostnader), fastighetsrätt och fastighetsekonomi bl.a. vad gäller regelsystemet för bostadsfinansiering/subventionering. Kunskaperna bör vidare bygga på aktuell erfarenhet inom de olika verksamhetsområdena.

Det finns ingen särskild utbildning för intygsgivare i dag. Att införa någon sådan ser vi inte heller som ett realistiskt alternativ. Det behövs en viss geografisk spridning. Antalet uppdrag är inte så många att någon kan försörja sig som intygsgivare på heltid. Enligt vår bedömning är de krav som Boverket har ställt beträffande ansökan om behörighet som intygsgivare rimliga. Det viktiga är att dessa krav upprätthålls.

Boverket har framhållit svårigheter att avslå ansökningar om behörighet eller förlängning av denna med hänsyn till att bestämmelserna i BRF är allmänt hållna. Man har framfört att bedömningarna av lämpligheten kan vara svåra eftersom intygsgivarna har olika bakgrund – framför allt förekommer ekonomer, jurister och ingenjörer – och att benägenheten inte alltid är så stor att redovisa material när så begärs. De krav Boverket har ställt upp i de allmänna råden är inte obligatoriska utan det anges att sökanden *bör* ha dessa kvalifikationer.

Som redan sagts anser vi de kriterier Boverket har angett som rimliga. För framtiden menar vi att detta bör vara obligatoriska grundförutsättningar. Vi föreslår därför att dessa kriterier anges i *författning* och att det där anges att sökanden *skall* ha dessa kvalifikationer. Det bör utgöra ett stöd för att i praktiken upprätthålla de uppställda kraven.

För upprätthållande av en god kompetens bland intygsgivarna är vidare bestämmelserna om återkallelse respektive förlängning av behörigheten viktiga. I dessa delar ser vi möjligheter att, utöver vad som redan sagts, genom mer preciserade bestämmelser i författning ge tillsynsmyndigheten ytterligare stöd för beslutsfattande. Detta anser vi lämpligt särskilt mot bakgrund av de svårigheter Boverket påtalat vad gäller sådana beslut.

Bestämmelserna om meddelande, förlängning och återkallelse av behörighet som intygsgivare finns i dag i BRF. Något hinder mot att ha bestämmelserna i en förordning efter bemyndigande för regeringen att meddela föreskrifter kan vi inte heller se, jfr 8 kap. 3 och 7 §§ regeringsformen. Vi anser dock att bestämmelserna bör föras in i BRL.

I och för sig torde ingen intygsgivare kunna försörja sig på enbart intygsgivning. Därtill är antalet ärenden för litet. Men återkallelse av behörigheten är ändå ett ingripande beslut. Vårt förslag om mer preciserade kriterier syftar till att förbättra tillsynen och att slå vakt om in-

tygsgivarnas kompetens. Därmed är det viktigt att tillsynsmyndigheten har möjlighet att vara nyanserad vid beslutet om sanktion. Enligt gällande rätt finns endast två möjliga beslut för tillsynsmyndigheten i ärenden om återkallelse. Myndigheten kan antingen återkalla behörigheten eller låta intygsgivaren behålla sin behörighet. Återkallelse bör ske endast i de mer allvarliga fallen. Genom återkallelsen är intygsgivaren förhindrad att utöva den aktuella näringsverksamheten. Överträdelserna måste därför stå i paritet med denna påföljd. I andra fall kan skäl finnas för kritik, utan att det framstår som rimligt att frånta intygsgivaren möjligheten att i framtiden meddela nya intyg. Vi föreslår för sådana fall en möjlighet att meddela *varning*. Genom denna nyansering av sanktionssystemet kan tillsynsmyndigheten strama upp sin praxis.

Vid vårt sammanträffande med intygsgivare höjdes någon röst för införande av prov. Skälet att införa detta skulle givetvis vara att förbättra kontrollen över intygsgivarnas kompetens. Detta är givetvis avsikten också med de förslag vi har lämnat. Vi anser att man tills vidare bör nöja sig med de andra förslag vi lämnat för att slå vakt om kompetensen men följa utvecklingen. Skulle de av oss föreslagna åtgärderna inte visa sig tillräckliga är prov en möjlighet som kan övervägas. Vår bedömning är dock att en förbättring av tillsynsverksamheten vad gäller meddelande, förlängning och återkallelse av behörigheten är viktigare eftersom detta ger en mer kontinuerlig kontroll än ett prov. Det är visserligen viktigt att intygsgivaren från början har goda kunskaper, men det är lika viktigt att denne följer med i utvecklingen och håller sig informerad om ändringar, nyheter m.m.

8.3.3 Oberoende intygsgivare

Vårt förslag: Ingen av intygsgivarna skall få ha någon koppling till det projekt som de skall lämna intyg om.

De intygsgivare som en bostadsrättsförening har utsett skall *godkännas* av tillsynsmyndigheten för det aktuella intyget. Prövningen skall, enkelt uttryckt, avse att intygsgivarna är fristående från projektet och att två intygsgivare inte ständigt samarbetar.

Inledande synpunkter

När det gäller intygsgivarnas *oberoende* gäller att endast en av de två som skall utses får vara anställd hos företag, organisation eller någon

annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller hjälpt till med föreningsbildningen eller att upprätta den ekonomiska planen, 3 kap. 3 § andra stycket BRL. Styrelsen väljer själv sina två intygsgivare. Valet kan inte överprövas. Men det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för dennes opartiskhet. I kommentaren till BRL har vissa slutsatser dragits (Julius m.fl., Bostadsrättslagen, 2 uppl., 1998, s. 79 f.). Enligt dessa torde anknypningen till en organisation som har varit med om bildandet inte få vara av sådan art att tillförlitligheten hos intygsgivaren rubbas. Intygsgivaren skall inte själv ha deltagit i arbetet med att upprätta planen.

Riksdagens revisorer ifrågasatte i sin rapport om inte båda intygsgivarna bör vara fristående från den som har bildat föreningen o.d. Som utvecklats i avsnitt 3.2 - 4 och 4.3.2 var flera aktörer, däribland intygsgivare, tveksamma till att inte båda behöver vara fristående eller till att intygsgivarna ofta samarbetar parvis. I remissomgången avseende Riksdagens revisorers rapport påpekade ett par instanser – Boverket och Sveriges Fastighetsägareförbund – att de inte ansåg den nuvarande ordningen tillfredsställande. De intygsgivare vi träffade ifrågasatte främst ständigt återkommande, parvist samarbete.

När det gäller kopplingen till den som bildat föreningen o.d. bör det erinras om frågans historik. Jävsbestämmelsen infördes år 1971. År 1982 infördes kravet på att *en* av intygsgivarna skulle vara fristående från medverkande organisationer eller företag. Motivet till att inte införa ett krav beträffande båda var att man då skulle gå miste om de värdefulla kunskaper som sådana intygsgivare har och att det ligger ett värde i att en intygsgivare på nära håll kan följa arbetet med den ekonomiska planen (prop. 1981/82:169 s. 36).

Vi ser emellertid även en annan, grundläggande svaghet med det nuvarande systemet. Föreningen utser själv intygsgivarna. Detta innebär att föreningen kan välja nya intygsgivare, om de ursprungliga inte är villiga att lämna intyg. Vi har fått klart för oss att det tillvägagångssättet också förekommer i praktiken. Enligt vår mening är en sådan ordning mycket tveksam från principiella utgångspunkter. Konsekvensen blir ytterst att föreningen kan fortsätta att utse nya intygsgivare till dess man finner någon som är villig att lämna intyg. Detta innebär i sin tur också en viss press på intygsgivarna att lämna intyg. Vi menar att man därför bör stärka intygsgivarnas ställning.

Koppling till projektet

Som tidigare nämnts gäller att föreningen inte får utse någon till intygsgivare, om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för dennes opartiskhet. Samtidigt är det så att *en* av intygsgivarna får ha en koppling till dem som initierat eller arbetar med projektet. Denna ordning kan säkert ha de fördelar som framhållits, alltså att man löpande kan följa arbetet och påverka planens utformning.

Ordningen har dock från flera håll kritiserats. Vi ser uppenbara risker med denna ordning vad gäller intygsgivarnas fristående ställning. Saken kan enkelt uttryckas på det sättet att risken är att man inte har två intygsgivare som ser på saken med kritiska ögon, eftersom den ene av dem har följt projektets utveckling hela tiden. Risken är också att intygsgivarna genom tillhörighet och inblandning inte kan förhålla sig neutrala. Som en fördel med den nuvarande ordningen har angetts att intygsgivaren kan på ett tidigt stadium framföra synpunkter på hur planen bör utformas. Men även för en "extern" intygsgivare som så önskar bör detta vara möjligt. Vi föreslår därför att *båda* intygsgivarna skall sakna den aktuella kopplingen.

Att intygsgivarna inte är jäviga är viktigt, inte minst från principiella utgångspunkter, när det gäller att säkerställa en effektiv kontroll av bostadsprojektets ekonomiska hållbarhet. Vi anser därför att skäl finns att överväga om man i samband med utseendet av intygsgivare ytterligare kan minska risken för jäviga intygsgivare. Vi återkommer till detta när vi diskuterar utseende av intygsgivare. Först skall dock något sägas om parvist samarbete.

Parvist samarbete

När det gäller det parvisa samarbete som i dag förekommer kan givetvis detta ha vissa fördelar, t.ex. kan de två intygsgivarna i viss utsträckning komplettera varandra i kompetenshänseende. Den geografiska spridningen på intygsgivare och det begränsade antalet projekt inom vissa regioner gör att det framstår som oundvikligt att samma intygsgivare åtminstone med jämna mellanrum samarbetar. Samtidigt är det negativt om samma personer alltid samarbetar, något som bl.a. framhölls vid vårt sammanträffande med intygsgivare. Det finns en risk för att man litar på varandra eller delar upp arbetsuppgifterna för mycket. Att samarbete med andra intygsgivare kan ha positiva verkningar vad gäller kompetensen.

Vi anser därför att ett visst återkommande samarbete ofta är oundvikligt men att man bör undvika att samma personer alltid arbetar till-

sammans. Att ställa upp bestämmelser för detta i författning till ledning för intygsgivarnas egna bedömningar anser vi inte möjligt. Men det bör vara möjligt att uppnå det önskade resultatet genom vissa ändringar när det gäller utseendet av intygsgivare.

Utseendet av intygsgivare

Ett alternativ till ordningen med intygsgivare som utses av bostadsrättsföreningen är att slopa systemet med intygsgivare och låta en myndighet bedöma ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Sådana funderingar har funnits i tidigare lagstiftningsärenden men då avfärdats med motiveringen att en sådan ordning skulle föra för långt (SOU 1981:74 s. 127, prop. 1981/82: 169 s. 37, SOU 1988:14 s. 113, prop. 1990/91:92 s. 79).

Vi delar den uppfattningen. Som framgått av vad vi tidigare sagt underkänner vi inte systemet med intygsgivare. Det finns en kompetens hos intygsgivarna som bör tas tillvara. Om prövningen läggs på en myndighet finns dessutom vissa risker, bl.a. en risk för långa handläggningstider. Det vi menar man bör diskutera är åtgärder för att stärka intygsgivarnas oberoende. Skäl finns att försöka ytterligare minska risken för jäv. Vidare bör ständigt återkommande parvist samarbete undvikas. Slutligen bör systemet ändras så att man minskar risken för att föreningar, när de första intygsgivarna har underkänt projektet, anlitar nya intygsgivare tills föreningen finner någon som lämnar intyg.

Ett möjligt alternativ är att tillsynsmyndigheten anförtros uppgiften att *utse* intygsgivare. Det är ett sätt att stärka intygsgivarnas ställning som oberoende. Konsekvensen blir dock att föreningen blir helt hänvisad till de av myndigheten utsedda två intygsgivarna. Om intygsgivarna inte lämnar intyg, saknar föreningen möjlighet att upplåta bostadsrätter. En sådan ordning måste enligt vår mening vara förenad med en möjlighet att överklaga ett beslut om underkännande av projektet. En möjlighet att överklaga beslutet om valet av intygsgivare anser vi inte tillräcklig.

Överklagande av beslutet om registrering av den ekonomiska planen eller kostnadskalkylen kan inte heller ersätta överklagande av intygsgivarens beslut. Patent- och registreringsverket gör endast en formalgranskning vid registreringen. Detta beslut kan överklagas, 9 kap. 31 § första stycket BRL och 15 kap. 4 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar. Men om verket vägrat registrering på grund av att intyg saknas har den gjort rätt. Även i fortsättningen bör Patent- och registreringsverket endast göra en formalgranskning. Möjligheten att överklaga det beslutet är alltså inte tillräcklig.

En möjlighet att överklaga intygsgivarnas för föreningen negativa beslut – t.ex. till tillsynsmyndigheten och därefter till allmän förvaltningsdomstol – får emellertid vissa märkliga effekter. Om högre instans ändrar intygsgivarnas beslut, övertar staten ansvaret för bedömningen av projektets hållbarhet. I sammanhanget bör sägas något om intygsgivarnas nuvarande ansvar och vilken beslutstyp det är fråga om.

En tillbakablick visar att intygsgivarnas ansvar har utvidgats efter hand. Enligt 1930 års BRL skulle intygsgivarna inte pröva om beräkningarna höll streck (Siljeström m.fl., Lagen om bostadsrättsföreningar, 5 uppl., 1965, s. 58). Från och med 1971 års BRL ingår emellertid detta i intygsgivarnas uppgifter (prop. 1971:12 s. 77). Enligt Boverket ingår dessutom en bedömning av om – enkelt uttryckt – efterfrågan är tillräcklig (Boverkets allmänna råd [1995:6] Ekonomiska planer för bostadsrättsföreningar, s. 26). Det står, enligt vår bedömning, klart att intygsgivarnas beslut inte är ett myndighetsbeslut och att det inte är överklagbart till förvaltningsdomstol. Och staten kan aldrig bli skadeståndsskyldig på grund av intygsgivarnas beslut.

Det här skisserade systemet, där tillsynsmyndigheten i ett överklagbart beslut utser intygsgivare, skulle innebära att staten övertar skadeståndsansvaret från intygsgivarna, om projektet godkänns först efter överklagande. Man kan också ställa frågan om utformningen inte skulle kunna innebära att staten fick ett skadeståndsansvar även om intygsgivarna lämnade klartecken till projektet. Utformningen innebär vidare en risk för en ny typ av omfattande processer, vilket i sin tur ger upphov till ökade offentliga utgifter. Dessa processer skulle dessutom med största sannolikhet ta lång tid. En särskild reglering torde slutligen bli nödvändig beträffande ersättning till intygsgivarna i och med att det inte längre skulle vara föreningen som valde intygsgivare. Antagligen skulle bestämmelser behövas angående någon form av taxa. Dessutom torde det vara nödvändigt med en rätt för föreningen att överklaga den begärda ersättningen. Vi anser därför att denna lösning ger flera olyckliga konsekvenser och att den framstår som alltför ingripande med hänsyn till skälen för den, alltså att minska risken för att intygsgivarna inte är tillräckligt fristående.

En annan möjlighet är att ställa upp ett krav på att de valda intygsgivarna i olika bostadsrättsprojekt *registreras* hos tillsynsmyndigheten. Svagheten med en sådan ordning är emellertid att den inte ger tillsynsmyndigheten någon möjlighet att i det enskilda fallet motverka utseende av intygsgivare som inte kan anses oberoende.

Vårt förslag är, mot den angivna bakgrunden, att föreningen även i fortsättningen skall välja intygsgivare men att dessa dessutom skall *godkännas* av tillsynsmyndigheten. Vid sin prövning av frågan om godkännande skall tillsynsmyndigheten ta hänsyn till endast om intygs-

givaren är tillräckligt fristående från föreningen och de andra i projektet involverade och om intygsgivarna är tillräckligt fristående sinsemellan. Enkelt uttryckt innebär godkännande alltså endast ett konstaterande av att jäv inte föreligger. Om någon av intygsgivarna inte godkänns, bör det beslutet vara överklagbart till allmän förvaltningsdomstol.

Föreningen kan alltså välja mellan att överklaga eller att i stället direkt föreslå nya intygsgivare. Denna ordning innebär att några andra möjligheter till överklagande inte krävs, att intygsgivarna fortfarande är ensamt ansvariga för sina intyg och att någon ny reglering beträffande ersättningen inte behövs. I korthet behåller man det nuvarande systemets struktur i alla väsentliga delar samtidigt som risken för icke oberoende intygsgivare minskas i flera avseenden.

Kontrollen av efterlevnaden av jävsbestämmelserna skärps, genom att tillsynsmyndigheten skall granska detta inför beslutet om godkännande. Genom att alla föreningsbeslut om utseende av intygsgivare skall passera genom tillsynsmyndigheten får denna möjlighet att kontrollera i vilken utsträckning intygsgivarna arbetar med samma kollega. Därigenom kan man medge parvist samarbete i viss utsträckning och utnyttja de fördelar som detta innebär, men undvika nackdelarna med ett ständigt återkommande, parvist samarbete.

Det här skisserade systemet med godkännande innebär inte ett absolut hinder mot att en förening, när två intygsgivare har underkänt projektet, utser nya intygsgivare. Tillsynsmyndighetens godkännande innebär dock att denna får insyn i ärendet, att utseendet av intygsgivare får viss offentlighet samt att eventuella nya intygsgivare har klart för sig att tidigare intygsgivare har funnits och att tillsynsmyndigheten känner till detta. Vi bedömer att dessa förhållanden i praktiken bör kunna ha en tillräckligt avhållande effekt vad gäller lättsinnig intygsgivning. I och för sig skulle en ordning där tillsynsmyndigheten utser intygsgivarna kunna innebära att systemet i detta hänseende blev något ytterligare säkrare. Men den eventuella, ytterligare säkerhet som kan uppnås väger lätt mot de nackdelar som den ordningen innebär.

Även mot ordningen med endast godkännande från tillsynsmyndigheten kan invändas att den innebär ett ytterligare inslag av byråkrati. Vi har dock svårt att se något alternativ till inblandning av en myndighet, om man vill motverka de aktuella svagheter med den nuvarande ordningen. För att systemet skall få avsedd verkan måste myndigheten göra sin prövning i det enskilda ärendet. Därmed utgör t.ex. inte en motsvarighet till kvalitetsansvarig enligt plan- och bygglagen (1987:10) – vilken skall utses för vissa för vissa byggnads- och rivningsarbeten – ett gångbart alternativ. Tanken om en sådan motsvarighet lanserades bl.a. vid remissbehandlingen av Riksdagens revisorers rapport. Det är

emellertid byggherren själv som utser den kvalitetsansvarige och sedan endast underrättas byggnadsnämnden. Systemet med kvalitetsansvarig handlar i övrigt om att säkerställa den ansvariges kompetens. Förslag beträffande intygsgivarnas kompetens lämnade vi i det föregående avsnittet.

Den prövning tillsynsmyndigheten enligt vårt förslag skall göra är av mycket enkel natur. Och antalet ärenden kommer trots allt att bli begränsat. Man kan jämföra med hur många planer som registreras per år vid Patent- och registreringsverket, se avsnitt 7.3.1. I fall där systemet med kostnads kalkyl också tillämpas är det rimligt att anta att ansökan kommer att göras vid samma tillfälle även beträffande den ekonomiska planen. Det rör sig därför högst om 300 - 400 ärenden per år. Vi utgår därför ifrån att tillsynsmyndigheten kan lösa denna uppgift utan att långa handläggningstider uppstår. Vår bedömning är att de här antydda nackdelarna väger lättare än de fördelar man uppnår med den föreslagna ordningen.

8.3.4 Intygsgivarnas ansvar

Vårt förslag: Intygsgivarnas uppgifter vid intygsgivningen preciseras i BRL. Intyget skall avse att

1. förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § BRL är uppfyllda,
2. de lämnade uppgifterna är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar, samt
3. gjorda beräkningar är vederhäftiga och kan antas vara hållbara.

Intygsgivarna skall vid intygsgivningen ange vilka handlingar som har varit tillgängliga för dem.

En särskild bestämmelse om intygsgivarnas skadeståndsansvar gentemot bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavare införs. Om intygsgivaren uppsåtligen eller av oaktsamhet skadar någon av dessa vid fullgörande av uppdrag att lämna intyg, skall intygsgivaren ersätta skadan.

Bl.a. Riksdagens revisorer har tryckt på att intygsgivarnas ansvar inte är preciserat i BRL (Riksdagens revisorerers rapport 1996/97:7 s. 35). Med detta kan man egentligen mena två saker. Man kan mena att BRL inte tillräckligt preciserar intygets innehåll och därmed intygsgivarnas åligganden. Men man kan också mena att BRL inte anger följderna av en felbedömning från intygsgivarens sida.

Precisering av intygsgivarnas uppgifter

I 3 kap. 2 § BRL anges att intygsgivarna skall ange

- om planen enligt deras omdöme vilar på tillförlitliga grunder,
- om förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § BRL (se avsnitt 8.1.1) kan anses uppfyllda, samt
- de huvudsakliga omständigheter som ligger till grund för deras omdöme.

Enligt förarbetena skall granskningen avse såväl att de lämnade faktiska uppgifterna är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar som att gjorda beräkningar är vederhäftiga och kan väntas hålla streck (prop. 1971:12 s. 77). Enligt Boverkets allmänna råd ligger i detta även att intygsgivarna skall bedöma om de beräknade insatserna och avgifterna är sådana att det kan antas att lägenheterna med hänsyn till bostadsmarknaden på orten går att upplåta med bostadsrätt när de har färdigställts (Boverkets allmänna råd [1995:6] Ekonomiska planer för bostadsrättsföreningar s. 26).

Vi anser att det av flera skäl är viktigt att klargöra vad det är intygsgivarna skall intyga. Som sagts i flera andra sammanhang har intygsgivarna en mycket viktig roll. Hela regelverket mot ekonomiskt ohållbara bostadsprojekt bygger ytterst på deras prövning. Intygsgivarna är enligt regelverket de enda utomstående som är ålagda att göra en realgranskning. Det är viktigt också för intygsgivarna själva att deras uppdrag preciseras så väl som möjligt. I annat fall riskerar man situationer där t.ex. intygsgivaren tror att han har gjort en fullständig prövning, men där domstol anser att han varit vårdslös eller liknande. De intygsgivare vi träffade efterlyste en precisering. De framhöll bl.a. att det i dag kan vara svårt att veta vilka intygsgivarens uppgifter är och att olika åsikter förekommer i denna fråga.

Enligt vår bedömning är det inte möjligt att i författning ange exakt vad intygsgivarna skall kontrollera och bedöma. Risker är dessutom att en så detaljerad reglering måste ändras ideligen, i takt med att byggregler, regler om beskattning osv. ändras. Men vi anser det möjligt att i författning något mer precist än enligt gällande rätt ringa in intygsgivarnas uppgifter. Preciseringsen i författning bör bygga på förarbetsuttalandena i 1971 års lagstiftningsärende. Därigenom får man en tillfredsställande avgränsning. I BRL bör således anges att intygsgivarnas granskning skall avse

1. att de lämnade faktiska uppgifterna är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar, samt
2. att gjorda beräkningar är vederhäftiga och kan antas vara hållbara.

I bedömningen av att beräkningarna är hållbara ligger att intygsgivaren skall bedöma att den tilltänkta bostadsrättsföreningen framstår som ekonomiskt hållbar på sikt och inte är alltför ekonomiskt känslig. Som vi utvecklat i avsnitt 7.3 är den ekonomiska prognos och känslighetsanalys som vi där föreslår skall ingå i den ekonomiska planen avsedda att utgöra stöd för bedömningarna att beräkningarna kan antas vara hållbara. Vi är medvetna om att dessa bedömningar är svåra och att ett utrymme måste finnas för olika bedömningar. Vi återkommer till detta när vi diskuterar intygsgivarens skadeståndsansvar. I det sagda ligger vidare att intygsgivaren skall bedöma om de beräknade insatserna och avgifterna är sådana att det kan antas att lägenheterna med hänsyn till bostadsmarknaden på orten går att upplåta med bostadsrätt när de har färdigställts.

Beträffande tillgängliga handlingar anser vi att en ytterligare ändring bör göras. Vi anser att intygsgivaren i samband med att denne lämnar sitt intyg också skall vara skyldig att ange vilka handlingar som har varit tillgängliga för honom. Ett viktigt skäl för vårt förslag att ekonomisk prognos och känslighetsanalys skall ingå i den ekonomiska planen är att dokumentationen blir bättre och därmed även möjligheterna i efterhand att göra en bedömning av intygsgivarens insatser, se avsnitt 7.3.2. Det är av samma skäl vi föreslår att intygsgivaren skall ange vilka handlingar som har varit tillgängliga.

Enligt gällande rätt skall intygsgivaren göra samma granskning av kostnadskalkyler som av ekonomiska planer, bortsett från att denne inte skall bedöma om förutsättningarna för registrering är uppfyllda enligt 1 kap. 5 § BRL (prop. 1990/91:92 s. 184). Enligt vår uppfattning bör en motsvarande överensstämmelse finnas även i fortsättningen. Motsvarande preciseringar av intygsgivarens uppgifter bör därför göras beträffande intyg av kostnadskalkyler.

Skadeståndsansvaret

Någon särskild reglering beträffande intygsgivarnas ansvar för sitt intyg finns varken i BRL eller i någon annan författning. Enligt Riksdagens revisorer har den som ansvarar för upprättandet av den ekonomiska planen – dvs. bostadsrättsföreningens styrelse – huvudansvaret för denna. Men om felaktigheter i planen medför att bostadsrättshavare och föreningen orsakas skada, kan – enligt revisorerna – intygsgivarens eventuella ansvar komma att prövas genom tillämpning av bestämmelserna i skadeståndslagen (1972:207) (rapporten 1996/97:7 s. 22).

Vilket ansvar bör intygsgivaren ha för sitt intyg? Som Riksdagens revisorer har påpekat finns ingen särskild författningsreglering av intygsgivarnas ansvar. Det är föreningens styrelse som skall upprätta den ekonomiska planen, 3 kap. 1 § BRL. I och med att styrelsen har detta ansvar kan åtgärder beträffande den ekonomiska planen utlösa skadeståndsansvar enligt 13 kap. lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar. Till dessa bestämmelser hänvisar nämligen 10 kap. 1 § BRL. I 13 kap. 1 § lagen om ekonomiska föreningar anges att bl.a. en styrelseledamot skall ersätta skada om denne uppsåtligen eller av oaktsamhet skadar föreningen vid fullgörandet av sitt uppdrag. Styrelseledamöterna har också ett skadeståndsansvar enligt denna paragraf gentemot föreningsmedlemmar och andra, t.ex. borgenärer. Därvid gäller dock den inskränkningen att det måste vara fråga om överträdelse av lagen, vissa angivna redovisningsbestämmelser eller stadgarna.

När det gäller intygsgivarna hänvisade riksdagens revisorer till skadeståndslagen. Vad skadeståndslagen närmare innebär i fråga om intygsgivarnas ansvar får dock betraktas som relativt oklart.

Till att börja med kan man fråga sig vilken ställning intygsgivaren har. Han får ett uppdrag av föreningen, vilket skulle kunna medföra att bestämmelserna i 18 kap. handelsbalken gäller i deras relation. Samtidigt kan man konstatera att intygsgivarens roll är rätt speciell. Visserligen får han sitt uppdrag av föreningen, men det beror i grunden inte på att föreningen har ett utpräglat intresse av att få en tjänst utförd, utan på att föreningen måste ha ett intyg för att kunna registrera den ekonomiska planen eller kostnadskalkylen. Syftet med regelverket är att förhindra ekonomiskt ohållbara bostadsprojekt, vilket enligt vår analys i avsnitt 5.3.1, ytterst innebär ett skydd för bostadssökande.

En annan viktig grupp när det gäller presumtiva skadelidande är bostadsrättshavare som förlitat sig på uppgifter i den ekonomiska planen. I allmänhet torde det då röra sig om ren förmögenhetsskada. Därvid bör nämnas att enligt 2 kap. 4 § skadeståndslagen förutsätter skadeståndsskyldighet för ren förmögenhetsskada att denna skada har vållats genom *brott*. Därmed inte sagt att skadeståndsansvar är uteslutet även om den rena förmögenhetsskadan har vållats genom annat än brott. Exempelvis har värderingsman ålagts sådant ansvar i NJA 1987 s. 692 och saken diskuterats i litteraturen (se t.ex. Kleineman, Jan, Ren förmögenhetsskada, 1987, s. 541 ff.).

Intygsgivarens ansvar är oklart i flera hänseenden. Någon författningsreglering finns inte och frågan är i stort sett oprövad i domstol. Olika aktörer – inte minst intygsgivarna själva – har önskat en precisering. Det man därvid närmast tänker på är ansvaret gentemot bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavare. Enligt vår mening bör man precisera ansvaret i detta hänseende. Man kan tänka sig att även andra än

föreningen och bostadsrättshavare i olika situationer skulle kunna anse sig berättigade till skadestånd av intygsgivare, t.ex. kreditgivare. Det är dock svårt att förutse alla sådana situationer. De får också i sammanhanget anses som något mer perifera. Vi menar därför att de inte bör omfattas av en särskild reglering, utan sådana frågor får prövas med ledning av allmänna skadeståndsrättsliga principer. Vi föreslår mot denna bakgrund att man inför en särskild reglering i BRL beträffande intygsgivarens ansvar för sitt intyg gentemot bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavare i den aktuella föreningen.

När det sedan gäller det närmare innehållet i den särskilda skadestandsregleringen kan konstateras att intygsgivaren anlitas av föreningen för att utföra ett särskilt, i författning reglerat uppdrag. På det sättet är intygsgivaren jämförbar med fastighetsmäklare. För fastighetsmäklare finns en särskild skadestandsbestämmelse i 20 § fastighetsmäklarlagen (1995:400). Om fastighetsmäklaren uppsåtligt eller av oaktsamhet åsidosätter sina skyldigheter enligt lagens bestämmelser om mäklarens uppdrag, skall mäklaren ersätta skada som till följd av detta drabbat säljaren eller köparen.

Men det finns flera olikheter mellan intygsgivarens roll och mäklarens. En skillnad är att föreningen är tvungen att anlita intygsgivare för att kunna upplåta bostadsrätter men kanske egentligen inte alls har något intresse av att göra det. Det är svårt att finna någon annan liknande uppdragstagare. Enligt vår bedömning är det revisorns roll som mest liknar intygsgivarens. Det kan därför vara av intresse att säga något om revisorns skadestandsansvar.

För revisorer, i t.ex. ekonomiska föreningar, gäller att de är ersättningskyldiga enligt de grunder som gäller för styrelseledamöter m.fl., 13 kap. 2 § lagen om ekonomiska föreningar. Det innebär att en revisor, som uppsåtligt eller av oaktsamhet skadar föreningen då han fullgör sitt uppdrag, skall ersätta skadan. Detsamma gäller när skadan tillfogas en föreningsmedlem eller någon annan, men då med inskränkningen att skadan tillfogats genom överträdelse av den aktuella lagen, vissa andra bestämmelser eller stadgarna. Om denna inskränkning sägs i kommentaren till lagen om ekonomiska föreningar att det är tveksamt om det i praktiken blir någon skillnad mellan detta ansvar och ansvaret gentemot föreningen eftersom ett krav på god revisionssed finns inskrivet i lagen (Mallmén, Anders, Lagen om ekonomiska föreningar, 2 uppl., 1995, s. 483).

Vi har i det föregående föreslagit en precisering av intygsgivarens uppgifter. För dessa uppgifter bör intygsgivaren svara vid äventyr av skadestånd. Vad gäller dessa uppgifter kan vi inte se att ansvaret bör vara mer begränsat i förhållande till bostadsrättshavarna än till bostadsrättsföreningen. Vi föreslår därför att intygsgivare i BRL ges ett skade-

ståndsansvar om han uppsåtligen eller av oaktsamhet skadar föreningen eller en bostadsrättshavare vid fullgörande av sitt uppdrag att lämna intyg.

Vi kan inte se något skäl att ha en kortare preskriptionstid för denna skadeståndsfordran än för andra skadeståndsfordringar. Vanlig tioårig preskription bör således gälla. Någon särskild bestämmelse om detta behövs inte.

Det kan framstå som om intygsgivarnas ansvar genom en reglering som den föreslagna kraftigt vidgas. Vår bedömning är dock att så inte blir fallet. Även om ansvaret och dess gränser i dag är oklart, anser vi att en hel del talar för att intygsgivare redan har ett ansvar liknande det som här föreslås. Gränserna att alla bostadsrättshavare i föreningen skall omfattas och att tioårig preskription skall gälla kan framstå som vida. I minnet bör då hållas att på sedvanligt sätt skall både minst culpa och dessutom adekvat kausalitet föreligga. Detta blir svårare att påvisa t.ex. efter flera överlåtelse eller ett antal år. Slutligen bör nämnas att en uppgift för intygsgivare visserligen är att bedöma de marknadsmässiga förutsättningarna samt föreningens ekonomiska framtid och känslighet. Det ligger i sakens natur att det måste röra sig om relativt allvarliga felbedömningar för att skadestånd skall kunna bli aktuellt i de situationerna.

Ett skäl att precisera intygsgivarens uppgifter och dennes skadeståndsrättsliga ansvar är givetvis att man bättre skall kunna förutse utgången av en tvist. Men bestämmelserna är viktiga också för att förebygga tvister. Vi har inga uppgifter om att särskilt många tvister om skadeståndsansvar har varit aktuella. Från något håll har frågan väckts om obligatorisk ansvarsförsäkring. I och med att tvister inte är särskilt vanliga har vi inget belägg för att påstå att någon har gjort förluster på grund av att ansvarsförsäkring inte är obligatorisk. Beställaren är en bostadsrättsförening och inte en konsument. När det gäller mäklare åberopades konsumentskydd som skäl för ansvarsförsäkring (prop. 1983/84:16 s. 10 och SOU 1981:102 s. 230). För många andra, t.ex. besiktningsmän, gäller att ansvarsförsäkring inte är obligatorisk. Även om ansvarsförsäkring inte är obligatorisk har en förening möjlighet att välja intygsgivare som är försäkrade. Vi föreslår därför inte obligatorisk ansvarsförsäkring för intygsgivare.

8.3.5 Särskilt om tillsynen

Vårt förslag: Boverket skall även i fortsättningen vara tillsynsmyndighet.

Revisorerna kritiserade Boverket som tillsynsmyndighet (revisorernas rapport 1996/97:7 Ekonomiska planer för bostadsrättsföreningar, s. 35 f.) De ifrågasatte bl.a. om Boverket hade lagt ned de resurser på verksamheten som en effektiv tillsyn kräver. Enligt revisorerna utövas inte någon mer aktiv tillsyn eller uppföljning av Boverket. Verket har både i samband med revisorernas rapport och inom ramen för vårt utredningsarbete förklarat sig medvetet om denna problematik. Inom ramen för vårt arbete har också framkommit vissa förklaringar. Boverket har för närvarande få uppgifter vad gäller regelverket mot ekonomiskt ohållbara bostadsprojekt. Arbetsuppgifterna utförs av ett par personer och utgör en mycket liten andel av dessa personers totala arbetsuppgifter.

Våra förslag innebär att Boverket får ett antal nya arbetsuppgifter och mer preciserade anvisningar för sin verksamhet som tillsynsmyndighet. Det innebär också att Boverket får mer insyn och stöd för att kräva in dokumentation osv. Vår bedömning är att kraven på ökad aktivitet bör inverka positivt på tillsynen i stort.

De nya uppgifterna kommer att kräva att Boverket lägger ned större resurser på den aktuella tillsynsverksamheten. Boverket har förklarat sig positivt till detta och gjort bedömningen att de nya uppgifterna genom omprioriteringar kan lösas inom ramen för befintliga anslag.

En viktig förklaring till de tidigare bristerna har, som framgått av det sagda, varit att både arbetsuppgifterna och resurserna för detta arbete har varit mycket begränsade. De ändringar som nu föreslås medför bättre förutsättningar för Boverket att fungera väl som tillsynsmyndighet.

9 Ny ekonomisk plan

9.1 Gällande rätt

Om det sedan den ekonomiska planen har upprättats inträffar något som är av *väsentlig betydelse* för bedömningen av föreningens verksamhet, får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan har upprättats och registrerats, 3 kap. 4 § första stycket BRL.

Enligt paragrafens andra stycke kan dock enstaka upplåtelser av lägenheter som inte finns med i den ekonomiska planen göras, utan att ny plan upprättas. Där anges nämligen att en lägenhet med bostadsrätt får upplåtas med bostadsrätt trots att den inte finns upptagen i en registrerad ekonomisk plan, om upplåtelsen inte har någon sådan betydelse som anges i första stycket.

9.2 Frågans tidigare behandling

Redan i 1930 års BRL infördes bestämmelser om ny ekonomisk plan. Enligt den lagens 13 § skulle föreningen upprätta ny ekonomisk plan innan nya bostadsrätter upplåts, om förändring efter planens upprättande inträffat, i fråga om förhållande som planen borde innehålla upplysning, av beskaffenhet att i *märklig mån* inverka på föreningens ekonomiska ställning eller bostadsrättshavares ekonomiska förpliktelser.

I 1971 års BRL ändrades bestämmelserna om när ny ekonomisk plan skall upprättas något. Där angavs i lagens 3 § tredje stycket att "Inträffar sedan ekonomisk plan upprättats förhållande som är av väsentlig betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet...".

Vissa instanser hade inför 1986 års bostadsrättsutredning anfört att reglerna om när ny ekonomisk plan behövdes borde preciseras. I utredningens betänkande och propositionen till 1991 års BRL behandlades frågan om då gällande rätt innebar att en ny ekonomisk plan behövde upprättas när en lägenhet, som inte fanns med i den befintliga planen, skulle upplåtas med bostadsrätt. Sådan upplåtelse kan vara aktuell när en bostadsrättsförening successivt upplåter bostadsrätter vid t.ex. en ombildning, när bostadsrätter tillkommer genom vindsinredningar, till-

byggnader eller liknande samt när lägenheter slås samman eller delas upp.

Utredningens slutsats var att 1971 års BRL innebar ett krav på ny ekonomisk plan (SOU 1988:14 s. 115). Departementschefen tog inte ställning i denna fråga. Men han ansåg, i likhet med utredningen, att de syften som låg bakom 1971 års BRL inte motiverade en ny plan när föreningen avser att upplåta någon eller några enstaka lägenheter som inte finns med i planen. En bestämmelse i 3 kap. 4 § andra stycket BRL infördes därför med undantag för enstaka upplåtelser.

9.3 Överväganden

Vår bedömning: De nuvarande bestämmelserna krav på en ny ekonomisk plan bör inte ändras.

9.3.1 Närmare om dagens förutsättningar

Enligt direktiven är det med dagens regler svårt för föreningarna att leva upp till kraven på ny ekonomisk plan vid väsentligt ändrade förhållanden. Vi skall därför utvärdera de nuvarande bestämmelserna.

När det gäller problem att leva upp till lagens krav kan nämnas att Riksbyggen i en skrivelse till Justitiedepartementet daterad den 10 december 1992 tog upp detta. Där talas om dessa svårigheter och anges att "Hastigheten och omfattningen av politiska beslut, svårigheten att bedöma innehåll och ikraftträdandetidpunkt, turbulensen på kreditmarknaden och länsstyrelsernas arbetssituation har fördjupat problemet och gjort det näst intill omöjligt att leva upp till lagens krav".

Detta är skrivet under en tid då det rådde kraftig turbulens på fastighetsmarknaden. Denna problematik har ingen aktualitet i dag. Givetvis var det svårt för föreningarna att leva upp till kraven när räntor och subventionsvillkor svängde kraftigt. Vid länsstyrelserna förekom långa väntetider. Detta var ett av skälen till att registreringsverksamheten flyttades till Patent- och registreringsverket i stället. Denna flyttning var fullbordad år 1995. I övrigt visar Riksbyggens synpunkter mer på vikten av att förutsättningarna för bostadsrättsföreningar inte i onödan ändras. Däremot anser vi det inte möjligt att förbättra reglerna om ny ekonomisk plan så att de fungerar bättre i tider av kraftiga svängningar.

Från praktiker har i flera sammanhang påtalats att det är svårt för en förening att veta om den, inför nya upplåtelser, är skyldig att upprätta

en ny ekonomisk plan. Även när systemet med ekonomiska planer senast sågs över hade kritik framförts av innebörd att förutsättningarna för när ny ekonomisk plan skall upprättas borde förtydligas (SOU 1988:14 s. 111).

I dag gäller att ny plan krävs om förändringen är av väsentlig betydelse. Vad innebär det? I förarbetena till 1971 års BRL angavs (prop. 1971:12 s. 78):

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

I propositionen angavs inte huruvida ändringar av större eller mindre betydelse krävdes jämfört med tidigare. Bostadsrättskommittén föreslog i sitt betänkande Bostadsrätt (SOU 1969:4 s. 114) att ny ekonomisk plan skulle upprättas om förändringen var sådan att den i *avsevärd mån* inverkar på föreningens ställning eller de förpliktelser som enligt planen bostadsrättshavarna skall ha. Därvid angav kommittén särskilt att i förhållande till då gällande rätt ("i märklig mån") avsågs med "i avsevärd mån" ingen ändring i sak. Som redan nämnts valdes emellertid i stället "väsentlig betydelse". Någon ändring gjordes inte i 1991 års BRL. Men frågan var uppe till behandling även då. Både i propositionen till 1991 års BRL och det aktuella betänkandet angavs att utbytet av orden "märklig mån" till "väsentlig betydelse" torde innebära att det krävs att ändringarna är av *större* betydelse än vad som gällde enligt 1930 års BRL (prop. 1990/91:92, SOU 1988:14 s. 117 och Julius m.fl., Bostadsrättslagen, 2 uppl., 1998, s. 80 f.).

I propositionen 1990/91:92 görs en del uttalanden om olika situationer som kan aktualisera ny plan (s. 173 f.):

En ny ekonomisk plan bör krävas under föreningens verksamhetstid, om bostadsrätt skall upplåtas efter eller i samband med en större ombyggnad eller annan kapitalkrävande åtgärd som väsentligt inverkar på föreningens ekonomiska ställning eller bostadsrättshavarnas förpliktelser. Mindre om- eller tillbyggnader eller upprustningsåtgärder bör däremot inte föranleda någon ny plan. Detsamma gäller andra åtgärder som inte har någon väsentlig inverkan på ekonomin eller avgifterna i föreningen. Inte heller bör som tidigare anförts enstaka bostadsrättsupplåtelser föranleda någon ny plan, om

inte andra inträffade omständigheter ger anledning till det. Om flera bostadsrätter upplåts samtidigt eller planen successivt har kompletterats vid flera tillfällen, kan förhållandena dock vara sådana att föreningens ekonomiska ställning i förhållande till den ursprungliga planen förändrats i sådan mån att en ny plan behövs.

Därefter tas förändringar under husets produktionsskede upp, dvs. då några lägenheter ännu inte har upplåtits med bostadsrätt. En ny plan blir aktuell om det visar sig att den ursprungliga planen inte håller streck och förändringarna väsentligt inverkar på föreningens ekonomiska ställning eller bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser. Det kan, enligt propositionen, vara fråga om inträffade kostnadsökningar som ligger utanför föreningens kontroll, t.ex. på grund av inflation eller höjda byggmaterialkostnader.

I propositionen nämns ytterligare exempel på fall då en ny ekonomisk plan kan bli aktuell. Villkoren för ett i den ursprungliga planen påräknat lån kan drastiskt förändras eller lånesituationen över huvud taget förändras på ett mer ingripande sätt. En konkurs hos t.ex. den entreprenör som bygger bostadsrättsföreningens hus kan påverka föreningens verksamhet. Fullföljs inte entreprenadkontraktet kan detta innebära att en ny ekonomisk plan måste upprättas. Eftersom uppgifterna i den ekonomiska planen får grundas på beräkningar, kan dessa bli inaktuella redan av det skälet att kalkylen inte håller. Om förändringen är mer omfattande, kan den vara av sådan betydelse för föreningens verksamhet att en ny plan måste upprättas.

Slutligen anges att, om nya upplåtelser planeras i sådan utsträckning att dessa kommer i konflikt med väsentlighetsrekvisitet, en ny ekonomisk plan måste upprättas innan nya upplåtelser av bostadsrätter får ske.

I Boverkets allmänna råd Ekonomiska planer för bostadsrättsföreningar (1995:6) tas situationen upp att föreningens insatta kapital och nettoskuld, dvs. efter reduktion för fordringar, avviker väsentligt från motsvarande poster i den ursprungliga planen (s. 19). Enligt Boverket bör en avvikelse på mer än fem procent anses som väsentlig. I de allmänna råden anges också att en ny plan inte behöver upprättas när något inträffar som förbättrar föreningens eller bostadsrättshavarnas ekonomiska situation. Detta motiveras med att bakgrunden till bestämmelserna om ekonomisk plan främst är att förhindra tillkomsten av ekonomiskt osunda föreningar.

9.3.2 Kan förutsättningarna preciseras?

I vilka situationer är det då aktuellt med nya upplåtelser som kan aktualisera ny plan? Det rör sig främst om två typsituationer. Den ena typsituationen är att uppbyggnaden av en ny förening drar ut på tiden och – när t.ex. de sista upplåtelseerna skall göras – förhållandena har förändrats, t.ex. på något av de sätt som angavs i propositionen 1990/91:92. Den andra typsituationen är att en befintlig förening bestämmer sig för att upplåta nya bostadsrätter, t.ex. genom att utnyttja en tidigare oinredd vind eller att bostadsrätt skall upplåtas beträffande lägenheter som tidigare upplåtits med hyresrätt.

I den förstämnda typsituationen kan förhållandena ha ändrats så kraftigt att den ursprungliga planen inte längre är rättvisande. Rör det sig om försämringar innebär detta att den ursprungliga planen inte ger den bostadssökande det skydd som man tänker sig att regelverket mot ekonomiskt ohållbara bostadsprojekt är avsett att ge. I den andra situationen, när nya upplåtelser skall göras i en befintlig förening, finns samma skäl att erbjuda de bostadssökande ett skydd som vid den ursprungliga upplåtelsen. Här kan man i och för sig se en gradskillnad på det sättet att en bedömning av projektets hållbarhet endast behövs om föreningens ekonomiska förhållanden väsentligt har ändrats eller om de nya upplåtelseerna, t.ex. genom sitt antal, är så omfattande att detta påverkar föreningens totala ekonomi på ett någorlunda påtagligt sätt. När man avser att göra ett större antal nya upplåtelser kan det vara motiverat att göra en ny ekonomisk plan även med hänsyn till behovet av skydd för de befintliga bostadsrättshavarna.

Mot bakgrund av det sagda anser vi att det finns skäl att även i fortsättningen ha ett krav på ny ekonomisk plan i de angivna situationerna. Men eftersom flera aktörer har framhållit att det är svårt att avgöra i vilka fall det är nödvändigt att upprätta ny ekonomisk plan vore det önskvärt med en enklare reglering. En utgångspunkt för övervägandena bör därvid vara att bestämmelserna skall slå till i samma situationer som i dag.

När det gäller nya upplåtelser i en befintlig förening kan sägas att, i den mån det i förhållande till det befintliga beståndet rör sig om ett någorlunda stort antal nya bostadsrätter, det är av vikt med en ny ekonomisk plan oavsett om förhållandena dessförinnan har förändrats väsentligt. När det rör sig om ett större antal nya upplåtelser är det nämligen bl.a. viktigt att bedöma efterfrågan. Saknas efterfrågan kan hela föreningen få allvarliga problem. Man kan därför tänka sig ett generellt krav på ny ekonomisk plan i dessa situationer, med undantag för de fall

där det är fråga om enstaka upplåtelser. Man kan givetvis diskutera och ha olika uppfattningar om var gränsen med en sådan utformning skulle gå. Det framstår dock som relativt klart att gränsen bör relateras till det totala lägenhetsbeståndet och inte uttryckas i absoluta tal. Enligt vår mening skulle gränsen kunna dras så att ny ekonomisk plan inte behöver göras så länge de nya upplåtelseerna understiger en femtedel av det totala beståndet. Gränsen skulle således kunna nås antingen direkt eller så småningom i fall där upplåtelseerna görs successivt.

Det kan i stället vara så att de ekonomiska förhållandena har förändrats under tiden från det att den senaste ekonomiska planen upprättades. Detta kan vara fallet dels vid den första typsituationen, en ny förening där upplåtelser skall ske för första gången, dels i en befintlig förening som har för avsikt att upplåta fler bostadsrätter. Eftersom syftet med regelverket är att utgöra ett skydd för blivande eller befintliga bostadsrättshavare är ny plan viktig om förändringarna innebär en *försämring* av betydelse.

Den verkliga förbättringen skulle uppnås om man kunde ange försämringens omfattning på ett mer precist sätt än med begreppet *väsentlig betydelse*. Som nämndes i det föregående avsnittet anger Boverket i sina allmänna råd att en avvikelse på mer än fem procent bör anses som väsentlig. Den avvikelse som avses är att föreningens insatta kapital med avdrag för nettoskuld kommer att avvika från motsvarande poster i den ursprungliga planen. Med insatt kapital avses enligt Boverket insatser, upplåtelseavgifter och engångsbidrag. Nettoskuld innebär föreningens lån med avdrag för fordringar.

Vad Boverkets råd närmare innebär kan man antagligen ha olika uppfattningar om. Enligt vår mening bör det tolkas så att differensen mellan insatt kapital och nettoskuld skall subtraheras med motsvarande differens i den senaste registrerade ekonomiska planen. Det resultat i absoluta tal som erhålls ("differensen av de två differenserna") skall sedan divideras med differensen enligt den senaste registrerade planen. Därvid erhålls det relativa talet. I den mån denna tolkning är riktig anser vi dock att beräkningsmodellen inte är lämplig. Den synes nämligen innebära, vid en given storlek på lånen i den ekonomiska planen, att ju större insatser bostadsrättshavarna har bidragit med, desto mindre ökning av lånen krävs för att kravet på ny plan skall slå till.

Oavsett om just denna modell är lämplig eller inte är det givetvis möjligt att konstruera en beräkningsmodell beträffande föreningens ställning som slår rätt. Men en sådan skulle alltså omfatta endast föreningens ställning, dvs. vara relaterad till balansräkningen. För att ett krav på ny plan skall uppstå med ett sådant kriterium, krävs således förändringar beträffande storleken på lånen eller insatserna.

Att ställa upp endast ett kriterium av detta slag är enligt vår mening inte tillräckligt. Man måste också se till förändringar som är relaterade till resultaträkningen. Exempelvis kan, när upplåtelseerna drar ut på tiden i en ny förening, räntorna stiga väsentligt. Det behöver inte påverka lånen eller insatserna, i varje fall inte på lite kortare sikt. Resultatet blir däremot sämre, om ingen åtgärd vidtas. Regelmässigt behöver föreningen vidta någon åtgärd. En höjning av årsavgifterna ligger nära till hands.

Av exemplet ser man att en förändring av räntorna inte behöver påverka föreningens ställning. En större förändring av räntorna är naturligtvis en omständighet som bör vara skäl för ny ekonomisk plan. Men som framgår av exemplet kan föreningen handla på flera olika sätt. Flera olika kriterier skulle därför behövas. Och detta är endast ett exempel på en förändring som bör resultera i ny plan. Andra exempel är sådana som de tidigare redovisade från prop. 1990/91:92 att en entreprenör går i konkurs eller att byggmaterialkostnader höjs. Det framstår som svårt att ha exakta kriterier som träffar dessa och alla andra relevanta situationer.

Som tidigare sades anser vi att det hade varit en fördel om man kunde ställa upp exakta kriterier för när ny ekonomisk plan skall upprättas. Vi har emellertid inte kunnat finna någon sådan lösning som dessutom innebär en förenkling. Ett antal olika kriterier skulle behövas, vilka dessutom vart och ett antagligen inte skulle kunna göras så enkla att tillämpa som man i förstone kan tro. Man kan jämföra med det exempel på innebörden av ”väsentlig betydelse” som Boverket har angett i sina allmänna råd.

Vår slutsats är alltså att det nuvarande kriteriet bör behållas. I och för sig skulle man kunna tänka sig den marginella förändringen att man på ett eller annat sätt i lagtexten klargör att det skall röra sig om en förändring som innebär en *försämring*. Men det anser vi vara så pass självklart att det är onödigt. När man behåller kriteriet ”väsentlig betydelse” i 3 kap. 4 § första stycket BRL, anser vi vidare – med hänsyn till de kopplingar som finns mellan första och andra stycket – att man inte heller bör göra några ändringar beträffande andra stycket om enstaka upplåtelser.

C Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

10 Allmänna överväganden

10.1 Kort om uppbyggnaden av 7 kap. BRL

Bestämmelserna om bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter är samlade i 7 kap. BRL. I kapitlet finns 33 paragrafer. Inledningsvis finns bestämmelser om föreningens ansvar för lägenhetens skick, 7 kap. 1 - 5 §§ BRL. Dessa följs av bestämmelser om hur bostadsrättshavaren får använda lägenheten, 7 kap. 6 - 9 §§ BRL, om upplåtelse av lägenheten i andra hand, 7 kap. 10 och 11 §§ BRL, samt om bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens skick, 7 kap. 12 § BRL. Därefter följer bestämmelser om föreningens rätt till tillträde till lägenheten, 7 kap. 13 § BRL, avgifter till föreningen, 7 kap. 14 - 16 a §§ BRL, rätt för bostadsrättshavaren att frånträda bostadsrätten vid avgiftshöjning, 7 kap. 17 § BRL, förverkande, 7 kap. 18 - 25 §§ BRL, samt förfarandet vid uppsägning, 7 kap. 26 - 30 §§ BRL. Slutligen finns bestämmelser om underrättelse vid pantsättning av en bostadsrätt, om vissa övriga meddelanden och om upphörande av bostadsrätten i vissa fall, 7 kap. 31 - 33 §§ BRL.

Till sitt sakliga innehåll motsvarar bestämmelserna i 7 kap. BRL i rätt stor utsträckning motsvarande bestämmelser i 1971 års BRL. Vissa sakliga nyheter tillkom dock, som kommer att framgå i de följande kapitlen, genom införandet av 1991 års BRL. Hyreslagens bestämmelser har utgjort förebild för en ganska stor del av BRL:s bestämmelser om bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter.

10.2 Allmänna utgångspunkter

Enligt våra direktiv skall vi göra en allmän översyn av BRL:s bestämmelser om bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter. Denna skall föregås av en jämförelse mellan bestämmelserna i BRL respektive hyreslagen. I direktiven uppmärksammas vissa frågor särskilt. Det är dels vissa skillnader av äldre datum som finns mellan BRL och hyreslagen, dels ändringar i hyreslagen som gjorts på senare tid utan överväganden beträffande bostadsrätter. Eftersom vi skall göra en allmän översyn och jämförelse mellan reglerna är det naturligt att ta upp synpunkter på och invändningar mot de nuvarande bestämmelserna i sitt sammanhang. Det görs därför inte här. Vi menar däremot att det inför den allmänna översynen finns skäl att redovisa vår syn på vilka allmänna principer som bör gälla för bestämmelserna i 7 kap. BRL om bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter.

Bostadsrätt är en särskild upplåtelseform för bostäder och lokaler. Bostadsrätten kan på många sätt sägas ligga mellan hyresrätt och ägande av en fastighet eller innehav av en tomträtt. Upplåtelseformen ger vissa unika möjligheter. Exempelvis har man generellt sett inom ramen för föreningen en betydligt större handlingsfrihet än vad hyresgästerna som kollektiv har gentemot hyresvärden. Å andra sidan finns möjligheter att t.ex. begränsa ansvaret för underhåll och liknande jämfört med situationen då en boende själv äger en fastighet. Vi tycker att det är viktigt att man tar tillvara de unika möjligheter som bostadsrättsformen erbjuder. Det är från flera utgångspunkter också viktigt att det framgår att bostadsrätt är något annat än – kanske framför allt – hyresrätt. Det har bl.a. en pedagogisk betydelse. Den som köper en bostadsrätt får inte tro att den innehar en hyresrätt. Våra erfarenheter är att långt ifrån alla bostadsrättshavare har detta helt klart för sig.

En bostadsrättsförening består av dess medlemmar. Det är alltså, i de flesta fall, samma personer som innehar bostadsrätter i föreningen. Ett större utrymme för handlingsfrihet för bostadsrättshavaren än för hyresgästen bör därför kunna ges så länge detta är acceptabelt för kollektivet. Detta gäller exempelvis den boendes möjligheter att göra förändringar i lägenheten. Situationen är en annan för en hyresgäst, eftersom denne med relativt kort varsel genom egen uppsägning kan lämna lägenheten. Det blir då på ett annat sätt viktigt att lägenheten t.ex. inte förändras utan hyresvärdens samtycke.

Bostadsrättshavaren har betalat en insats och eventuellt upplåtelseavgift för sin bostadsrätt. Inte sällan har bostadsrättshavaren betalat betydande belopp. Det talar också för att ge bostadsrättshavaren en rätt stor handlingsfrihet.

Systemet med bostadsrätter vilar på en föreningstanke. Bostadsrättsföreningen kan beskrivas som en liten demokrati. Genom föreningsstämman o.d. finns möjligheter att gemensamt finna lösningar på svårigheter och problem. Det kan därför vara negativt med bestämmelser som fjärrmar föreningen från den enskilde medlemmen. Med andra ord bör man inte i onödan ställa upp regler som markerar ett motsatsförhållande mellan föreningen och den enskilde medlemmen. Man bör därför noga överväga om problem i stället kan lösas med majoritetsbeslut och liknande. Förekomsten av en förening medför också att den enskilde bostadsrättshavaren i utgångsläget får anses ha en säkrare ställning än en hyresgäst. Beslut kräver majoritet, ibland kvalificerad sådan, och vissa särskilda regler om minoritetsskydd finns. Det gör att man kan överlåta vissa frågor till föreningen som kan reglera detta genom stadgar eller andra beslut, i stället för att ställa upp regler i BRL.

Att välja bostadsrätt i stället för hyresrätt torde ofta vara ett medvetet val. Man vill ha en större handlingsfrihet än vad boende i hyresrätt innebär. Det är därför viktigt att ta tillvara möjligheter till individualisering o.d. Föreningen är beroende av att medlemmarna agerar och tar ansvar. Av det skälet är det viktigt att regelverket inte verkar passiviserande.

Man kan också på ett annat sätt än när det gäller hyresrätter utgå från att en kontakt finns mellan föreningen och medlemmarna. Vi bedömer därför att det jämfört med hyresförhållanden inte föreligger samma behov av regler som är till för att kommunikation mellan dessa över huvud taget skall kunna förekomma.

Men det finns å andra sidan flera skäl som talar för att begränsa bostadsrättshavarens rättigheter och för att ge denne vissa skyldigheter samt för att skydda den enskilde mot kollektivet.

I vissa situationer är det lätt att se att föreningen och bostadsrättshavaren kan ha motsatta intressen. Som sägs i våra direktiv är det viktigt att regelverket ger de boende ett tillräckligt socialt skydd. Oavsett om man är bostadsrättshavare eller hyresgäst är bostaden av oerhört stor betydelse och förlusten av denna mycket kännbar. Sett i det perspektivet talar förhållandet att man har betalat en insats ytterligare för ett bra skydd för den enskilde. Bostadsrättshavaren har dessutom i allmänhet ekonomiska förpliktelser även mot kreditgivare.

I synnerhet i flerfamiljshus kan också ett motsatsförhållande uppstå mellan en enskild bostadsrättshavare och de andra som bor i närheten av denne. Ges den enskilde för stora rättigheter, t.ex. beträffande åtgärder med lägenheten, kan detta vara negativt för de kringboende. Vissa skyldigheter måste följa med bostadsrättsinnehavet för att alla skall få en acceptabel miljö.

Som påpekas i våra direktiv är det viktigt att den enskildes frihet i nyttjandet inte blir så stor att en ändamålsenlig förvaltning och skötsel av föreningens hus försvåras. Bostadsrätter är en form av kollektivt boende. Man får därför vara beredd på att handlingsfriheten inte kan bli riktigt lika stor som om man äger en egen fastighet.

Det är alltså mellan dessa olika synpunkter – vilka drar åt olika håll – som det gäller att finna lämpliga avvägningar. Det finns anledning att återkomma till dessa, när olika frågeställningar angående bostadsrätts-havarens rättigheter och skyldigheter behandlas i de följande kapitlen. I olika situationer anser vi att de motstående intressena gör sig gällande med varierande styrka. Exempelvis kan sociala skyddssynpunkter väga tungt i en viss situation medan rätten till handlingsfrihet kan väga över i en annan. Det finns alltså inte en gemensam formel utan avvägningarna får göras utifrån de olika frågeställningarna.

De olika synpunkterna gör slutligen att det finns skäl både för och mot att ansluta BRL närmare till hyreslagens regler. Som tidigare nämnts ser vi skäl för skillnader, t.ex. därför att rättsförhållandet är annorlunda än mellan en hyresvärd och hyresgäst. Men som också framgått intar den enskilde bostadsrättshavaren i andra fall en position som är helt eller mycket lik den som hyresgästen har. I sådana fall menar vi att det finns flera fördelar med att ansluta till hyreslagens regler. Samma regler ger bra överskådlighet för de olika aktörerna. Det underlättar dessutom rättsbildningen på området.

11 Lägenhetens skick

11.1 Ansvaret för lägenhetens skick

11.1.1 Lägenhetens skick när den tillträds för första gången

BRL

När lägenheten skall tillträdas första gången efter en bostadsrättsupplåtelse, är utgångspunkten att föreningen skall tillhandahålla lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet, 7 kap. 1 § BRL. Men parterna kan i stället träffa avtal om lägenhetens skick.

Hyreslagen

Bestämmelsen i BRL utformades med den dåvarande 9 § hyreslagen som förebild. Enligt den sistnämnda bestämmelsen skall hyresvärden på tillträdesdagen, om inte bättre skick har avtalats, tillhandahålla lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet. Vissa möjligheter finns dock att träffa avtal om att lägenheten skall vara i sämre skick. Härför krävs antingen att upplåtelsen avser en bostadslägenhet för fritidsändamål eller en lokal eller att hyresavtalet innehåller en förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) och bestämmelserna om lägenhetens skick har tagits in i en förhandlingsöverenskommelse enligt nämnda lag. Avtalsfriheten kan begränsas också av annan lagstiftning, t.ex. hälsoskydds-, byggnads-, och arbetarskyddslagstiftning (Holmqvist, Leif, *Hyreslagen*, 5 uppl., 1997, s. 61).

Brukbarheten hänför sig inte endast till att de rent tekniska anordningarna i lägenheten skall fungera. Även brister i underhållet avseende exempelvis tapeter, målning o.d. är av betydelse. Sådana brister medförde i NJA 1964 s. 434 att lägenheten inte ansågs fullt brukbar. (Se t.ex. Holmqvist, a.a., s. 61 och SOU 1981:77 s. 339.)

Frågans tidigare behandling

Enligt 1930 års BRL råde full avtalsfrihet beträffande lägenhetens skick vid tillträde för första gången efter bostadsrättsupplåtelse. Där emot fanns en bestämmelse om vilket skick som krävdes för att lägenheten skulle vara kontraktsevenlig. Enligt lagens 35 § var lägenheten i bristfälligt skick om den inte var i så gott skick som den ekonomiska planen utvisade eller annars inte svarade mot vad bostadsrättshavaren skäligen kunde fordra.

Den nuvarande bestämmelsen fick sitt innehåll genom 1971 års BRL. Alltjämt råder full avtalsfrihet. Men om inget särskilt har avtalats finns i dag krav på att lägenheten skall vara i sådant skick att den är fullt brukbar för det avsedda ändamålet enligt den allmänna uppfattningen på orten.

När 1930 års BRL trädde i kraft gällde för hyresrätter enligt 1907 års hyreslagstiftning full avtalsfrihet beträffande skicket. Genom 1939 års hyreslagstiftning infördes en bestämmelse som innebar att hyresvärden på tillträdesdagen skulle hålla lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten var fullt brukbar för det avsedda ändamålet. Bestämmelsen var emellertid dispositiv. År 1985 infördes den för hyresrätter alltjämt gällande regleringen.

11.1.2 Bostadsrättshavarens rättigheter vid brister i lägenhetens skick före tillträdet

BRL

Om lägenheten när den skall tillträdas första gången efter bostadsrättsupplåtelsen inte är i det skick som bostadsrättshavaren har rätt att fordra enligt 7 kap. 1 § BRL, ges bostadsrättshavaren vissa rättigheter i 7 kap. 2 § BRL. Bostadsrättshavaren får *avhjälpa bristen* på föreningens bekostnad, om inte styrelsen på tillsägelse ombesörjer åtgärden så snart det kan ske. Bostadsrättshavaren kan vidare få rätt att *säga upp* och *frånträda* bostadsrätten. Härför krävs för det första att bristen inte kan avhjälpas utan dröjsmål eller att styrelsen efter tillsägelse underlåter att ombesörja åtgärden så snart det kan ske. En ytterligare förutsättning är att bristen är av väsentlig betydelse. Dessutom gäller inskränkningen att uppsägning inte får ske sedan bristen, genom styrelsens eller bostadsrättshavarens försorg, har blivit avhjälpd.

För den tid lägenheten har varit i bristfälligt skick har bostadsrättshavaren vidare, enligt 7 kap. 2 § BRL, rätt till skälig *nedläggning* av årsavgiften. Bostadsrättshavaren kan slutligen ha rätt till *skadestånd*.

Sådan rätt föreligger om bristen beror på försummelse från föreningens sida. Rätten till skadestånd omfattar hela det positiva kontraktsintresset (Julius m.fl., Bostadsrättslagen, 2 uppl., 1998, s. 165).

Hyreslagen

Bestämmelserna i 7 kap. 2 § BRL har sin närmaste motsvarighet i 11 § hyreslagen. Innan sistnämnda paragraf behandlas måste dock något sägas om 10, 12 och 13 §§ i samma lag.

I 10 § hyreslagen sägs att avtalet förfaller, om lägenheten före tillträdesdagen blir så förstörd att den inte kan användas för det avsedda ändamålet. Rätt till skadestånd föreligger under vissa, närmare angivna omständigheter. Avtalet upphör vidare att gälla, om en myndighet före tillträdesdagen på grund av lägenhetens beskaffenhet meddelar förbud mot att använda lägenheten för det avsedda ändamålet. Även här kan rätt till skadestånd föreligga.

Endast totalförbud och därmed jämförbara beslut avses i 10 § hyreslagen. Mer begränsade myndighetsbeslut tas upp i 12 § hyreslagen. Leder ett sådant beslut till att hyresgästen måste avstå från en del av lägenheten eller på annat sätt "lider intrång i sin nyttjanderätt", har denne rätt till skäligen nedsättning av hyran. Innebär beslutet en väsentlig inskränkning i nyttjanderätten har hyresgästen rätt att säga upp avtalet. Rätt till skadestånd kan också föreligga.

I 13 § hyreslagen finns bestämmelser för situationen att hyresavtalet avser en lägenhet som inte var färdigställd när avtalet ingicks och ännu inte är i färdigt skick när tillträde skall ske. Hyresgästen har då rätt till hyresnedsättning och till att säga upp avtalet. Rätt till skadestånd kan också föreligga. Inte heller till denna bestämmelse finns någon motsvarighet i BRL.

Mot denna bakgrund kan nu 11 § hyreslagen behandlas. Den avser situationen att en skada uppkommer på lägenheten före hyrestidens början och att skadan är ringare än som anges i lagens 10 § eller lägenheten annars på tillträdesdagen inte är i det skick som hyresgästen har rätt att fordra och fall som avses i 13 § hyreslagen inte föreligger. Hyresgästen har därvid motsvarande möjligheter som bostadsrättshavaren har enligt 7 kap. 2 § BRL till avhjälpande av skadan, uppsägning av avtalet och nedsättning av hyran.

Rätt till skadestånd föreligger, om hyresvärden inte visar att bristen inte beror på dennes försummelse. Regeln i hyreslagen är alltså strängare mot hyresvärden än vad den motsvarande regeln i BRL är mot föreningen. Medan hyresvärden har att exculpera sig innebär BRL att bostadsrättshavaren skall visa att föreningen har varit försumlig.

Sedan den 1 juni 1998 finns en ny möjlighet för hyresgästen när brister finns vid tillträdet (SFS 1998:146, prop. 1997/98:46). Denne kan begära åtgärdsföreläggande. Möjligheten finns endast beträffande bostadslägenheter. Åtgärdsföreläggande meddelas av hyresnämnden efter ansökan av hyresgästen. Föreläggandet kan förenas med vite.

Lokaler och bostadslägenheter för fritidsändamål kan hyras ut i "befintligt skick". Detta är inte möjligt med bostadslägenheter för permanent boende, jfr vad som sades om 9 § hyreslagen i det föregående avsnittet. För sådana lägenheter finns en särskild bestämmelse i 11 § tredje stycket hyreslagen. Har lägenheten hyrts ut i befintligt skick och är den inte enligt den allmänna uppfattningen i orten fullt brukbar för det avsedda ändamålet har hyresgästen inte de tidigare angivna rättigheterna, om denne, när avtalet ingicks, kände till bristen eller hade kunnat upptäcka den med vanlig uppmärksamhet.

Historik

För rätt till uppsägning krävdes enligt 1930 års BRL att bristen var av "svår beskaffenhet". Enligt den då gällande hyreslagstiftningen skulle bristen vara av "väsentlig betydelse". I förarbetena till 1930 års BRL uttalades (prop. 1930:65 s. 57):

Med hänsyn till den olikhet, som består i rättsförhållandet mellan å ena sidan föreningsmedlem och en bostadsförening och å andra sidan mellan en hyresgäst och en hyresvärd, äro emellertid villkoren för befogenhet att frånträda bostadsrätten något strängare än för rätt att uppsäga ett hyresavtal.

Genom 1971 års BRL infördes samma lokution för bostadsrätter som för hyresrätter. De aktuella bestämmelserna i hyreslagen har genom åren inte genomgått några förändringar värda att ta upp här.

11.1.3 Bostadsrättshavaren får inte tillträda i rätt tid

BRL

I 7 kap. 3 § BRL regleras det fallet att bostadsrättshavaren inte får tillträda lägenheten i rätt tid när lägenheten skall tillträdas första gången efter bostadsrättsupplåtelse och dröjsmålet inte beror på bostadsrättshavaren. Denne har då rätt till skäligen nedsättning av årsavgiften för den tid lägenheten eller en del av den inte kan användas. Även i detta fall får bostadsrättshavaren frånträda bostadsrätten efter uppsägning, om hindret är av väsentlig betydelse. En uppsägning får dock inte ske efter

tillträdet. Rätt till skadestånd föreligger, om dröjsmålet beror på försummelse från föreningens sida. Bestämmelserna i paragrafen är tvingande och kan alltså inte avtalas bort (prop. 1971:12 s. 120).

Hyreslagen

Någon direkt motsvarighet till denna paragraf finns inte i hyreslagen. Men 13 § hyreslagen kan sägas täcka vissa av de situationer som kan bli aktuella enligt 7 kap. 3 § BRL. Förstnämnda paragraf behandlades i det föregående avsnittet, varför det hänvisas dit.

Historik

En motsvarighet till 7 kap. 3 § BRL fanns redan i 1930 års BRL. I sakligt hänseende har paragrafen genom åren inte ändrats utom i ett avseende. I remissen till lagrådet i 1930 års lagstiftningsärende föreslogs att bestämmelsen skulle vara dispositiv på så sätt att annat skulle kunna förbehållas i teckningslistan. På lagrådets inrådan ändrades bestämmelsen så att förbehåll i teckningslistan gällde, om inte "genom uppehållet väsentlig olägenhet tillskyndats bostadsrättshavaren och uppehållet tillika kan tillräknas föreningen såsom försummelse" (prop. 1930:65 s. 57, 97 och 116).

Genom 1971 års BRL gjordes bestämmelserna tvingande. Bostadsrättskommitténs motivering till detta, som departementschefen förefaller ha instämt i, var att den utformning de motsvarande reglerna för hyresrätter hade fått medförde att anledning saknades att göra bestämmelserna dispositiva (Bostadsrätt [SOU 1969:4] s. 224 och prop. 1971:12 s. 120).

11.1.4 Föreningens skyldigheter beträffande skicket efter tillträdet

I de föregående avsnitten har behandlats ansvarsförhållandena vid tillträdet. I detta och nästa avsnitt redogörs för ansvaret *efter* tillträdet.

BRL

I 7 kap. 4 § BRL ges föreningen skyldighet att hålla lägenheten, huset och marken i gott skick, i den mån ansvaret enligt 7 kap. 12 § BRL inte vilar på bostadsrättshavaren. Huvudansvaret för lägenheten och dess

skick efter tillträdet vilar, enligt 7 kap. 12 § BRL, på bostadsrättshavaren. Vi återkommer till gränsdragningen i nästa avsnitt som behandlar sistnämnda paragraf.

Om föreningen åsidosätter sin reparationsskyldighet eller om det på något annat sätt uppstår hinder eller men i nyttjanderätten genom föreningens vållande, tillämpas bestämmelserna i 7 kap. 2 § BRL, se avsnitt 11.1.2, om avhjälpande av bristen på föreningens bekostnad, frånträde m.m. Reglerna är tvingande (prop. 1971:12 s. 120).

Särskilda bestämmelser beträffande ohyra i bostadsrättslägenheten finns i 7 kap. 5 § BRL. Om ohyran är till men för bostadsrättshavaren, gäller 7 kap. 2 § BRL i tillämpliga delar. Föreningen är skyldig att avhjälpa ohyra som finns redan när lägenheten tillträds eller som uppkommit senare utan att bostadsrättshavaren är ansvarig för detta. Och bostadsrättshavaren har, vilket följer av hänvisningen till 7 kap. 2 § BRL, beroende på hur saken utvecklar sig rätt till självhjälp, frånträde, nedsättning av årsavgiften och skadestånd. Det sagda gäller emellertid inte, om ohyran har kommit efter tillträdet och detta skett genom bostadsrättshavarens vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon person som bostadsrättshavaren enligt särskilda bestämmelser svarar för. I denna situation är dock styrelsen skyldig att vidta tjänliga åtgärder för att utrota ohyran, om det är fråga om en bostadslägenhet i ett flerfamiljshus. Oavsett om föreningen eller någon annan bostadsrättshavare är vållande, har en bostadsrättshavare utan ansvar för ohyran rätt till ersättning av föreningen för nödvändiga kostnader som denne drabbas av genom åtgärder för att utrota ohyran. Ytterligare bestämmelser beträffande ohyra finns i 7 kap. 9, 12, 13 och 18 §§ BRL.

Hyreslagen

Hyreslagen kan egentligen inte sägas ha någon direkt motsvarighet till reglerna i 7 kap. 4 § BRL. Underhållsskyldigheten vilar på hyresvärden. Denne är bl.a. skyldig att tapetsera och måla om vissa bostadslägenheter med "skäliga tidsmellanrum", 15 § hyreslagen.

Bestämmelserna i 10 - 12 §§ hyreslagen (se avsnitt 11.1.2) gäller olika brister i lägenheten som uppstått före hyresgästens tillträde. I särskilt allvarliga fall kan avtalet förfalla. I andra fall föreligger rätt till nedsättning av hyra, osv. Uppstår brister efter tillträdet, enkelt uttryckt utan att det är hyresgästens fel, får denne samma rättigheter som vid brister före tillträdet.

Om hyresavtalet avser en bostadslägenhet kan i vissa fall *åtgärdsföreläggande* också meddelas.

Bestämmelserna om ohyra motsvarar BRL:s. I 18 § hyreslagen behandlas hyresgästens rättigheter när dennes nyttjanderätt konkurreras ut av ett annat förvärv.

Ett institut som benämns *upprustningsföreläggande* behandlas i 18 a - c §§. I korthet går detta ut på att en bostadslägenhet som hyrs ut för annat än fritidsändamål och som inte utgör en del av hyresvärdens egen bostad skall ha en närmare specificerad lägsta godtagbara standard. Om den inte har detta, kan en enskild hyresgäst ansöka om upprustningsföreläggande hos hyresnämnden. Det finns slutligen, i 18 d - h §§ hyreslagen bestämmelser om *hyresgästinflytande* vid förbättrings- och ändringsarbeten.

Historik

Den uppdelning av ansvaret mellan föreningen och bostadsrättshavaren som inledningsvis görs i 7 kap. 4 § BRL infördes år 1991. Avsikten var emellertid inte att göra någon saklig ändring utan att göra ett förtydligande (prop. 1990/91:92 s. 196).

Bestämmelserna om ohyra infördes genom 1971 års BRL och innebar en harmonisering med hyreslagens bestämmelser (prop. 1971:12 s. 121 och SOU 1969:4 s. 222 och 224).

11.1.5 Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens skick

BRL

Som angavs i det föregående avsnittet vilar huvudansvaret för lägenheten och dess skick efter tillträdet på bostadsrättshavaren. Utgångspunkten, enligt 7 kap. 12 § första stycket BRL, är att bostadsrättshavaren på egen bekostnad skall hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavarens ansvar kan inskränkas i stadgarna. Det är också möjligt att i stadgarna ge föreskrifter för hur underhållet skall skötas (Julius m.fl., Bostadsrättslagen, 2 uppl., 1998, s. 189).

I paragrafens andra och tredje stycken finns vissa begränsningar för bostadsrättshavarens ansvar. Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten som föreningen har försett lägenheten med. Vidare gäller inskränkningar beträffande ansvaret för reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada och för ohyra. För detta svarar bostadsrätts-

havaren endast om skadan har uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av vissa särskilt angivna personer. Dessa personer är någon som hör till bostadsrättshavarens hushåll eller gästar honom eller någon annan som han har inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för bostadsrättshavarens räkning. En ytterligare begränsning finns för brandskada som bostadsrättshavaren inte själv har vållat. Ansvar för detta uppstår endast, om bostadsrättshavaren har brustit i omsorg eller tillsyn som denne bort iaktta.

Hyreslagen

Hyresgästen har inte något underhållsansvar motsvarande det som bostadsrättshavaren har. Men hyresgästen är under hyrestiden skyldig att väl vårda lägenheten med "vad därtill hör", 24 § hyreslagen. Det rör sig alltså om en plikt att vårda lägenheten och inte om att underhålla den. Detta innebär t.ex. att hyresgästen skall rengöra målade ytor men inte är skyldig att måla om (Holmqvist, Leif, Hyreslagen, 5 uppl., 1997, s. 152).

Hyresgästen är vidare skyldig att ersätta all skada som uppkommer genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse från motsvarande personkrets som anges i 7 kap. 12 § BRL. För brandskada som hyresgästen inte själv har vållat är ansvaret begränsat på samma sätt som i 7 kap. 12 § BRL. I 24 § andra stycket hyreslagen finns bestämmelser om hyresgästens skyldighet att underrätta värden om skador o.d. Vad som här sagts om hyresgästens ansvar gäller också om det finns ohyra i lägenheten.

För andra lägenheter än sådana som enbart skall användas som bostad kan särskilt avtal träffas om hyresgästens ansvar. Dennes ansvar kan alltså utvidgas.

Historik

I 1930 års BRL angavs att det ålåg bostadsrättshavaren att på egen bekostnad hålla lägenheten i "gott stånd", om inte annat hade bestämts i stadgarna. För brand- och vattenledningsskador fanns en inskränkning. Föreningen svarade för sådana skador, om de inte hade uppkommit genom bostadsrättshavarens vållande. Dessutom undantogs på samma sätt som i dag reparationer av stamledningar m.m. som lägenheten försågs med genom föreningens försorg. För detta skulle föreningen svara.

Några bestämmelser om ohyra fanns inte i BRL vid denna tidpunkt. Sådana bestämmelser fanns emellertid i hyreslagen redan på den tiden.

Ett sådant stadgande för bostadsrätter ansågs överflödigt, eftersom föreningsmedlemmarna hade ett intresse av att ohyran blev utrotad genom föreningens försorg (Siljeström m.fl., Lagen om bostadsrättsföreningar, 5 uppl., 1965, s. 115).

Ansvar för brand- och vattenledningsskador ändrades genom 1971 års BRL. Det fick då den omfattning som det alltjämt har. Ändringen innebar en anpassning till hyreslagens regler. Vidare infördes en reglering om ohyra som fortfarande gäller. Också det innebar alltså en anpassning till hyreslagstiftningen.

Vissa språkliga redigeringar och förtydliganden gjordes i 1991 års BRL utan att några sakliga ändringar var avsedda. Särskilt kan nämnas att 7 kap. 4 § BRL infördes. Det är alltså där föreningens underhållsansvar anges.

11.2 Överväganden och förslag

11.2.1 Allmänt om regleringen avseende lägenhetens skick m.m.

Vår bedömning: Regleringen i BRL om lägenhetens skick bör inte fyllas ut med motsvarigheter till sådana bestämmelser i hyreslagen som i dag saknas i BRL.

Avtalsfriheten i 7 kap. 1 § BRL vad gäller lägenhetens skick bör bestå.

Även i fortsättningen bör bostadsrättshavaren ha bevisbördan för att föreningen har varit försumlig när bostadsrättshavaren begär skadestånd för brist vid tillträdet.

Uppbyggnaden i stort

Vid en jämförelse mellan BRL och hyreslagen av reglerna om ansvaret för lägenheten kan beträffande den övergripande uppläggningskonstateras att vissa skillnader finns. Bestämmelserna har något olika indelning och regleringen i BRL är mera sparsam. Något behov av en ytterligare anpassning av reglerna i BRL till hyreslagen beträffande uppläggningskonsten i stort har vi inte upptäckt. Delvis förklaras skillnaderna av de olika bakomliggande förutsättningar som gäller.

När det gäller den mer sparsamma regleringen bör nämnas att avsaknaden av en motsvarighet till bestämmelserna i 10 § hyreslagen om

helt oanvändbara lägenheter kommenterades av Bostadsrättskommittén i betänkandet Bostadsrätt (SOU 1969:4). Kommittén angav att, om en sådan händelse inträffar, föreningen får avgöra om lägenheten skall sättas i stånd eller om föreningen, t.ex. på grund av förstörelsens eller bristfällighetens omfattning, skall upplösas (betänkandet, s. 223). Kommittén tillade att, om upplåtelsen fullföljs, bestämmelserna om bostadsrättshavarens rättigheter när lägenheten inte lämnas vid rätt tidpunkt (numera i 7 kap. 3 § BRL) kan bli tillämpliga, om sådan förse- ning föreligger. Detsamma sägs i kommentaren till BRL. Där finns också ett uttalande beträffande situationen att lägenheten eller en del av denna inte får användas på grund av myndighets förbud. Då torde bo- stadsrättshavaren vara berättigad till frånträde efter uppsägning enligt bestämmelserna i 7 kap. 2 § BRL. Alternativt är bestämmelserna i 7 kap. 3 § BRL tillämpliga (Julius m.fl., Bostadsrättslagen, 2 uppl., 1992, s. 166, jfr Siljeström m.fl., Lagen om bostadsrättsföreningar, 5 uppl., 1965, s. 102).

Som nämndes i avsnitt 11.1.2 finns inte heller någon motsvarighet till 13 § hyreslagen, som behandlar situationen då hyresavtalet avser en lägenhet som inte var färdigställd när avtalet ingicks och ännu inte är i färdigt skick när tillträde skall ske. Detta kommenterade den tidigare nämnda Bostadsrättskommittén på följande sätt (SOU 1969:4, s. 223).

Denna bestämmelse har tillkommit huvudsakligen för att förhindra att hy- resgästen i avtal förbinder sig att godta nyuppförd lägenhet i det ofärdiga skick den kan befinna sig på tillträdesdagen. En bostadsrättsupplåtelse av- ser viss i den ekonomiska planen angiven lägenhet. Den i planen bestämda tiden för tillträde avser denna lägenhet i färdigt skick. Föreningen och den bostadssökande kan, t.ex. i samband med bostadsrättsupplåtelsen, avtala om annan tidpunkt för tillträdet, men även en på detta sätt bestämd tillträdestid avser lägenheten i färdigt skick. Är bostadsrättslägenheten inte i färdigt skick på tillträdesdagen blir de föreslagna reglerna om brist tillämpliga.

De uttalanden som Bostadsrättskommittén gjorde anser vi fortfarande bärkraftiga. Vi kan inte heller peka på något exempel i praktiken där regleringen i BRL framstått som bristfällig på den grunden att den är mer sparsam än den som finns i hyreslagen. Vi ser därför inget skäl för att fylla ut regleringen i BRL på denna punkt.

Avtalsfriheten enligt 7 kap. 1 § BRL bör bestå

När det gäller de olika bestämmelserna finns en skillnad som vi inled- ningsvis vill ta upp. Enligt 7 kap. 1 § BRL råder avtalsfrihet beträffan-

de lägenhetens skick när den upplåts första gången. Om något inte har avtalats, finns en utfyllande regel. Då skall föreningen tillhandahålla lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet. Om man jämför med vad som gäller för hyresförhållanden finns en betydelsefull skillnad. Beträffande hyresrätter som är bostadslägenheter avsedda för permanent boende finns en tvingande regel om viss minimistandard (bortsett från när förhandlingsöverenskommelse gäller). Lägenheten skall alltid minst vara i det skick som är uppställt som grundkrav för bostadsrätter i situationen att inget annat har avtalats. Hyreslägenheten skall alltså enligt den allmänna uppfattningen i orten vara fullt brukbar för det avsedda ändamålet.

Bestämmelserna i 7 kap. 1 § BRL avser endast den ursprungliga upplåtelsen. Om dessa gjordes tvingande, skulle tvingande regler gälla endast för det första förvärvet av bostadsrätten. Motsvarande regler saknas ju för senare överlåtelser av bostadsrätten. Det framstår som främmande att införa tvingande regler för överlåtelssituationer, där förhållandena är mer lika vad som gäller vid överlåtelse av fast egendom. Det har dessutom inte framkommit att systemet med dispositiva regler innebär några problem. Mot denna bakgrund anser vi att det saknas skäl att ändra BRL på denna punkt.

Bevisbördan vid skadeståndstalan

Inte heller ser vi skäl för att ändra bevisbördans placering beträffande skadestånd för brist vid tillträdet. Enligt gällande rätt skall bostadsrättshavaren visa att föreningen har varit försumlig, se avsnitt 11.1.2.

I lagstiftningsärendet inför 1971 års BRL föreslog Bostadsrättskommittén den ändringen att bostadsrättshavaren skulle ha rätt till skadestånd om föreningen inte visade att den inte hade varit försumlig. Regleringen skulle därigenom motsvara den för hyresrätter. Kommitténs bedömning var att rättsförhållandet mellan föreningen och dess medlemmar inte motiverade att bostadsrättshavaren tillerkändes mindre omfattande rätt till skadestånd än hyresgäster (Bostadsrätt [SOU 1969:4] s. 223). Departementschefen ansåg emellertid i propositionen som föregick 1971 års BRL att en sådan skillnad finns mellan de två förhållandena att en skillnad är motiverad beträffande skadeståndsansvaret (prop. 1971:12 s. 119).

Några förhållanden som skjuter i sank departementschefens bedömning i 1971 års lagstiftningsärende har inte kommit i dagen. Den nuvarande ordningen fungerar enligt våra erfarenheter tillfredsställande.

Övriga frågeställningar

En fråga som har ett visst samband med regleringen i 7 kap. 1 § BRL och som har framhållits som ett praktiskt problem av aktörer både inom och utom utredningen är vad som rättsligt gäller beträffande föremål som bostadsrättshavaren tillför bostadsrättslägenheten. I det följande uppmärksammar vi därför inledningsvis detta problem. Därefter diskuterar vi ett antal andra frågeställningar som direktiven eller vårt arbete har aktualiserat. Vi tar upp fördelningen av ansvaret för lägenhetens skick och åtgärdsföreläggande för föreningen. Därefter diskuterar vi om föreningen, genom t.ex. åtgärdsföreläggande eller rätt till avhjälpande på bostadsrättshavarens bekostnad, bör få större möjligheter att agera mot en bostadsrättshavare som inte lever upp till sitt ansvar för lägenheten. Vi tar slutligen upp s.k. återflyttningsrätt.

11.2.2 Egendom som bostadsrättshavaren tillför lägenheten

Vår bedömning: Någon särskild reglering i BRL beträffande egendom som bostadsrättshavaren tillför lägenheten bör inte införas.

Redan i 1970 års lagstiftningsärende uppmärksammades att det förekommer att blivande bostadsrättshavare vid nybyggnation har möjlighet att beställa olika tillval. Detta är vanligt även i dag. Vi har förstått att detta i praktiken ofta sker på det sättet att tillvalen beställs direkt hos entreprenören och inte via föreningen. Under utredningsarbetet har det kommit fram att det numera förekommer att bostadsrättshavare när de lämnar sin bostadsrättslägenhet tar med sig viss utrustning som spisen eller köksluckor, eftersom de anser att det är deras egendom. Framför allt sker detta i samband med avsägelse. Bostadsrättsföreningar har uppfattat detta som ett problem.

Till att börja med kan konstateras att problematiken i grunden är densamma oavsett om bostadsrättshavaren har gjort tillval i samband med en nybyggnation eller en ombyggnad eller om bostadsrättshavaren på helt eget initiativ har t.ex. höjt standarden i sin lägenhet. Den grundläggande regleringen finns i 2 kap. jordabalken som handlar om tillbehör till fastighet. Föreningen äger ofta fastigheten, även om det inte behöver vara så. Föreningen kan i stället vara tomrättshavare eller arrendator. Men oavsett detta är bostadsrättshavaren i sin egenskap av

sådan i vart fall inte fastighetsägare. Det är bara det förhållandet som är intressant för de följande resonemangen. För enkelhetens skull utgår därför de följande resonemangen från situationen att föreningen är fastighetsägare.

Regleringen i 2 kap. jordabalken innebär i korthet att utgångspunkten är att vissa typer av egendom hör till fastigheten under förutsättning att det är fastighetsägaren som har tillfört egendomen. Regleringen i de delar som här är av intresse är därvid uppbyggd på följande sätt. Till fastighet hör, enligt 2 kap. 1 § jordabalken, bl.a. byggnad. Till byggnad hör i sin tur fast inredning eller annat varmed byggnaden har blivit försedd, om det är ägnat till stadigvarande bruk för byggnaden eller del av denna, 2 kap. 2 § jordabalken. Vissa exempel ges på vad som hör till byggnaden. I paragrafens andra stycke nämns dessutom vissa ytterligare exempel på vad som hör till olika typer av byggnader. När det gäller bostäder nämns badkar och annan sanitetsanläggning, spis, värmeskåp och kylskåp samt maskin för tvätt eller mangling. Den väsentliga ytterligare förutsättningen, att föremålet skall ha tillförts av fastighetsägaren, återfinns i 2 kap. 4 § jordabalken. Där anges att föremål som nyttjanderättshavare eller annan än fastighetsägaren har tillfört fastigheten inte hör till denna.

Det sagda innebär att egendom som en hyresgäst tillför, inte blir tillbehör till fastigheten utan förblir lös egendom. Vid sin avflyttning har hyresgästen rätt att ta med sig föremål som denne har installerat. Men hyresgästen är därvid skyldig att reparera eller ersätta skada som har uppstått på byggnaden genom infogandet eller borttagandet. Enligt förarbetena finns det också utrymme för att föremålet skall anses ha övergått till fastighetsägaren utan att detta har skett genom ett uttryckligt överlåtelseavtal. Det sägs därvid att förvärvet ibland kan framgå av de föreliggande omständigheterna. Ett exempel som nämns är att hyresgästen ersätter en av denne skadad inredningsdetalj. (Se t.ex. Westerland, Peter, Kommentar till Jordabalken, 1971, s. 164 f.)

Det sagda kan appliceras på bostadsrätter. Utgångspunkten är alltså att föremål som bostadsrättshavaren har tillfört sin lägenhet är lös egendom som denne, i vart fall i förhållande till föreningen, kan ta med sig när bostadsrättshavaren lämnar lägenheten. En fråga som kan ställas är i och för sig vilken betydelse 7 kap. 12 § BRL har i sammanhanget. Enligt denna paragraf är bostadsrättshavaren i huvudsak skyldig att underhålla lägenheten, om inte något annat följer av stadgarna. Denna princip gällde redan 1930 års BRL och motiverades på följande sätt (NJA II 1930 s. 507).

Föreningen såsom ägare av huset åligger att ansvara för husets vidmakthållande. Emellertid torde det bäst överensstämja med besittningsrättens na-

tur, att skyldigheten att hålla varje särskild lägenhet i stånd åligger en var besittningshavare.

Varken i detta eller senare lagstiftningsärenden har betydelsen av bestämmelserna om bostadsrättshavarens underhållsskyldighet i förhållande till jordabalkens regler diskuterats. Har det exempelvis för tillbehörsfrågan någon betydelse om bostadsrättshavaren byter ut en spis för att uppfylla sina skyldigheter enligt 7 kap. 12 § BRL jämfört med om bytet sker för att förbättra standarden genom att tillföra lägenheten en lyxbetonad modell?

Vår slutsats är att en åtgärd som sker inom ramen för underhållsskyldigheten torde vara att jämställa med situationen att hyresgästen ersätter ett skadat föremål. Utgångspunkten skulle alltså med det synsättet vara att det nya föremålet blir ett fastighetstillbehör. Ett föremål som tillförts för att höja standarden och som inte tillförts för att fullgöra underhållsskyldigheten torde enligt vår mening vara att bedöma på motsatt sätt. Föremålet skulle således då inte bli fastighetstillbehör. Men i minnet skall hållas att ett avlägsnande av föremålet medför en skyldighet att återställa lägenheten, vilket dessutom skall ske med iakttagande av underhållsskyldigheten.

Avgörande för om en bostadsrättshavare har rätt att gentemot föreningen ta med sig föremål när han lämnar lägenheten är alltså i korthet om föremålet är ett fastighetstillbehör eller inte enligt bestämmelserna i 2 kap. jordabalken. Vid t.ex. en överlåtelse har dessutom avtalet med förvärvaren betydelse för frågan i vilken utsträckning överlåtaren gentemot förvärvaren har rätt att ta med sig föremål som inte är att anse som tillbehör.

Att införa särskilda principer för bostadsrätter vad gäller tillbehörsfrågan ser vi inte skäl till. Tillbehörsreglerna har sin utgångspunkt i den fasta egendomen och skall fungera oavsett upplåtelseform. Däremot har vi uppfattat att bostadsrättshavare och föreningar har dåliga kunskaper om de omnämnda förhållandena. Det är svårt att lagstiftningsvägen göra något åt detta problem. I synnerhet gäller detta eftersom problematiken är aktuell inte endast vid den första upplåtelsen utan även under tiden därefter och vid övergång av bostadsrätt. Därigenom är problemet inte löst genom att man t.ex. ställer upp ett formkrav på specificering i upplåtelseavtalet. Det skulle dessutom komplicera upplåtelseförfarandet. Den möjliga vägen för att minska problemen är information. Viktiga roller har i det sammanhanget professionella aktörer på bostadsrättsmarknaden. En annan viktig kanal är Konsumentverket.

11.2.3 Fördelningen av ansvaret för lägenhetens skick

Vårt förslag: Begreppet "stamledning" i 7 kap. 12 § andra stycket första meningen BRL, som används för att definiera vissa ledningar för vilka föreningen svarar i stället för bostadsrättshavaren, skall av klarhetsskäl utmönstras. Det skall ersättas med en förklaring av vilken typ av ledningar som avses, nämligen en ledning som föreningen har försett lägenheten med och som *tjänar fler än en lägenhet*.

Föreningens ansvar utvidgas till att gälla, förutom de nämnda ledningarna, även *ventilationskanaler*.

Gränsen mellan föreningens och bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavarens ansvar enligt 7 kap. 12 § första stycket avser lägenheten och eventuell mark som ingår i upplåtelsen. Gränsdragningen mellan vad som skall anses höra till en lägenhet och, enligt 7 kap. 12 § BRL, omfattas av bostadsrättshavarens underhållsskyldighet respektive vad som åvilar föreningen enligt 7 kap. 4 § BRL anser praktiker problematisk. Gränsen i BRL anses för grovt dragen. Detta är inget nytt. Frågan har uppmärksamats tidigare. I lagstiftningsärendet 1991 gjorde departementschefen bedömningen att en gränsdragning i lag inte kan bli så exakt att den kan tjäna till vägledning för alla de varierande fall som kan förekomma. Han tillade att saken kan regleras i stadgarna (prop. 1990/91:92 s. 99).

Vi delar den bedömningen. Vi tror inte att det är möjligt att i författning mer i detalj ange vilka delar som bostadsrättshavaren respektive bostadsrättshavaren ansvarar för. Och föreningen har som sagts möjlighet att göra preciseringar i sina stadgar.

Begreppet stamledningar bör utmönstras

Vi har emellertid uppmärksammat ett problem med 7 kap. 12 § BRL där vi bedömer att förbättringar är möjliga att åstadkomma. I paragrafens andra stycke finns tvingande bestämmelser beträffande ansvaret för stamledningar samt brand- och vattenledningsskador.

Begreppet stamledning anses av praktiker oklart eftersom det inte används i tekniska sammanhang. Stamledning är alltså inte en teknisk term. Olika uppfattningar finns om vad begreppet stamledning avser. Åsikter har redovisats som att begreppet avser ledningar som tjänar fler

än en lägenhet respektive att det avser endast vertikala ledningar. Vi föreslår mot denna bakgrund att man slopar begreppet stamledning och ersätter detta med något som bättre klargör vad som avses.

I 7 kap. 12 § andra stycket BRL anges i första meningen "stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten som föreningen försett lägenheten med". En grundförutsättning för föreningens ansvar är alltså att det är föreningen som har försett lägenheten med ledningen. Men sedan är frågan vad som avses med stamledning. Som tidigare nämnts går åsikterna bland praktiker isär. Några förarbetsuttalanden som besvarar frågan finns inte. Inte heller finns något vägledande avgörande. Den tolkning som ligger närmast till hands enligt vår mening är att det med stamledning avses en ledning som tjänar fler än en lägenhet. Under alla omständigheter menar vi att det bör gälla för framtiden.

Hur skall då detta komma till uttryck i BRL? Ett alternativ som vi har diskuterat är att skriva in de tekniska termerna för de ledningar som avses. Såvitt vi har kunnat utröna finns emellertid inte sådana termer för alla de aktuella ledningarna (jfr t.ex. Tekniska nomenklaturcentralens Plan- och byggtërmer 1994). Vi föreslår därför att begreppet stamledning ersätts med en beskrivning av vad det är frågan om, nämligen en ledning som tjänar fler än en lägenhet.

Ventilationskanaler

Under utredningsarbetet har vi ställt oss frågan varför ventilationskanaler inte behandlas på samma sätt som de aktuella ledningarna för avlopp, el, m.m. Vi har svårt att se det rimliga i en annan fördelning av ansvaret för dessa kanaler jämfört med de aktuella ledningarna. Har föreningen försett lägenheten med ventilationskanaler som tjänar fler än en lägenhet, bör föreningen ha ansvaret också för dessa. Förklaringen till att gällande rätt inte har denna innebörd torde vara historiskt betingad. Regleringen beträffande de aktuella ledningarna har funnits sedan 1930 års BRL. Ventilationsanläggningar av det slag som finns i dag förekom inte då.

Vi föreslår därför den korrigeringen att ventilationskanaler jämställs med de aktuella ledningarna.

Brand- och vattenskador

Företrädarna för de tre centrala bostadsrättsorganisationerna har påtalat att oklarheter finns dels när det gäller vem som skall svara för skador

orsakade av vatten, dels beträffande vad som avses med begreppet vattenledning; allt mot bakgrund av bestämmelserna i 7 kap. 12 § andra stycket andra meningen BRL.

Vi har i dessa frågor träffat företrädare för försäkringsgivare. Det sammanträffandet och synpunkterna från de centrala bostadsrättsorganisationerna gör att vi anser att tre frågor här bör närmare övervägas, nämligen

1. vilka skador orsakade av vatten bör bostadsrättshavaren svara för?
2. vad menas med vattenledningsskada?
3. bör bostadsrättshavaren ha en underrättelseplikt motsvarande den hyresgäster har?

Frågorna om bostadsrättshavarens ansvar för skador orsakade av vatten har regelmässigt ställts mot bakgrund av 7 kap. 12 § BRL. När man närmare överväger innebörden av denna paragraf är det viktigt att komma ihåg att bestämmelsen är till för att fördela ansvaret mellan bostadsrättshavaren och föreningen. Den avser således inte sådant som bostadsrättshavarens eventuella skadeståndsansvar gentemot andra bostadsrättshavare. Regleringen är uppbyggd så att det i 7 kap. 4 § BRL anges att föreningen, sedan bostadsrättshavaren tillträtt, svarar för underhållet av lägenheten, huset och marken, om inte annat följer av 7 kap. 12 §. I sistnämnda paragrafs första stycke slås sedan fast att det i normalfallet är bostadsrättshavaren som har underhållsansvaret för lägenheten och i vissa fall även för marken.

I 7 kap. 12 § andra stycket görs två undantag från det i första stycket angivna underhållsansvaret för bostadsrättshavaren. Enligt första meningen svarar bostadsrättshavaren inte för *reparationer* – alltså underhållet – av *vissa ledningar*. Dessa är de i det tidigare behandlade stamledningarna, vilka vi döpt om till ledningar som tjänar fler än en lägenhet. Enligt den andra meningen svarar bostadsrättshavaren vidare inte för vissa reparationer på grund av särskilt angivna *skador*. Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationerna om det är en brand- eller vattenledningsskada och varken bostadsrättshavaren eller någon av vissa personer som bostadsrättshavaren svarar för – något förenklat – kan anses vållande. Sedan finns i sista meningen en ytterligare inskränkning beträffande brandskador på det sättet att när det gäller den angivna personkretsen det dessutom skall vara så att bostadsrättshavaren har varit försumlig med att utöva en rimlig tillsyn över den aktuella personen. Denna ytterligare inskränkning kan vi i de vidare resonemangen bortse från.

Men om man sammanfattar det sagda innebär 7 kap. 12 § BRL, i de avseenden som nu är intressanta, följande. Bostadsrättshavaren ansva-

rar för lägenheten och endast för denna. Denne skall alltså utföra reparationerna av lägenheten. Bostadsrättshavaren svarar också för vissa reparationer av vattenledningar. Vilka reparationer är det då? I andra styckets första mening fräntas bostadsrättshavaren ansvaret för reparationer av vissa *ledning*ar i lägenheten. För andra ledningar i *lägenheten* svarar bostadsrättshavaren. I andra meningen talas om reparationer på grund av vattenledningsskada. Det innebär enligt vår mening att bostadsrättshavaren kan komma att bli ansvarig för reparationer avseende skador av en sådan vattenledning som denne enligt första meningen inte svarar för. De gränser som ställs upp är att det skall vara reparationer på grund av en vattenledningsskada och att bostadsrättshavaren eller någon som denne svarar för skall ha vållat skadan.

Frågan kan då ställas vad som avses med vattenledningsskada. Här lämnar vi således för en stund den första frågan och tar upp den andra frågan om definitionen av begreppet vattenledningsskada. Det kan därvid konstateras att man, när det gäller stamledningar, i andra styckets första mening skiljer mellan stamledningar för avlopp respektive sådana ledningar för vatten. Så var det även enligt den ursprungliga lydelsen i 1930 års BRL. I den lagens 41 § angavs:

...dock svare föreningen för reparationer i anledning av brand- eller vattenledningsskada, som ej uppkommit genom bostadsrättshavarens vållande.

Föreningen vare ock skyldig att svara för reparationer å de stamledningar för avlopp samt för lägenhetens förseende med värme, gas, elektricitet och vatten, med vilka lägenheten av föreningen försetts.

Ett uttalande av de sakkunniga i 1930 års lagstiftningsärende bör också uppmärksammas (NJA II 1930 s. 508).

Uppkommer skada genom eld eller vatten, bör däremot föreningen svara för därav föranledda reparationer. Föreningen måste anses åligga att hålla huset försäkrat mot dylik risk.

Man kan konstatera att varken ordalydelsen eller en tillbakablick ger ett alldeles säkert svar på frågan om t.ex. utströmningar från avloppsledningar innefattas. Men en hel del talar för att sådana skador inte omfattas. Vidare är det enligt våra erfarenheter genom åren skador från vatten under tryck och inte avloppsskador som man uppmärksammat och talat om som ett problem. Vår bedömning är därför att endast vatten under tryck avses med undantaget i 7 kap. 12 § andra stycket andra meningen BRL. Vi menar vidare att bestämmelsens utformning inte ger underlag för bedömningen att alla skador på grund av vatten som kommer från ledningar kan vara undantagna från bostadsrättshavarens

underhållsansvar. Med andra ord kan alltså reparationer föranledda av skador på en vattenledning vara undantagna, men inte skador som beror på t.ex. att vatten från en dusch som sprutats på en vägg har läckt igenom väggen. Det kan nämnas att en snäv tolkning av begreppet vattenledning gjordes av Svea hovrätt i mål T 858/85, dom 1986-03-10. Där ansågs en diskmaskin som hade kopplats till en vattenledning inte utgöra sådan ledning.

Därmed kan vi återvända till den ursprungliga frågan om vilka skador bostadsrättshavaren svarar för. Det hittills sagda innebär att det enda som klart uttrycks i 7 kap. 12 § BRL när det gäller ansvaret för skador där vatten är inblandat är att föreningen själv får bekosta reparationerna för vattenledningsskador, om inte bostadsrättshavaren eller någon som denne svarar för vållat skadan. Då kan det vara så att det är en vattenledningsskada men bostadsrättshavaren är vållande. Det andra huvudalternativet är att det rör sig om en skada på grund av vatten som inte kan betecknas som en vattenledningsskada. Bostadsrättshavaren kan därvid ha eller sakna skuld för den uppkomna skadan.

Den egna lägenheten kan bostadsrättshavaren ha att svara för i dessa fall enligt sitt underhållsansvar. Men BRL reglerar inte i övrigt ansvaret för skador i andra fall, t.ex. skador på andra delar av huset än bostadsrättshavarens lägenhet. Vi kan därför inte se annat än att skadeståndslagens (1972:207) bestämmelser är tillämpliga i dessa fall. Skadeståndslagens bestämmelser är ju tillämpliga, om inte annat är föreskrivet eller föranledd av avtal eller i övrigt följer av regler om skadestånd i avtalsförhållanden. Det innebär att det enligt huvudregeln krävs bl.a. vårdslöshet och adekvat kausalitet för att ersättningsskyldighet skall kunna uppstå. Det bör också framhållas att det ibland talas om följdskador när det gäller skador på andra lägenheter. Denna terminologi är i sammanhanget olycklig. Det rör sig i allmänhet om vanlig sakskada. Underhållsansvaret har naturligtvis sin betydelse, i första hand när bedömningen av eventuell vårdslöshet skall göras. Det kan också tilläggas att det faktum att ett kontraktuellt förhållande föreligger mellan föreningen och bostadsrättshavaren, kan medföra att skadeståndsansvaret påverkas i vissa avseenden på så sätt att någon annan regel än skadeståndslagens kan gälla (jfr Hellner, Jan, Skadeståndsrätt, 5 uppl., 1995, s. 88).

Det gäller dock enligt vår bedömning inte sådana grundläggande frågor som att vårdslöshet krävs. Rent strikt ansvar kan enligt vår mening inte komma i fråga. Något stöd för sådant ansvar finns inte i författning. Utan stöd i författning är det framför allt vid farlig verksamhet som strikt ansvar ansetts föreligga (se t.ex. Hellner, Jan, Skadeståndsrätt, 5 uppl., 1995, s. 178 ff.). Någon vidgning har i och för sig gjorts. Men dessa fall har som vi ser det ingen bärkraft på den här aktuella

situationen. Nämnas kan att innehavaren av en fjärrvärmeanläggning i NJA 1991 s. 720 ålades strikt ansvar. Men det var av skäl som inte är överförbara på en bostadsrättshavare. En fastighetsägare ålades vad som får betecknas som strikt ansvar i NJA 1983 s. 209. Men i sin motivering för detta framhöll Högsta domstolen att strikt ansvar var åsyftat i förarbetena till den tillämpliga bestämmelsen i 29 § lagen (1970:244) om allmänna vatten- och avloppsanläggningar.

Vår slutsats är alltså att skadeståndslagens bestämmelser är tillämpliga, möjligen med undantag i vissa frågor. Vi ser ingen anledning att införa några andra principer än de nämnda. Därmed saknas skäl att införa någon särskild bestämmelse i BRL.

Slutligen skall här diskuteras om det bör införas en *underrättelseplikt* för bostadsrättshavaren då det uppkommer en allvarigare skada i lägenheten. En sådan plikt har hyresgästen, 24 § hyreslagen. Först kan då konstateras att denna bygger på att hyresgästen inte har något underhållsansvar. Om man skall införa en underrättelseplikt för bostadsrättshavaren, kan den av naturliga skäl inte omfatta de situationer där bostadsrättshavaren själv är underhållsansvarig. I förarbetena till 1971 års BRL togs frågan upp om underrättelseplikt för situationer där föreningen svarar (prop. 1971:12 s. 124). Där angavs:

Av bostadsrättshavarens skyldighet att svara för reparation vid brand- eller vattenledningsskada som har vållats av honom får anses följa att han blir ansvarig också för sådan skada som har orsakats av att han försummat att underrätta styrelsen om inträffad skada. Hur snabbt bostadsrättshavaren skall lämna underrättelse för att undgå ansvar beror bl.a. på skadans art.

Av samma skäl ansåg departementschefen att någon underrättelseplikt beträffande ohyra inte behövdes. För sådan skada svarar ju bostadsrättshavaren också endast om denne är vållande.

De skäl som i 1971 års lagstiftningsärende anfördes mot en underrättelseplikt menar vi fortfarande är hållbara. Vi ser därför inte skäl för att införa några nya bestämmelser om underrättelseplikt.

11.2.4 Åtgärdsföreläggande för föreningen

Vår bedömning: En motsvarighet till hyresgästens möjlighet att utverka åtgärdsföreläggande eller upprustningsföreläggande gentemot hyresvärden bör inte införas.

Åtgärdsföreläggande

Som framgått av avsnitt 11.1.2 och 11.1.4 kan en hyresgäst, med stöd av hyreslagen, ansöka om åtgärdsföreläggande beträffande brister, både vad gäller brister vilka föreligger vid tillträdet – s.k. ursprunglig brist – och uppkomna brister under det fortsatta hyresförhållandet. En förutsättning i båda fallen är att det rör sig om en *bostadslägenhet*. Åtgärdsföreläggande vid ursprunglig brist uppmärksammas särskilt i våra direktiv.

Åtgärdsföreläggande beträffande ursprunglig brist i en hyresrätt infördes den 1 juni 1998. Den andra typen av åtgärdsföreläggande som finns för hyresrätter har en historia som sträcker sig tillbaka till år 1974. Då benämndes institutet reparationsföreläggande. Sådant föreläggande kunde utfärdas beträffande skador på såväl själva lägenheten som på utrymmen och apparatur som var att betrakta som tillbehör till lägenheten, t.ex. ett trapphus eller en för hyresgästerna gemensam tvättmaskin (Berg m.fl., Hyresrätt, 2 uppl., 1978, s. 47). Tio år senare döptes institutet om till åtgärdsföreläggande. Det berodde på att en viss utvidning gjordes. Åtgärdena behöver numera inte avse reparation av befintliga anordningar, utan kan även avse åtgärder för att utrymmena skall kunna användas på ett ändamålsenligt sätt (prop. 1983/84:137 s. 123).

Innan reparationsföreläggande infördes ansågs rätten till självhjälp vara den viktigaste sanktionen för att trygga efterlevnaden av bestämmelserna om hyresvärdens reparationsskyldighet. Skälen för att komplettera med reparationsföreläggande var för det första att rätten till självhjälp ansågs ha den nackdelen att den förutsätter att hyresgästen förskotterar kostnaderna för reparationen. Vidare anfördes (prop. 1974:150 s. 455):

Vägrar hyresvärden att betala kostnaderna, kan hyresgästen få ligga ute med pengarna under lång tid, eftersom han inte utan vidare kan hålla inne hyra till motsvarande belopp utan att riskera att hyresrätten förverkas. Nuvarande regler ställer även i övrigt tämligen stora krav på hyresgästen. För att säkerställa sitt krav bör han dels genom besiktning eller på annat sätt säkra bevisning om lägenhetens skick före reparationen, dels infordra anbud från flera hantverkare, innan han beställer arbetet. Oavsett hur försiktig hyresgästen varit får han emellertid alltid räkna med att domstolen i en tvist mellan honom och hyresvärden kan ha en annan mening om reparationsbehovet eller skäligheten av kostnaderna för de reparationer som han låtit utföra.

De skäl som anfördes för att införa åtgärdsföreläggande som en möjlighet vid ursprunglig brist var desamma som de nyss återgivna (prop. 1997/98:46 s. 34).

I den mån föreningen slutligt skall stå för kostnaderna för en reparation kan de här återgivna resonemangen appliceras även på bostadsrättsförhållanden. Bortsett från åtgärdsföreläggande har en bostadsrättshavare samma sanktioner att tillgripa som hyresgästen i de angivna fallen. Även för bostadsrättshavaren innebär alltså rätten till självhjälp bl.a. den nackdelen att han får förskotta kostnaderna. Och för bostadsrättshavaren kan det vara lika svårt att säkra bevisning, ta in anbud m.m. som för en hyresgäst.

Däremot finns en väsentlig skillnad när det gäller ansvarsförhållandena. När det gäller en ursprunglig brist enligt 7 kap. 1 § BRL är det i och för sig föreningen som svarar för att lägenheten motsvarar vad som har avtalats eller, om något avtal i frågan inte finns, uppfyller lagens minimikrav. Men för tiden därefter är utgångspunkten att det är bostadsrättshavaren som skall hålla lägenheten i gott skick, 7 kap. 12 § första stycket BRL. Vissa inskränkningar beträffande bostadsrättshavarens ansvar för reparationer finns i 7 kap. 12 § andra och tredje styckena BRL. Föreningen svarar normalt för reparationer avseende bl.a. vissa ledningar och brandskador. Och även i övrigt gäller att det är föreningen som svarar för underhållet, om det inte faller på bostadsrättshavaren, 7 kap. 4 § BRL. Det är också så att man genom bestämmelser i stadgarna kan inskränka bostadsrättshavarens ansvar för lägenheten så att föreningen helt eller delvis svarar för detta. Men bostadsrättshavarens ansvar kan inte utsträckas och reglerna i 7 kap. 12 § andra stycket om stamledningar m.m. är tvingande.

Om man ser till åtgärdsföreläggandets historik kan själva kärnan sägas vara den rätt som hyresgästen gavs att i ett pågående hyresförhållande tvinga fram en reparation i den egna lägenheten. Ett införande av åtgärdsföreläggande för bostadsrätter skulle inte innebära någon motsvarighet till detta. I normalfallet är det nämligen bostadsrättshavaren själv som skall göra reparationen i den situationen. Därmed menar vi att rätt mycket av fördelarna med åtgärdsföreläggande faller.

För hyresgästerna innebär regleringen en möjlighet att begära åtgärdsföreläggande avseende även gemensamma utrymmen. Den rätten har säkerligen ett värde i hyresförhållanden. Men även i detta hänseende ställer sig saken något annorlunda för bostadsrätternas del. Gemensamma utrymmen är till för alla bostadsrättshavare. Alla bostadsrättshavare kan sägas vara synonymt med föreningen. Därmed är man inne på det som vi tog upp i våra allmänna överväganden, avsnitt 10.2, att föreningen utgör en form av en demokrati med ett särskilt regelverk för gemensamma beslut i form av föreningsstämma m.m. Det är enligt vår

mening rimligt att man löser sådana stora frågor som renovering av fasad och liknande inom ramen för föreningen. Motsvarande bör kunna gälla även i mindre frågor, t.ex. underhåll av tvättstugor. Om det finns ett utbrett missnöje med styrelsen, kan de andra medlemmarna driva igenom förändringar i dess sammansättning. Det finns således vägar för att driva igenom åtgärder som flertalet anser befogade. Det talar för att inte införa bestämmelser om åtgärdsföreläggande som i viss mån kan sägas sätta den demokratiska beslutsordningen ur spel.

Det bör i sammanhanget nämnas att vi i avsnitt 13.2.3 föreslår att en motsvarighet till hyreslagens regler om störningar i boendet skall införas. Beträffande hyresrätter är det möjligt att utverka åtgärdsföreläggande mot en hyresvärd som inte agerar mot störningar i boendet. En störande bostadsrättshavare utgör en olägenhet för de kringboende. Jämfört med en hyresgäst kan en bostadsrättshavare dessutom drabbas av den olägenheten att bostadsrätten – så länge störningarna pågår – får ett sämre ekonomiskt värde. Som utvecklas i avsnitt 13.2.3 är trots allt störningar inte lika vanliga i bostadsrättsföreningar som i hyresfastigheter. De i utredningens representerades bostadsrättsorganisationernas erfarenheter är också att föreningarna i större utsträckning försöker agera. Man har redogjort för att föreningarna i dag ofta anser regleringen för trubbig. Vårt förslag innebär att regleringen vässas. Det ligger också i sakens natur att styrelsen oftare än en hyresvärd har anledning att agera av ren självbevarelsedrift. Styrelsemedlemmarna bor ofta själva i huset.

Beträffande samtliga former av motsvarigheter till åtgärdsförelägganden som finns för hyresrätter – det gäller alltså även åtgärdsföreläggande vid ursprunglig brist – bör slutligen framhållas att det inte torde finnas någon utbredd uppfattning att införandet av åtgärdsföreläggande skulle vara något angeläget.

Vår bedömning är således att någon motsvarighet till hyreslagens regler om åtgärdsföreläggande inte bör införas för bostadsrätter. Det som ligger närmast till hands är att införa en möjlighet till sådant föreläggande vid störningar i boendet. Men vi har trots allt stannat för att man bör avvakta resultatet av de ändringar vi föreslår i avsnitt 13.2.3 beträffande störningar i boendet.

Upprustningsföreläggande

Något skäl att införa regler om upprustningsföreläggande ser vi inte heller. För det första har vi inte kunnat skönja något behov av detta. Dessutom har vi tagit ställning mot tvingande regler om en viss minimistandard.

11.2.5 Bostadsrättshavaren sköter inte underhållet

Vårt förslag: Föreningen skall ha möjlighet att på bostadsrättshavarens bekostnad *avhjälpa brister* som bostadsrättshavaren ansvarar för. Rätten skall dock vara begränsad till fall där andra bostadsrättshavares säkerhet äventyras eller där risk föreligger för omfattande skador på föreningens hus.

Som flera gånger tidigare konstaterats innebär BRL en väsentlig skillnad jämfört med hyreslagen på det sättet att bostadsrättshavaren, enligt 7 kap. 12 § BRL, har ett ansvar för lägenhetens skick som hyresgästen saknar.

Vilka möjligheter har en bostadsrättsförening att driva igenom reparationer som bostadsrättshavaren svarar för? BRL anvisar inget alternativ. Om bostadsrättshavaren eftersätter sin vårdplikt så grovt att det är fråga om vanvård, kan nyttjanderätten förverkas, 7 kap. 18 § 5 BRL. Det torde också vara möjligt att föra talan inför domstol om att bostadsrättshavaren skall förpliktas att vidta nödvändiga åtgärder på den grunden att bostadsrättshavaren är skyldig att följa stadgarna och BRL:s bestämmelser (se t.ex. Melz m.fl., *Bostadsrätt*, 3 uppl., 1996, s. 24).

Förfaranden som de nämnda har den nackdelen att det ibland tar lång tid innan bristerna kan åtgärdas. Utredningens erfarenheter är att detta i praktiken ställer till problem för bostadsrättsföreningar. Särskilt problematiskt är det i fall då bristerna innebär olägenheter eller risker även för andra bostadsrättshavare eller risk för mer omfattande skador i det hus där lägenheten är inrymd.

Samtidigt måste man hålla i minnet att de aktuella utrymmena ofta är bostadsrättshavarens bostad som denne har betalat en insats för och innehar med en rätt som närmar sig ägande. Om föreningen skall ges ökade möjligheter att agera, anser vi det därför vara viktigt att en sådan öppning inte blir vidare än nödvändigt. Riskerna för missbruk från föreningens sida måste minimeras.

En avvägning av de i det här sammanhanget motsatta intressena har lett oss till slutsatsen att föreningen bör ges en ökad möjlighet att i vissa särskilt angelägna fall åtgärda brister. Det viktiga i sammanhanget är att föreningen ges en möjlighet att agera någorlunda snabbt. Men möjligheten bör vara reserverad för särskilt angelägna fall. Möjligheten till åtgärd från föreningens sida bör därför föreligga endast när ett någor-

lunda snabbt ingripande är nödvändigt för att eliminera risker för andra bostadsrättshavare eller för att förhindra att eftersatt underhåll från bostadsrättshavarens sida leder till ytterligare skador i det hus där lägenheten finns. Exempelvis kan en icke fackmannamässigt utförd elinstallation innebära en säkerhetsrisk för andra bostadsrättshavare.

Ett alternativ som vi har diskuterat är åtgärdsföreläggande gentemot bostadsrättshavaren. Det tar dock en viss tid att utverka ett sådant. Och fortfarande är det bostadsrättshavaren som skall utföra reparationen.

Vi föreslår i stället att föreningen ges en rätt att avhjälpa bristerna på bostadsrättshavarens bekostnad. Detta anser vi är mest verkningsfullt för föreningen. Föreningen bör när det behövs kunna ingripa snabbt. Samtidigt menar vi att en sådan ordning inte kan anses som oskälig gentemot bostadsrättshavaren. Skyldigheten för bostadsrättshavaren att betala skall föreligga endast i fall då denne inte har levt upp till sitt ansvar för lägenheten. De nackdelar med självhjälp som påtalats i samband med att åtgärdsföreläggande infördes som en rättighet för hyresgäster gäller inte i samma utsträckning för en bostadsrättsförening. Föreningen torde i allmänhet ha möjligheter att t.ex. förskottera belopp och ta in anbud.

Föreningen bör vara skyldig att tillsäga bostadsrättshavaren att avhjälpa bristen. Och först om bostadsrättshavaren inte så snart det kan ske åtgärdar bristen bör föreningen ha rätt att avhjälpa den. På vilka sätt tillsägelsen till bostadsrättshavaren skall kunna lämnas överväger vi i avsnitt 18.7.1.

Vårt förslag att införa en rätt för föreningen att åtgärda brister på bostadsrättshavarens bekostnad aktualiserar frågan om bestämmelserna om föreningens rätt till tillträde till bostadsrättshavarens lägenhet i 7 kap. 13 § BRL bör justeras något. Vi tar upp detta i avsnitt 15.2.2.

Givetvis kan man diskutera om någon särskild sanktion bör finnas för det fall bostadsrättshavaren inte betalar. Vi menar dock att någon sådan inte bör införas innan man har sett resultatet av den föreslagna nya rättigheten för föreningen att avhjälpa brister på bostadsrättshavarens bekostnad. Det finns också vissa argument mot. Den enda verkningfulla sanktion vi kan se är förverkande av nyttjanderätten. Vanvård är emellertid i sig en grund för förverkande. En risk finns också för att föreningen utför reparationer som bostadsrättshavaren av en eller annan anledning inte är ansvarig för, men som denne betalar av rädsla för att nyttjanderätten annars förverkas.

11.2.6 Återflyttningsrätt

Vår bedömning: Någon motsvarighet till en sådan återflyttningsrätt som för närvarande är under övervägande beträffande hyresrätter behövs inte för bostadsrätter.

1997 års hyreslagstiftningsutredning (Ju 1997:09) skall överväga om hyresgästernas ställning behöver stärkas – t.ex. genom återflyttningsrätt – i fall då lägenheten har förstörts genom en olyckshändelse. Bakgrunden till detta uppdrag är enligt utredningens direktiv (dir. 1997:97) följande. Om lägenheten förstörs och hyresavtalet upphör att gälla av detta skäl, har hyresgästen inte rätt till skadestånd, med mindre det är hyresvärden som har vållat förstörelsen. Om lägenheten restaureras, har hyresvärden inte heller någon skyldighet att erbjuda lägenheten till den tidigare hyresgästen. Inte heller är hyresvärden skyldig att om möjligt hyra ut en annan likvärdig lägenhet till hyresgästen. Sveriges Köpmanförbund har i en skrivelse till regeringen kritiserat denna ordning. Om en förstörd lokal återuppförs, kan den nyuppförda lokalen hyras ut till en ny hyresgäst och ett av den tidigare hyresgästen upparbetat kommersiellt läge utnyttjas av den nye hyresgästen. Förbundet menar att det vore rimligare om hyresvärden i en sådan situation var skyldig att erbjuda den tidigare hyresgästen lokalen före andra intressenter.

Regeringen tillägger i direktiven att för bostadslägenheter även sociala skäl kan tala för att skyddet för hyresgästerna i det aktuella hänseendet bör förstärkas.

Inledningsvis kan man fråga sig vad som gäller om en bostadsrätt förstörs vid en olyckshändelse. En situation, som kanske inte är den mest intressanta i förevarande sammanhang, är att bostadsrättslägenheten blir totalförstörd före tillträdet. Därvid äger de i avsnitt 11.2.1 återgivna uttalandena av Bostadsrättskommittén fortfarande giltighet. De innebär att bostadsrättshavaren har rätt till lägenheten om den byggs upp igen. Det andra fallet är att lägenheten förstörs efter tillträdet. Men även där innebär det faktum att bostadsrättslägenheten förstörs inte att bostadsrätten upphör. En annan sak är att t.ex. hela huset kan ha brunnit upp och att föreningen bestämmer sig för att träda i likvidation i stället för att återuppbygga huset.

Det sagda är inte angivet direkt i BRL. Men det följer av själva uppbyggnaden. Utgångspunkten är att en upplåtelse av bostadsrätt är obegränsad i tiden, 1 kap. 4 § BRL. Detta gäller i förhållandet mellan

föreningen och bostadsrättshavaren så länge föreningen består. Sedan finns vissa begränsningar. Nyttjanderätten kan förverkas, 7 kap. 18 § BRL. I särskilda situationer har bostadsrättshavaren möjlighet att avsäga sig bostadsrätten eller frånträda den, 4 kap. 8 och 11 §§ BRL. Lägenheten kan tas i anspråk för om- eller tillbyggnad, 9 kap. 16 § första stycket 2 BRL. Slutligen upphör bostadsrätten om det hus säljs där lägenheten finns eller om huset säljs exekutivt, 7 kap. 33 § BRL. Men alla dessa begränsningar i bostadsrättshavarnas nyttjanderätt saknar intresse för den nu aktuella frågeställningen.

Vår slutsats är alltså att det inte finns något behov av några ändringar för bostadsrätternas del, även om 1997 års hyreslagstiftningsutredning lämnar förslag till ändringar i enlighet med de tankar som uttrycks i utredningens direktiv.

12 Deposition av årsavgift

12.1 Bakgrund

12.1.1 Generella regler om nedsättning av pengar

Generella regler om rätt för en gäldenär att i vissa fall fullgöra betalning genom att deponera ett belopp hos länsstyrelsen finns i lagen (1927:56) om nedsättning av pengar hos myndighet. I lagens 1 § anges när detta kan ske. Nedsättning hos länsstyrelsen får ske när en borgenär vägrar att ta emot en erbjuden betalning av "förfallen gäld som skall erläggas i penningar". Nedsättning får vidare ske om gäldenären inte kan betala på grund av borgenärens bortovaro eller sjukdom eller någon av borgenären beroende omständighet. Slutligen får nedsättning ske när gäldenären inte vet eller bör veta vem borgenären är och när det är ovisst vem av flera som är rätt borgenär och gäldenären inte skäligen kan anses skyldig att på egen risk bedöma till vem som betalningen skall ske.

Rätten till nedsättning enligt denna lag är alltså begränsad till vissa särskilt angivna situationer. Gemensamt för dessa är att gäldenären anser sig vara skyldig att betala det aktuella beloppet och är villig att göra detta men har problem att anträffa den som betalningen skall erläggas till eller att bedöma till vem betalningen skall erläggas. Rätt till nedsättning enligt denna lag föreligger även om det är fråga om hyresförhållande, arrende eller upplåtelse av bostadsrätt.

12.1.2 Hyresförhållanden

I hyresförhållanden finns en, jämfört med 1927 års lag, längre gående rätt för hyresgästen att deponera hyran hos länsstyrelsen. En hyresgäst har nämligen, enligt 21 § första stycket hyreslagen, rätt att deponera hyran också om denne anser sig ha

- rätt till nedsättning av hyran enligt 11 - 14, 16 - 18 eller 28 § hyreslagen (det rör sig alltså bl.a. om brist vid tillträdet eller senare),
- rätt till ersättning för skada,
- rätt till ersättning för avhjälpande av brist, eller

- någon annan motfordran mot hyresvärden.

Slutligen föreligger rätt till deposition när det råder tvist om hyra som skall utgå i pengar men som inte till beloppet är bestämd i avtalet.

Hyresgästen får bara deponera ett så stort belopp som denne anser sig ha rätt till. Deponeras ett större belopp riskerar hyresgästen att hyresrätten förverkas. Deposition anses inte ha skett förrän länsstyrelsen har tagit emot beloppet. (Se Holmqvist, Leif, Hyreslagen, 5 uppl., 1997, s. 139.)

När hyresgästen gör sin deposition skall denne till länsstyrelsen lämna vissa skriftliga uppgifter, 21 § andra stycket hyreslagen. Hyresförhållandet, förfallodagen och grunden för avdraget eller tvistens beskaffenhet är det som skall anges. Slutligen skall hyresgästen ställa pant eller borgen, som länsstyrelsen finner skälig, för den kostnad hyresvärden kan få för att få ut beloppet och för ränta på beloppet. Länsstyrelsen skall inte pröva om hyresgästen är berättigad till avdrag. Där emot bör den pröva om det hyresgästen påstår utgör grund för deposition (a.a., s. 140).

Deposition hos länsstyrelsen påverkar hyresvärdens möjlighet att göra gällande att hyresrätten är förverkad. Hyresvärden kan inte göra gällande att hyresrätten är förverkad på grund av att det deponerade beloppet inte har betalats, 21 § tredje stycket hyreslagen.

I 21 § fjärde stycket hyreslagen finns bestämmelser om överklagande. Ett beslut av länsstyrelsen med anledning av deposition får överklagas till tingsrätten på den ort där länsstyrelsen finns. Vid överklagande gäller lagen (1996:242) om domstolsärenden. Det kan tilläggas att lagen inte anger hos vilken länsstyrelse nedsättningen skall göras. Denna kan göras hos vilken länsstyrelse som helst. I förarbetena anges dock att det är lämpligt att hyran nedsätts hos länsstyrelsen där hyresvärden har sitt hemvist eller där den annars skulle ha betalats eller hos länsstyrelsen där fastigheten ligger (prop. 1980/81:84 s. 161).

Anvisningar om det vidare förfarandet sedan nedsättningen har gjorts finns i 22 § hyreslagen. Länsstyrelsen skall ofördröjligen underrätta hyresvärden om depositionen.

Hyresvärden måste agera inom tre månader från det att det deponerade beloppet har förfallit till betalning och underrättelse om depositionen har sänts till honom. Inom denna tid skall hyresvärden visa antingen att denne har träffat överenskommelse med hyresgästen om att få lyfta beloppet eller att hyresvärden har väckt talan om detta mot hyresgästen. I annat fall har hyresgästen rätt att få tillbaka det deponerade beloppet. Om hyresvärden har väckt talan inom tremånadersfristen, får beloppet inte lyftas förrän talan har blivit slutligt avgjord.

Deponerat belopp skall genast placeras på ett räntebärande konto. Räntan skall betalas till den som får lyfta beloppet.

12.1.3 Arrende

Bestämmelserna om nedsättning beträffande arrende utformades med bestämmelserna i hyreslagen som förebild. De uppvisar därför stora likheter.

Anser arrendatorn att han enligt en bestämmelse i jordabalken har rätt till nedsättning av arrendeavgiften eller till ersättning för skada eller för avhjälpande av brist eller att han har någon annan motfordran hos jordägaren, får han göra en nedsättning. Detsamma gäller när parterna är oense om storleken på en arrendeavgift som skall utgå i pengar men vars belopp inte framgår av avtalet, 8 kap. 12 a § första stycket jordabalken.

En uttrycklig hänvisning till de ytterligare möjligheter till deposition som finns i lagen (1927:56) om nedsättning av pengar hos myndighet finns i 8 kap. 12 a § andra stycket jordabalken. Bestämmelser motsvarande dem i hyreslagen om skriftliga uppgifter som skall lämnas och om säkerhet finns i paragrafens tredje stycke. Motsvarande bestämmelser finns också om hinder mot att göra gällande förverkande och om överklagande.

I 8 kap. 12 b § jordabalken finns bestämmelser om det vidare förfarandet sedan depositionen har gjorts. De motsvarar helt bestämmelserna i 22 § hyreslagen.

12.2 Överväganden och förslag

Vårt förslag: Bostadsrättshavaren ges rätt att deponera årsavgiften hos länsstyrelsen i vissa fall. Rätten skall vara begränsad till situationer där bostadsrättshavaren har rätt till nedsättning eller ersättning på grund av att det föreligger en brist som föreningen svarar för enligt bestämmelserna i 7 kap. BRL.

Förfarandet vid länsstyrelsen, överklagande o.d. skall vara detsamma som vid hyresförhållanden och arrende.

12.2.1 En jämförelse mellan bostadsrättshavaren och hyresgästen

De situationer som ger hyresgästen rätt att deponera enligt 21 § hyreslagen kan delas in i tre huvudgrupper. För det första har hyresgästen rätt att deponera när det föreligger någon brist i lägenheten vid tillträdet eller senare och hyresgästen på grund av detta har rätt till nedsättning av hyran, skadestånd eller ersättning för avhjälpande av bristen. För det andra föreligger sådan rätt när hyresgästen har en motfordran mot hyresvärden och för det tredje när det föreligger tvist om en hyra som inte är till beloppet bestämd i avtalet. Arrendatorn har i allt väsentligt en rätt till deposition som motsvarar hyresgästens.

När det gäller hyresgästens rättigheter på grund av brister i lägenheten finns motsvarigheter i BRL. Även en bostadsrättshavare kan vara berättigad till nedsättning av årsavgiften, skadestånd eller ersättning för avhjälp skada. Sådan rätt kan föreligga vid brister när lägenheten tillträds, 7 kap. 2 och 3 §§ BRL. Detsamma gäller när det förekommer ohyra vid eller efter tillträdet. Visst underhåll svarar föreningen för, t.ex. stamledningar. Brister föreningen i underhållet kan bostadsrättshavaren ha rätt till nedsättning eller ersättning.

Givetvis kan en bostadsrättshavare, liksom en hyresgäst, ha motfordringar mot – i bostadsrättshavarens fall – bostadsrättsföreningen. I sammanhanget bör nämnas att bostadsrättshavaren kan ha fordringar grundade på föreningsarbete. Detta saknar direkt motsvarighet beträffande hyresrätterna. För bostadsrätternas del finns ingen direkt motsvarighet till situationen då tvist föreligger om en till beloppet obestämd hyra. Avgiften fastställs av föreningens styrelse. Den enskilde har ingen möjlighet att få till stånd en överprövning av det beslutet.

12.2.2 Skälen för och emot en depositionsrätt

När det gäller rättigheter på grund av brister i lägenheten kan man konstatera att det är i färre fall som bostadsrättshavaren kan ha sådan rätt jämfört med hyresgästen. Det beror på att bostadsrättshavaren har ett underhållsansvar för sin lägenhet som hyresgästen saknar. Detta talar emellertid enligt vår mening varken för eller emot en rätt till deposition för bostadsrättshavaren. Trots allt finns situationer där en sådan rätt kan vara av betydelse för bostadsrättshavaren.

För hyresförhållanden infördes möjligheten till nedsättning år 1939. I den aktuella propositionen återgavs Hyreslagstiftningskommitténs motivering för införande av en sådan möjlighet (prop. 1939:166 s. 95 f.). Enligt kommittén förelåg en viss risk beträffande hyresgästens

rätt att göra avdrag på hyran för en genfordran. Om avdraget i en rättegång senare ansågs ha saknat fog, var risken att hyresrätten var förverkad. Kommittén framhöll också möjligheten att en hyresgäst inte vågade ta denna risk även om denne ansåg sig ha fog för att göra ett avdrag. Till detta bidrog, enligt kommittén, inte minst svårigheten att i ett givet fall bedöma beloppets storlek.

Samma skäl anfördes för en rätt till deposition beträffande arrende (prop. 1995/96:43 s. 22). I det ärendet hade dessutom framförts särskilda problem i fall där jordägaren hade solvensproblem.

Även när det gäller bostadsrätter finns risken att nyttjanderätten till bostadsrätten blir förverkad, om bostadsrättshavaren gör avdrag för en motfordran och låter bli att betala hela eller delar av en förfallen årsavgift. Från den utgångspunkten torde därför skälen kunna sägas vara lika tunga för depositionsrätt för bostadsrätter som beträffande de två andra upplåtelseformerna. Och en risk finns naturligtvis för att även en bostadsrättshavare inte vågar göra ett avdrag trots att han anser att fog finns för det.

1986 års bostadsrättsutredning tog i sitt betänkande Översyn av bostadsrättslagen m.m. (SOU 1988:14) ställning mot en rätt till deposition för bostadsrättshavaren. Utredningen motiverade detta på följande sätt (betänkandet s. 171).

Tvister om årsavgifternas storlek torde sällan förekomma inom bostadsrättsföreningarna. Avgiften fastställs vid varje tidpunkt av styrelsen på ett förhållandevis okomplicerat sätt. Dessutom finns det inte någon egentlig överprövningsmöjlighet (som beträffande prövning av hyresvillkor). Över huvud taget torde det vara ovanligt med sådana nu aktuella ekonomiska tvister mellan föreningarna och dess medlemmar. I sammanhanget bör man kunna utgå ifrån att en bostadsrättsförening, om en tvistig fråga uppkommer, alltid fullgör den skyldighet som föreningen tar på sig eller blir ålagd. Beträffande själva lägenheten är det i normalfallet bostadsrättshavaren som skall svara för det inre underhållet, varför några tvister i den delen knappast torde uppkomma.

Som vi tidigare sagt ser vi ingen direkt motsvarighet till situationen med tvister om hyrans belopp. Vi delar den bedömning som 1986 års bostadsrättsutredning gjorde att regler om deposition inte behövs för den situationen. Det torde vara beträffande fall då det föreligger brister i lägenheten som utredningen anförde sina övriga motargument. Som vi tidigare nämnt är det bostadsrättshavaren som i stor utsträckning svarar för underhållet, varför en depositionsrätt inte skulle bli aktuell så ofta. Men detta gör inte rätten mindre intressant eller viktig i de situationer

som faktiskt finns där en rätt till nedsättning eller ersättning föreligger på grund av en brist.

Ett skäl som talar mot en depositions rätt skulle kunna vara risk för missbruk. När rätten till deposition föreslogs i arrendeförhållanden framhöll flera remissinstanser att det fanns en sådan risk. Regeringen bemötte i propositionen detta på följande sätt (prop. 1995/96:43 s. 22 f.)

Flera omständigheter motverkar förekomsten av missbruk. Arrendatorn kommer ju inte ifrån sin betalningsskyldighet genom depositionen. Han måste vidare ställa säkerhet för de kostnader som jordägaren kan få för att få ut beloppet. Han riskerar även att få ersätta jordägarens rättegångskostnader vid en process. Ett direkt och upprepat missbruk kan dessutom komma att betraktas som ett sådant åsidosättande av arrendatorns förpliktelser att det föreligger grund för att vägra förlängning av arrendeavtalet. De risker för missbruk av möjligheten till deposition som vissa remissinstanser har framhållit förefaller därför inte så stora.

Bostadsrättshavaren kommer inte heller ifrån sin betalningsskyldighet. På motsvarande sätt skall ställas säkerhet för föreningens kostnader för att få ut beloppet. Och även bostadsrättshavaren löper risken att få betala föreningens rättegångskostnader vid en process. Ett av regeringens argument mot risken för missbruk har dock inte bärkraft beträffande bostadsrätter. Någon sådan risk för bostadsrättshavaren, som angavs beträffande hyresgästen, att gå miste om besittningsskyddet finns inte. Vårt förslag om förverkande vid upprepade betalningsförseningar medför därvid ingen skillnad, se avsnitt 16.2.1. En gjord deposition medför nämligen inte att betalningen anses ha gjorts för sent. Men de övriga faktorer som förhindrar missbruk anser vi så betydelsefulla att risken för missbruk inte väger så tungt att de utgör ett hinder mot att införa en rätt till deposition.

12.2.3 Begränsningar

Däremot anser vi att risken för en viss form av missbruk utgör skäl att för bostadsrätternas del begränsa depositions rätten. Bostadsrättshavaren är medlem i bostadsrättsföreningen. Bostadsrättshavare förväntas göra vissa insatser för föreningen. Vissa bostadsrättshavare ingår i styrelsen. Föreningen utgör, som vi utvecklat i avsnitt 10.2, också en demokrati i miniformat. Medlemmarna kan gemensamt bestämma olika saker, t.ex. att vissa arbeten skall utföras. Föreningsarbetet kan i sin tur göra att bostadsrättshavare anser sig ha fordringar mot föreningen. En-

ligt vår mening talar övervägande skäl för att sådana problem får lösas på samma sätt som i vilken förening som helst.

En rätt till deposition för sådana påstådda fordringar skulle på ett olyckligt sätt kunna öppna för missbruk och försvåra föreningsarbetet. Den föreningsrättsliga regleringen innehåller regler för samarbetet mellan medlemmarna och demokratiska spelregler. Motpartsförhållandet är därför inte lika framträdande som i hyresförhållanden. Vi ser därför inte tillräckliga skäl för att ge bostadsrättshavaren en mera generell rätt att deponera för motfordringar.

12.2.4 Vårt förslag

Vi föreslår mot bakgrund av det sagda att en rätt till deposition för bostadsrättshavaren införs. Den bör emellertid vara begränsad till sådana situationer där bostadsrättshavaren har rätt till nedsättning av årsavgiften eller ersättning på grund av att det har förelegat en brist i lägenheten. Motsvarigheter till hyresgästens rätt till deposition beträffande motfordringar och tvister om hyrans storlek bör däremot inte införas.

I övrigt – när det gäller förfarandet vid länsstyrelsen, överklagande o.d. – bör regleringen utformas med jordabalkens regler för hyresförhållanden och arrende som förebild.

13 Bostadsrättshavarens användning av lägenheten

13.1 Bakgrund

13.1.1 Användning i strid med ändamålet

BRL

Bostadsrättshavaren får, enligt 7 kap. 6 § första stycket BRL, inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Om lägenheten används för ett annat ändamål kan nyttjanderätten förverkas, 7 kap. 18 § BRL. Enligt 7 kap. 6 § första stycket får dock föreningen åberopa endast avvikelse som är av "avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen".

En särskild bestämmelse finns beträffande bostadslägenheter som inte är avsedda för fritidsändamål och som innehas med bostadsrätt av en juridisk person, 7 kap. 6 § andra stycket BRL. Då gäller att lägenheten får användas endast för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte något annat har avtalats. Det bör tilläggas att andrahandsupplåtelsen kräver samtycke från föreningen eller tillstånd från hyresnämnden. Mer om det i kapitel 14.

Hyreslagen

I hyreslagen finns motsvarande bestämmelser i lagens 23 §. Där finns separata bestämmelser för bostadshyresgäster respektive lokalhyresgäster. Bostadshyresgäster får, enligt paragrafens första stycke, inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Hyresvärden får dock inte åberopa avvikelser som är utan betydelse för honom. Bestämmelsen är alltså enligt ordalydelsen snävare än den i BRL. Avsikten torde också vara att bostadsrättshavaren skall ha en något större frihet än bostadshyresgästen (jfr prop. 1971:12 s. 123 och Julius m.fl., Bostadsrättslagen, 2 uppl., 1998, s. 171).

En lokalhyresgäst får inte använda lokalen för något annat ändamål än det avsedda, om inte hyresnämnden lämnar tillstånd till det, 23 § andra stycket hyreslagen. Sådant tillstånd skall lämnas, om hyresgästen

innehaft lokalen längre tid än två år och har beaktansvärda skäl för en ändrad användning samt hyresvärden inte har befogad anledning att motsätta sig den. Tillståndet kan förenas med villkor. Högsta domstolen gjorde i rättsfallet NJA 1991 s. 343 en jämförelse mellan dessa bestämmelser och bestämmelserna i 7 kap. 6 § första stycket BRL. Jämförelsen förefaller närmast ha mynnat ut i att BRL:s bestämmelse är snävare än den förevarande (s. 351).

Historik

Bestämmelserna beträffande juridiska personer i 7 kap. 6 § andra stycket BRL infördes år 1991. De tillsammans med en del andra bestämmelser infördes då för att begränsa juridiska personers möjligheter att inneha bostadsrätter och ge bostadsrättsföreningarna möjlighet att bestämma hur juridiska personer skall disponera sin lägenhet. Detta motiverades i sin tur med det kooperativa syfte som uppbär lagstiftningen (prop. 1990/91:92 s. 67). Regleringen i 7 kap. 6 § första stycket BRL har däremot funnits sedan 1930 års BRL. Redaktionella ändringar har genomförts men enligt förarbetena har någon saklig ändring aldrig varit avsedd (prop. 1971:12 s. 123 och prop. 1990/91:92 s. 197).

Regleringen i 23 § första stycket hyreslagen har funnits sedan år 1939, även om den har ändrats redaktionellt under åren därefter. Men tidigare gällde regleringen alla hyresgäster. Den särskilda regleringen för lokalhyresgäster i 23 § andra stycket hyreslagen infördes år 1989. Denna motiverades med att lokalhyresgästerna har ett behov av att kunna ändra användningen av en lokal mot bakgrund av den snabba utvecklingen i näringsliv och andra delar av samhället (prop. 1987/88:146 s. 40).

13.1.2 Förändring i lägenheten

BRL

Bostadsrättshavaren får enligt huvudregeln inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen, 7 kap. 7 § BRL. Men i stadgarna kan bostadsrättshavaren ges en vidsträcktare rätt. Bostadsrättshavarens spelrum, när inget sägs i stadgarna, är alltså att denne utan tillstånd kan göra ändringar som inte innebär en väsentlig förändring.

Enligt förarbetena kan bostadsrättshavaren åläggas att återställa lägenheten i dess tidigare skick, om denne överskrider sina befogenheter enligt paragrafen (prop. 1971:12 s. 125). Ett sådant överskridande kan

också leda till förverkande av bostadsrätten. Frågan om återställande har prövats i RH 1994:28. Svea hovrätt lämnade yrkandet om återställande av ett badrum utan bifall. Hovrätten motiverade detta med att lägenheten hade förbättrats, att ett återställande skulle medföra stora kostnader samt att det faktum att ombyggnaden gjorts utan tillstånd inte utgjorde tillräckliga skäl för att bifalla yrkandet.

Hyreslagen

Utgångspunkten i hyreslagen är att hyresgästen inte utan hyresvärdens tillstånd får göra ingrepp i lägenheten (se t.ex. Holmqvist, Leif, Hyreslagen, 5 uppl., 1997, s. 152). I 24 a § hyreslagen finns vissa bestämmelser om hyresgästens rätt att utföra reparationer. Bostadshyresgäster har rätt att på egen bekostnad i lägenheten utföra målning, tapetsering och därmed jämförliga åtgärder. Minskar därigenom lägenhetens bruksvärde, har hyresvärden rätt till ersättning för skadan.

För vissa typer av lägenheter finns möjlighet att avtala bort hyresgästens rätt att göra ingrepp i lägenheten, 24 a § andra stycket hyreslagen. Det gäller dels lägenheter i enfamiljshus, dels lägenheter som upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och som fortfarande innehar den med sådan rätt.

Historik

Regleringen i 7 kap. 7 § BRL är en ytterligare sådan som funnits sedan 1930 års BRL och där redaktionella ändringar har gjorts utan att avsikten varit att i sak ändra bestämmelsen. Bostadsrättskommittén föreslog i betänkandet Bostadsrätt (SOU 1969:4) att det i stadgarna skulle kunna tas in en föreskrift som i princip förbjöd bostadsrättshavaren att vidta någon ändring alls av lägenheten. Departementschefen ansåg emellertid att det skulle öppna möjligheter till alltför långtgående inskränkningar i bostadsrättshavarens handlingsfrihet (prop. 1971:12 s. 124 f.).

Regleringen i 24 a § hyreslagen infördes år 1974. Dessförinnan var hyresgästen tvungen att alltid inhämta samtycke från hyresvärden till målning o.d.

13.1.3 Iakttagande av sundhet, ordning, m.m.

BRL

Bostadsrättshavaren är, enligt 7 kap. 9 första stycket § BRL, skyldig att när han använder lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom eller utanför huset. Han skall vidare rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem som han svarar för enligt 7 kap. 12 § andra stycket BRL, dvs. personer som hör till hushållet, gäster o.d.

I NJA 1991 s. 574 prövade Högsta domstolen om en bostadsrättshavare som så gott som dagligen hade övat pianospel i lägenheten hade åsidosatt åliggandena enligt 7 kap. 9 § första stycket BRL. Så ansågs inte vara fallet.

I 7 kap. 9 § andra stycket finns en särskild bestämmelse om ohyra. Gods som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

Hyreslagen

Den till 7 kap. 9 § BRL motsvarande regleringen för hyresrätter finns i 25 § hyreslagen. Hyreslagens reglering är dock mer inriktad på störningar i boendet än BRL:s. När hyresgästen använder lägenheten skall han, enligt 25 § första stycket hyreslagen, se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämrar deras bostadsmiljö att det inte skäliggen bör tålas (störningar i boendet). Hyresgästen skall vidare vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten. Slutligen skall hyresgästen, enligt första stycket, hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem som han svarar för enligt 24 § första stycket hyreslagen. Det är samma personkrets som avses i 7 kap. 12 § andra stycket BRL. Den reglering som inte avser störningar i boendet har alltså sin motsvarighet för bostadsrätter.

Särskilda bestämmelser om förfarandet vid störningar i boendet finns i 35 § andra och tredje styckena hyreslagen. I normalfallet skall hyresvärden ge hyresgästen tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. Är det fråga om en bostadshyresgäst skall hyresvärden dessutom underrätta socialnämnden om störningarna.

Vid särskilt allvarliga störningar i boendet kan hyresvärden direkt säga upp hyresavtalet. I förarbetena ges exempel på vad som kan vara särskilt allvarliga störningar (prop. 1992/93:115 s. 21). Bl.a. anges att

hyresgästen har gjort sig skyldig till allvarlig brottslighet som har samband med boendet.

I 25 § fjärde stycket hyreslagen finns en motsvarighet till regleringen i 7 kap. 9 § andra stycket BRL om ohyra.

Historik

Bestämmelserna i 7 kap. 9 § första stycket BRL har haft samma sakliga innehåll sedan 1930 års BRL förutom att den personkrets som bostadsrättshavaren ansvarar för vidgades något genom 1971 års BRL. Då infördes också bestämmelsen om ohyra.

Den särskilda regleringen i hyreslagen om störningar i boendet infördes år 1993. Den övriga regleringen i 25 § hyreslagen har funnits sedan länge.

13.2 Överväganden och förslag

13.2.1 Användningen och ändamålen

Vår bedömning: Bestämmelserna i 7 kap. 6 § BRL om de ändamål för vilka lägenheten får användas bör inte ändras.

BRL:s och hyreslagens bestämmelser om de ändamål för vilka lägenheten får användas överensstämmer inte helt. Bostadsrättshavaren synes ha en något större frihet än bostadshyresgästen. Inget har emellertid framkommit som påkallar ändringar i detta hänseende. Enligt vår uppfattning är det här ett exempel på ett område där flera skäl talar mot att man med någon form av automatik skulle ansluta BRL till hyreslagen. Bostadsrättshavaren har betalat en insats och är själv medlem i den förening som bestämmer ändamålen. Det är utifrån sådana synpunkter man bör bedöma utformningen av bestämmelserna i BRL om användningen av lägenheten.

13.2.2 Bostadsrättshavarens förändringar av lägenheten

Vårt förslag: Bostadsrättshavaren skall få förändra lägenheten. Om förändringen innebär ingrepp i bärande konstruktioner eller installation eller förflyttning av våtutrymme, toalett eller kök, skall dock krävas att styrelsen har lämnat tillstånd till ändringen eller att stadgarna medger den.

Den nuvarande gränsen är otydlig

Gränserna för vilka förändringar bostadsrättshavaren kan göra av lägenheten anges i 7 kap. 7 § BRL. Utgångspunkten är att bostadsrättshavaren inte får göra någon *väsentlig förändring* i lägenheten. Vill bostadsrättshavaren göra en väsentlig förändring krävs styrelsens tillstånd. Bostadsrättshavaren kan också ha ett större spelrum beträffande förändringar genom föreningens stadgar. Bestämmelserna är emellertid tvingande på det sättet att bostadsrättshavarens rätt att förändra lägenheten inte kan inskränkas i stadgarna.

Någon närmare förklaring till vad som avses med begreppet väsentlig förändring finns inte i förarbetena. Ursprungligen talades det om "avsevärd förändring". Ändringen till "väsentlig förändring" gjordes år 1991, utan att någon ändring i sak var avsedd (prop 1990/91:92 s. 198). Några andra, mer klagörande förarbetsuttalanden finns inte. Vissa åsikter framförs i kommentaren till BRL (Julius m.fl., Bostadsrättslagen, 2 uppl., 1998, s. 174):

Som exempel på åtgärder som bostadsrättshavaren i regel torde ha rätt att vidta utan styrelsens tillstånd kan nämnas inläggning av heltäckande mattor och uppsättning av persienner. Däremot torde bostadsrättshavaren inte få riva väggar eller vidta andra mer ingripande åtgärder. Viss ledning torde också kunna hämtas från 9 kap. 15 §. Av motiven till denna bestämmelse framgår att bedömningen av om en förändring är väsentlig skall göras endast i förhållande till ingreppets art och inte i förhållande till kostnaden. Normalt torde dock väsentliga förändringar också vara kostsamma.

I kommentaren används alltså heltäckande mattor och uppsättning av persienner som exempel på tillåtna ändringar och rivning av vägg som exempel på motsatsen. Anders Victorin har använt samma exempel men kompletterat med ett par till. Som ytterligare exempel på tillåtna

förändringar anger han utbyte av köksskåp eller av linoleummattor och när det gäller otillåtna ändringar nämner han även upptagande av nya dörrar (Melz m.fl., Bostadsrätt, 3 uppl., 1996, s. 44).

Regleringen bör ändras

Med andra ord saknas vägledande förarbetsuttalanden och de uttalanden som har gjorts i litteraturen är försiktiga. De är säkert riktiga men lämnar ett rätt stort spelrum. Vi har förstått att detta utgör ett problem för bostadsrättsföreningar och andra aktörer. Detta är en fråga av praktisk karaktär och reglerna skall i stor utsträckning tillämpas av lekmän. Till skillnad från vad som gäller vid gränsdragningen för ansvaret för lägenheten mellan föreningen och bostadsrättshavaren är detta inte heller något som kan preciseras i stadgarna. Vi anser därför att man bör försöka dra en tydligare gräns i fråga om vilka förändringar bostadsrättshavarens alltid har rätt att göra, respektive vilka som kräver tillstånd från styrelsen eller medgivande i stadgarna. Eftersom gränsen enligt gällande rätt är så pass otydlig anser vi det befogat att också närmare överväga var gränsen lämpligen bör dras.

En fråga som kan ställas beträffande gällande rätt är om begreppet lägenhet i förevarande paragraf (7 kap. 7 § BRL) harmonierar med samma begrepp i 7 kap. 12 § BRL, det är alltså den bestämmelse som reglerar bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens skick. Vår bedömning är att detta är avsikten. En annan sak är att det enligt 7 kap. 12 § BRL är möjligt att inskränka bostadsrättshavarens ansvar i stadgarna. Men en sådan inskränkning ändrar inte begreppet lägenhet utan endast bostadsrättshavarens underhållsansvar.

Vilka ändringar bör då inte vara tillåtna att göra utan att detta har medgetts av styrelsen eller i stadgarna? Enligt vår uppfattning bör utgångspunkten vara att förändringar av *lägenheten* är tillåtna. Men från denna huvudregel bör ställas upp ett par undantag.

Ändringar som vi menar inte bör vara tillåtna är ingrepp i lägenheten som påverkar de bärande egenskaperna. Framför allt säkerhetsaspekter medför att vi inte anser att sådana ändringar bör få vidtas helt utan samverkan med föreningen i övrigt. Detta menar vi bör gälla trots att åtgärden i sig troligen är sådan att den dessutom kräver byggnadslov. Om man jämför med uttalandena i litteraturen, torde dessutom sådana ingrepp med dagens terminologi innebära en väsentlig förändring. Tilläggs bör att ändringar som påverkar bärande egenskaper många gånger kan vara uteslutna på den grunden att det inte rör sig om ett ingrepp i *lägenheten* utan i någon annan del av huset.

Andra ändringar av lägenheten som vi menar att bostadsrättshavaren inte bör få göra utan föreningens medverkan är sådana som kan innebära men för föreningen. Vad vi då tänker på är utrymmen till vilka hör gas-, vatten- eller avloppsledning. Det rör sig alltså om våtutrymmen, toaletter och kök. Sådana utrymmen bör bostadsrättshavaren, med åtföljande ändringar av ledningssystemet, inte få installera eller flytta på egen hand. Vi bedömer nämligen detta som en typ av åtgärder vilka typiskt sett skulle kunna medföra men för föreningen. Det är ju föreningen som svarar för i vart fall de gemensamma delarna av sådana ledningssystem.

I övrigt har vi emellertid svårt att se att hinder bör finnas för bostadsrättshavaren att göra ändringar på egen hand. Vi menar att t.ex. förflyttning av väggar som saknar bärande egenskaper och som tillhör lägenheten typiskt sett inte innebär några mer betydelsefulla konsekvenser för föreningen. Sådana åtgärder är jämbördiga med andra åtgärder som man nog allmänt anser bör vara tillåtna. Vi tänker då på sådant som ommålning, tapetsering och ny golvbeläggning.

Mot bakgrund av det anförda anser vi att man vid utformningen av lagtexten bör utmönstra begreppet väsentlig förändring. Utgångspunkten bör enligt vår uppfattning vara att bostadsrättshavaren *får* förändra lägenheten. Sedan bör undantag göras för de fall där man anser att tillstånd från styrelsen eller medgivande i stadgarna bör krävas. De fallen – ingrepp som påverkar bärande egenskaper samt installation eller förflyttning av våtutrymmen o.d. – kan därvid anges i BRL. På så sätt menar vi att gränsen blir tydligare. Det kan inte uteslutas att denna utformning innebär en viss förändring jämfört med gällande rätt. Men om man jämför med tidigare uttalanden om innebörden av gällande rätt menar vi att det i så fall inte rör sig om några dramatiska förändringar.

13.2.3 Störningar i boendet

Vårt förslag: En motsvarighet till hyreslagens regler om *störningar i boendet* bör införas i BRL. Härigenom stärks bostadsrättshavarnas skydd mot störningar i boendet. Bostadsrättsföreningen skall vara skyldig att uppmana den störande att se till att störningarna omedelbart upphör samt att underrätta socialnämnden om störningarna. Om störningarna då inte upphör, får föreningen säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning. Är störningarna särskilt allvarliga får föreningen genast säga upp bostadsrättshavaren.

Inledande anmärkningar

Som framgått av redogörelsen i avsnitt 13.1.3 gällde fram till år 1993 samma regler för bostadsrättshavare och hyresgäster beträffande vad de skulle iaktta i ordningshänseende. Och fortfarande gäller för båda grupperna att de skall iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick – gott skick beträffande hyresgäster – inom eller utanför huset, 7 kap. 9 § BRL och 25 § hyreslagen. Gemensamma bestämmelser finns också om vad de boende skall iaktta beträffande vissa personer som vistas i lägenheten och ohyra. För bostadsrättshavaren gäller vidare att denne skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Den stora skillnaden är att bestämmelser om störningar i boendet år 1993 infördes för hyresförhållanden utan motsvarighet för bostadsrätterna.

Vad som här skall diskuteras är dels om bestämmelser om störningar i boendet bör införas även beträffande bostadsrätter, dels om bestämmelsen om särskilda regler som föreningen kan meddela bör finnas kvar.

Om skälen för bestämmelser avseende störningar i boendet

Bakgrunden till att bestämmelser om störningar i boendet infördes för hyresrätter var följande. Stockholms kommun hade, efter viss egen utredning, i en skrivelse till regeringen begärt en översyn av reglerna om störande hyresgäster. Regeringen gav 1989 års hyreslagskommitté uppdrag att se över bl.a. dessa regler. Kommittén inhämtade, utöver uppgifterna från Stockholms kommun, uppgifter från ett antal bostadsföretag. Problem med störningar i boendet redovisades särskilt hos de allmännyttiga bostadsföretagen (kommitténs delbetänkande Ny hyreslag [SOU 1991:86] s. 100 f.).

I den proposition som föregick reglerna om störningar i boendet (prop. 1992/93:115 s. 19 f.) gjordes en del uttalanden om syftet med regleringen och hur detta skulle uppnås. De innebär i korthet följande. Avsikten med bestämmelserna om störningar i boendet var att stärka hyresgästernas skydd mot störningar i boendet. Det skall gå snabbare att åstadkomma rättelse eller avhysning av störande hyresgäster. De boende är beroende av att hyresvärden agerar. Denne skall därför ha en skyldighet att göra det och uppmana den störande att omedelbart upphöra med störningarna. Det mest önskvärda är att störningarna upphör på annat sätt än genom avhysning. Socialnämnderna kan i vissa fall bidra till detta. I normalfallet bör därför värden vara skyldig att underätta socialnämnden.

I förevarande utredning har bl.a. de tre centrala bostadsrättsorganisationerna varit representerade. Enligt dem förekommer problem med störningar i boendet också när det gäller bostadsrätter, även om störande bostadsrättshavare inte är lika vanliga som störande hyresgäster.

Vi ser inte något skäl att anlägga något annat synsätt beträffande bostadsrätter än vad som gäller för hyresrätter. Störningar i boendet är primärt ett problem för de bostadsrättshavare som bor så nära den störande att de drabbas av störningarna. Det faktum att man är bostadsrättshavare i stället för hyresgäst gör därvid varken från eller till. För övrigt kan vissa av dem som störs vara hyresgäster. Vi kan inte heller se att en störande bostadsrättshavare bör behandlas på något annat sätt än en störande hyresgäst. Givetvis måste en avvägning göras mellan den störandes och de andras intressen. Därvid menar vi att sådana skillnader som att den störande bostadsrättshavaren till skillnad från den störande hyresgästen har betalat en insats är av underordnad betydelse. Också de andra bostadsrättshavarna har nämligen betalat en insats.

Det faktum att störningar är mindre vanligt utgör inget skäl mot att införa systemet. Störande bostadsrättshavare förekommer och i de fallen är det viktigt att störningarna upphör.

Utformningen av de nya reglerna

Vi föreslår således att hyreslagens regler om störningar i boendet förs in även i BRL. Föreningen bör alltså enligt vår mening ges en skyldighet att agera på samma sätt som hyresvärderna, dvs. uppmana en störande bostadsrättshavare att se till att störningarna omedelbart upphör. Liksom vid hyresförhållanden bör en särskild kategori störningar benämnas särskilt allvarliga störningar.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar, bör bostadsrättshavaren få sägas upp utan föregående varning. Detta är en skärpning jämfört med gällande rätt. I dag krävs upprepade störningar och en mellankommande tillsägelse, oavsett hur allvarliga störningarna är.

I författningskommentaren utvecklar vi den närmare innebörden av vårt förslag att införa motsvarigheter till reglerna i hyreslagen om störningar i boendet för bostadsrätter.

Särskilt om underrättelse till socialnämnden

I sammanhanget aktualiseras också frågan om det bör ställas upp ett krav på att en underrättelse skall skickas till socialnämnden innan upp-

sägning får ske beträffande en bostadslägenhet, när det inte är fråga om särskilt allvarliga störningar. Så är fallet beträffande hyresrätter.

Som redan nämnts var tanken med underrättelse till socialnämnden att man på detta sätt i vissa fall skall kunna få störningarna att upphöra på annat sätt än genom avhysning. Det förutsätter att störningsfallen kommer till socialnämndens kännedom. Ett resonemang fördes också om huruvida det är möjligt att underlåta att koppla in socialnämnden när det är socialt välanpassade och i övrigt skötsamma personer som stör sina grannar. Den tanken avskrevs med hänvisning till att det skulle leda till svåra avgränsningsproblem och komplicera regelsystemet. Följande tillades i frågan (prop. 1992/93:115 s. 20 f.).

Socialnämnden kan bidra till att lösa bostadsproblemet för den störande hyresgästen. Ett sådant problem föreligger naturligtvis om hyresgästen blir avhyst. I vissa fall torde det på ett tidigt stadium stå klart att hyresgästen inte klarar av ett vanligt boende. Detta kan vara fallet när störningarna har samband med alkohol- eller narkotikamissbruk. Alldeles oavsett utgången i avhysningsfrågan torde det då finnas skäl för socialnämnden att skyndsamt överväga vilket annat boende som kan vara lämpligt för hyresgästen. I andra situationer torde socialnämnden i vissa fall kunna vidta åtgärder som leder till att störningarna i boendet upphör och hyresgästen får behålla sin bostad. Även om hyresrätten är förverkad kan det finnas skäl för socialnämnden att agera för att få störningarna att upphöra. Detta kan tänkas leda till att hyresvärden och hyresgästen träffar en överenskommelse som innebär att hyresgästen inte står utan bostad.

Vi har sammanträffat med representanter för Socialstyrelsen, Sundbybergs kommun, Svenska Kommunförbundet, Sveriges Fastighetsägareförbund och Hyresgästernas Riksförbund. Avsikten var att diskutera erfarenheterna av hyreslagens krav på meddelande till socialnämnden vid störningar i boendet och utebliven hyresbetalning samt åsikterna om en motsvarande reglering beträffande bostadsrätter. De olika representanterna anlade olika synpunkter. En del synpunkter avsåg särskilt utebliven betalning av hyra respektive årsavgift. Dessa återkommer vi till i avsnitt 16.2.3 där frågan tas upp om meddelande bör skickas vid utebliven betalning av årsavgift.

Våra slutsatser av sammanträffandet beträffande systemet med meddelanden i stort och förhållandena vid just störningar är följande. Hur kommunerna agerar efter ett meddelande är väldigt olika. Det förekommer kommuner där man inte ens känner till systemet. När åtgärder vidtas är det inte ovanligt att de inskränker sig till att ett brev skickas till hyresgästen. Hör inte denne av sig händer inget mer. I vissa kommuner görs en skillnad mellan personer som tidigare är kända och

sådana som inte är det. Med personer som är kända bokar man en tid, medan de andra endast får ett brev. De som redan är registrerade får därigenom oftare hjälp. Det är i dag mycket svårt att ordna en bostad åt en person som har blivit avhyst. Huruvida avhysningen beror på störningar eller utebliven betalning är därvid betydelselöst. Det är oftare svårare att hjälpa hyresgäster som stör än sådana som inte betalar. De som stör har ofta psykiska problem. Den störande vill ofta inte ha någon hjälp. I dessa fall kan socialnämnden inte agera, om personen inte är aktuell för tvångsvård. Det förekommer också reaktioner från dem som får brev från socialnämnden. Folk blir arga eller känner sig kränkta.

Det kan alltså konstateras att systemet med underrättelser beträffande störningar lång ifrån fungerar perfekt. Kommunernas aktivitet varierar kraftigt. Även när en kommun vidtar åtgärder kan den ibland sakna lagliga möjligheter att lämna någon hjälp. Det finns också en risk att man så att säga träffar fel. Den störande utgör inte en målgrupp för socialtjänsten eller kan känna sig kränkt.

Utän hinder av det anförda torde det ofta förhålla sig så att socialnämnden kan göra en positiv insats i fall då det behövs. Bland störande hyresgäster förefaller en förhållandevis stor grupp vara sådana som kan anses hjälpbehövande. Det viktigaste enligt vår bedömning är att denna möjlighet att få störningarna att upphöra på annat sätt än genom avhysning utgör en integrerad del av regelverket mot störningar i boendet.

Vi menar mot denna bakgrund att man inte bör överföra systemet mot störningar i boendet till bostadsrätterna utan att ta med den beståndsdel som är avsedd att lösa problemet på annat sätt än genom avhysning. Vi föreslår alltså att en uppsägning på grund av störningar i boendet normalt skall föregås av en underrättelse till socialnämnden. Är störningarna särskilt allvarliga bör föreningen, på motsvarande sätt som beträffande hyresrätter, vara skyldig att endast skicka en kopia av uppsägningen till socialnämnden.

Handläggningen vid myndigheter

När bestämmelserna om störningar i boendet infördes i hyreslagen tryckte man särskilt på vikten av att störningsfrågor handläggs med särskild skyndsamhet. För att stryka under vikten av detta föreskrevs i hyreslagen att hyrestvister som rör störningar i boendet skall handläggas med särskild skyndsamhet. Regeln gäller alla domstolar som hantear hyrestvister. Vi anser att detta är lika angeläget beträffande bostadsrätter. En motsvarande regel bör alltså införas i BRL.

Föreningens ordningsföreskrifter

Möjligheten för föreningar att meddela särskilda ordningsföreskrifter har funnits ända sedan 1930 års BRL. Den motiverades på följande sätt (NJA II 1930 s. 508).

Rörande vad medlem har att iakttaga vid lägenhetens begagnande är det brukligt, att föreningarna meddela särskilda ordningsföreskrifter. I §:n har intagits en erinran därom, att medlem är skyldig att ställa sig dessa föreskrifter till efterrättelse.

Vi ser inget skäl till att ta bort möjligheten för föreningar att meddela ordningsföreskrifter. Den nuvarande bestämmelserna i detta hänseende bör således, enligt vår mening, finnas kvar även i fortsättningen.

14 Upplåtelse i andra hand

14.1 Bakgrund

14.1.1 Utomstående personer i lägenheten

BRL

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen, 7 kap. 8 § BRL. Paragrafen avser alltså bostadsrättshavarens rätt att inrymma utomstående personer i lägenheten, s.k. *partiell sublokation*. Och detta går bra så länge uthyrningen inte medför men för föreningen eller någon av dess medlemmar. Både bostadslägenheter och lokaler avses. Om det uppstår men, kan förverkande av nyttjanderätten bli aktuellt.

Hyreslagen

I hyreslagens 41 § finns en bestämmelse som motsvarar BRL:s, utom så tillvida att menet bedöms utifrån endast hyresvärdens synvinkel.

Historik

Enligt 1930 års BRL krävdes alltid styrelsens samtycke för partiell sublokation. Sitt nuvarande sakliga innehåll fick bestämmelsen genom 1971 års BRL. Ändringen förklarades med att rättsförhållandet mellan föreningen och medlemmarna inte motiverade att rätt att hyra ut rum alltid skulle bero på styrelsens samtycke (prop. 1971:12 s. 128). Ändringen innebar dessutom en anpassning till vad som redan gällde för hyresrätter.

14.1.2 Andrahandsupplåtelse

BRL

I 7 kap. 10 § BRL behandlas upplåtelse i andra hand, s.k. *total sublokation*. Med upplåtelse i andra hand avses både att lägenheten hyrs ut mot ersättning och att den lånas ut gratis. Huvudregeln är att sådan upplåtelse får göras endast med styrelsens samtycke. Detta är en betydelsefull skillnad jämfört med vad som gäller vid partiell sublokation.

Tre undantag finns från huvudregeln om samtycke vid andrahandsupplåtelse. En bostadsrätt kan ha förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. BRL. Därvid särbehandlas juridiska personer som vid förvärvet hade panträtt i bostadsrätten. De har möjlighet att under tre år utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, 6 kap. 1 § andra stycket BRL. Under denna tid har den juridiska personen rätt att upplåta lägenheten i andra hand utan styrelsens samtycke.

Det andra undantaget gäller lägenheter som är avsedda för permanentboende och där bostadsrätten innehas av en kommun eller ett landsting. Då krävs inte heller samtycke. Avsikten är att kommunerna och landstingen skall kunna upplåta i andra hand av omsorgsskäl o.d.

I de båda hittills nämnda undantagsfallen gäller att föreningen skall *underrättas* om andrahandsupplåtelsen.

De tredje undantaget är det mest omfattande. Om styrelsen vägrar att ge sitt samtycke i fall där sådant krävs kan bostadsrättshavaren vända sig till hyresnämnden som kan lämna tillstånd till andrahandsupplåtelsen. Särskilda bestämmelser finns för juridiska personer som innehar en bostadslägenhet. I övrigt gäller följande, alltså för fysiska personer oavsett lägenhetstyp och för juridiska personer som innehar lokaler. Hyresnämnden skall lämna tillstånd om

1. bostadsrättshavaren under viss tid inte har tillfälle att använda lägenheten,
2. bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen, och
3. föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

För juridiska personer som innehar en bostadslägenhet med bostadsrätt finns färre begränsningar. Tillstånd skall lämnas om föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

För hyresrätter fanns samma bestämmelser fram till den 1 juni 1998. I kommentaren till BRL anges att den hyresrättsliga praxis som finns för tiden fram till då bör kunna vara vägledande även för bostadsrätter

(Julius m.fl., Bostadsrättslagen, 2 uppl., 1998, s. 183, se även prop. 1990/91:92 s. 118).

Hyreslagen

Även i hyreslagen är utgångspunkten att samtycke, i detta fall från hyresvärden, är en nödvändighet för andrahandsupplåtelse, 39 § hyreslagen. Liksom i BRL gäller undantag från kravet på samtycke för kommuner som har en bostadslägenhet. Däremot finns inte motsvarande undantag för landsting.

Även för hyresrätter är andrahandsupplåtelse tillåten när hyresnämnden lämnar tillstånd till detta efter hyresvärdens vägran. Som tidigare nämnts gäller sedan den 1 juni 1998 nya förutsättningar för när sådant tillstånd skall lämnas. Tillstånd skall, enligt 40 § hyreslagen, lämnas om

1. hyresgästen på grund av ålder, sjukdom, tillfälligt arbete på annan ort, särskilda familjeförhållanden eller därmed jämförbara förhållanden har beaktansvärda skäl för upplåtelsen, och
2. hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke.

Tillstånd *skall* begränsas till viss tid. Det *kan* förenas med villkor.

Jämfört med BRL innebär hyreslagens reglering bl.a. den skillnaden att något krav på att hyresgästen under en "viss tid" skall vara förhindrad att använda lägenheten inte finns. Det är således inte nödvändigt att bedöma om hyresgästen kommer att kunna återvända till lägenheten längre fram. Vidare preciseras i lagtexten i vilka slag av situationer andrahandsupplåtelse över huvud taget kan komma i fråga. Regleringen gäller även lokaler. Avsikten är dock inte att ändringarna nämnvärt skall påverka frågan om när tillstånd beträffande lokaler bör ges (prop. 1997/98:46 s. 57).

Historik

Enligt 45 § 1930 års BRL stod andrahandsupplåtelse till annan medlem alltid öppen. För sådan upplåtelse till icke medlem krävdes styrelsens tillstånd. Bestämmelserna var tvingande.

Genom 1971 års BRL gjordes den ändringen att en möjlighet infördes att få ett vägrat samtycke överprövat av hyresnämnden. Detta gällde dock endast bostadslägenheter. Beträffande lokaler hade alltså föreningen kvar sitt veto. De rekvisit som infördes för under vilka omstän-

digheter hyresnämnden skall bevilja tillstånd var desamma som alljämt gäller för bostadsrätter. Ändringarna motiverades med att det inte kunde anses tillfredsställande att styrelsen helt fritt skulle få avgöra om en bostadsrättshavare som tillfälligt inte behöver sin bostad skall ha rätt att upplåta lägenheten till någon som inte är medlem i föreningen (prop. 1971:12 s. 127).

Undantaget från krav på samtycke för kommuner infördes år 1980. Det hade samband med införandet av en bostadsanvisningslag.

År 1991 gjordes ett par betydelsefulla ändringar och uttalanden. Den obegränsade möjligheten till andrahandsupplåtelse till annan medlem togs bort. Vidare gavs möjlighet att få en överprövning av ett vägrat samtycke även beträffande lokaler. Undantaget för kommuner från samtycke utvidgades till att gälla även landsting.

Undantaget för juridiska personer med panträtt i bostadsrätten infördes år 1996.

Före år 1968 var en hyresgäst beroende av hyresvärdens tillstånd för andrahandsupplåtelse. Genom 1968 års hyreslagstiftning infördes en möjlighet till överprövning beträffande bostadslägenheter motsvarande den som infördes för bostadsrätter år 1971. Genom ändringar år 1988 kom dessa bestämmelser att gälla även för lokaler.

14.2 Överväganden och förslag

14.2.1 Förhållandet mellan andrahandsupplåtelse och partiell sublokation

Vårt förslag: Avgörande för om en sublokation anses vara total (andrahandsupplåtelse) eller partiell skall vara huruvida bostadsrättshavaren har upplåtit lägenheten till annan för *självständigt brukande* eller inte.

Vad innebär gällande rätt?

Som framgått av avsnitt 14.1 är bestämmelserna om partiell sublokation mer generösa mot bostadsrättshavaren än bestämmelserna om andrahandsupplåtelse. Något hinder mot partiell sublokation finns inte så länge upplåtelsen inte medför men för föreningen eller någon av dess medlemmar. Andrahandsupplåtelse kräver normalt samtycke från föreningen eller tillstånd av hyresnämnden. Vi ser inget skäl att ändra för-

utsättningarna för partiell sublokation. Såvitt vi har kunnat utröna innebär de nuvarande generösa kriterierna inte några nackdelar för föreningarna eller övriga bostadsrättshavare. Motsvarande kriterier gäller för övrigt beträffande hyresrätter, bortsett från att menet bedöms i förhållande till endast hyresvärden.

Däremot har vi fått klart för oss att det förekommer fall där arrangemang vidtas för att man skall kunna återöppna de generösare reglerna om partiell sublokation och därigenom slippa att – enligt reglerna om andrahandsupplåtelse – begära samtycke från föreningen eller tillstånd från hyresnämnden. Ett typfall är att bostadsrättshavaren stänger av ett rum i den upplåtta lägenheten och gör gällande att detta är en partiell sublokation.

Den fråga som först får ställas är innebörden av gällande rätt. Är detta att anse som en andrahandsupplåtelse eller som partiell sublokation? Ordalydelsen i 7 kap. 10 § BRL och 40 § hyreslagen leder närmast tanken till att det avgörande skulle vara hur stor *del* av lägenheten som upplåts. Där talas det nämligen om att upplåta *hela* sin lägenhet respektive upplåta lägenheten i *dess helhet*.

Något avgörande från Bostadsdomstolen eller Svea hovrätt i sin egenskap av överinstans till hyresnämnderna i denna fråga finns, såvitt känt, inte beträffande bostadsrätter. Frågan torde inte heller kunna få någon saklig prövning i hyresnämnd och än mindre överklagas däriifrån. Det som kan komma under hyresnämndens prövning är begäran om tillstånd till andrahandsupplåtelse. Därvid är bostadsrättshavaren sökande. Om denne inte gör gällande andrahandsupplåtelse utan själv menar att det är partiell sublokation är detta inte en fråga för hyresnämnden (se t.ex. Hyresnämndens i Stockholm avgöranden i ärendena 4230-98 och 91-98).

När det gäller överklaganden är det till yttermera visso så att avgöranden om tillstånd till andrahandsupplåtelse inte är överklagbara från hyresnämnden, 11 kap. 3 § BRL.

Beträffande hyresrätter har Bostadsdomstolen prövat frågan inom ramen för förlängningstvister. I BD 31/1986 avsåg sublokationen två rum och del i kök i en sexrumslägenhet. I målet var ostridigt att de rum som inte omfattades av sublokationen inte heller fick disponeras av dem till vilka upplåtelsen hade skett. Bostadsdomstolen uttalade:

I vilken omfattning... utnyttjar den delen saknar betydelse för bedömning av andrahandsuthyrningen. Vid angivna förhållanden kan det inte anses att lägenheten i dess helhet är upplåten åt...

I detta fall var det i och för sig endast ett fåtal rum som hyrdes ut. I BD 126/1992 hyrdes tre av fyra rum ut. Det fjärde rummet hölls låst. Bo-

stadsdomstolen uttalade då att "Vid nu angivna förhållanden kan... inte anses ha upplåtit lägenheten i dess helhet" och hänvisade till det tidigare nämnda avgörandet. Samma motivering använde Bostadsdomstolen i BD 227/1992 där samtliga rum i en trerumslägenhet utom ett mindre sovrum hade hyrts ut. Ett avgörande med motsatt utgång är BD 174/1986. Där ansåg alltså Bostadsdomstolen att det var fråga om andrahandsupplåtelse. Detta motiverade domstolen med att hyresgästen inte annat än i undantagsfall hade bott i lägenheten när han låtit någon annan använda den och att lägenheten bara innehöll ett rum och kök på en yta om ungefär 29 kvadratmeter.

Bostadsdomstolens avgöranden visar att man i praxis har lagt avgörande vikt vid om upplåtelsen avsett hela lägenheten. Domstolens praxis torde innebära att det är tillräckligt att något utrymme stängs av för att sublokationen skall anses som partiell.

När det gäller allmän domstol har Högsta domstolen meddelat prövningstillstånd i två mål där frågan, om andrahandsupplåtelse har förekommit, är aktuell inom ramen för förverkandevister avseende bostadsrätt. I det första målet ansåg tingsrätten att utredningen gav vid handen att ett av rummen i en trerumslägenhet inte stod till förfogande för de personer som hyrde lägenheten och inte heller disponerades av dem. Tingsrätten hänvisade till praxis beträffande hyresrätter och fann med hänvisning till att hela lägenheten inte hade varit uthyrd att det inte hade varit fråga om andrahandsupplåtelse. Svea hovrätt delade den bedömningen (Svea hovrätts mål T 754/96, Högsta domstolens T 3328/97). Även i det andra målet angavs att bostadsrättshavaren disponerade ett av rummen. Tingsrätten fann att inte hela lägenheten var uthyrd och ogillade förverkandeyrkandet. Hovrätten fastställde tingsrättens domslut (Hovrättens för Västra Sverige mål T 419/97, Högsta domstolens T 3213/98).

Mot den tecknade bakgrunden framgår förhållandevis klart att överinstanserna fäst avgörande vikt vid hur stor del av lägenheten som den till vilken lägenhetens upplåtits har haft tillgång till. Det kan nämnas att hyresnämnder och tingsrätter vid något tillfälle fört ett annat resonemang och fäst avseende vid att andrahandshyresgästen haft självständig dispositionsrätt till merparten av utrymmena.

Gränsdragningen bör göras på ett annat sätt

En partiell sublokation i sin grundform innebär en väsentlig skillnad jämfört med andrahandsupplåtelse. Om det t.ex. rör sig om en bostadslägenhet, innebär partiell sublokation att bostadsrättshavaren fortfarande bor i lägenheten. Därigenom är denne alltså en så att säga

fullt fungerande medlem i bostadsrättsföreningen. Det är i sin tur, enligt vår mening, det avgörande skälet till att man inte behöver göra samma avvägningar som vid andrahandsupplåtelse i frågan om arrangementet bör tillåtas. Vid en andrahandsupplåtelse kan man däremot typiskt sett inte räkna med bostadsrättshavaren i föreningsarbetet på samma sätt. Denne bor kanske på en annan ort, använder inte aktivt lokalen osv.

Domstolarnas praxis är i och för sig förståelig mot bakgrund av hur bestämmelserna för bostadsrätter och hyresrätter är utformade. Men enligt vår uppfattning är den angivna gränsdragningen inte lämplig. Från föreningens utgångspunkter är det givetvis likgiltigt om ett rum står låst eller inte. Det för föreningen betydelsefulla är om bostadsrättshavaren bor i lägenheten eller – när det gäller lokaler – aktivt använder lokalen. När så är fallet kan man på ett annat sätt än annars förutsätta att bostadsrättshavaren fungerar som en fullvärdig medlem.

Det sagda gör att vi anser att beträffande bostadsrätter det avgörande för om en sublokation skall anses som total eller partiell bör vara huruvida upplåtelsen har skett till annan för självständigt brukande eller inte. Har lägenheten upplåtits för andrahandshyresgästens självständiga brukande bör alltså, enligt vår mening, upplåtelsen anses som en andrahandsupplåtelse. Och det bör gälla även om ett oanvänt rum är låst för andrahandshyresgästen. Vi återkommer till den närmare gränsdragningen i författningskommentaren.

14.2.2 När bör andrahandsupplåtelse tillåtas?

Vårt förslag: Det nuvarande kravet för hyresnämndens tillstånd enligt 7 kap. 11 § första stycket BRL till andrahandsupplåtelse att bostadsrättshavaren under viss tid inte har tillfälle att använda lägenheten tas bort. Tillstånd till andrahandsupplåtelse skall lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Om tillstånd lämnas, skall detta begränsas till viss tid.

Reformbehovet

Flera skäl finns för att se över bestämmelserna i 7 kap. 11 § BRL om när andrahandsupplåtelse bör tillåtas. Inte minst utgör de ändringar för

hyresförhållanden som trädde i kraft den 1 juni 1998, se avsnitt 14.1.2, ett skäl för detta.

Paragrafens andra stycke tar upp det fallet att en bostadslägenhet innehas av en juridisk person. För tillstånd krävs då endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Dessa rätt generösa bestämmelser har samband med de, jämfört med när en fysisk person ansöker, större möjligheter som finns för en förening att vägra en juridisk person medlemskap och det faktum att de nuvarande rekvisiten i första stycket – under viss tid inte har tillfälle att använda lägenheten – inte passar för juridiska personer (prop. 1990/91:92 s. 67 ff. och 199). Ännu större möjligheter att upplåta lägenheten i andra hand har juridiska personer som har panträtt i en bostadsrätt och som har förvärvat denna vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning. De behöver nämligen inte inhämta föreningens samtycke, 7 kap. 10 § BRL. Den sistnämnda bestämmelsen infördes år 1996 för att stärka bostadsrätten som pant. Panthavaren gavs då en rätt att efter förvärvet utöva bostadsrätten utan att vara medlem. Tanken med rätten till andrahandsupplåtelse var att rätten att utöva bostadsrätten annars skulle bli meningslös (prop. 1995/96:17 s. 44).

De avvägningar som gjorts beträffande juridiska personer håller enligt vår mening fortfarande streck. De mister inte i aktualitet på grund av de förändringar som gjorts beträffande hyresrätterna. De här återgivna, särskilda bestämmelserna för juridiska personer bör alltså inte ändras. Samma sak gäller de särskilda bestämmelserna för kommuner och landsting enligt 7 kap. 10 § andra stycket 2 BRL.

Däremot ser vi skäl för att närmare granska 7 kap. 11 § första stycket BRL. Den regleringen överensstämmer med vad som tidigare gällde för hyresrätter.

De ändringar som år 1998 gjordes i hyreslagen innebär att hyreslagen numera är något generösare än BRL. Begränsningen att andrahandsupplåtelse kunde komma i fråga endast om det kunde antas att hyresgästen under "viss tid" inte kunde utnyttja lägenheten togs bort. Den ansågs ha fått vissa oönskade konsekvenser. Två fall uppmärksammades särskilt (prop. 1997/98:46 s. 19). Det ena var när äldre eller sjuka personer vill hyra ut sin lägenhet därför att de under obestämd tid måste vistas på sjukhus eller annan vårdinrättning. Vid tillståndsprövningen hade det då prövats om det var sannolikt att hyresgästen skulle komma att återvända till lägenheten. Humanitära skäl ansågs tala för att man så långt möjligt undviker sådana bedömningar. Det andra var att tillstånd hade vägrats när hyresgästen hade flyttat från lägenheten därför att denne ville inleda ett samboförhållande men önskade behålla lägenheten tills vidare för det fall att förhållandet inte föll väl ut.

Vad bör då gälla för bostadsrätter?

Utgångspunkter för regleringen

Till skillnad från en hyresgäst har en bostadsrättshavare betalat en insats för sin lägenhet. På det sättet närmar sig bostadsrätten ett ägande. Detta talar *för* att ge bostadsrättshavaren en mycket stor frihet att upplåta i andra hand. Utgångspunkten i BRL är vidare att bostadsrättshavaren svarar för underhållet av lägenheten. Normalt sett är det alltså bostadsrättshavaren som får betala ett eventuellt ytterligare slitage på grund av en andrahandsupplåtelse. Detta talar i samma riktning.

Samtidigt finns skäl som talar *mot* en obegränsad rätt till andrahandsupplåtelse. Bostadsrättshavaren är medlem i bostadsrättsföreningen. De boende måste samverka i en associationsform. Föreningen är beroende av att åtminstone en del av de boende engagerar sig i denna. Framför allt handlar det om styrelsearbetet. Detta innebär i sin tur att en liten förening är mer känslig än en stor för ett omfattande upplåtande av lägenheter i andra hand.

Vi menar att det inte är enbart hänsynen till att föreningen över huvud taget skall kunna fungera vad gäller styrelsearbetet o.d. som är avgörande för var den bortre gränsen bör sättas för när andrahandsupplåtelse bör tillåtas. Bostadsrättsformen vilar på en föreningstanke. De vore olyckligt om bostadsrättsföreningarna i landet i stor utsträckning fick en sammansättning beträffande de boende som bestod av i stort sett styrelsemedlemmar och andrahandshyresgäster. Här bortses från att detta dessutom skulle menligt inverka på antalet valbara boende. Vi menar därför att de skäl som bör kunna åberopas för andrahandsupplåtelse bör ha någon form av tyngd. Vi anser t.ex. inte att gränsen bör sättas så högt att bestämmelserna om andrahandsupplåtelse öppnar för köp i rent spekulationssyfte där avsikten aldrig är att förvärvaren skall bo i bostadslägenheten eller använda lokalen.

Det är dessa synpunkter som enligt vår mening bör vara avgörande för i vilken utsträckning andrahandsupplåtelse bör tillåtas. Samtidigt visar det sagda, enligt vår mening, att det inte finns skäl för att automatiskt ansluta till vad som gäller för hyresrätter. När det gäller andrahandsupplåtelse är det aspekter vilka saknar motsvarigheter beträffande hyresrätterna som träder i förgrunden. Dessa väger därmed tyngre än den mer allmänna fördelen av att ha samma regler för bostadsrätter som för hyresrätter.

Närmare om utformningen av reglerna

Vår uppfattning är alltså att det finns skäl att ha en i grunden generös inställning till andrahandsupplåtelse. Men mot denna bör ställas dels

hänsynen till föreningen, dels tidsfaktorn som innebär att skälen för att tillåta en andrahandsupplåtelse efter hand kan väga lättare och lättare.

Vi anser att man bör vara generös när det gäller att så att säga i utgångsläget bedöma vilka situationer som över huvud taget bör anses godtagbara. Vi är dock inte, som tidigare nämnts, beredda att gå så långt att helt släppa kravet på att skälet för andrahandsupplåtelsen skall ha någon tyngd för att vara godtagbart. Rent spekulativa köp där avsikten inte är att bostadsrättshavaren skall bo i eller använda bostadsrätten anser vi inte bör gynnas av reglerna om andrahandsupplåtelse. Men det är främst för sådana fall och därmed jämförbara – i den mån sådana dyker upp i rättstillämpningen – som vi anser att andrahandsupplåtelse över huvud taget bör vara aktuell. Det gäller då att på något sätt uttrycka denna gräns.

Enligt vår uppfattning uttrycker lokutionen *beaktansvärda skäl* detta bäst. Denna gräns är alltså avsedd att vara något vidare än den som har ställts upp för hyresrätterna. Det kan då ses som en nackdel att samma lokution används för hyresrätter. Men där finns också en uppräknings av vad som utgör beaktansvärda skäl; nämligen att hyresgästen på grund av ålder, sjukdom, tillfälligt arbete på annan ort, särskilda familjeförhållanden eller därmed jämförbara förhållanden har beaktansvärda skäl för upplåtelsen. Denna uppräknings är begränsande. Eftersom vi inte föreslår någon motsvarighet till denna uppräknings för bostadsrätternas del anser vi att det framgår att avsikten inte är att överföra den hyresrättsliga regleringen på bostadsrätterna.

Men de beaktansvärda skäl som bostadsrättshavaren kan ha för en andrahandsupplåtelse bör enligt vår mening vägas mot hänsynen till föreningen. Framför allt två saker är därvid viktiga. Regleringen bör för det första vara sådan att andrahandsupplåtelse inte medges när föreningen har tillräckligt tunga skäl som talar emot. Men det är också viktigt att regleringen får en sådan utformning att den inte uppfattas som orättvis av de olika bostadsrättshavarna. Den risken tror vi finns om regleringen blir sådan att, särskilt i mindre föreningar, ett antal andrahandsupplåtelser medges och sedan är det helt plötsligt stopp för fler upplåtelser med hänvisning till föreningens intressen. Vi menar därför att när man lägger bostadsrättshavarens skäl för upplåtelsen i den ena vågskålen, bör man i den andra lägga – förutom de skäl som föreningen har mot upplåtelsen redan i inledningskedet – även tidsfaktorn. Detta bör man kunna uppnå om man mot bostadsrättshavarens skäl för upplåtelsen skall väga huruvida föreningen har *befogad anledning* att vägra samtycke och dessutom ställer upp ett krav på att tillstånd till andrahandsupplåtelse alltid *skall* begränsas till viss tid.

När det gäller frågan om föreningen har befogad anledning att vägra samtycke bör föreningen liksom tidigare kunna göra invändningar be-

träffande andrahandshyresgästens personliga kvalifikationer. Vidare bör föreningen i enlighet med gällande rätt kunna ta hänsyn till villkor i stadgarna beträffande medlemskap i föreningen. I enlighet med vad vi sagt tidigare bör därjämte vägas in huruvida upplåtelsen innebär att föreningen kan fungera på ett tillfredsställande sätt. Slutligen bör tiden ha betydelse. Den bör därvid kunna ha betydelse på två sätt. Föreningens förhållanden bör kunna ha betydelse för hur lång tid som tillstånd ges för andrahandsupplåtelsen. Och om det är fråga om en fortsättning på en andrahandsupplåtelse bör hänsynen till föreningen ibland kunna innebära att skälen som talar för upplåtelsen inte längre väger över.

Vi delar den bedömning som lagstiftaren gjorde beträffande hyresrätterna att det är svårt att genom förarbetsuttalanden ställa upp några tidsgränser. Det bör överlåtas till rättstillämpningen i varje särskilt fall. Även här bör dock prövningen göras utifrån den tidigare angivna grundsynen beträffande andrahandsupplåtelse av bostadsrätter. Enligt vår mening ligger det också nära till hands att det i mindre föreningar kan vara aktuellt att sätta en något kortare tidsgräns än om det hade gällt en stor förening.

Vi anser att beträffande andrahandsupplåtelse av bostadsrätter samma bestämmelser bör gälla för bostadslägenheter som för lokaler.

Beskattning av föreningen

Avslutningsvis vill vi också ta upp en fråga som vi uppmärksamats på under arbetet. Det har diskuterats om andrahandsupplåtelser i en förening kan leda till att bostadsrättsföreningen anses som en oäkta bostadsrättsförening och därmed i skattehänseende missgynnas. Vi har inget uppdrag att se över skatterättsliga frågor. I den saken vill vi därför bara påpeka att vi ser det som en självklarhet att lagstiftningen samordnas så att andrahandsupplåtelser i en omfattning som bostadsrättshavaren kan driva igenom med hjälp av BRL rimligen inte skall kunna leda till att föreningen i skattehänseende anses som något annat än en äkta bostadsrättsförening.

15 Tillträde till lägenheten

15.1 Tillträdesreglerna och deras framväxt

15.1.1 BRL

Bostadsrättsföreningen har under vissa omständigheter rätt att få komma in i bostadsrättshavarens lägenhet, 7 kap. 13 § första stycket BRL. Sådan rätt föreligger när tillträde behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När bostadsrätten skall tvångsförsäljas enligt 8 kap. BRL, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. I båda fallen skall föreningen se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är, enligt paragrafens andra stycke, skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken. Det gäller även om den aktuella bostadsrättshavarens lägenhet inte besväras av ohyra. I sistnämnda fall har bostadsrättshavaren rätt till ersättning för kostnader som denne har drabbats av genom åtgärderna.

Det kan naturligtvis hända att bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde trots att föreningen har rätt till detta. Föreningen kan då begära särskild handräckning, 7 kap. 13 § tredje stycket BRL.

15.1.2 Hyreslagen

Hyresvärden har rätt att utan uppskov få tillträde till lägenheten för att utöva nödvändig tillsyn eller utföra förbättringsarbeten som inte kan uppskjutas utan skada, 26 § första stycket hyreslagen. När det gäller förbättringsarbeten kan noteras att första stycket avser endast brådsakande sådana. En skillnad jämfört med motsvarande bestämmelser i BRL är alltså att hyresvärden har en rätt till tillträde "utan uppskov". Även vissa andra mindre skillnader finns i utformningen. De torde närmast få tillskrivas den annorlunda ansvarsfördelning som föreligger när det är fråga om hyresrätt i stället för bostadsrätt. När lägenheten är ledig till uthyrning, är hyresgästen skyldig att låta den visas på lämplig tid.

I 26 § andra stycket finns bestämmelser om under vilka omständigheter mindre brådskande förbättringsarbeten får utföras. Därvid skiljer man på sådana som "inte vållar väsentligt hinder eller men i nyttjanderätten" och "annat arbete". Med "annat arbete" åsyftas arbete som inte är brådskande men som vållar hyresgästen väsentligt hinder eller men i nyttjanderätten. Den förstnämnda typen av arbeten får utföras efter tillsägelse minst en månad i förväg. Är hyresförhållandet på väg att upphöra, gäller en ytterligare förutsättning. Arbetena får inte utan hyresgästens medgivande utföras under den sista månad som hyresförhållandet består.

När det gäller "annat arbete" får hyresgästen inom en vecka från det att han fick meddelande om detta säga upp avtalet till upphörande. Arbetet får inte utan hyresgästens medgivande påbörjas förrän avtalet sålunda kunnat bringas att upphöra.

Bestämmelserna i andra stycket gäller inte arbete som hyresvärden har utfäst sig att utföra åt hyresgästen. De gäller inte heller arbete som hyresvärden är ålagd att utföra på grund av ett åtgärdsföreläggande.

I 26 § tredje stycket hyreslagen åläggs hyresvärden att tillse att hyresgästen inte förorsakas större olägenhet än nödvändigt när arbeten enligt första eller andra stycket utförs. Skada som förorsakas hyresgästen genom arbete som avses i andra stycket skall ersättas av hyresvärden, även om skadan inte beror på dennes försummelse.

I paragrafens fjärde stycke finns en bestämmelse om ohyra som motsvarar den för bostadsrätter. Hyresvärden ges i 26 § femte stycket hyreslagen motsvarande möjlighet som bostadsrättsföreningen har att begära särskild handräckning.

15.1.3 Historik

Genom 1971 års BRL infördes bestämmelserna i nuvarande 7 kap. 13 § BRL om ohyra respektive särskild handräckning. Bestämmelserna utformades med hyreslagens bestämmelser som förebild (prop. 1971:12 s. 126). Bestämmelserna i första stycket har i allt väsentligt varit oförändrade sedan 1930 års BRL.

15.2 Överväganden och förslag

Vårt förslag: Föreningen skall ha rätt att tillträda en lägenhet när den skall utnyttja den av oss föreslagna rätten att avhjälpa brister i lägenheten på bostadsrättshavarens bekostnad.

När en bostadsrättshavare enligt 4 kap. 11 § BRL har av sagt sig bostadsrätten skall han vara skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid.

15.2.1 Skillnaderna jämfört med hyreslagen bör bestå

Reglerna om tillträde till lägenheten har i BRL och hyreslagen samma utformning när det gäller åtgärder för att utrota ohyra och möjligheterna till särskild handräckning. I övrigt finns en hel del skillnader. Vi menar emellertid att de förklaras av skillnaderna i ansvarsfördelningen. Mellan bostadsrättshavaren och bostadsrättsföreningen finns en ansvarsfördelning som, när det gäller lägenheten, innebär att en stor del av ansvaret vilar på bostadsrättshavaren. Hyresgästen har inte ett sådant ansvar. Hyresvärden har därför ett annat behov än bostadsrättsföreningen av tillträde till lägenheten.

Vår bedömning är därför att det för bostadsrätterna inte finns ett behov av hyreslagens ingående reglering. Så länge skillnader finns i ansvarsfördelningen är det rätt naturligt att skillnader finns beträffande reglerna om tillträde. I allt väsentligt fungerar dessutom BRL:s bestämmelser enligt våra erfarenheter tillfredställande. De bör därför i huvudsak behållas. Vi föreslår dock två ändringar. Dessa behandlar vi i de följande avsnitten.

15.2.2 Tillträde för att avhjälpa brister på bostadsrättshavarens bekostnad

I avsnitt 11.2.5 föreslog vi en rätt för föreningen att avhjälpa vissa brister i lägenheten på bostadsrättshavarens bekostnad. Denna rätt måste givetvis vara förenad med en rätt för föreningen att tillträda lägenheten. Den nuvarande utformningen av 7 kap. 13 § BRL är sådan att denna situation inte täcks av paragrafen. Rätten till tillträde för att utföra arbeten är nämligen begränsad till sådana arbeten som *föreningen* svarar för. I det nu aktuella fallet är det fråga om motsatsen; nämligen

arbeten som egentligen bostadsrättshavaren svarar för. Vi föreslår därför en justering så att föreningen ges rätt till tillträde för att avhjälpa de aktuella bristerna.

15.2.3 Visning vid avsägelse

Som utvecklats i avsnitt 15.1.1 har föreningen rätt att komma in i bostadsrättshavarens lägenhet – förutom vid tillsyn eller reparationer – även när tvångsförsäljning är aktuell. Detta är den närmaste motsvarigheten till hyresvärdens rätt, enligt 26 § hyreslagen, till tillträde för att kunna visa en lägenhet när den gamle hyresgästen skall flytta. Men bestämmelsen i BRL är alltså begränsad till att gälla endast tvångsförsäljningssituationen.

På senare år har det jämfört med tidigare skett en rätt markant ökning vad gäller avsägelse. En bostadsrättshavare har rätt att avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen, 4 kap. 11 § första stycket BRL. Genom avsägelsen tillfaller bostadsrätten föreningen. En avsägelse innebär emellertid inte att bostadsrätten direkt övergår till föreningen. Övergången sker i stället vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som har angetts i avsägelsen, 4 kap. 11 § andra stycket BRL. Denna situation är alltså väldigt lik den att hyresgästen har sagt upp sin lägenhet.

Vid avsägelse är det, enligt de i utredningen företrädda centrala bostadsrättsorganisationerna, inte ovanligt att bostadsrättshavare vägrar att låta lägenheten visas. Man har redogjort för olika förfaranden som föreningarna använder sig av för att få bostadsrättshavaren samarbetsvillig. Föreningarna vill ju undvika onödiga tidsutdräcker när det gäller att överlåta lägenheten till en ny bostadsrättshavare. Ett exempel på ett sådant förfarande är optionsavtal. Ett annat är överenskommelse med den gamle bostadsrättshavaren att denne får rätt att sälja lägenheten inom viss tid i utbyte mot en rätt för föreningen att visa lägenheten om bostadsrättshavaren inte lyckas sälja den.

Enligt vår mening har föreningen ett legitimt behov av att så fort den önskar kunna visa lägenheten för spekulanter så att föreningen i bästa fall har en ny bostadsrättshavare vid den tidpunkt då bostadsrätten övergår till föreningen. Vi föreslår därför att bostadsrättshavaren efter en avsägelse, på samma sätt som vid tvångsförsäljning, skall vara skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid.

En bostadsrättshavare kan frånträda bostadsrätten, om upplåtelsen skett utan att bestämmelserna om ekonomisk plan har iakttagits, 4 kap. 8 § BRL. Han kan vidare frånträda bostadsrätten om den är bristfällig

eller om en väsentlig avgiftshöjning har skett, 7 kap. 2 - 5 och 17 §§ BRL. I dessa fall övergår bostadsrätten till bostadsrättsföreningen. Till skillnad från vad som gäller vid avsägelse övergår emellertid i dessa fall bostadsrätten genast till föreningen, 4 kap. 8 § tredje stycket och 7 kap. 29 § första stycket BRL. För dessa situationer finns alltså inte skäl att införa en rätt till tillträde för visning. En bostadsrätt kan även övergå till föreningen sedan tvångsförsäljning misslyckats, 8 kap. 6 § BRL, och när den löses in enligt 9 kap. 16 § 2 BRL. I dessa fall finns inte heller något behov av en rätt till tillträde för visning.

16 Förverkande

16.1 Bakgrund

16.1.1 Grunderna för förverkande

BRL

En bostadsrättshavare som missköter sig riskerar att den upplåtna nyttjanderätten till lägenheten förverkas. Det finns olika grunder för förverkande. De anges i 7 kap. 18 § BRL och skall närmast presenteras här. Innan dess bör dock nämnas att det inte är endast denna paragraf som uttömmande anger huruvida nyttjanderätten till lägenheten verkligen är "förlorad" för bostadsrättshavaren. Ytterligare bestämmelser finns i 7 kap. 19 - 23 §§ BRL. Exempelvis kan nyttjanderätten ibland återvinnas. Dessa bestämmelser behandlas i de följande avsnitten.

Om nyttjanderätten till lägenheten är förverkad, är föreningen berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning. Nyttjanderätten är, enligt 7 kap. 18 § BRL, förverkad

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor eller den längre tid som kan vara bestämd i stadgarna från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med 6 § (lägenheten används för ett annat ändamål än det avsedda) eller 8 § BRL (otillåten partiell sublokation),
4. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något

- av vad som skall iakttas enligt 9 § BRL vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 13 § BRL och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
 7. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han skall göra enligt denna lag, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
 8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Hyreslagen

Grunderna för förverkande av hyresrätt anges i 42 § hyreslagen. I paragrafens första stycke *första punkten* behandlas hyra för bostadslägenhet. Den två dagar långa respittiden för bostadsrättshavare beträffande årsavgiften – den s.k. förverkandefristen – motsvaras här av en frist om en vecka efter hyrans förfallodag. Vidare finns undantag för retroaktiva hyror som behandlats i hyressättningsmål.

Beträffande lokaler gäller, enligt första stycket *andra punkten*, samma förverkandefrist som för bostadsrätter, alltså två dagar. I 42 § andra stycket hyreslagen finns dock särskilda bestämmelser beträffande hyra för lokal som skall betalas i förskott för längre tid än en månad. Då är förverkande aktuellt endast om hyresgästen dröjer med att betala den på kalendermånaden belöpande hyran mer än två vardagar efter månadens början eller, i fråga om hyran för första kalendermånaden under hyresförhållandet, efter förfallodagen.

Enligt *tredje punkten* är hyresrätten förverkad om hyresgästen utan behövligt samtycke eller tillstånd överlåter den eller annars sätter någon annan i sitt ställe. Samma sak gäller om hyresgästen upplåter lägenheten i andra hand och inte efter tillsägelse utan dröjsmål antingen vidtar rättelse eller ansöker om tillstånd och får ansökan beviljad. Den ena delen avser alltså överlåtelser o.d. Den andra, som avser andrahandsupplåtelse, motsvarar i sak 7 kap. 18 § andra punkten BRL.

Fjärde punkten avser användning av lägenheten för annat ändamål än det avsedda och otillåten partiell sublokation. Den motsvarar 7 kap. 18 § tredje punkten BRL. *Femte punkten* gäller ohyra. I allt här väsentligt motsvarar den regleringen i BRL. *Sjätte punkten* motsvarar i stort sett 7 kap. 18 § femte punkten. Den avser vanvård av lägenheten, störningar i boendet, bristande tillsyn o.d.

I *sjunde punkten* behandlas situationen att hyresgästen inte ger hyresvärden tillträde på det sätt som denne är berättigad till enligt 26 § hyreslagen. Bestämmelsen motsvarar 7 kap. 18 § sjätte punkten BRL. *Åttonde punkten* avser på motsvarande sätt som 7 kap. 18 § sjunde punkten BRL att hyresgästen åsidosätter en avtalad skyldighet och det är av synnerlig vikt för hyresvärden att plikten fullgörs. Givetvis finns ingen motsvarighet till alternativet i BRL att skyldigheten kan följa av stadgarna. Slutligen avser *nionde punkten* att lägenheten används för brottslig verksamhet o.d. Den motsvarar helt 7 kap. 18 § åttonde punkten BRL.

Historik

Den särskilda tvådagarsfristen för årsavgifter i 7 kap. 18 § första punkten BRL infördes med 1971 års BRL. Den dåvarande regleringen i hyreslagen tjänade som förebild. Den i lagstiftningsärendet aktuella kommittén, Bostadsrättskommittén, hade i stället föreslagit bestämmelser som innebar att förverkande kunde ske om bostadsrättshavaren mera regelbundet inte betalade årsavgiften i tid. Departementschefen ansåg emellertid att förslaget gav för stort utrymme för en skälighetsbedömning och att bestämmelserna borde vara sådana att parterna själva utan svårighet kunde bedöma förverkandefrågan (prop. 1971:12 s. 130). Därför föreslog han i stället anpassningen till hyreslagstiftningen. För hyresrätter som är bostadslägenheter gäller sedan år 1993 att fristen är en vecka i stället för två dagar.

Genom 1971 års BRL infördes också fjärde punkten om ohyra. Det hängde samman med den övriga reglering som infördes om ohyra. Detta innebar en anpassning till hyreslagen.

Bestämmelserna i åttonde punkten om brottslig verksamhet infördes år 1980 för både bostads- och hyresrätter (prop. 1979/80:179). År 1984 tillkom regleringen beträffande prostitution (prop. 1983/84:105).

16.1.2 Överträdelser av ringa betydelse m.m.

BRL

Oavsett vad som sägs i 7 kap. 18 § BRL så är nyttjanderätten enligt 7 kap. 19 § BRL inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. När det gäller bostadslägenheter finns vidare ett särskilt undantag om bostadsrättshavaren är en kommun eller ett landsting. Även om en sådan bostadsrättshavare inte kan fullgöra en

skyldighet som anges i 7 kap. 18 § 7 BRL så är nyttjanderätten inte förverkad.

Slutligen anges i 7 kap. 19 § BRL att en skyldighet för bostadsrätts-havaren att inneha anställning i ett visst företag eller någon liknande skyldighet inte får läggas till grund för förverkande. Det är alltså ett undantag från möjligheten enligt 7 kap. 18 § 7 BRL att ställa upp särskilda villkor och att bristande fullgörande kan leda till förverkande.

Hyreslagen

En motsvarighet till undantaget i 7 kap. 19 § BRL för förseelser av ringa betydelse finns beträffande hyresrätter i 42 § femte stycket hyreslagen.

Historik

Enligt 1930 års BRL kunde det förhållandet att bostadsrättshavaren inte längre innehade en anställning leda till förverkande, om stadgarna innehöll krav på en viss anställning. Förbudet mot att lägga brist på en viss anställning till grund för förverkande infördes genom 1971 års BRL.

16.1.3 Tillsägelse om rättelse

BRL

Enligt 7 kap. 20 § BRL skall föreningen ge bostadsrättshavaren möjlighet att vidta *rättelse* i vissa fall innan uppsägning får ske. Uppsägning på grund av förhållande som avses i 7 kap. 18 § 2, 3 eller 5 - 7 BRL (se avsnitt 16.1.1) får nämligen ske endast om bostadsrättshavaren efter tillsägelse låter bli att vidta rättelse utan dröjsmål.

Ett av de fall som avses är otillåten andrahandsupplåtelse. Rättelse innebär därvid att andrahandshyresgästen flyttar. Men det finns ett sätt till att förhindra uppsägning vid andrahandsupplåtelse. Uppsägning får inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker hos hyresnämnden om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Hyreslagen

Bestämmelsen om skyldighet för föreningen att ge bostadsrättshavaren tillsägelse om rättelse har sin motsvarighet i hyreslagen. Skyldigheten är direkt angiven i vissa punkter i 42 § hyreslagen. Detta anges sålunda i 42 § första stycket 3, 4 och 6 hyreslagen.

I 42 § första stycket 3 hyreslagen finns en bestämmelse motsvarande den i 7 kap. 20 § BRL om möjlighet att ansöka hos hyresnämnden om tillstånd till andrahandsupplåtelse.

Historik

Den särskilda bestämmelsen om andrahandsupplåtelse infördes genom 1991 års BRL. Det innebar en anpassning till vad som redan gällde för hyresrätter (prop. 1990/91:92 s. 206).

16.1.4 Rättelse innan uppsägning sker m.m.

BRL

Att rättelse sker innan föreningen har gjort bruk av sin rätt till uppsägning har, enligt 7 kap. 21 § BRL, en särskild betydelse, om nyttjanderätten är förverkad på grund av förhållande som avses i 7 kap. 18 § 1 - 3 eller 5 - 7 hyreslagen. Bostadsrättshavaren kan nämligen då inte där efter skiljas från lägenheten på den grunden. De två fall som inte är med i uppräknningen är ohyra (fjärde punkten) och när lägenheten används för brott (åttonde punkten).

Är det fråga om ohyra (fjärde punkten) eller att bostadsrättshavaren inte fullgör viss skyldighet (sjunde punkten) måste föreningen säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. I annat fall kan inte bostadsrättshavaren skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte inom två månader har sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse när det är fråga om otillåten andrahandsupplåtelse.

Hyreslagen

Bestämmelser motsvarande de i BRL finns i 43 § första stycket hyreslagen. Vissa mindre avvikelser finns. Här bör endast nämnas att tidsfristen i hyreslagen är två månader både när det gäller uppsägning och tillsägelse om rättelse.

Historik

Tremånadersfristen i BRL när det gäller uppsägning har funnits sedan 1930 års BRL, även om vissa ändringar har gjorts genom åren i fråga om vilka fall som regleringen har avsett.

Tvåmånadersfristen vid otillåten andrahandsupplåtelse infördes genom 1971 års BRL. Det motiverades med att det är av stor betydelse för såväl bostadsrättshavaren som den till vilken lägenheten har upplåtits att få besked om föreningen önskar skilja bostadsrättshavaren från lägenheten (prop. 1971:12 s. 133). I förarbetena tillades att en motsvarande regel gällde för hyresförhållanden.

Beträffande hyresförhållanden gällde före år 1968 en enmånadsfrist för uppsägning. Den omfattade även andrahandsupplåtelse och överlåtelse av hyresrätten. Fristen förlängdes år 1968 till två månader samtidigt som bestämmelserna ändrades så att tillsägelse om rättelse skulle göras beträffande andrahandsupplåtelse och överlåtelse.

16.1.5 Uppsägning vid brottslig verksamhet

I 7 kap. 18 § 8 BRL anges förverkandegrunden att lägenheten har ingått i brottsligt förfarande. I dessa fall är huvudregeln att föreningen måste säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet, 7 kap. 22 § BRL. Därefter kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten på den grunden.

Men föreningen får en ytterligare frist om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts under tvåmånadersfristen. Då har föreningen kvar sin rätt till uppsägning in- till dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

Bestämmelser motsvarande de nyss angivna finns i 43 § andra stycket hyreslagen.

Bestämmelserna i respektive lag infördes år 1980, se avsnitt 16.1.1.

16.1.6 Återvinning vid försenad betalning av årsavgift

BRL

I 7 kap. 23 § BRL finns bestämmelser om återvinning vid försenad betalning av årsavgiften. Bostadsrättshavaren får, när uppsägning på grund av förseningen har skett, inte skiljas från lägenheten om denne

betalar avgiften senast tolfte vardagen från uppsägningen. Beslut om återvinning får meddelas tidigast fjorton dagar efter uppsägningen. Detta beror alltså på tolvdagarsfristen.

Bestämmelserna innebär att bostadsrättshavaren kan återvinna bostadsrätten hur många gånger som helst, så länge årsavgiften betalas inom tolvdagarsfristen.

Hyreslagen

Hyresgästen har liksom bostadsrättshavaren möjlighet att undvika att han skiljs från lägenheten även om hyran betalas för sent. Bestämmelserna skiljer sig dock på flera punkter. För det första kan hyresgästen undvika detta genom att deponera hyran hos länsstyrelsen, 21 och 44 §§ hyreslagen (jfr dock vårt förslag i avsnitt 12.2). När det gäller bostadslägenheter kan hyresgästen återvinna hyresrätten inom en treveckorsfrist. Den räknas från det att hyresgästen har *delgetts underrättelse* om att han kan betala inom denna tid och då få tillbaka hyresrätten samt *meddelande* om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden. Beträffande lokaler gäller en tvåveckorsfrist från delgivning av underrättelse. Liksom beträffande bostadsrätter får beslut om avhysning inte meddelas förrän två dagar efter respektive frists utgång.

Ett särskilt undantag från rätten att skilja hyresgästen från en bostadslägenhet gäller när dröjsmålet bara avser ett belopp som motsvarar en höjning av hyran som fortfarande kan omprövas, 44 § tredje stycket hyreslagen. Beträffande bostadslägenheter finns ytterligare undantag. Undantag gäller om socialnämnden inom treveckorsfristen har tagit på sig betalningsansvaret för hyran. Vidare gäller undantag om hyresgästen har varit förhindrad att betala hyran inom fristen på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet. Det förutsätter dock att hyran betalas så snart det är möjligt, senast när tvisten avgörs i första instans.

Paragrafens femte stycke innehåller i sin tur ett undantag för alla de tidigare angivna fallen där hyresgästen, genom att vidta olika åtgärder, kan undvika att förlora lägenheten. Detta gäller om hyresgästen ändå är skyldig att flytta inom kortare tid än en månad efter det att hyresrätten har förverkats.

En hyresgäst som vid upprepade tillfällen betalar sin hyra för sent, men inom de angivna fristerna, riskerar att förlora sin rätt till förlängning av hyresavtalet. Hyresgästen kan då anses ha åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas, 46 § första stycket 2 hyreslagen.

Historik

Genom 1971 års BRL ändrades fristen i nuvarande 7 kap. 18 § 1 BRL från fjorton dagar eller den längre tid som kunde vara bestämd i stadgarna till två dagar. Samtidigt infördes den alltså gällande tolvdagars återvinningsfristen i 7 kap. 23 § BRL. Ändringen gjordes med hyreslagens bestämmelser som förebild (prop. 1971:12 s. 130).

Redan år 1923 infördes en återvinningsfrist för hyresrätter om tolv dagar. Detta gällde fram till år 1993, då de nuvarande reglerna infördes.

År 1993 infördes också bestämmelserna om att en bostadshyresgäst inte får skiljas från lägenheten, om socialnämnden åtar sig att betala hyran eller om förseningen beror på att hyresgästen har varit sjuk eller liknande. Möjligheten för socialnämnderna att åta sig betalningsansvar infördes samtidigt.

Bestämmelserna om att hyresgästen skall delges en underrättelse om att denne kan återvinna hyresrätten om hyran betalas inom viss tid infördes år 1974.

16.1.7 Avflyttning efter uppsägning

I 7 kap. 23 § BRL finns bestämmelser om när bostadsrättshavaren är skyldig att flytta efter uppsägning på grund av att nyttjanderätten är förverkad. Huvudregeln är att bostadsrättshavaren är skyldig att avflytta genast. Detta gäller dock inte om det rör sig om försenad betalning av årsavgiften enligt 7 kap. 18 § 1 BRL och bostadsrätten har återvunnits. Då är ju bostadsrättshavaren inte skyldig att flytta. Huvudregeln om omedelbar flyttning gäller inte heller vid otillåten andrahandsupplåtelse, användning av lägenheten i strid med bestämmelserna i 7 kap. 6 och 8 §§ BRL eller bristande fullgörelse av stadgeenlig skyldighet (7 kap. 18 § 2, 3 och 7 BRL). Då får bostadsrättshavaren bo kvar till det månadskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger denne att flytta tidigare.

Någon direkt motsvarighet finns inte för hyresförhållanden.

Bestämmelserna i 7 kap. 24 § BRL har varit i stort sett oförändrade sedan 1930 års BRL.

16.1.8 Skadestånd

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada, 7 kap. 25 § BRL. Motsvarande bestämmelse för hyresförhållanden finns i 42 § sjätte stycket hyreslagen.

Allt sedan 1930 års BRL har föreningen haft den aktuella rätten till skadestånd.

16.2 Överväganden och förslag

16.2.1 Upprepade betalningsförseningar

Vårt förslag: Liksom enligt gällande rätt skall bostadsrättshavaren vid försenad betalning av årsavgiften normalt inte kunna skiljas från lägenheten, om avgiften betalas inom återvinningsfristen. Men rätten till återvinning skall vara förlorad om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften i rätt tid, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att bostadsrättshavaren skäli- gen inte bör få behålla lägenheten.

Beror en uppsägning på upprepade betalningsförseningar skall bostadsrättshavaren ha rätt att bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger denne att flytta tidigare.

Bör en särskild sanktion införas?

En bostadsrättshavare riskerar inte att förlora sin bostadsrätt vid upprepade betalningsförsummelser så länge han iakttar återvinningsfristen om 12 dagar. En bostadshyresgäst kan däremot förlora den rätt till förlängning av hyresavtalet som normalt föreligger (direkt besittningsskydd) om han gör sig skyldig till upprepade betalningsförseningar, 46 § första stycket 2 hyreslagen.

Tanken i våra direktiv att införa någon form av särskild sanktion mot upprepade betalningsförseningar med årsavgiften är inte ny. 1986 års bostadsrättsutredning föreslog i sitt betänkande Översyn av bostadsrättslagen m.m. (SOU 1988:14) att nyttjanderätten till en bostadsrätt skulle kunna förklaras förverkad om bostadsrättshavaren vid upprepade tillfällen inte betalade årsavgiften i tid. Utredningen anförde som motivering (betänkandet s. 161):

Visserligen torde det förhålla sig så att betalningsförsummelser endast förekommer i begränsad omfattning inom bostadsrättsföreningarna. Ändå menar vi att det inte kan vara rimligt att, som tidigare nämnts, en bostadsrättshavare regelmässigt kan erlægga årsavgiften för sent utan påföljd (bortsett

från att han kan bli skyldig att betala dröjsmålsränta och föreningens kostnader m.m.).

I den proposition som behandlade utredningens förslag uttalade departementschefen att BRL bör anpassas till hyreslagen bl.a. avseende den nu aktuella frågan (prop. 1990/91:92 s. 55). Men motsvarande frågor beträffande hyresförhållanden utreddes vid det tillfället av 1989 års hyreslagskommitté. Departementschefen ansåg därför att ett ställningstagande till 1986 års bostadsrättsutrednings förslag borde avvaktas tills hyreslagskommittén hade lagt fram sina förslag.

Beträffande bestämmelserna om förlorat besittningsskydd vid upprepade betalningsförseningar föreslog 1989 års hyreslagskommitté inga förändringar (SOU 1991:86 s. 95 ff.). Inte heller departementschefen i det aktuella lagstiftningsärendet ansåg att någon ändring borde göras (prop. 1992/93:115 s. 17). För bostadsrätternas del har frågan inte varit föremål för några vidare överväganden sedan man beslöt att avvakta 1989 års hyreslagskommittés förslag.

Enligt 1986 års bostadsrättsutredning förekom på den tiden betalningsförsummelse beträffande bostadsrätter endast i begränsad omfattning. Inom de tre centrala bostadsrättsorganisationerna upplever föreningarna i dag upprepade betalningsförseningar som ett problem. Man uppfattar också att det inte sällan handlar om ett missbruk av systemet mer än reella betalningsproblem.

Vi har försökt att mer exakt kvantifiera problemet. Det visade sig då att endast Riksbyggen hade möjligt att få fram någon form av statistik och då i form av stickprov. Men inte heller det blev meningsfullt. Man försökte undersöka antalet fall där fler än en uppsägning hade gjorts. Det blev väldigt få fall. Detta förklarade handläggarna emellertid med att man i praktiken oftast inte finner det meningsfullt att driva frågan vidare gentemot personer som betalar för sent vid upprepade tillfällen men ändå betalar inom fristerna. Man anser att det är för kostsamt eftersom betalningsförseningarna enligt gällande rätt inte leder till någon särskild påföljd.

Vi ser inte skäl att ifrågasätta de mer allmänna uppgifter som lämnats från organisationerna. Vår slutsats är att upprepade betalningsförseningar numera förekommer i en sådan utsträckning att det ofta upplevs som ett problem. Detta utgör enligt vår mening ett skäl att nu införa en särskild sanktion mot upprepade betalningsförseningar. Men vi delar också den uppfattning som 1986 års bostadsrättsutredning hade att det mer allmänt sett inte är rimligt att en bostadsrättshavare regelmässigt kan betala årsavgiften för sent utan att detta är sanktionerat på något särskilt sätt. Beteendet är illojalt gentemot andra bostadsrättshavare och innebär bl.a. ofta extra administrativt arbete för föreningen.

Mycket talar också för att upprepade betalningsförseningar, betydligt oftare än när avgiften inte alls betalas, beror på missbruk av systemet i stället för reella betalningsproblem. Även om avgiften slutligen betalas finns det därför principiella skäl för att se allvarligt på de upprepade förseningarna. Vi anser således att en särskild sanktion bör införas mot upprepade betalningsförseningar.

Sanktionen vid upprepade betalningsförseningar

1986 års bostadsrättsutrednings förslag innebar i korthet att upprepade betalningsförseningar skulle kunna leda till förverkande. I prop. 1990/92:92 finns en sammanställning av remissinstansernas synpunkter bl.a. såvitt gäller detta förslag (s. 337 f.). Enligt sammanställningen var det i och för sig bara ett fåtal av remissinstanserna som hade särskilda synpunkter i denna fråga. Av dem som yttrade sig var några positiva och andra negativa. Ett par remissinstanser menade att förverkande var en väl sträng påföljd.

Man kan då fråga sig vilka andra påföljder än förverkande som skulle kunna vara aktuella. Någon reell möjlighet att införa en motsvarighet till hyreslagens system – där upprepade betalningsförseningar kan leda till förlust av besittningsskyddet – finns inte. Utgångspunkten enligt 1 kap. 4 § BRL är att en upplåtelse av en bostadsrätt i förhållandet mellan föreningen och bostadsrättshavaren skall ske utan tidsbegränsning. Denna princip bör uppenbarligen inte ändras för att åstadkomma en lösning på den fråga som nu är aktuell.

Vi har svårt att se att skadestånd skulle kunna införas som ett slagkraftigt alternativ. Bl.a. kan man fråga sig vad skadeståndet skulle omfatta. Eventuell dröjsmålsränta är bostadsrättshavaren redan i dag skyldig att betala.

Det enda rimliga alternativet enligt vår uppfattning är förverkande. Möjligheter finns därvid att överväga olika lösningar i den närmare utformningen som gör att regleringen slår mer eller mindre hårt. Exempelvis är olika lösningar möjliga när det gäller vad som skall krävas i form av förseningar för förverkande, i vilken utsträckning bostadsrättshavaren skall varnas och vid vilken tidpunkt denne skall vara skyldig att flytta. Detta beror ytterst på hur allvarligt man anser upprepade betalningsförseningar är jämfört med övriga förverkandegrunder. Vi menar dock att förverkande vid en sådan jämförelse med rätt utformning utgör en rimlig påföljd. Det bör också framhållas att vi tror att en särskild sanktion mot upprepade betalningsförseningar främst kommer att ha en preventiv betydelse och att antalet förverkanden kommer att bli

relativt fåtaliga. Det gäller särskilt mot bakgrund av att det ofta handlar mer om missbruk av systemet än om reella betalningsproblem.

Förverkandegrund eller undantag från rätten till återvinning?

1986 års bostadsrättsutrednings förslag innebar att en ny grund för förverkande skulle införas. Nyttjanderätten skulle vara förverkad om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala avgiften i rätt tid, åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han skäligen inte borde få behålla lägenheten. Den nya förverkandegrunden sköt utredningen in som en ny andra punkt i dess motsvarighet till 7 kap. 18 § BRL. Den första punkten hade därvid samma utformning som den har i dag. Beträffande årsavgifter innebär första punkten alltså att nyttjanderätten till lägenheten är förverkad om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen.

Utredningen pekade på en möjlig alternativ utformning (betänkandet s. 162 f.). Det utpekade alternativet var en regel som innebar att rätten till återvinning bortfaller, om det visar sig att bostadsrättshavaren under den senaste tiden vid upprepade tillfällen förverkat nyttjanderätten på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift.

Även vi anser att det närmast är två alternativ som kan komma i fråga. Det ena är den av 1986 års bostadsrättsutredning valda utformningen, där upprepade betalningsförseningar förs in som en ny förverkandegrund. Utformningen kan därvid vara densamma som den av utredningen föreslagna.

När det gäller 1986 års bostadsrättsutrednings alternativ till sitt förslag är det svårt att av betänkandet förstå hur man hade tänkt sig den närmare utformningen. Enligt vår uppfattning bör ett alternativ avseende förlust av rätten till återvinning utformas enligt följande. I 7 kap. 18 § görs inga ändringar med anledning av den här aktuella frågan. Med andra ord utgör försenad betalning en grund för förverkande enligt denna paragraf. Liksom enligt gällande rätt skall finnas en möjlighet att återvinna bostadsrätten om betalning erläggs inom återvinningsfristen. Men ett nytt undantag från denna rätt införs. Upprepade betalningsförseningar skall kunna medföra att bostadsrättshavaren anses ha åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att denne inte skäligen bör få behålla lägenheten. Är så fallet skall alltså rätten till återvinning bortfalla.

Vi anser att den sistnämnda modellen bör väljas. Den har flera fördelar. Regleringen blir klarare och speglar bättre de överväganden som domstolen skall göra. Den utformning som 1986 års bostadsrättsutredning valde med en ny förverkandegrund innebär att det i första punkten anges endast att nyttjanderätten är förverkad om betalningen sker efter

förverkandefristen. Och i andra punkten tas upprepade betalningsförseningar upp. Detta framstår som förvillande eftersom det i den paragrafen inte sägs något om rätten till återvinning. Därmed ser första punkten ut att täcka även den situation som beskrivs i den andra punkten. Vidare är det så att, oavsett vilken utformning som väljs, avsikten är att så länge det inte rör sig om upprepade betalningsförseningar i viss omfattning, rätten till återvinning skall föreligga. Det rör sig alltså om ett undantag från återvinning och då bör utformningen vara därefter.

1986 års bostadsrättsutredning ansåg inte sin alternativa modell lämplig. Det skäl som angavs var att den inte på ett godtagbart sätt går att inordna i det traditionella förverkandesystemet (SOU 1988:14 s. 162 f.). Utredningen tillade därvid att man vid bedömningen av en förverkande fråga i t.ex. ett handräcknings- eller lagsökningsmål måste i vart fall enkelt kunna avgöra om bostadsrättshavaren har fått tillbaka nyttjanderätten genom betalning.

Vi anser inte att den utformning vi tänker oss beträffande alternativet där rätten till återvinning bortfaller skulle vara svårare att infoga i förverkandesystemet än 1986 års bostadsrättsutrednings förslag. Även med den utredningens förslag, där fallet med upprepade betalningsförseningar lades som en förverkandegrund, skall en avvägning göras mellan föreningen och bostadsrättshavaren i frågan om förseningarna innebär att bostadsrättshavaren har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att denne *skäligen* inte bör få behålla lägenheten. Och det är denna prövning som är direkt avgörande för om förverkande skall ske eller inte. Mot bakgrund av det sagda kan vi inte heller se att det ena alternativet är lättare än det andra att hantera inom den summariska processen. Det är för övrigt en fråga för sig om denna typ av förverkande bör kunna initieras genom summarisk process. Vi återkommer till det.

Sammanfattningsvis föreslår vi alltså att upprepade betalningsförseningar som skett inom respektive återvinningsfrist skall kunna medföra att den normalt föreliggande rätten till återvinning bortfaller.

Vad bör krävas för att bostadsrättshavaren skall förlora lägenheten?

Förverkande av nyttjanderätten till lägenheten är en allvarlig följd för bostadsrättshavaren. Det är därför, som vi redan tidigare varit inne på, viktigt att utformningen är sådan att bostadsrättshavaren skiljs från lägenheten endast när detta är befogat.

Det är i sammanhanget av intresse att jämföra med praxis beträffande hyresrätter. En rätt utförlig genomgång av denna finns i kommentaren till hyreslagen (Holmqvist, Leif, Hyreslagen, 5 uppl., 1997, s. 319 ff.). Här görs ett försök att sammanfattningsvis visa vissa linjer. Upp-

repade betalningsförseningar medför i regel att rätt till förlängning inte föreligger (se t.ex. SÖH 28/1996 och BD 211/1985). Så är emellertid inte alltid fallet. Ett skäl till att inte upplösa hyresförhållandet kan vara att hyresvärden har förhållit sig passiv och inte gjort hyresgästen uppmärksam på att hyresvärden inte accepterat förseningarna (jfr t.ex. BD 285/1979, 205/1988 och 276/1988). I ett fall, BD 135/1988, har förlängning medgetts trots påminnelser med motiveringen att hyresvärden i dessa främst uppehållit sig vid påstådda störningar. Även avsaknad av anmaningar om rättelse och innehållit i påminnelser har medfört att det ansetts oskäligt att låta hyresavtalet upphöra (RBD 8:90). Personliga förhållanden har ibland lett till att upphörande har ansetts oskäligt och andra gånger till motsatsen (se t.ex. BD 124/1993 och 135/1993 samt SÖH 108/1996).

Enligt vår uppfattning är det inte möjligt att i ett lagstiftningsärende på ett fullständigt sätt dra upp gränserna för när rätten till återvinning skall falla bort respektive finnas kvar. Den närmare gränsen får dras upp i rättstillämpningen. Därvid bör den praxis som växt fram beträffande hyresrätter vara vägledande. Vi menar att den – t.ex. genom de linjer som i korthet visats här – innehåller nyanserade bedömningar av de olika intressen som bryts mot varandra. Vi vill dock särskilt nämna en aspekt som vi anser vara viktig vid rättstillämpningen. Som vi har uppfattat praxis för hyresrätter har stor vikt fästs vid att hyresvärden t.ex. genom betalningspåminnelser har gjort klart att man inte accepterar betalningsförseningarna. Detta anser vi vara viktigt även när man bedömer frågan om påföljden för upprepade betalningsförseningar beträffande bostadsrätter.

Vi anser inte att olika regler på denna punkt bör gälla för bostadslägenheter respektive lokaler.

Närmare om förfarandet

Beträffande hyresrätter prövas frågor om förverkande av allmän domstol. Motsvarande gäller för bostadsrätter. Som nämnts är upprepade betalningsförseningar beträffande hyresrätter en fråga som är aktuell i förlängningstvister och inte, som vi föreslår för bostadsrätternas del, en omständighet som kan medföra förverkande. Förlängningstvister prövas av hyresnämnd. Frågor om förverkande kan – både vad gäller hyresrätter och bostadsrätter – initieras i summarisk process. Men detta är inte möjligt beträffande förlängningstvisterna. I sådana tvister måste hyresvärden, om inte hyresgästen frivilligt flyttar, beträffande *bostadslägenheter* hänskjuta tvisten till hyresnämnd. Det innebär bl.a. att frågan inte kan avgöras genom summarisk process. Och hyresvärden

måste alltså begära hänskjutande om han inte vill förlänga avtalet och hyresgästen inte flyttar frivilligt. När det gäller *lokaler* är det hyresgästen som skall hänskjuta fråga om ersättning om denne begär sådan, 58 § hyreslagen.

Det sagda ger upphov till en del frågor. Man kan tänka sig olika lösningar för förfarandet i situationen att rätten till återvinning har gått förlorad på grund av upprepade betalningsförseningar. En möjlighet är att i just denna situation låta hyresnämnden pröva tvisten i stället för allmän domstol. Beträffande bostadsrätter är det ju annars allmän domstol som prövar alla förverkandefrågor.

Det bör nämnas att 1997 års hyreslagstiftningsutredning i sitt delbetänkande Nytt system för prövning av hyres- och arrendemål (SOU 1999:15) föreslog att hyresnämnderna skall avskaffas. Det flesta ärendetyper som förekommer vid hyresnämnderna, bl.a. förlängningstvister, skall enligt förslaget i stället handläggas vid domstol. Men förslaget innebär också att bl.a. förlängningstvister skall handläggas enligt lagen (1996:242) om domstolsärenden och att s.k. intresseledamöter skall delta vid prövningen. Förverkandetvister skall däremot, liksom enligt gällande rätt, handläggas enligt rättegångsbalken och utan intresseledamöter. Förslaget är för närvarande föremål för beredning. De resonemang som förs i det följande har – mot bakgrund av de skillnader mellan förlängningstvister och förverkandetvister som bibehålls – bärekraft även om utredningens förslag blir verklighet. I fortsättningen talas därför, för enkelhetens skull, endast om hyresnämnder. För det fall utredningens förslag genomförs blir frågan alltså inte *var* handläggningen skall ske utan *vilka regler* som skall gälla för handläggningen i form av tillämplig lag och vilka ledmöter som skall ingå.

För att förlägga tvisterna till hyresnämnderna talar att samma avvägning skall göras mellan föreningen och bostadsrättshavaren som hyresnämnden gör vid upprepade betalningsförseningar i hyresförhållanden. Detta skall emellertid inte överdrivas. När det gäller de befintliga förverkandegrunderna beträffande bostadsrätter måste liknande bedömningar i många fall göras. Det sker då i allmän domstol. Som exempel kan nämnas förverkandetvister där lägenheten har använts för ett annat ändamål än det avsedda. Då skall domstolen bedöma om avvikelserna är av avsevärd betydelse för föreningen. Och vid partiell sublokation blir frågan i en förverkandetvist om detta har medfört men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen. Det bör också hållas i minnet att det i de aktuella fallen alltid kommer att gälla endast om *upprepade betalningsförseningar* har medfört att bostadsrättshavaren har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att bostadsrättshavaren skäligen inte bör få behålla lägenheten. När det gäller förlängningstvister är upprepade betalningsförseningar bara en omständighet

bland många andra som kan medföra att hyresgästen inte skäligen bör få behålla lägenheten.

Mot att förlägga tvisterna vid hyresnämnderna talar med styrka det faktum att alla andra förverkandefrågor handläggs av allmän domstol. Man skulle ställas inför komplicerade problem vid utformningen av regleringen för att lösa sådana situationer som t.ex. att föreningen åberopar flera olika förverkandegrunder till stöd för sitt förverkandeyrkande. Att föra över samtliga förverkandetvister till hyresnämnderna ser vi inga skäl för. I dag prövar hyresnämnderna inga sådana tvister. Det gäller både beträffande bostadsrätter och hyresrätter. Vi anser att även den här aktuella typen av förverkandetvister bör prövas av allmän domstol.

En fråga återstår att ta ställning till. Vi förordar alltså att allmän domstol skall pröva de här aktuella förverkandetvisterna. Men trots det kan man tänka sig en ordning där föreningen, liksom vid förlängningstvister avseende hyresrätter som är bostadslägenheter, är skyldig att hänskjuta tvisten. Skillnaden skulle då vara att hänskjutandet gjordes till allmän domstol och inte till hyresnämnd. En sådan ordning skulle bl.a. utesluta möjligheten till summarisk process. Men som tidigare nämnts innebär flera andra förverkandegrunder att rätt svåra bedömningar eller avvägningar måste göras. Vi ser därför inget skäl till någon särskild ordning för situationen att rätten till återvinning är förlorad på grund av upprepade betalningsförseningar. Detta gäller särskilt mot bakgrund av att en ansökan om åläggande för bostadsrättshavaren att flytta handläggs som vanlig handräckning. Och avser en sådan ansökan avhysning på grund av att nyttjanderätten är förverkad skall sökanden enligt 14 § lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning närmare utveckla grunden för sitt yrkande. Bestrider sedan bostadsrättshavaren ansökan skall saken prövas av domstol, om föreningen vidhåller sitt krav, 33 § samma lag.

Vid vilken tidpunkt skall bostadsrättshavaren flytta?

Som nämndes när vi tog ställning för förverkande som sanktion vid upprepade betalningsförseningar är det möjligt att välja olika tidpunkter då bostadsrättshavaren skall vara skyldig att flytta från lägenheten. I 7 kap. 24 § BRL ställs upp olika frister för när bostadsrättshavaren är skyldig att flytta. Avgörande för vilken frist som gäller är vilken av förverkandegrunderna i 7 kap. 18 § BRL som är grunden för förverkandet. Bostadsrättshavaren är skyldig att flytta genast i de flesta fall när bostadsrätten sägs upp på grund av att den är förverkad. Undantag finns för tre fall, nämligen vid olovlig andrahandsupplåtelse, när lägen-

heten har använts i strid med 7 kap. 6 § (användning av lägenheten för avvikande ändamål) eller 7 kap. 8 § BRL (otillåten partiell sublökation) samt när bostadsrättshavaren inte har fullgjort sådan skyldighet som avses i 7 kap. 18 § 7 BRL. I dessa fall har bostadsrättshavaren rätt att bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger bostadsrättshavaren att flytta tidigare.

Den grundläggande frågan är givetvis om man bör ha kvar skillnaden mellan de olika förverkandegrunderna. En sådan skillnad har funnits ända sedan 1930 års BRL. Då fanns sex förverkandegrunder. Hälften av dem omfattades av tremånadersregeln. Enligt förarbetena gjordes uppdelningen "efter det men, som kan anses tillskyndas föreningen genom bostadsrättshavarens kvarsittande" (NJA II 1930 s. 516). De nya förverkandegrunder som därefter tillkommit – ohyra och brottslig verksamhet – har sedan kommit att inte omfattas av tremånadersregeln.

Enligt vår uppfattning kan man skönja en viss skillnad mellan olika förverkandegrunder. Beträffande vissa av grunderna är det för föreningen mer angeläget att bostadsrättshavaren snabbt kan skiljas från lägenheten jämfört med de andra grunderna. Exempelvis framstår läget för föreningen som mer akut när bostadsrättshavaren inte alls betalar årsavgiften än när han har någon utomstående inrymd i lägenheten. Så förhåller det sig i varje fall typiskt sett. Skulle förhållandena i de enskilda fallen avvika från det normala, finns en möjlighet att göra undantag från huvudregeln om tre månader.

Argumentet har framförts att förfarandet ändå tar så lång tid, eftersom man oftast får gå till domstol osv., att det inte är meningsfullt att ha en tremånadersregel. Men bestämmelsen har trots allt sin betydelse. Exempelvis kan regeln ha sin betydelse om bostadsrättshavaren är beredd att flytta utan process. Med tremånadersregeln i BRL som stöd får bostadsrättshavaren ett bättre förhandlingsläge i frågan när denne skall vara skyldig att flytta.

Det som återstår att ta ställning till är således om förverkande på grund av upprepade betalningsförseningar skall medföra att bostadsrättshavaren skall vara skyldig att flytta genast eller – enligt huvudregeln – först efter tre månader. Det kan därvid nämnas att 1986 års bostadsrättsutredning föreslog att tremånadersregeln skulle gälla. I och för sig kan sägas att missbruk bör beivras. Men för sen betalning innebär trots allt en mindre förlust för föreningen än om betalning inte alls erläggs. Visserligen kan sägas att risken för att bostadsrättshavaren inte betalar alls ökar, när denne får klart för sig att nyttjanderätten är förverkad. Men den risken är inte större i det här fallet än i de övriga fall som omfattas av tremånadersregeln. Vi föreslår därför att tremånaders-

regeln skall omfatta även fall då rätten till återvinning har gått förlorad på grund av upprepade betalningsförseningar.

16.2.2 Fristerna vid försenad betalning

Vårt förslag: *Förverkandefristen* skall vara en vecka för bostadslägenheter och, liksom enligt gällande rätt, två vardagar för lokaler.

Återvinningsfristen skall vara tre veckor för bostadslägenheter och två veckor för lokaler.

Den utformning vi gett vårt förslag i det föregående avsnittet om förverkande på grund av upprepade betalningsförseningar nödvändiggör i sig inga ändringar av 7 kap. 18 § 1 BRL. Det är alltså den punkt som avser bl.a. förverkandegrunden för sen betalning av årsavgiften. Men som anges i våra direktiv har bl.a. den s.k. förverkandefristen förlängts beträffande hyresrätterna utan att saken har övervägts för bostadsrätternas del. Avvikelse finns även beträffande återvinningsfristen. Det finns därför skäl att se över dessa frister.

För hyresrätter som avser bostadslägenheter är sedan år 1993 förverkandefristen en vecka. I alla andra fall, alltså överlag för bostadsrätter och för hyresrätter som är lokaler, är fristen två dagar.

Införandet av en förverkandefrist om en vecka för hyresrätter som är bostadslägenheter motiverade departementschefen på följande sätt (prop. 1992/93:115 s. 15).

Jag instämmer i kommitténs uppfattning att de nuvarande reglerna om förverkande av hyresrätten vid betalningsdröjsmål är omoderna och alltför stränga mot hyresgästerna. Bostaden är av central betydelse för en hyresgäst, såväl ekonomiskt som socialt. Att hyresrätten förverkas på grund av ett så kort betalningsdröjsmål som enligt gällande rätt framstår därför inte som rimligt. Samtidigt är det viktigt för bl.a. betalningsmoralen att inte alltför långa betalningsdröjsmål godtas utan förverkandepåföljd.

Resultatet av avvägningen blev en förlängning av förverkandefristen från två dagar till en vecka. Samtidigt föreslogs en ändring av återvinningsfristen från tolv dagar till två veckor. Denna ändring motiverades endast med intresset av att fristerna anges på ett enhetligt sätt, nämligen i veckor (prop. 1992/93:115 s. 16). Bostadsutskottet ändrade denna frist till tre veckor för bostadslägenheter. Utskottet motiverade detta med att fristen därigenom blev så lång att en månadslön kan komma att betalas ut under den tiden och att socialnämnden får tillräckligt med tid

att agera (1992/93:BoU24 s. 7). För lokaler gäller en återvinningsfrist om två veckor. För bostadsrätter är fristen tolv dagar.

När det gäller bostadsrätter som är bostadslägenheter torde samma skäl beträffande förverkandefristen kunna anföras som för bostadslägenheter vilka är hyresrätter. Bostaden är socialt lika viktig för en bostadsrättshavare som för en hyresgäst. Ekonomiskt är bostadsrätten kanske ännu viktigare än en hyresrätt. Det talar för att de nuvarande reglerna är för omoderna och stränga mot bostadsrättshavare som har en bostad med bostadsrätt. När det gäller återvinningsfristen har bostadsutskottets tankar samma bärkraft om bostadslägenheten är en bostadsrätt som om den hade varit en hyresrätt. Tidigare har mot detta kunnat anföras att ingen särskild påföljd har funnits mot en bostadsrättshavare som gör sig skyldig till upprepade betalningsförseningar inom fristerna. Det argumentet faller emellertid bort med vårt förslag att upprepade betalningsförseningar skall kunna medföra förverkande. Därigenom går det inte att vid upprepade tillfällen utnyttja de förlängda fristerna. Detta medför i sin tur att det saknas skäl att tro att ändringen medför några ekonomiska förluster för föreningarna. Vissa fördelar för alla inblandade innebär också en anpassning till hyreslagen. Systemet blir mer lättöverskådligt, t.ex. för en förening som även har hyresgäster. Det har vidare visat sig att systemet där tiden räknas i vardagar ställer till med en del problem, bl.a. beroende på att lördag också räknas som vardag. En anpassning till hyreslagen innebär att alla tider utom förverkandefristen för lokaler räknas i veckor.

Mot bakgrund av det sagda föreslår vi att förverkandefristen beträffande bostadsrätter skall vara en vecka för bostadslägenheter och två vardagar för lokaler samt att återvinningsfristen skall vara tre veckor för bostadslägenheter och två veckor för lokaler.

En ytterligare skillnad finns mellan hyresrätter och bostadsrätter och det är från vilken tidpunkt återvinningsfristen räknas. Skillnaden hänger emellertid samman med att en hyresvärd har skyldighet att skicka vissa underrättelser och meddelanden, vilka saknar motsvarighet beträffande bostadsrätterna. Vi återkommer till detta i nästa avsnitt.

16.2.3 Underrättelser och meddelanden

Vårt förslag: Föreningen skall vara skyldig att underrätta bostadsrättshavaren om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom återvinningsfristen. Och återvinningsfristen skall börja löpa först när föreningen har underrättat bostadsrättshavaren. Däremot skall bostadsrättsföreningen inte vara skyldig att skicka meddelande till socialnämnden för att återvinningsfristen skall börja löpa.

Allmänt

I det föregående avsnittet föreslog vi beträffande bostadslägenheter att förverkandefristen skall vara en vecka och återvinningsfristen tre veckor. Motsvarande frister för lokaler skall vara två vardagar respektive två veckor. Men som antyddes i det angivna avsnittet finns skillnader mellan hyresrätter och bostadsrätter när det gäller från vilken tidpunkt återvinningsfristen räknas. Detta beror i sin tur på att hyresvärderna är skyldig att skicka vissa underrättelser och meddelanden som saknar motsvarighet beträffande bostadsrätter. Som utvecklats i avsnitt 16.1.6 är en förutsättning för att återvinningsfristen skall börja löpa beträffande hyresrätter att hyresgästen har delgetts en underrättelse om att han genom att betala hyran på angivet sätt får tillbaka hyresrätten. Det gäller för både bostadslägenheter och lokaler. Beträffande bostadslägenheter gäller en ytterligare förutsättning för att återvinningsfristen skall börja löpa: ett meddelande om uppsägningen och anledningen till denna skall ha lämnats till socialnämnden.

Sådana underrättelser och meddelanden är alltså en bostadsrättsförening enligt gällande rätt inte skyldig att skicka. Återvinningsfristen börja därför att löpa när föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren. I förevarande avsnitt diskuterar vi om systemet med underrättelser och meddelanden bör införas för bostadsrätterna.

Det bör nämnas att denna fråga behandlades redan av 1986 års bostadsrättsutredning. Utredningen föreslog en skyldighet för föreningen, motsvarande den som hyresvärderna har, att skicka underrättelse till bostadsrättshavaren och meddelande till socialnämnden. Utredningen förde ett rätt utförligt resonemang (SOU 1988:14 s. 164 f.):

Vi menar att det finns omständigheter som talar både för och emot att komplettera lagstiftningen i det aktuella avseendet...

Eftersom en bostadsrättshavare även enligt vårt förslag kan återvinna nyttjanderätten är det i och för sig rimligt att den försumlige medlemmen underrättas om sin återvinningsmöjlighet i anslutning till att denne sägs upp. Ett meddelande till socialnämnden om uppsägningen och anledningen till denna kan väl alltid sägas ha betydelse från bostadssocial synpunkt.

Emellertid menar vi att skillnaderna mellan upplåtelseformerna hyra och bostadsrätt också måste beaktas. Således är bostadsrättshavaren medlem i den (ekonomiska) förening som avgiften skall erläggas till. Med andra ord har han själv, även sett från föreningens synpunkt, ett intresse av att han fullgör sina skyldigheter. Vidare bör framhållas att om en motsvarighet till de nu aktuella bestämmelserna i 12 kap. 44 § jordabalken skulle införas i bostadsrättslagen, kommer detta att innebära ytterligare administrativa pålagor för föreningarna. Slutligen kan vi inte bortse från att bostadsrätten kan pantsättas för lån (om inte denna möjlighet redan utnyttjats maximalt), vilket kan användas till att betala den aktuella avgiften.

Trots det sagda menar vi att skälen för att i det aktuella avseendet samordna de båda upplåtelseformerna väger över. Därför förordar vi...

Detta var en fråga där departementschefen i prop. 1990/91:92 anförde att BRL enligt hans mening i möjlig mån bör anpassas till hyreslagen men att ett ställningstagande borde avvaktas med hänsyn till det arbete som då bedrevs inom ramen för 1989 års hyreslagskommitté. Samma bedömning gjordes beträffande upprepade betalningsförseningar, se avsnitt 16.2.1.

Bör underrättelse skickas till bostadsrättshavaren?

Reglerna om underrättelse till hyresgästen i hyreslagen härstammar från år 1974. Den grundläggande tanken med att införa skyldigheten att lämna en underrättelse var att säkerställa att hyresgästen verkligen får kännedom om den möjlighet som finns att återvinna hyresrätten och att därigenom undvika onödiga rättsförluster (prop. 1973:23 s. 168 ff.).

Om man ser på de argument som framfördes av 1986 års bostadsrättsutredning kan konstateras att det i och för sig är så att bostadsrättshavaren som medlem har ett intresse av att årsavgifterna erläggs. Men läget är att utgångspunkten är att nyttjanderätten är förverkad på grund av utebliven betalning. En möjlighet finns till återvinning. Det saken handlar om är huruvida bostadsrättshavaren skall få information om detta. Enligt vår mening saknas skäl att tro att bostadsrättshavare har bredare kunskaper om återvinningssystemet än hyresgästen.

Som 1986 års bostadsrättsutredning konstaterade innebär underrättelsen ett visst mått av extra arbete för föreningarna. Detta måste emellertid vägas mot den fördel systemet från informationssynpunkt innebär för bostadsrättshavaren. Möjligheten att pantsätta bostadsrätten för att betala avgiften torde sakna betydelse för frågan om systemet med underrättelse bör införas. Ytterligare belåning torde vara en hållbar lösning endast i de fall betalningsproblemen är av kortvarig natur. Situationen där bostadsrättshavaren inte kan betala årsavgiften men beviljas lån torde vara ovanlig.

Vi föreslår därför att bostadsrättsföreningen åläggs en skyldighet motsvarande den som hyresvärderna har att underrätta bostadsrättshavaren om möjligheterna att återvinna bostadsrätten. En särskild fråga är på vilket sätt delgivning av underrättelsen bör ske. Vi tar upp den i avsnitt 17.2.5.

Meddelande till socialnämnden

Kravet för bostadslägenheter på meddelande till socialnämnden infördes år 1978 för att så långt möjligt förhindra vräkningar (prop. 1977/78:175 s. 176). Man antog att vräkningar i många fall skulle kunna undvikas genom den nya ordningen med meddelande.

Vi har i avsnitt 13.2.3 redogjort för vad som kom fram vid vårt sammanträffande med Socialstyrelsen m.fl. Det mötet hade till syfte att utröna hur reglerna om meddelande till socialnämnden vid störningar eller utebliven betalning av hyra fungerar och vad man ansåg om förutsättningarna för en motsvarande reglering beträffande bostadsrätter.

De redovisade synpunkterna och erfarenheterna drar åt olika håll. Det är svårt för personer som har blivit avhysta att få en ny bostad. Detta talar givetvis för att införa systemet med meddelanden. Men vilka åtgärder kommunerna vidtar varierar kraftigt. I många fall händer inget annat än att socialnämnden skickar ut ett brev som inte besvaras. Kommuner känner sig redan i dag överhopade av meddelanden och det förekommer att personer upplever framstötningar från socialnämnden som direkt kränkande. Beträffande bostadsrätter är möjligheterna att hjälpa den som har betalningsproblem klart mindre än beträffande hyresrätter. Hjälp att behålla bostadsrätten kan bli aktuell endast om man kan se att det rör sig om ett helt temporärt betalningsproblem eller möjligen om bostadsrätten helt saknar förmögenhetsvärde. I normalfallet innebär dock regelsystemet att bostadsrätten skall avyttras.

När det gäller den ekonomiska dimensionen kan vidare konstateras att bostadsrätter ligger närmare ägande av fast egendom än vad hyresrätt gör. Exempelvis består en del av bostadsrättshavarens faktiska bo-

endekostnad oftast av amorteringar och räntebetalningar avseende lån på samma sätt som för en fastighetsägare. För kreditinstituten finns ingen skyldighet att skicka meddelanden till socialnämnden. Det torde vara vanligt att den som inte kan betala årsavgiften också har problem att betala sina lån. Därmed kan lägenheten komma att avyttras efter agerande av kreditgivaren.

Till skillnad från vad som gäller beträffande systemet mot störningar i boendet kan vi se skillnader mellan hyresrätter och bostadsrätter vid utebliven betalning. Det torde vara i mycket färre fall som det kan bli aktuellt att vidta åtgärder som medför att bostadsrättshavaren får behålla sin bostadsrätt än vad fallet är med hyresgäster. Därtill kommer att systemet med meddelande inte fungerar särskilt bra beträffande hyresrätter, att man redan i dag i kommuner upplever att "papper" skickas i onödan samt att vissa personer reagerar negativt och känner sig kränkta när socialnämnden kontaktar dem.

Beträffande störningar i boendet kom vi till slutsatsen att meddelande bör skickas till socialnämnden. I det nu aktuella sammanhanget, utebliven betalning av årsavgiften, anser vi däremot att skälen *mot* en ordning med meddelanden väger över.

16.2.4 Återvinning vid sjukdom m.m.

Vårt förslag: Ett undantag från regeln att en bostadsrättshavare får skiljas från en bostadslägenhet när denne har betalat först efter återvinningsfristen skall införas. Det avser situationen att bostadsrättshavaren har varit förhindrad att betala årsavgiften inom denna tid på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och årsavgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgjordes i första instans.

Någon motsvarighet till möjligheten enligt hyreslagen för socialnämnden att ta över betalningsansvaret bör inte föras in i BRL.

En hyresgäst får, enligt 44 § fjärde stycket hyreslagen, inte skiljas från en bostadslägenhet om

1. socialnämnden inom återvinningsfristen meddelar hyresvärden att den åtar sig betalningsansvaret för hyran, eller
2. hyresgästen har varit förhindrad att betala hyran inom återvinningsfristen på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet

och hyran har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Dessa bestämmelser infördes år 1993. I förarbetena (prop. 1992/93:115 s. 16 f.) angavs att man borde förbättra socialnämndernas möjligheter att agera och att starka skäl talade för att de genom att åta sig betalningsansvaret skall kunna förhindra att hyresgästen förlorar sin bostad. Tanken bakom undantagsregeln avseende sjukdom o.d. var att säkerställa att hyresgästen i vissa klart ursäktliga fall får bo kvar i lägenheten trots att hyran betalades först efter utgången av återvinningsfristen. Bör då dessa bestämmelser överföras till BRL?

Vid vårt sammanträffande med Socialstyrelsen m.fl. (se avsnitt 13.2.3) angav man samstämmt att det är mycket ovanligt att socialnämnden i praktiken åtar sig betalningsansvaret beträffande hyresrätter. Det förekommer i princip inte. Som utvecklades i det föregående avsnittet är huvudregeln att en bostadsrätt skall realiseras, varefter behållningen av detta får tas i anspråk innan det kan bli aktuellt med bistånd. Redan av dessa skäl kan konstateras att det är uteslutet att föreslå en överföring av hyreslagens regler om socialnämndens övertagande av betalningsansvaret till BRL.

Bör då en motsvarighet införas till regleringen i hyreslagen som innebär att hyresgästen inte får skiljas från en bostadslägenhet trots att betalningen har erlagts efter återvinningsfristens utgång, om förseningen beror på sjukdom eller liknande? Vi anser att det är viktigt att man upprätthåller principen att årsavgiften skall betalas och att detta sker i tid. Inte minst i små bostadsrättsföreningar är detta av stor vikt för föreningens ekonomi. Samtidigt är det viktigt med balans i systemet. Redan enligt gällande rätt är utebliven betalning av årsavgiften en förverkandegrund. Vi föreslår att upprepade betalningsförseningar inom återvinningsfristen skall kunna leda till att rätten till återvinning går förlorad, vilket i sin tur medför att bostadsrättshavaren förlorar sin lägenhet. Detta tror vi kommer att få en preventiv betydelse mot missbruk. Det vi här talar om är att boende, som blir sjuka o.d. och inte betalar inom återvinningsfristen, inte skall förlora sin bostad. De aktuella fallen menar vi allmänt sett framstår som ursäktliga. Det är inte fråga om missbruk av systemet och liknande. Vi ser det därför som rimligt att fall som dessa inte skall leda till ett förverkande samtidigt som man skärper lagstiftningen mot missbruk o.d.

När det gäller lokaler gör vi samma bedömning som man har gjort beträffande hyresrätter. Det rör sig då oftast om näringsidkare. På dem kan man ställa större krav. Undantaget bör därför inte omfatta lokaler utan endast bostadslägenheter.

Vi föreslår alltså att det för bostadsrätter som är bostadslägenheter införs ett undantag från huvudregeln att bostadsrättshavaren får skiljas från lägenheten när betalning har erlagts efter återvinningsfristen. Undantaget skall avse situationen att förseningen beror på att bostadsrättshavaren har varit förhindrad att betala årsavgiften på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet. Regleringen bör utformas efter mönster av hyreslagen.

17 Förfarandet vid uppsägning

17.1 Bakgrund

17.1.1 Sätten för uppsägning

BRL

En uppsägning skall vara skriftlig, om inte skriftligt erkännande av uppsägningen lämnas, 7 kap. 26 § BRL. Utan att det särskilt anges är utgångspunkten att bostadsrättshavaren, när det är denne som säger upp avtalet, har möjlighet att göra uppsägningen hos en behörig ställföreträdare för föreningen. I paragrafen ges bostadsrättshavaren uttryckligen även en annan möjlighet. Bostadsrättshavaren får också göra uppsägningen hos den som är behörig att ta emot årsavgiften på föreningens vägnar. Det kan vara fråga om t.ex. förvaltare, vice värd eller någon annan som har rätt att ta emot avgifter för föreningens räkning (Julius m.fl., Bostadsrättslagen, 2 uppl., 1998, s. 220).

Hyreslagen

Motsvarande bestämmelser för hyresrätter finns i 8 § hyreslagen. Vissa avvikelser finns. Utgångspunkten är att en uppsägning skall vara skriftlig, om hyresförhållandet har varat längre än tre månader i följd vid den tidpunkt *till* vilken tid uppsägningen görs. Har avtalet varat kortare tid än tre månader kan avtalet alltså sägas upp muntligen, oavsett om det är hyresvärden eller hyresgästen som gör uppsägningen. Därefter är det bara hyresgästen som kan säga upp avtalet muntligen. Det förutsätter dock att hyresvärden lämnar ett erkännande av uppsägningen. Ett undantag finns. En lokalhyresgästs uppsägning enligt 58 a § hyreslagen – vilket innebär att uppsägningen sker med begäran om förlängning på ändrade villkor – måste vara skriftlig.

På motsvarande sätt som för bostadsrätter får uppsägning göras hos den som är behörig att ta emot hyra på hyresvärdens vägnar.

Ett ytterligare krav som saknar motsvarighet i BRL finns när uppsägningen enligt första stycket *skall* vara skriftlig, hyresvärden är den som säger upp och det rör sig om ett bostadshyresavtal. Normalt sett

bör i dessa fall, enligt 8 § andra stycket hyreslagen, hyresvärden ange orsaken till att avtalet upphör. Undantag gäller när hyresgästen saknar besittningsskydd enligt bestämmelserna i 45 § första stycket 1 - 3. Det bör observeras att angivande av orsaken aldrig är obligatoriskt.

Historik

De nu aktuella bestämmelserna i BRL fick sitt sakliga innehåll genom 1970 års BRL. När de infördes innebar de en anpassning till vad som gällde för hyresrätter (prop. 1971:12 s. 135). Det bör dock nämnas att det enligt hyreslagen fanns ett krav på skriftlighet först om hyresförhållandet hade varat i nio månader. Sänkningen till tre månader gjordes år 1984. Då gjordes också inskränkningen att efter denna tid är muntlig uppsägning en möjlighet endast för hyresgästen.

År 1994 infördes bestämmelserna om att hyresvärden i de flesta fall bör ange orsaken till uppsägningen.

17.1.2 Delgivning av uppsägningen

BRL

För skriftlig uppsägning finns särskilda bestämmelser om *delgivning* av uppsägningen. En skriftlig uppsägning skall delges den som söks för uppsägning, 7 kap. 27 § BRL. Utgångspunkten är därvid att delgivningslagen (1970:428) är tillämplig. Men bestämmelserna i 12 - 15 §§ delgivningslagen är inte tillämpliga. Det innebär att delgivningslagens bestämmelser om delgivning genom att handlingen lämnas till annan än den sökta, kungörelsedelgivning och s.k. spikning, inte är tillämpliga.

I stället för dessa gäller bestämmelserna i 7 kap. 27 § andra och tredje styckena BRL. Om den som söks för delgivning inte träffas i sitt hemvist, får uppsägningen sändas i rekommenderat brev under bostadsrättshavarens vanliga adress. Ett exemplar av uppsägningen skall dessutom lämnas antingen i den söktes bostad till en vuxen medlem i hus hållet eller, om bostadsrättshavaren driver rörelse med fast kontor, på kontoret till någon som är anställd där. Påträffas inte någon av de nu angivna, skall uppsägningen i stället läggas i den söktes postlåda, om sådan finns. Uppsägning anses har skett när vad som här sagts har utförts.

I paragrafens tredje stycke öppnas en möjlighet att säga upp genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar. Detta förutsätter att den hos vilken delgivning skall ske saknar känt hemvist i Sverige och inte hel-

ler har något känt ombud som har rätt att ta emot uppsägning för honom.

Hyreslagen

Beträffande hyreslagen kan först sägas att bestämmelserna om delgivning är betydligt mer svåröverskådliga än BRL:s bestämmelser. I 8 § tredje stycket hyreslagen anges nämligen att skriftliga uppsägningar skall delges den som söks för uppsägning i den ordning som anges i 8 kap. 8 § andra och tredje styckena jordabalken, om inte annat följer av fjärde eller femte styckena i 8 § hyreslagen. Dessa hänvisningar innebär i sak följande.

En uppsägning får skickas i rekommenderat brev, 8 § fjärde stycket hyreslagen. Det förutsätter dock för det första att den som söks för uppsägning har hemvist här i landet. Vidare får det inte vara fråga om en förverkandesituation enligt 42 § hyreslagen eller en hyresvärd som enligt 58 § säger upp en lokalhyresgäst. Uppsägningen anses ha skett när den har avlämnats för postbefordran under den söktes vanliga adress. Särskilda bestämmelser finns om vad som skall anses som hyresgästens vanliga adress.

I de fall uppsägning inte får ske på nyss angivet sätt blir bestämmelserna i 8 kap. 8 § andra och tredje styckena jordabalken tillämpliga. Utgångspunkten där är densamma som i BRL. Skriftlig uppsägning skall delges enligt delgivningslagen, med undantag för den lagens 12 - 15 §§. Träffas den som söks inte i sitt hemvist gäller samma bestämmelser som i BRL.

Saknar den som söks känt hemvist här i landet, är man tillbaka i hyreslagen, närmare bestämt i lagens 8 § femte stycket. Där finns bestämmelser motsvarande dem i BRL om kungörelsedelgivning.

Efter denna genomgång kan konstateras att den stora skillnaden mellan BRL och hyreslagen är möjligheten i hyreslagen att i vissa fall endast skicka ett rekommenderat brev.

Historik

Bestämmelserna i BRL fick sitt nuvarande sakliga innehåll genom 1971 års BRL. Utformningen gjordes med hyreslagen som förebild. De tidigare omtalade avvikelserna i hyreslagen infördes år 1984.

17.1.3 Verkan av vissa ansökningar

Vissa ansökningar gäller, enligt 7 kap. 28 § BRL, som uppsägning när delgivning har skett i behörig ordning. Stämningsansökan med yrkande om rätt att frånträda bostadsrätten eller om bostadsrättshavarens skiljande från lägenheten är den ena formen av ansökningar som avses. Den andra är ansökan om avhysning av bostadsrättshavaren.

Motsvarande bestämmelser i hyreslagen finns i 8 § sjätte stycket. Där anges att en ansökan hos domstol med yrkande att hyresförhållandet skall upphöra eller att hyresgäst skall avhysas gäller som uppsägning när delgivning har skett i behörig ordning. Detsamma gäller en ansökan om avhysning enligt lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och avhysning.

Bestämmelserna har genom åren inte genomgått några ändringar som är av intresse i förevarande sammanhang.

17.1.4 Övergång efter bostadsrättshavarens uppsägning

I 7 kap. 29 § BRL behandlas verkningarna av en uppsägning från bostadsrättshavarens sida. Då övergår bostadsrätten genast till föreningen. Föreningen skall betala skälig ersättning för bostadsrätten.

Särskilda bestämmelser finns för det fall bostadsrättshavaren har tillträtt lägenheten och i uppsägningen begär att få bo kvar i lägenheten. Hyresavtal skall då anses ingånget för tiden från uppsägningen. I detta fall gäller bestämmelserna i 4 kap. 9 § BRL beträffande hyresvillkoren.

Någon direkt motsvarighet till dessa bestämmelser finns inte för hyresförhållanden.

Den enda förändring värd att nämna som gjorts av bestämmelserna är från år 1971. Då fick bestämmelserna beträffande situationen då hyresavtal anses ingånget sitt nuvarande sakliga innehåll. Tidigare gällde för det fall bostadsrättshavaren hade tillträtt lägenheten, att denne fick kvarsitta till den fardag för avträddande av förhyrd lägenhet, som inföll "näst efter tre månader från det lösen erlagts".

17.1.5 Följderna av uppsägning från föreningens sida

I 7 kap. 30 § BRL finns bestämmelser för förfarandet sedan en bostadsrätt har sagts upp av föreningen på grund av att bostadsrätten är förverkad. Utgångspunkten är att bostadsrätten då skall tvångsförsäljas enligt

8 kap. BRL så snart som möjligt efter det att bostadsrättshavaren har blivit skild från lägenheten. Men föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen har möjlighet att komma överens om att bostadsrätten skall säljas på annat sätt än genom tvångsförsäljning. Försäljningen kan alltså då göras under hand. Dessutom gäller att försäljningen får skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för har blivit åtgärdade.

Bestämmelserna saknar av naturliga skäl motsvarighet i hyreslagen.

De återgivna bestämmelserna har i stort haft samma sakliga innehåll sedan 1930 års BRL. Nämnas bör dock för det första att överenskommelse om försäljning under hand före 1991 års BRL kunde träffas mellan bostadsrättshavaren och föreningen. Borgenärerna behövde alltså inte tillfrågas. Ändringen gjordes för att ge borgenärerna bättre skydd (prop. 1990/91:92 s. 209).

17.2 Överväganden och förslag

17.2.1 Sättet för uppsägning

Vårt förslag: Möjligheten för föreningen eller bostadsrättshavaren att säga upp muntligen mot skriftligt erkännande tas bort. Det innebär att en uppsägning alltid skall vara skriftlig.

I avsnitt 17.1.1 har lämnats en utförlig redogörelse för hur uppsägning enligt gällande rätt skall göras när det gäller bostadsrätt respektive hyresrätt. Skriftlig uppsägning är alltid en möjlighet. Vissa möjligheter finns att säga upp muntligt både när det gäller bostadsrätter och hyresrätter. Vissa skillnader finns därvid.

Enligt de i utredningen företrädde bostadsrättsorganisationerna tillämpas i princip aldrig muntlig uppsägning beträffande bostadsrätter. Vi anser därför att frågan bör tas upp om man inte skall utmönstra denna möjlighet.

Det bör uppmärksammas att Hyresrättsutredningen i sitt slutbetänkande Bruksvärde, hyresprocess m.m. (SOU 1981:77) föreslog att den för hyresgästen exklusiva möjligheten till muntlig uppsägning mot skriftligt erkännande skulle tas bort. Förslaget genomfördes inte. I propositionen kommenterades det på följande sätt (prop. 1983/84:137 s. 119).

Från flera remissinstanser har det framhållits att den muntliga uppsägningen fyller en funktion för hyresgästerna. En hyresgäst kan enligt nuvarande ordning ringa upp sin hyresvärd och säga upp avtalet, varefter denne i brev bekräftar uppsägningen. Detta förfarande är väl inarbetat på hyresmarknaden och bör bestå när avsikten är att hyresförhållandet skall upphöra.

Våra erfarenheter är alltså att motsatsen gäller för bostadsrätter. Det faktum att möjligheten nästan aldrig utnyttjas talar för att ta bort den. Att skriftligt erkännande är en förutsättning för att den muntliga uppsägningen skall vara giltig innebär en viss risk. Bostadsrättshavare kan tro att det räcker med en muntlig uppsägning. Denna risk är enligt vår mening större här än beträffande hyresrätter, eftersom möjligheten nästan aldrig utnyttjas av bostadsrättshavare. På hyresrättsområdet har däremot systemet angetts vara väl inarbetat. Beträffande bostadsrätter är det vidare så att avsägelse enligt 4 kap. 11 § BRL alltid skall göras skriftligen. Reglerna blir mer lättöverskådliga om detsamma gäller vid uppsägningar. Vi föreslår alltså att skriftlig uppsägning i fortsättningen skall vara det enda alternativet.

17.2.2 Bör orsaken till uppsägningen anges?

Vår bedömning: En motsvarighet till hyreslagens regel att hyresvärderna bör ange orsaken vid uppsägning bör inte införas.

Som angetts i avsnitt 17.1.1 bör en hyresvärd som säger upp en bostadshyresgäst ange orsaken till uppsägningen. Detta motiverades på följande sätt (prop. 1993/94:199 s. 82):

Det måste vara av stor betydelse för hyresgästen att redan vid uppsägningen få klart för sig vad som är orsaken till denna. En sådan upplysning underlättar för hyresgästen att överväga om det tjänar något till att ta strid om att få bo kvar. Upplysningen kan också bidra till att hyresvärd och hyresgäst redan innan frågan förs till rättslig prövning kommer till tals med varandra och kan hitta en lösning. Hyresgästen kan också på ett tidigare stadium förbereda en förestående rättslig prövning.

Det är i och för sig så att en bostadsrättshavare har lika stort behov som en hyresgäst av att veta orsaken till uppsägningen. Erfarenheterna från de föreningar som de i utredningen ingående organisationerna kan överblicka är att så regelmässigt också sker.

Bestämmelsen i hyreslagen saknar sanktion. Hyresvärden *bör* ange orsaken. I förarbetena diskuterades alternativet att anse uppsägningar ogiltiga om orsaken inte anges (prop. s. 82). Men risken för rättsför-luster ansågs för stor. Man såg vidare en risk för att förfarandet vid domstol skulle kunna kompliceras. Vad man därvid främst torde ha tänkt på är att värden i en process inte skulle kunna göra gällande en orsak som inte har angetts i uppsägningen. Vi delar denna bedömning. Det skulle föra för långt att göra regleringen obligatorisk.

En ordningsföreskrift utan sanktion saknar enligt vår mening värde. Det torde i praktiken vara vanligt att orsaken anges. En osanktionerad bestämmelse skulle sannolikt inte ha någon nämnvärd positiv inverkan i de fall föreningar inte anger orsaken. Därmed menar vi att man inte bör belasta regelverket i BRL med en bestämmelse om detta.

17.2.3 Delgivning av uppsägningar

<p>Vår bedömning: Bestämmelserna om delgivning av uppsägningar bör inte ändras.</p>
--

År 1984 infördes, som redovisats i avsnitt 17.1.2, vissa lättnader i kravet på att uppsägningar i hyresförhållanden skall delges motparten. Rekommenderat brev är tillräckligt, om inte uppsägningen görs av hyresvärden och har rättsverkningar gentemot hyresgästen. En förutsättning är dock alltid att den som söks har hemvist här i landet. Det innebär alltså att hyresgästen alltid kan göra uppsägningar med rekommenderat brev, om bara hyresvärden har hemvist i landet. I förarbetena motiverades detta i korthet med att sådana försändelser kommer fram i tillräckligt stor utsträckning och att det i god fastighetsförvaltning ingår att alltid vara anträffbar (prop. 1983/84:137 s. 120). Det sistnämnda innebär att hyresvärden får stå risken för att försändelser t.ex. under semestertider blir liggande på ett obemannat kontor.

Hyresvärden får använda rekommenderat brev endast om uppsägningen inte har rättsverkningar för hyresgästen. Görs uppsägningen för att hyresrätten är förverkad enligt 42 § hyreslagen, får med andra ord rekommenderat brev inte användas. Det får inte heller ske om hyresvärden vägrar att förlänga ett hyresavtal avseende en lokal enligt 58 § hyreslagen. Den rätt till ersättning som en lokalhyresgäst har på grund av sitt indirekta besittningsskydd är nämligen beroende av att denne hänskjuter ersättningsfrågan till hyresnämnden, se avsnitt 16.2.1. Däremot går det bra att säga upp en bostadshyresgäst när hyresvärden

inte vill förlänga hyresavtalet. Enligt 46 § hyreslagen är i det fallet hyresvärdens tvungen att hänskjuta tvisten till hyresnämnden för att hyresgästens besittningsskydd skall brytas, om inte hyresgästen frivilligt flyttar.

Enkelt uttryckt finns möjligheten med rekommenderat brev för hyresvärdens del endast vid förlängningstvister avseende bostadslägenheter. Någon motsvarighet till detta finns inte för bostadsrätter. Motsvarighet finns endast till förverkandetvister. Och precis som när det gäller hyresrätter har en uppsägning av en bostadsrätt rättsverkningar. Den möjliga vägen beträffande bostadsrätter skulle alltså vara att frånga kravet på delgivning även när uppsägningen har rättsverkningar för bostadsrättshavaren. Men det bör enligt vår mening inte komma i fråga. Det skulle föra alldeles för långt och bl.a. innebära att man eftergav grundläggande krav på rättssäkerhet. Det ligger i sakens natur att bostadsrättshavare inte har något problem att nå föreningen. Mot bakgrund av det sagda menar vi att någon motsvarighet till de lättnader i delgivningskravet som införts för hyresrätter inte bör införas för bostadsrätternas del.

En annan tanke som förts fram under utredningsarbetet är att ersätta de särskilda delgivningsreglerna i 7 kap. 27 § BRL med delgivningslagens bestämmelser. Men vi ser inte skäl för det heller. Skälet för det skulle närmast vara att enligt önskemål från föreningshåll åstadkomma någon form av förbättring för deras del. Men systematiken är om man ser det i stort densamma. Den situation som avses är att den som skall delges inte låter sig delges på "ett enkelt sätt". I fall då man vet var personen har sitt hemvist brukar man använda spikning när delgivningslagen är tillämplig. BRL erbjuder i stället rekommenderat brev och att man, om ingen träffas, stoppar försändelsen i brevlådan. Om situationen i stället är den att personen saknar känt hemvist får kungörelsedelgivning användas enligt båda lagarna. Det finns visserligen vissa skillnader i rekvisiten men vi kan inte se att skillnaderna är sådana att de har någon praktisk betydelse i förevarande sammanhang. Dessutom framstår regleringen i BRL som mer anpassad efter situationen att man skall ha tag i en person som har en lägenhet i föreningens hus. Denna reglering har sin motsvarighet – i allt väsentligt – beträffande hyresrätter. Vi anser därför att den bör behållas.

17.2.4 Övergivna lägenheter

Vår bedömning: Någon motsvarighet till hyreslagens reglering avseende övergivna lägenheter bör inte införas.

I det föregående avsnittet redogjorde vi för de problem med delgivning som framkommit inom ramen för utredningsarbetet. Ett särskilt problem i sammanhanget är fall där man inte alls vet var bostadsrättshavaren finns. Då har det angetts föreligga särskilt stora delgivningsproblem. Det finns skäl att erinra om möjligheten till kungörelsedelgivning. Vi har å andra sidan förståelse för att förfarandet blir utdraget när kungörelsedelgivning är aktuell och att obetalda årsavgifter blir ett större och större problem i takt med att tiden går. Eftersom tankar har framförts under utredningsarbetet om att införa en motsvarighet till hyreslagens reglering beträffande övergivna lägenheter ser vi skäl att säga något om detta.

Hyresvärden får, enligt 27 § första stycket hyreslagen, genast återta en lägenhet, om hyresgästen överger den. Därefter står det alltså hyresvärden fritt att hyra ut lägenheten till någon annan. Paragrafens andra stycke tar sikte på situationen att egendom finns kvar i en lägenhet som hyresgästen har lämnat eller avhysts från eller i ett utrymme som hör till lägenheten. Bestämmelserna gäller egendom som kan antas tillhöra hyresgästen eller någon i dennes hushåll. Sådan egendom tillfaller hyresvärden, om hyresgästen inte inom tre månader från anmaning eller inom sex månader från det att denne lämnade eller avhystes från lägenheten har avhämtat egendomen.

En hyreslägenhet som en hyresgäst har övergett kan man på goda grunder säga helt saknar värde för den gamle hyresgästen. Denne är inte längre intresserad av lägenheten och lägenheten saknar förmögensvärde för hyresgästen. Annorlunda är det med bostadsrätten.

De grundläggande skillnaderna består i att bostadsrättshavaren har betalat en insats och i att bostadsrätten kan vara pantsatt. I och för sig skulle man kunna jämföra detta med avsägelse när det gäller värdet. Bostadsrättshavaren skulle alltså inte ha någon rätt till ersättning. Men samtidigt slipper bostadsrättshavaren ifrån skyldigheten att betala årsavgift. Det skulle därför innebära en ytterligare möjlighet att komma ifrån skyldigheten att betala årsavgift och det skulle vara möjligt även innan det har gått två år efter upplåtelsen. Avsägelse får göras först efter två år. Situationen blir inte heller lika enkel för en förening som för en hyresvärd om bostadsrätten är pantsatt. Hyresvärdens enda problem är att hitta en ny hyresgäst. Föreningen kan bli innehavare av en

bostadsrätt som är pantsatt och där det alltså inte bara är fråga om att vidareöverlåta en gravationsfri bostadsrätt.

När man närmare överväger frågan ser man att en reglering om övergivna lägenheter för bostadsrätter skulle innebära att man i praktiken gav bostadsrättshavaren möjlighet att avsäga sig bostadsrätten redan innan två år har gått från upplåtelsen. En sådan vidgning av denna möjlighet anser vi inte önskvärd. Det skulle bl.a. gå tvärs emot strävandena att stärka bostadsrätten som pantobjekt. Och som redan sagts, det är inte alls så lätt för föreningen att hantera en övergiven bostadsrätt på detta sätt, som det är för en hyresvärd med en övergiven lägenhet.

Vår bedömning är att det verkliga problemet ligger i att det förekommer långa handläggningstider vid myndigheten när avhysning är aktuell och att detta särskilt gäller när bostadsrättshavaren är svår att få tag på.

Om man vill åstadkomma någon förbättring handlar det alltså om att förkorta handläggningstiderna. Det är emellertid inte något som ligger inom ramen för vårt uppdrag. I sammanhanget bör nämnas att 1997 års hyreslagstiftningsutredning enligt tilläggsdirektiv (dir. 1999:16) skall ta ställning till om domstolarna bör få möjlighet att vid vissa fall av förverkande besluta om avflyttning på ett snabbare sätt än vad som är fallet i dag. Utredningens uppdrag gäller hyresrätter. Övervägandena kan emellertid vara av intresse också beträffande bostadsrätterna.

17.2.5 Delgivning av underrättelse till bostadsrättshavaren

Vårt förslag: En underrättelse till bostadsrättshavaren om dennes möjligheter att få tillbaka sin lägenhet genom att betala inom återvinningsfristen skall delges på samma sätt som uppsägningen. Det innebär att delgivning skall ske enligt bestämmelserna i 7 kap. 27 § BRL.

I avsnitt 16.2.3 föreslog vi att bostadsrättsföreningen, vid uppsägning på grund av utebliven betalning av årsavgiften, skall vara skyldig att underrätta bostadsrättshavaren om att denne har möjlighet att få tillbaka sin lägenhet genom att betala inom återvinningsfristen. Bestämmelsen är hämtad från hyreslagen. Där infördes den år 1974. Beträffande delgivning gällde då att underrättelsen skulle delges på samma sätt som uppsägningen, dvs. enligt hyreslagens delgivningsregler.

Numera gäller att uppsägningen fortfarande skall delges på detta sätt men att underrättelsen skall delges enligt delgivningslagens bestämmelser. Vad är då förklaringen till detta?

År 1985 infördes en möjlighet att göra vissa uppsägningar genom att endast skicka ett rekommenderat brev, se avsnitt 17.1.2. Det är emellertid inte tillåtet om uppsägningen har rättsverkningar mot hyresgästen. Detta innebär i sin tur att endast rekommenderat brev inte är en möjlighet vid förverkanden (prop. 1983/84:137 s. 120). Men varför ändrades då kraven för delgivning av underrättelser när ordningen med rekommenderat brev för vissa uppsägningar infördes? I förarbetena uttalades (prop. 1983/84:137 s. 129):

Den nya bestämmelserna innebär att uppsägning får ske genom rekommenderat brev i de fall uppsägning inte medför någon direkt rättsverkan för hyresgästen. I övriga fall skall uppsägningen delges hyresgästen. Detta har föranlett en redaktionell ändring i första stycket så att det klart skall framgå att en underrättelse om återvinning, på samma sätt som enligt gällande rätt, alltid skall delges hyresgästen.

Detta torde innebära att det enda man avsåg att åstadkomma var att inte tillåta uppsägning med endast rekommenderat brev. Men i lagtexten gjordes den ändringen att lokutionen i 44 § hyreslagen "i den ordning som gäller för uppsägning, delgivits" ersattes med "delgetts". Högsta domstolen har på grund av denna formulering slagit fast att delgivning enligt delgivningslagen krävs. Detta motiverade Högsta domstolen med att 44 § hyreslagen enligt sin ordalydelse – oberoende av vad som uttalats i förarbetena – inte kan tilläggas annan innebörd än att underrättelsen till hyresgästen skall delges enligt delgivningslagens bestämmelser (NJA 1988 s. 420).

I ett senare lagstiftningsärende föreslog en remissinstans en ändring till vad som gällde före år 1985. Detta bemöttes i förarbetena på följande sätt (prop. 1992/93:115 s. 43).

Högsta domstolen har slagit fast att underrättelsen skall delges hyresgästen i den ordning som anges i delgivningslagen (se NJA 1988 s. 420). Det har ansetts att kravet på att underrättelsen skall delges enligt delgivningslagen bör behållas, eftersom det är av stor betydelse att hyresgästen verkligen får del av underrättelsen. Denna ålägger nämligen hyresgästen aktivitet som är av närmast avgörande betydelse för hyresavtalets bestånd.

Vid förverkande av en bostadsrätt skall uppsägningen enligt gällande rätt delges enligt 7 kap. 27 § BRL. I avsnitt 17.2.3 har vi tagit ställning för att detta bör gälla i framtiden också. Enligt våra resonemang där

kan vi inte se någon direkt skillnad mellan BRL:s och delgivningslagens bestämmelser på det sättet att delgivningslagens bestämmelser avviker på något nämnvärt sätt, t.ex. att delgivningslagens bestämmelser skulle ge större rättssäkerhet. Bestämmelserna om delgivning av uppsägning vid förverkande motsvarar för övrigt hyreslagens bestämmelser.

Vi föreslår därför att delgivning av underrättelsen skall göras på samma sätt som delgivning av uppsägning, dvs. med tillämpning av 7 kap. 27 § BRL. Det är på flera sätt en fördel med enhetliga bestämmelser. Reglerna blir enklare att överblicka. Man undviker en risk för ökade kostnader för föreningen och inga hinder finns mot att ta in underrättelsen i uppsägningen.

18 Vissa övriga bestämmelser

Enligt direktiven skall vi göra en systematisk genomgång av bestämmelserna i BRL och jämföra dessa med hyreslagens bestämmelser. I detta kapitel tar vi därför upp dels vissa återstående bestämmelser som finns i den ena lagen men saknar motsvarighet i den andra, dels bestämmelser där vi inte ser skäl att göra några ändringar eftersom regleringen är likartad i de båda lagarna och enligt vad vi erfarit inte innebär några påtagliga problem.

18.1 Avgifter till föreningen

18.1.1 De olika avgifterna

I 7 kap. 14 § BRL tas de avgifter upp som bostadsrättshavaren är eller kan vara skyldig att betala till bostadsrättsföreningen. Varje medlem skall betala en insats när bostadsrätt upplåts till honom. Föreningen har vidare rätt att ta ut en årsavgift för den löpande verksamheten. Slutligen har föreningen rätt att ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift. De sistnämnda avgifterna kan dock tas ut endast om det anges i stadgarna. I sammanhanget bör erinras om att utredningen i sitt delbetänkande Bostadsrättsregister (SOU 1998:80) föreslog att rätten att ta ut pantsättningsavgift skall tas bort (betänkandet s. 380 f.). I den aktuella paragrafen finns också bestämmelser om ändring av beslutad insats och om upplåtelseavgift vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt.

Någon motsvarighet till de här aktuella bestämmelserna finns inte i hyreslagen.

18.1.2 Sättet för betalning av avgifter

Avgifter till föreningen skall betalas under föreningens adress eller annan adress som föreningen uppger, 7 kap. 15 § första stycket BRL. Betalning får alltid ske genom postanvisning, postgiro eller bankgiro. I paragrafens andra stycke finns bestämmelser om när betalning skall anses ha kommit föreningen till handa i ett par olika situationer. Om

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

De återgivna bestämmelserna i BRL har sin motsvarighet i hyreslagens 20 §. Där finns en ytterligare bestämmelse i ämnet. Skall hyran betalas utom riket, är hyresvärden skyldig att svara för de särskilda kostnader som detta medför.

Bestämmelserna i 7 kap. 15 § BRL infördes med 1991 års BRL. Regleringen innebar en anpassning till vad som redan gällde för hyresförhållanden.

18.1.3 Avgifter som inte betalas i rätt tid före tillträdet

I 7 kap. 16 § BRL behandlas följderna när avgifter som förfaller till betalning före tillträdet inte betalas i rätt tid. Om rättelse inte sker inom en månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller dock inte om lägenheten har tillträtts med styrelsens medgivande. Föreningen har rätt till skadestånd, om avtalet hävs.

Bestämmelserna saknar motsvarighet i hyreslagen.

18.1.4 Legal panträtt

Bostadsrättsföreningens legala panträtt regleras i 7 kap. 16 a § BRL. Föreningen har legal panträtt med bästa rätt för vissa avgifter, om den har iakttagit ett underrättelseförfarande som anges i 7 kap. 31 § BRL. Det bör nämnas att utredningen i delbetänkandet Bostadsrättsregister (SOU 1998:80) föreslog vissa följdändringar med anledning av förslaget om införande av ett in-teckningssystem för pantsättning av bostadsrätter.

Bestämmelserna har ingen motsvarighet i hyreslagen.

18.2 Frånträde vid avgiftshöjning

Har beslut fattats om en väsentlig avgiftshöjning för bostadsrätten, får bostadsrättshavaren efter uppsägning frånträda bostadsrätten, 7 kap. 17 § BRL. Detta gäller dock endast om det inte är oskäligt mot föreningen eller dess medlemmar att bostadsrätten frånträds. Det finns ock-

så en tidsgräns. Uppsägning skall ske inom tre månader från den dag då bostadsrättshavaren fick kännedom om avgiftshöjningen.

Det är svårt att tala om någon motsvarighet i hyreslagen. Hyresgästen kan alltid säga upp hyresavtalet. Uppsägningstiden är tre månader, 5 § hyreslagen.

Bestämmelserna i 7 kap. 17 § BRL fick sitt sakliga innehåll genom 1971 års BRL.

18.3 Underrättelse vid pantsättning av en bostadsrätt

Som angetts i avsnitt 18.1.4 har en bostadsrättsförening legal panträtt med bästa rätt för vissa fordringar gentemot bostadsrättshavaren. För att få bästa rätt måste dock föreningen fullgöra viss underrättelseskylighet. Denna preciseras närmare i 7 kap. 31 § BRL. Utredningen föreslog vissa ändringar i paragrafen i delbetänkandet Bostadsrättsregister (SOU 1998:80).

18.4 Vissa övriga meddelanden

18.4.1 BRL

I 7 kap. 32 § BRL finns bestämmelser om hur föreningen kan göra för att vissa meddelanden skall anses lämnade. De meddelanden som avses är

- anmaning enligt 7 kap. 16 § BRL att betala insats eller upplåtelseavgift,
- anmaning enligt 7 kap. 18 § 1 BRL att betala årsavgift,
- tillsägelse enligt 7 kap. 20 § BRL att vidta rättelse,
- underrättelse enligt 7 kap. 31 § BRL till panthavare om obetalda avgifter, samt
- uppmaning enligt 6 kap. 1, 1 a eller 2 § BRL till icke medlem att visa att bostadsrätten har övergått till någon som inte får vägras medlemskap.

Beträffande de nu angivna meddelandena gäller att föreningen skall anses ha fullgjort vad som ankommer på denna, när meddelandet har avsänts i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress.

Även bostadsrättshavaren har, enligt 7 kap. 32 § BRL, möjlighet att fullgöra vissa meddelanden på motsvarande sätt. De meddelanden som avses är underrättelse enligt 6 kap. 6 § BRL att bostadsrätten har övergått till en ny innehavare och tillsägelse enligt 7 kap. 2 § BRL att avhjälpa brist som fanns när bostadsrätten skulle tillträdas första gången. Genom hänvisningen till den sistnämnda paragrafen omfattas också meddelanden som avses i 7 kap. 4 och 5 §§ BRL (prop. 1990/91:92 s. 209). Det rör sig då om tillsägelse att avhjälpa brist när föreningen inte sköter sin reparationsskyldighet och när det förekommer ohyra.

Det finns enligt BRL även andra fall då meddelanden skall lämnas till endera parten. Uppsägningar behandlades i avsnitt 17.1.2. I övriga fall anges inte vad som gäller. I kommentaren till BRL tas avsigelse enligt 4 kap. 11 § BRL som exempel. Där anges att sådana meddelanden torde gå helt på avsändarens risk (Julius m.fl., *Bostadsrättslagen*, 2 uppl., 1998, s. 231).

18.4.2 Hyreslagen

I 63 § hyreslagen finns bestämmelser motsvarande de i BRL. De innebär alltså att vissa meddelanden skall anses ha lämnats när meddelandet har avsänts i rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress. Fler och delvis andra situationer anges i 63 § hyreslagen jämfört med BRL.

När det gäller meddelande enligt 24 § hyreslagen om skada eller brist i lägenheten anges i 63 § hyreslagen att det är tillräckligt att meddelandet är avsänt på annat ändamålsenligt sätt. För dessa meddelanden krävs alltså inte rekommenderat brev.

18.4.3 Historik

Bestämmelserna i BRL har inte genomgått några mer dramatiska förändringar genom åren.

18.5 Upphörande av bostadsrätten i vissa fall

I 7 kap. 33 § BRL behandlas situationen då bostadsrätten upphör på grund av antingen att det hus säljs där lägenheten finns eller att huset säljs exekutivt. Bostadsrätten kan även upphöra av andra skäl, se utredningens delbetänkande *Bostadsrättsregister* (SOU 1998:80) s. 195 ff.

Föreningen är, enligt 7 kap. 33 § första stycket BRL, skyldig att betala skälig ersättning för bostadsrätten när den upphör av något av de i

lagrummet angivna skälen. Träder föreningen i likvidation inom tre månader från det frågan om föreningens ersättningsskyldighet blivit slutligt avgjord eller försätts föreningen inom samma tid i konkurs, skall dock bostadsrättshavarens rätt att få ersättning för bostadsrätten bedömas efter de regler som gäller för skifte av föreningens tillgångar.

Enligt paragrafens andra stycke skall skriftligt hyresavtal anses ingånget, om bostadsrätten upphör enligt första stycket och lägenheten har tillträtts. När det gäller hyresvillkoren görs här samma hänvisning till 4 kap. 9 § BRL som i 7 kap. 29 § BRL, se avsnitt 17.1.4.

Några motsvarande bestämmelser i hyreslagen finns inte.

Paragrafen har inte genomgått några större förändringar sedan 1930 års BRL.

18.6 Vissa bestämmelser i hyreslagen

I detta avsnitt tas upp ett par bestämmelser i hyreslagen som saknar motsvarigheter i BRL. Först behandlas hyresvärdens informationsskyldighet. Därefter uppmärksammas borgen.

18.6.1 Hyresvärdens informationsskyldighet

Hyresvärden är, enligt 18 i § hyreslagen, skyldig att lämna hyresgästen uppgift om sitt namn och en adress där hyresvärden kan anträffas. Om hyresvärden är en juridisk person, skall motsvarande uppgifter lämnas även om ställföreträdare för den juridiska personen.

Det kan vara så att hyresvärden inte finns i landet. Då skall uppgift lämnas om namn och adress på en i Sverige bosatt person som är behörig att på hyresvärdens vägnar ta emot delgivning. Motsvarande gäller när hyresvärden är en juridisk person och ställföreträdaren inte finns i landet.

Uppgifterna skall anges i ett skriftligt meddelande. Detta skall anslås på en väl synlig plats i huset.

18.6.2 Pant eller borgen

Pant eller borgen kan vara ställd till säkerhet för att ett avtal om hyra av en lägenhet fullgörs. I 28 § hyreslagen regleras situationen att en säkerhet som har ställts beträffande en *lokal* försämras. Då är hyresgästen skyldig att på anfordran ställa en ny säkerhet med vilken hyresvärden

skäligen kan nöja sig. Om lokalhyresgästen inte gör detta inom en månad, får hyresvärden säga upp avtalet.

När det gäller *bostadslägenheter* finns sedan den 1 juni 1998 i 28 a § hyreslagen bestämmelser om rätt till uppsägning av pant- eller borgensåtaganden. Pantsättaren eller borgensmannen får säga upp sitt åtagande att gälla vid det månadsskifte som inträffar närmast efter nio månader från uppsägningen, dock tidigast till en tidpunkt som infaller två år från det att åtagandet började att gälla. Bestämmelserna är tvingande på så sätt att villkor som inskränker uppsägningsrätten är ogiltiga.

När det gäller pant är bestämmelserna tillämpliga på både pant som ställs av hyresgästen själv och pant som ställs av tredje man (prop. 1997/98:46 s. 56).

18.7 Överväganden och förslag

18.7.1 Bestämmelserna i BRL

Vårt förslag: En tillsägelse till bostadsrättshavare eller underrättelse till socialnämnden vid störningar i boendet skall kunna lämnas genom ett rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress. På samma sätt skall föreningen kunna lämna en tillsägelse till en bostadsrättshavare om att avhjälpa en brist.

I övrigt bör bestämmelserna i BRL om avgifter till föreningen, frånträde vid avgiftshöjning, underrättelse vid pantsättning av en bostadsrätt, vissa övriga meddelanden och upphörande av bostadsrätten i vissa fall behållas oförändrade.

Enligt vårt förslag om störningar i boendet skall föreningen vid störningar som inte är särskilt allvarliga tillsäga bostadsrättshavaren att upphöra med störningarna, se avsnitt 13.2.3. Gäller det en bostadslägenhet skall föreningen dessutom i dessa fall skicka en underrättelse till socialnämnden. Enligt motsvarande bestämmelser i hyreslagen, varifrån förslaget i övrigt är hämtat, kan såväl tillsägelsen som underrättelsen till socialnämnden lämnas genom ett rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress. Detsamma bör gälla för bostadsrätternas del. Vi föreslår därför att tillsägelsen och underrättelsen tas med bland de meddelanden som räknas upp i 7 kap. 32 § BRL.

I avsnitt 11.2.5 föreslog vi att bostadsrättsföreningen skall ha rätt att på bostadsrättshavarens bekostnad avhjälpa vissa allvarligare brister som bostadsrättshavaren svarar för. Men som där nämndes bör en för-

utsättning vara att föreningen dessförinnan har tillsagt bostadsrättshavaren att avhjälpa bristen. Denna tillsägelse bör föreningen kunna lämna på samma sätt som en tillsägelse till bostadsrättshavaren att upphöra med störningar i boendet. Med andra ord bör även den här aktuella tillsägelsen tas med bland meddelandena i 7 kap. 32 § BRL.

När det gäller de övriga bestämmelser i BRL som redogjorts för i avsnitt 18.1 - 5 ser vi inga skäl till att göra några ändringar. Vi har inte uppmärksammat några missförhållanden. De flesta av bestämmelserna saknar motsvarigheter i hyreslagen. Inga ändringar har gjorts i hyreslagen som aktualiserar överväganden för vår del.

Däremot är de i avsnitt 18.6 återgivna bestämmelserna om hyresvärdens informationsskyldighet samt om pant eller borgen beträffande bostadslägenheter nyheter från år 1998. Vi tar därför här upp frågan om dessa nyheter i hyreslagen bör få sin motsvarighet för bostadsrätternas del.

18.7.2 Bör föreningen ges informationsskyldighet?

Vår bedömning: Någon motsvarighet till bestämmelserna om hyresvärdens informationsskyldighet bör inte införas för bostadsrätternas del.

Motiveringen till regleringen om hyresvärdens informationsskyldighet var att en oseriös hyresvärd genom att hålla sig undan kan försvåra för hyresgästerna att få till stånd nödvändiga åtgärder i huset (prop. 1997/98:46 s. 36). Det bör också nämnas att någon straff- eller vitesbestämmelse som är knuten till informationsskyldigheten inte finns. Där emot anges i förarbetena att försummelse bör kunna aktualisera ingripanden enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792). Det sägs därvid att, även om bristande information inte ensamt kommer att utgöra grund för tvångsåtgärder, en försummelse bör kunna vägas in när man prövar frågan om det skall vidtas åtgärder enligt bostadsförvaltningslagen.

Vi känner inte till några motsvarande problem beträffande bostadsrättsföreningar. Själva associationsformen innebär också en viss form av garanti mot att problem skulle kunna uppstå att nå föreningen. Vi föreslår därför inte någon motsvarighet till de aktuella reglerna i hyreslagen.

18.7.3 Pant och borgen

Vår bedömning: Några nya bestämmelser om pant eller borgen, liknande dem som finns i hyreslagen, bör inte föras in i BRL.

Även när det gäller pant och borgen är det av intresse att inledningsvis studera motiven för bestämmelserna i hyreslagen. Bakgrunden till regleringen beträffande bostadslägenheter torde främst ha varit en utveckling som innebär att det har blivit allt vanligare att en hyresvärd kräver borgen som villkor för hyresavtal (prop. 1997/98:46 s. 23). Alltför stora begränsningar ansåg regeringen negativa. Bl.a. såg man en risk för att vissa grupper då uteslögs helt från den reguljära hyresmarknaden. Den införda regleringen är avsedd som en avvägning mellan denna risk och det förhållande att borgensavtal till säkerhet för ett hyresavtal kan få verkningar som i praktiken är mera långtgående och svårare att överblicka än vad som gäller för borgensåtaganden i allmänhet.

Både de i utredningen företrädda bostadsrättsorganisationerna och Konsumentverket har redogjort för en användning som i allt väsentligt är inriktad på fall där det kan anses befogat att använda borgen. Vår bild när det gäller bostadsrätter är att borgen inte har blivit vanligare under senare år. Det är mer i undantagsfall som man begär borgen. Så länge det rör sig om en nyanserad användning och man inte ser tendenser till slentrianmässiga krav på borgen eller pant anser vi att det inte finns skäl att beträffande bostadsrätter införa en reglering motsvarande den för hyresrätter.

Ett ytterligare skäl mot en sådan ordning är det förhållande att borgen kan vara aktuell även för ett lån avsett att finansiera insatsen eller köpeskillingen för bostadsrätten. Att införa begränsningar i den delen är över huvud taget inte aktuellt. Begränsningar för borgen beträffande årsavgiften blir därför mindre meningsfulla. Särskilt gäller det mot bakgrund av att bostadsrättsföreningen när den skall täcka sitt kapitalbehov i stor utsträckning kan välja mellan att lösa finansieringen genom egna lån eller genom insatser. Det innebär i sin tur att årsavgifterna blir förhållandevis höga om föreningen själv lånar. Insatserna blir då relativt låga. Täcks behovet med hjälp av insatser blir dessa i motsvarande grad högre och årsavgifterna lägre. Därmed skulle alltså en förening som ville minimera verkningarna av en lagstiftning om begränsningar beträffande borgen vilken träffar årsavgifter kunna välja en lösning med låga årsavgifter och höga insatser.

D Övrigt

19 Revision

19.1 Bakgrund

19.1.1 Allmänt om revision och om revisorers kvalifikationer

Enligt 9 kap. 26 § BRL är utgångspunkten att bestämmelserna i 8 och 9 kap. lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar om revision, särskild granskning och redovisning gäller även för bostadsrättsföreningar. Beträffande revisorernas kvalifikationskrav finns dock vissa skillnader. Vi återkommer till detta i avsnitt 19.1.2 och 3.

En ekonomisk förening – och detta gäller även bostadsrättsföreningar – skall ha minst en revisor, 8 kap 1 § lagen om ekonomiska föreningar. Det är alltså minimiantalet. Men inget hindrar att fler revisorer väljs. Revisorer väljs av föreningsstämman, om det inte i stadgarna föreskrivs att en eller flera revisorer skall utses på annat sätt.

Ett särskilt minoritetsskydd finns i 8 kap. 2 § lagen om ekonomiska föreningar för röstberättigade som inte är nöjda med den eller de revisorer som majoriteten har valt ut. Varje röstberättigad har rätt att begära att en s.k. medrevisor utses för att delta i revisionen tillsammans med de andra revisorerna. Sedan krävs att förslaget biträds av minst en tiondel av samtliga röstberättigade eller en tredjedel av de på stämman närvarande röstberättigade.

I 8 kap. 3 § lagen om ekonomiska föreningar ställs upp vissa allmänna behörighets- och kvalifikationskrav för revisorer i ekonomiska föreningar. En revisor kan vara auktoriserad eller godkänd. För revisorer som inte är auktoriserade eller godkända gäller att de skall vara bosatta inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet, om inte Patent- och registreringsverket ger dispens i det enskilda fallet. Detta behörighetskrav gäller dock inte, om även en auktoriserad eller godkänd revisor deltar i revisionen. Den får inte vara revisor som är underårig eller i

konkurs, har näringsförbud eller har förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken.

Revisorerna skall ha den insikt i och erfarenhet av redovisning och ekonomiska förhållanden som med hänsyn till arten och omfånget av föreningens verksamhet fordras för uppdragets fullgörande. Detta kan beskrivas som de allmänna kvalifikationskraven.

Bestämmelser om jäv för revisor finns i 8 kap. 7 § lagen om ekonomiska föreningar. Bl.a. kan en styrelseledamot inte också vara revisor i föreningen.

Som tidigare nämnts finns begreppen godkänd respektive auktoriserad revisor. Vad detta innebär anges i lagen (1995:528) om revisorer. För att bli *godkänd revisor* krävs, enligt 4 § lagen om revisorer, att man

1. yrkesmässigt utövar revisionsverksamhet,
2. är bosatt i Sverige eller i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet,
3. varken är i konkurs, är underkastad näringsförbud, har förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken, är förbjuden att utöva rådgivningsverksamhet enligt 3 § lagen (1985:354) om förbud mot yrkesmässig rådgivning i vissa fall, m.m. eller är underkastad någon motsvarande rådhetsinskränkning i en annan stat,
4. hos Revisorsnämnden har avlagt revisorsexamen, och
5. är redbar och i övrigt lämplig att utöva revisionsverksamhet.

För att bli *auktoriserad revisor* finns ett ytterligare krav, 5 § lagen om revisorer. Då skall man ha avlagt högre revisorsexamen. I 6 och 7 §§ samma lag jämföras viss annan utbildning i andra länder med revisorsexamen och högre revisorsexamen. Det handlar alltså om en harmonisering inom ramen för det europeiska samarbetet.

19.1.2 Kvalificerad revisor i ekonomiska föreningar

I 8 kap. 5 § första stycket lagen om ekonomiska föreningar ställs upp krav på auktoriserad revisor i vissa *ekonomiska föreningar*. För ekonomiska föreningar gäller att minst en revisor skall vara auktoriserad om

1. tillgångarnas nettovärde enligt fastställda balansräkningar för de två senaste räkenskapsåren överstiger ett gränobelopp som motsvarar 1000 gånger det basbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring som gällde under den sista månaden av respektive räkenskapsår, eller

2. antalet anställda hos föreningen under vart och ett av de två senaste räkenskapsåren i medeltal har överstigit 200.

Patent- och registreringsverket kan förordna att en viss godkänd revisor får utses i stället för en auktoriserad revisor, 8 kap. 5 § andra stycket lagen om ekonomiska föreningar. Sådana beslut är giltiga i högst fem år.

I paragrafens tredje stycke finns särskilda bestämmelser för koncerner. I korthet innebär de att koncernens tillgångar respektive anställda skall räknas ihop när man bedömer om första stycket innebär att en auktoriserad revisor skall finnas för moderbolaget.

Fjärde stycket innehåller bestämmelser om minoritetens rätt till auktoriserad eller godkänd revisor. Minoriteten kan oavsett föreningens storlek driva igenom att en auktoriserad eller godkänd revisor utses, om minst en tiondel av samtliga röstberättigade begär det vid en föreningsstämma där revisorsval skall ske. Som tidigare nämnts kan minoriteten också begära att medrevisor utses.

Även länsstyrelsen har, enligt 8 kap. 6 § lagen om ekonomiska föreningar, möjlighet att besluta att minst en revisor skall vara auktoriserad eller godkänd i fråga om sådana föreningar som inte är skyldiga att ha kvalificerad revisor enligt 8 kap. 5 § lagen om ekonomiska föreningar. Här för krävs att detta är ”påkallat av särskilda omständigheter”. Om det finns skäl till det, får länsstyrelsen samtidigt förordna en auktoriserad eller godkänd revisor som medrevisor. Uppdragstiden för denne skall bestämmas så att uppdraget upphör när en annan behörig revisor har blivit utsedd i föreskriven ordning.

I 8 kap. 9 § lagen om ekonomiska föreningar finns bestämmelser som är till för att säkerställa de materiella regler som finns beträffande revisorer. Länsstyrelsen har i paragrafen gjorts behörig i vissa fall att på anmälan förordna behörig revisor. Detta skall länsstyrelsen göra om

1. någon auktoriserad revisor eller godkänd revisor inte är utsedd enligt 8 kap. 5 § första - tredje styckena (när tillgångarna eller antalet anställda medför krav på kvalificerad revision),
2. en revisor är obehörig enligt 8 kap. 3 § första stycket (ej bosatt inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet o.d.) eller 8 kap. 7 § första eller andra stycket (jäv), eller
3. en bestämmelse i stadgarna om antalet revisorer eller revisorers behörighet har åsidosatts.

Länsstyrelsen kan inte ingripa för att en revisor anses sakna de allmänna kvalifikationerna enligt 8 kap. 3 § andra stycket lagen om ekonomiska föreningar. Den som är missnöjd med detta kan antingen försöka

få revisorn entledigad vid en extra föreningsstämma eller dra frågan inför domstol genom klander av revisorsvalet enligt 7 kap. 17 § lagen om ekonomiska föreningar (Mallmén, Anders, Lagen om ekonomiska föreningar, 2 uppl., 1995, s. 302).

19.1.3 Kvalificerad revisor i bostadsrättsföreningar

I det föregående avsnittet redogjordes för att länsstyrelsen, enligt 8 kap. 6 § BRL, har möjlighet att besluta att minst en revisor skall vara auktoriserad eller godkänd. Denna bestämmelse är, enligt 9 kap. 26 § BRL, tillämplig även beträffande bostadsrättsföreningar. I övrigt anges beträffande bostadsrättsföreningar att de inte är skyldiga att utse auktoriserad revisor.

19.2 Frågans tidigare behandling

När det gäller revision har en koppling till bestämmelserna för ekonomiska föreningar alltid funnits beträffande bostadsrättsföreningar. År 1980 infördes kravet på auktoriserad revisor i vissa fall för ekonomiska föreningar. Det innebar då en harmonisering med vad som redan gällde för aktiebolag (prop. 1979/80:144 s. 47). I samma lagstiftningsärende togs ställning för att detta krav inte borde gälla för bostadsrättsföreningar (prop. s. 77 f.).

År 1988 infördes möjligheten för länsstyrelsen att besluta att en ekonomisk förening skall ha kvalificerad revisor.

19.3 Överväganden och förslag

19.3.1 När bör föreningen utse auktoriserad eller godkänd revisor?

Vår bedömning: En bostadsrättsförening bör även i fortsättningen vara skyldig att utse auktoriserad eller godkänd revisor endast om länsstyrelsen har fattat beslut om detta.

Inledande synpunkter

Enligt våra direktiv skall vi överväga om det bör ställas upp krav på att någon av föreningens revisorer alltid skall vara auktoriserad eller godkänd. Uppdraget gavs mot bakgrund av det stora antal konkurser som drabbat bostadsrätter under 1990-talet. Vi ser i huvudsak två alternativ. Antingen ställer man upp ett generellt krav på att kvalificerad revisor skall finnas i bostadsrättsföreningar eller ställer man upp ett sådant krav för vissa bostadsrättsföreningar, t.ex. i enlighet med ordningen för ekonomiska föreningar.

Bör ett generellt krav på kvalificerad revisor ställas upp?

En möjlighet är alltså att ställa upp ett generellt krav på att åtminstone en revisor skall vara kvalificerad, dvs. godkänd eller auktoriserad. Ett sådant krav finns för aktiebolag. Denna ordning infördes som ett led i bekämpningen av ekonomisk brottslighet och andra oegentligheter som kan förekomma i samband näringsverksamhet (prop. 1981/82:171 s. 8). Frågan har övervägts för ekonomiska föreningar. Då gjordes bedömningen att det inte fanns något behov av en sådan skärpning (prop. 1986/87:7 s. 68). Inget har framkommit under vårt utredningsarbete som tyder på ett behov av auktoriserade eller godkända revisorer för att motverka ekonomisk brottslighet o.d. De skäl som anfördes för aktiebolag är således inte överförbara på bostadsrättsföreningar. Utgör då konkurserna bland bostadsrättsföreningar under 1990-talet ett skäl för en sådan ordning?

Vi har i avsnitt 4.3.1 redovisat vår bedömning av vilka orsakerna varit till de konkurser beträffande bostadsrättsföreningar som har skett under 1990-talet. Vår genomgång av förvaltarberättelser avsåg ungefär en tiondel av de 500 föreningar som vid den tidpunkten hade gått i konkurs. Genomgången visade att beträffande de föreningar som har gått i konkurs finns en stark koncentration till föreningar som bildats under åren 1987 - 1991.

Den bedömning vi gjorde av orsakerna till konkurserna utifrån vad konkursförvaltarna hade angett var i korthet följande. Föreningarna var ekonomiskt känsliga, bl.a. beroende på höga produktionskostnader. Deras fortlevnad var beroende av att de flesta ekonomiska antagandena slog in. Men inflationen – som i sammanhanget var en central faktor – sjönk kraftigt och dessutom fattades beslut om snabbare avtrappning av räntebidragen än vad man på förhand hade antagit. Fastighetspriserna sjönk och det blev lågkonjunktur. En ytterligare negativ faktor för många föreningar var att de hade ett olyckligt geografiskt läge.

Våra kontakter med olika aktörer och de erfarenheter som finns inom utredningen ger i stort sett samma bild.

Det har redogjorts för erfarenheter – bl.a. vid sammanträffandet med kreditgivare – som innebär att revisionen fungerar mindre väl i vissa föreningar. Beträffande vissa föreningar har man ifrågasatt om revisorerna är tillräckligt fristående. Dessutom har anförts vissa fall som gällt bristande förståelse för behovet av att fondera pengar för framtida underhåll o.d. Gemensamt för de här nämnda fallen är att det har rört sig om föreningar där revisionen sköts av lekmän. Poängteras bör att inget tyder på mycket utbredda eller allvarliga problem.

Visserligen har bristande förståelse för behov av fondering o.d. i enstaka fall förekommit. Med det utgör enligt vår uppfattning inte ett tillräckligt skäl för ett generellt krav på kvalificerad revisor. Enligt våra erfarenheter fungerar revisionen i allmänhet tillfredsställande i bostadsrättsföreningar. Ett generellt krav skulle föra för långt särskilt mot bakgrund av att vi inte kan se någon koppling mellan de inträffade konkurrenserna och revision. Ett motsvarande krav finns vidare inte för ekonomiska föreningar. Nämnas bör slutligen att ett krav på auktoriserad revisor för mindre föreningar innebär en viss kostnadsbelastning.

Som tidigare nämnts har synpunkten framförts att revisorerna inte alltid är så fristående som de borde. De fall man redogjort för har avsett mindre föreningar där släktband och liknande funnits mellan ordföranden eller andra styrelseledamöter och revisorerna. Detta är emellertid inte en fråga om revisorernas kvalifikationer utan om *jäv*.

För revisorer i bostadsrättsföreningar gäller 8 kap. 7 § lagen om ekonomiska föreningar. Enligt denna paragraf gäller bl.a. att den inte kan vara revisor som är styrelseledamot i föreningen eller biträder vid föreningens bokföring eller medelsförvaltning. Inte heller kan den vara revisor som står i relation till nyss nämnda personer – t.ex. en styrelseledamot – på bl.a. det sättet att denne är gift eller sambo med eller är syskon eller släkting i rätt upp- eller nedstigande led med styrelseledamoten. De fall som nämnts täcks alltså i de flesta fall av jävsbestämmelserna.

Åsikten har också framförts att personer boende i samma hus kan känna bindningar utan att stå i en sådan relation som nu sagts. Men detta är inte något unikt för bostadsrättsföreningar. Vi ser inte skäl att införa några särskilda bestämmelser för bostadsrättsföreningar. Jävsbestämmelserna anser vi är väl avvägda och eventuella ändringar får övervägas mer generellt. Enligt vår uppfattning finns det dock utifrån ett bostadsrättsligt perspektiv inte i dag några förhållanden som påkallar en sådan översyn.

Bör ett krav ställas upp beträffande "större" bostadsrättsföreningar?

Som vi sades inledningsvis är alternativet till ett generellt krav på kvalificerad revisor att ställa upp ett krav på sådan revisor för vissa bostadsrättsföreningar. Mot den bakgrund frågan om kvalificerad revisor tas upp i våra direktiv – obestånden under 1990-talet – är frågan egentligen redan besvarad. Enligt vår bedömning är, som tidigare konstaterats, brister i revisionen inte en faktor att räkna med i det sammanhanget. Därmed utgör dessa konkurser inte heller ett skäl för kvalificerad revisor i "större" föreningar. Vi anser dock att skäl finns att ställa frågan om några andra skäl finns för en sådan ordning.

Ett första spørsmål är hur utformningen bör vara. En möjlighet är att använda de kriterier som gäller för ekonomiska föreningar. Bestämmelserna för ekonomiska föreningar innebär att kvalificerad revisor för det första skall finnas när, något förenklat uttryckt, antalet anställda överstiger 200.

I lagstiftningsärendet om revision i ekonomiska föreningar uppmärksammade departementschefen även bostadsrättsföreningarna (prop. 1979/80:144 s. 77). När det gäller antalet anställda hänvisade han till en departementspromemoria (Ds Ju 1976:11). Där hade det framhållits att det i allmänhet finns endast ett fåtal anställda, om ens någon, i bostadsrättsföreningar. Enligt våra erfarenheter är läget oförändrat. Det finns troligen inte en enda bostadsrättsförening som har fler än 200 anställda. Att ställa upp detta kriterium framstår således som meningslöst.

Det andra kriteriet för ekonomiska föreningar tar sikte på nettovärdet av föreningens tillgångar. Kvalificerad revisor skall utses när värdet, enkelt uttryckt, överstiger 1 000 gånger basbeloppet (dvs. för närvarande drygt 36 miljoner kronor). Tillgångarnas nettovärde betyder tillgångarnas värde med avdrag för s.k. korrektivposter på passivsidan, t.ex. avseende värdeminskning, lagerreserv och ackumulerade överavskrivningar.

Den stora tillgången i en bostadsrättsförening är regelmässigt fastigheten eller motsvarande. Det är emellertid möjligt att redovisa denna tillgång på olika sätt. Det är vanligt att produktionskostnaden anges och sedan görs efter hand avskrivningar på detta värde. Det innebär att en nybildad förenings tillgångar blir mycket större än en lika stor, äldre förenings. En konsekvens i de fall produktionskostnaden redovisas skulle bli att föreningar inte sällan vid nybildningen skulle omfattas av kravet på auktoriserad revisor för att sedan komma under gränsen. Det bokförda värdet avviker med andra ord ofta från taxeringsvärdet. Vi har svårt att se att behovet av kvalificerad revisor är större bara för att föreningen är ny. Regeln beträffande ekonomiska föreningar skulle enligt

vårt förmenande slå rätt slumpartat, om den gjordes tillämplig på bostadsrättsföreningar. Skäl finns därför att säga något om möjliga alternativ som vi ser när det gäller att träffa "större" bostadsrättsföreningar.

En tanke är att knyta an till omsättningen i stället för till tillgångarna. Den kan dock enligt vår mening ganska snabbt avfärdas. Vid en om- eller tillbyggnad kan omsättningen temporärt stiga rätt kraftigt för att efter en tid bli mindre igen. En sådan regel skulle därför bli väl så slumpartad som när tillgångarnas värde är avgörande.

En annan möjlighet är att ange gränsen i förhållande till taxeringsvärdet. Konsekvensen skulle då bli att bostadsrättsföreningar i framför allt storstäderna och vissa universitetsorter i mycket större utsträckning skulle omfattas av kravet på kvalificerad revision än på mindre orter. Om man tänker sig ett taxeringsvärde på 1 000 basbelopp skulle gränsen i storstäder, grovt uppskattat, gå vid 30 - 40 lägenheter. På mindre orter skulle fler lägenheter krävas.

Ett annat alternativ är att låta antalet lägenheter vara avgörande. Även detta alternativ innebär att det i vissa fall kan vara tveksamt om regeln träffar rätt. En konsekvens är att föreningar med samma taxeringsvärde kan falla på olika sidor om gränsen beroende på om man har ett fåtal men stora lägenheter eller många men små lägenheter.

Det finns således ingen given utformning. Vår bedömning är dock att en ordning där man knyter an till antingen taxeringsvärdet eller antalet lägenheter är den bästa, om man vill försöka träffa "större" bostadsrättsföreningar. Men finns det då några skäl för att införa en sådan ordning?

När kravet infördes att auktoriserad revisor skall finnas i ekonomiska föreningar där tillgångarnas nettovärde överstiger 1 000 basbelopp övervägdes även detta kriterium beträffande bostadsrättsföreningarna. Departementschefen konstaterade att kriteriet tillämpat på bostadsrättsföreningar skulle innebära att en mycket stor andel av dessa skulle omfattas av kravet på auktoriserad revisor (prop. 1979/80:144 s. 77). Enligt hans mening var detta inte lämpligt, bl.a. med hänsyn till den begränsade tillgången på kvalificerade revisorer.

Vi har med hjälp av de i utredningen ingående centrala bostadsrättsorganisationerna försökt att beräkna hur många bostadsrättsföreningar som skulle träffas av regeln om 1 000 basbelopp. Endast Riksbyggen har haft möjlighet att göra regelrätta beräkningar. Enligt deras beräkningar skulle 32 procent av Riksbyggens 1 900 föreningar omfattas. HSB:s revisionsbolag har gjort bedömningen att 30 - 40 procent av föreningarna inom HSB (totalt ungefär 3 800 föreningar) skulle omfattas. SBC förvaltar ungefär 1 200 föreningar. Hälften av dessa har undersökts. Slutsatsen blev att 7 - 8 procent av föreningarna skulle omfattas.

Landets övriga bostadsrättsföreningar, alltså de föreningar som tillhör varken Riksbyggen, HSB eller SBC, är enligt vår bedömning storleksmässigt mest lika SBC:s bostadsrättsföreningar. De övriga föreningarna utgör ungefär hälften av de totala antalet bostadsrättsföreningar. Totalt finns ungefär 16 000 aktiva bostadsrättsföreningar. Mot bakgrund av det sagda gör vi bedömningen att någonstans mellan 2 500 och 3 000 bostadsrättsföreningar skulle omfattas av kriteriet för ekonomiska föreningar om nettovärdet av föreningens tillgångar.

I synnerhet om man nöjer sig med ett krav på åtminstone *godkänd* revisor framstår tillgången på revisorer inte som ett oöverkomligt hinder. Men som tidigare sagts, vilka skäl finns *för* en sådan ordning?

När det gäller skälen för att införa denna ordning för ekonomiska föreningar konstaterade departementschefen i förarbetena inledningsvis att de förslag om krav på kvalificerad revisor som hade lagts fram i en departementspromemoria (DsJu 1979:14) hade fått ett positivt mottagande bland remissinstanserna. Departementschefen tillade att han ansåg att förslagen borde genomföras. Några vidare resonemang fördes inte. Skall man finna sådana får man gå tillbaka till en tidigare promemoria (DsJu 1976:11 som är fogad som en bilaga till den aktuella propositionen [prop. 1979/80:144 s. 153 ff.]). Bestämmelser om kvalificerad revisor hade vid den aktuella tidpunkten redan införts för aktiebolag. Detta var en konsekvens av att nya bestämmelser med högre krav hade ställts upp beträffande bolagens redovisning. Bestämmelser om utökad redovisningsskyldighet hade dessutom införts för ekonomiska föreningar. I promemorian tillades:

Med hänsyn härtill och till att utvecklingen under senare år medfört att revisorernas uppgift blivit alltmera komplicerad bör övervägas att också i föreningslagstiftningen föra in bestämmelser som garanterar att revisionsuppdragen handhas av personer som har tillräcklig teoretisk sakkunskap och praktisk erfarenhet för att kunna utföra uppdraget på ett riktigt sätt.

Enligt promemorian kunde man i och för sig förutsätta att revisionen av de ekonomiska föreningarna sköttes på ett tillfredsställande sätt. Men detta ansågs inte utgöra ett skäl mot att införa en "tillfredsställande reglering". Återigen hänvisade man till regleringen för aktiebolagen och konstaterade att den avsåg bolag med omfattande verksamhet. Det konstaterades att intresset av en sakkunnig granskning av sådana bolag inte var koncentrerat bara till aktieägargruppen och företagens borgenärer. De åsyftade företagen angavs ha stor betydelse från ekonomisk och social synpunkt, inte minst för arbetsmarknaden. Man fortsatte:

Därför måste också det allmänna och de anställda i företaget ha garantier för att företaget underkastas en sakkunnig revision. Som framgått av det föregående förekommer åtskilliga större företag som drivs i den ekonomiska föreningens form. Även här gör sig därför kravet på en kvalificerad revision gällande. Från allmän och enskild synpunkt är nämligen detta krav lika stort oavsett om företaget drivs i form av aktiebolag eller ekonomisk förening.

Det var mot denna bakgrund man ansåg att regler om kvalificerad revision borde tas upp också i lagen om ekonomiska föreningar. En ytterligare fördel som angavs med detta var att man fick överensstämmande regler i denna lag och aktiebolagslagen (1975:1385). Nämnas kan att man i promemorian ansåg att kravet på auktoriserad eller godkänd revisor borde knytas endast till antalet anställda.

Jämfört med departementspromemorian ändrades således förslaget på det sättet att även kriteriet som avser föreningens tillgångar togs med. Detta motiverades med att det inte finns anledning att särbehandla de ekonomiska föreningarna utan att övervägande skäl talar för att ha samma kriterier för ekonomiska föreningar som för aktiebolag (prop. 1979/80:144 s. 43).

De mer avgörande skälen för den för ekonomiska föreningar införda ordningen tog alltså närmast sikte på kriteriet avseende antalet anställda. Man pekade på konsekvenser för samhället i stort, främst arbetslöshet.

Att en bostadsrättsförening går i konkurs är givetvis mycket olyckligt. Det gäller oavsett föreningens storlek. För den enskilde är en konkurs som dessutom gäller den egna bostaden oftast en mycket obehaglig upplevelse. Men frågan i detta sammanhang är om någon motsvarighet finns till utbredd arbetslöshet när en större bostadsrättsförening går i konkurs. Det skulle alltså närmast röra sig om utbredd bostadslöshet. Om en förening med många lägenheter går i konkurs, blir resultatet regelmässigt inte att ett stort antal personer står utan bostad. Detta framgår av Boendesociala beredningens delbetänkande Boendesociala effekter av konkurser och rekonstruktioner – bostadsrättsföreningar och egnahem (SOU 1999:72). För beredningens slutsatser har utförligt redogjorts i avsnitt 4.2. Här kan bara i korthet nämnas att beredningens undersökningar visade att ungefär 60 procent flyttade före en konkurs eller ett obestånd medan resterande bodde kvar.

Det förtjänar att upprepas att vi har full förståelse för att en konkurs kan vara svår för den enskilde. Men det gäller oavsett föreningens storlek. Några sådana konsekvenser för omvärlden som man räknade med beträffande ekonomiska föreningar kan vi däremot inte se för bostadsrättsföreningarnas del. Ett skäl för kravet beträffande ekonomiska föreningar som skymtar i förarbetena är att redovisningen hade blivit

besvärligare beträffande ekonomiska föreningar. Där bör tilläggas att redovisningen i en större bostadsrättsförening enligt vår bedömning många gånger kan vara enklare än i en större ekonomisk förening, t.ex. när det gäller antalet transaktioner och skatter.

Som redan sagts är vår bedömning att brister i revisionen inte är en faktor att räkna med när det gäller det ökade antalet konkurser. I sammanhanget kan det också vara värt att nämna storleken på de föreningar som har gått i konkurs. Vår genomgång av förvaltarberättelser ger vid handen att flertalet föreningar som gick i konkurs var rätt små. Drygt 70 procent av dem hade en storlek motsvarande 20 eller färre lägenheter. Intervallet 30 eller färre motsvarar 84 procent av föreningarna. Med hjälp av dessa siffror kan man sluta sig till att ett krav på auktoriserad revisor motsvarande det som finns för ekonomiska föreningar eller ett annat avsett att träffa "större" föreningar hade inneburit att endast ett fåtal av föreningarna som gick i konkurs hade varit skyldiga att ha en sådan revisor.

Vi kan således mot bakgrund av vad som hittills sagts inte se något vägande skäl för att införa krav på auktoriserad eller godkänd revisor i "större" föreningar. Ett sådant skäl bör emellertid finnas för att en sådan reform skall genomföras, inte minst mot bakgrund av att den skulle föra med sig ökade kostnader för bostadsrättsföreningarna. Ytterligare ett förhållande bör dock uppmärksammas.

Skall ett krav gälla för vissa av de "större" föreningarna?

Riksdagen har nyligen beslutat om en ny bokföringslag m.m. (SFS 1999:1078 m.fl., bet. 1999/2000:LU2, prop. 1998/99:130). I det sammanhanget beslutade riksdagen också att ta bort undantagen i 9 kap. 26 § BRL som innebär att en bostadsrättsförening aldrig är skyldig att upprätta delårsrapport, finansieringsanalys eller koncernredovisning. Från den 1 januari 2000 gäller i stället följande. En bostadsrättsförening är skyldig att upprätta delårsrapport och finansieringsanalys dels om bostadsrättsföreningen bedriver något slag av näringsverksamhet och under de senaste två åren enligt fastställda balansräkningar har haft tillgångar med ett nettovärde överstigande 1 000 prisbasbelopp, dels om föreningen under de senaste två åren har haft fler än 200 anställda. Skyldighet att upprätta koncernredovisning inträder när antalet anställda i koncernen under de senaste två åren överstiger tio eller nettovärdet av koncernens tillgångar överstiger 24 miljoner kronor.

Avslutningsvis bör övervägas om dessa nya skyldigheter medför att krav på kvalificerad revisor bör införas, framför allt för de föreningar som kommer att omfattas av den nya regleringen.

En övergripande tanke i det aktuella lagstiftningsärendet är att reglerna om bokföring och redovisning så långt möjligt bör vara desamma oavsett i vilken form en viss verksamhet bedrivs (prop. 1998/99:130 s. 176 f.). Denna tanke bildade också utgångspunkten när regeringen i propositionen kom in på frågan om bl.a. vissa bostadsrättsföreningar borde ges skyldighet att upprätta finansieringsanalys och delårsrapport (prop. s. 312 och 326). Man ansåg dock att kraven inte borde gälla i alla fall då balansomslutningen var tillräckligt hög. Detta var av hänsyn till vissa juridiska personer som normalt inte driver näringsverksamhet, bl.a. ideella föreningar. Därför ställdes kravet om näringsverksamhet upp i samband med kriteriet som tar sikte på balansomslutningen.

Man konstaterade att förslaget, även med begränsningen till näringsidkare, innebär en utökad skyldighet – främst för bostadsrättsföreningar, sambruksföreningar och stiftelser – att upprätta delårsrapport och finansieringsanalys och fortsatte (prop. s. 312 respektive 327):

Mot bakgrund av att skyldigheten endast inträder om tillgångarnas värde överstiger 1 000 prisbasbelopp (36,4 miljoner kronor 1999) eller antalet anställda är fler än 200 torde förändringen i praktiken ha mycket begränsad betydelse.

Som tidigare angetts bedömer vi dels att det inte finns någon bostadsrättsförening som har fler än 200 anställda, dels att en regel om en balansomslutning på mer än 1 000 basbelopp skulle omfatta mellan 2 500 och 3 000 föreningar. Det är med andra ord ett rätt stort antal. Rekvisitet om näringsverksamhet innebär dock att ett mindre antal bostadsrättsföreningar än de 2 500 - 3 000 kommer att bli skyldiga att upprätta delårsrapport och finansieringsanalys. En hel del talar för att en bostadsrättsförening som hyr ut lokal kommer att anses bedriva näringsverksamhet. Uthyrning av lokal kommer i så fall enligt vårt förmenande att vara det helt dominerande skälet till att större bostadsrättsföreningar blir skyldiga att upprätta delårsrapport och finansieringsanalys. Hur många bostadsrättsföreningar som kommer att beröras är svårt att slå fast. Vår bedömning är dock att sådan uthyrning är så pass vanlig att man mer bör tala om ett ”begränsat” än ”mycket begränsat” antal.

Det faktum att en bostadsrättsförening hyr ut en eller flera lokaler innebär enligt vår mening inte att skälen för en kvalificerad revisor blir större än beträffande en lika stor förening som inte sysslar med sådan uthyrning. Att föreningen blir skyldig att upprätta delårsrapport och finansieringsanalys innebär i och för sig att den får vissa nya redovisningsuppgifter. En delårsrapport är dock jämfört med en årsredovisning inte svårare utan snarare enklare att upprätta. Upprättande av finansieringsanalys i en bostadsrättsförening kommer enligt vår uppfattning

också att bli förhållandevis enkelt. Finansieringsförhållandena är i regel rätt statiska.

Mot bakgrund av det sagda och då förarbetena till förslagen om borttagande av undantaget för bostadsrättsföreningar avseende delårsrapporter och finansieringsanalyser närmast är föranledda av önskemål om likformighet beträffande regleringen om redovisning anser vi inte att dessa nyheter bör medföra ökade krav på kvalificerad revisor för bostadsrättsföreningar. I sammanhanget förtjänar att påpekas att ökade krav inte skulle innebära att en motsvarande enhetlighet uppnås för reglerna om kvalificerad revisor som för reglerna om redovisning. Exempelvis gäller – som tidigare utförligt redovisats – olika regler för aktiebolag respektive ekonomiska föreningar. Och det är inte konstigt eftersom helt olika skäl har åberopats för de olika reglerna.

När det gäller borttagandet av undantaget för bl.a. bostadsrättsföreningar om skyldighet att upprätta koncernredovisning anförde regeringen att behovet av koncernredovisningar inte generellt sett kan anses vara mindre i dessa slag av verksamhetsformer än i andra (prop. 1998/99:130 s. 318). Någon anledning att undanta dessa ansågs därför inte föreligga. Man tillade att det, på grund av de uppställda kriterierna avseende en balansomslutning om 24 miljoner kronor eller tio anställda, kan antas att utvidgningen av skyldigheten att upprätta koncernredovisning har mycket begränsad betydelse.

Vi delar bedömningen att utvidgningen kommer att ha en mycket begränsad betydelse. Det beror dock inte på de uppställda kriterierna utan på att det enligt våra erfarenheter torde vara mycket ovanligt med bostadsrättsföreningar som bedrivs i koncernform. Redan av detta skäl anser vi att borttagandet av undantaget om koncernredovisning för bostadsrättsföreningar inte utgör skäl för nya krav på kvalificerad revisor.

Sammanfattande synpunkter

Frågan om ökade krav på kvalificerad revisor uppmärksammas i våra direktiv mot bakgrund av 1990-talets konkurser bland bostadsrättsföreningar. Vad gäller dessa konkurser har vi gjort bedömningen att brister i revisionen inte är en faktor att räkna med. Konkurserna utgör alltså inte skäl för ökade krav. Det generella kravet för aktiebolag på auktoriserad revisor tillkom för att motverka ekonomisk brottslighet. Det skälet har inte en motsvarande aktualitet beträffande bostadsrättsföreningar. De kriterier som gäller för när ekonomiska föreningar är skyldiga att utse auktoriserad revisor passar dåligt för bostadsrättsföreningar. Och skälen – bl.a. risk för utbredd arbetslöshet – är inte överförbara. De nyligen införda skyldigheterna för bostadsrättsföreningar att i vissa

lägen upprätta delårsrapport, finansieringsanalys och koncernredovisning tillkom i huvudsak för att bokförings- och redovisningsregleringen skall bli enhetlig för olika organisationsformer. De motiveras emellertid inte på sådant sätt och kommer inte få sådana praktiska konsekvenser att kraven beträffande revisor för just de föreningar som omfattas av de nya skyldigheterna bör skärpas.

19.3.2 Brister i den nuvarande lagtekniska utformningen

Vårt förslag: Utformningen av 9 kap. 26 § BRL skall ändras så att bestämmelserna om revision blir klarare. Vad som avses är att det klart skall framgå att länsstyrelsen har rätt att, oavsett föreningens storlek, besluta om auktoriserad eller godkänd revisor. Vidare skall klargöras att en bostadsrättsföreningen inte är skyldig att utse vare sig auktoriserad eller godkänd revisor i andra fall än efter länsstyrelsens beslut.

Enligt vår bedömning finns det vissa brister och oklarheter i den nuvarande utformningen av bestämmelserna om revision beträffande bostadsrättsföreningar. Lagtexten uttrycker inte det som avsetts.

Minoritetens rätt att begära kvalificerad revisor

Som tidigare nämnts infördes år 1980 bestämmelserna för ekonomiska föreningar att en revisor skall vara auktoriserad om föreningen har ett visst antal anställda eller tillgångar uppgående till ett visst värde. Det är alltså de bestämmelser som numera återfinns i 8 kap. 5 § lagen om ekonomiska föreningar. Vid samma tidpunkt infördes bestämmelsen, som numera finns i paragrafens tredje stycke, att i andra föreningar än de nyss nämnda en auktoriserad revisor eller en godkänd revisor skall utses, om minst en tiondel av samtliga röstberättigade begär det vid en föreningsstämma där revisorsval skall ske. För bostadsrättsföreningar angavs i 58 § 1971 års BRL – numera 9 kap. 26 § BRL – att ”Bostadsrättsföreningar är inte skyldiga att upprätta finansieringsanalys, koncernredovisning eller delårsrapport eller att utse auktoriserad revisor”. Denna undantagsbestämmelse har sedan ändrats men det saknar betydelse i förevarande sammanhang.

I 9 kap. 26 § BRL undantas endast utseende av *auktoriserade* revisorer. Enligt ordalydelsen innebär utformningen att en bostadsrättsförening är skyldig att förordna en *godkänd* revisor om minoriteten begär detta. I förarbetena (prop. 1979/80:144) berörs visserligen inte minoritetens rätt att utse kvalificerad revisor med ett ord. Att tanken skulle ha varit att minoriteten när det gäller bostadsrättsföreningar skulle kunna kräva godkänd men inte auktoriserad revisor är dock knappast troligt. Enligt våra erfarenheter har man i praxis gjort den tolkningen att minoriteten saknar möjlighet att begära kvalificerad revisor. Den tolkningen ligger också enligt vår mening närmast till hands. I 9 kap. 26 § BRL bör därför anges att undantaget tar sikte även på godkänd revisor.

Länsstyrelsens möjligheter att besluta om kvalificerad revisor

Den år 1987 i lagen om ekonomiska föreningar införda möjligheten för länsstyrelsen att besluta att en revisor skall vara godkänd eller auktoriserad tar sikte på andra föreningar än sådana större föreningar som avses i 8 kap. 5 § lagen om ekonomiska föreningar. Det framgår av inledningen till 8 kap. 6 § lagen om ekonomiska föreningar. Där talas nämligen om *andra* föreningar än som avses i 5 §. Det sagda medförde även en ändring i BRL. I 9 kap. 26 § BRL anges numera att "Bostadsrättsföreningar är dock inte skyldiga att utom i fall som avses i 8 kap. 6 § nämnda lag, utse auktoriserad revisor" (lydelse enligt SFS 1999:1099). Med nämnda lag avses lagen om ekonomiska föreningar.

Tolkat efter ordalydelsen får detta märkliga konsekvenser. Länsstyrelsen skulle inte ha rätt att besluta om auktoriserad revisor i bostadsrättsföreningar som är så stora som anges i 8 kap. 5 § lagen om ekonomiska föreningar utan endast i sådana mindre föreningar som avses i 8 kap. 6 § lagen om ekonomiska föreningar. Möjligen skulle man ha rätt att besluta om en godkänd revisor i de större föreningarna, eftersom undantaget i 9 kap. 26 § BRL tar sikte bara på auktoriserade revisorer. Detta kan rimligen inte ha varit avsikten. Denna måste ha varit att länsstyrelsen skall ha rätt att besluta om kvalificerad revisor i alla föreningar oavsett storleken (men givetvis under förutsättning att ett sådant beslut är påkallat av särskilda skäl). Vi föreslår därför att bestämmelsen i 9 kap. 26 § BRL omformuleras så att detta klart framgår.

20 Differentierade insatser

20.1 Bakgrund

20.1.1 Kommentarer i litteraturen

Enligt våra direktiv skall vi överväga om differentierade insatser bör närmare regleras. Differentierade insatser är inte särskilt författningsreglerade i BRL. Inte heller har man diskuterat frågan i tidigare lagstiftningsärenden.

I kommentaren till BRL uppmärksammas differentierade insatser. Där anges (Julius m.fl., Bostadsrättslagen, 2 uppl., 1998, s. 195):

Några regler efter vilka grunder insatserna skall bestämmas finns inte. Här gäller som i andra sammanhang att föreningen inom ramen för den s.k. likabehandlingsprincipen har frihet att bestämma storleken. I allmänhet brukar insatserna bestämmas efter lägenheternas relativa bruksvärde, dvs. efter sådana faktorer som storlek, planlösning, läge i huset etc. Under senare år har s.k. differentierade insatser börjat tas ut. Det betyder att olika insatser kan tas ut för lika lägenheter. En hög insats medför då i princip att årsavgiften blir lägre i förhållande till den som betalar en låg insats. På detta sätt kan olika ekonomiska förutsättningar hos de boende beaktas. Något hinder mot differentierade insatser finns inte, men väsentligt är att det ekonomiska utfallet för medlemmarna kan anses hålla sig inom ramen för likabehandlingsprincipen.

Likabehandlingsprincipen, eller som den kanske oftare kallas likhetsprincipen, kan enkelt uttryckt sägas innebära att alla medlemmar skall behandlas lika. Det innebär bl.a. att minoriteter skall behandlas lojalt. Å andra sidan är det möjligt att behandla olika medlemskategorier olika i t.ex. stadgarna. Exempelvis kan man ha olika grunder för att bestämma årsavgifter beroende på om det rör sig om bostadslägenheter eller lokaler. (Se Julius m.fl., Bostadsrättslagen, 2 uppl., 1998, s. 280 f.).

I samband med att man talar om likhetsprincipen brukar också generalklausulerna i lagen om ekonomiska föreningar (1987:667) nämnas. En handlingsregel för styrelsen finns i 6 kap. 13 § lagen om ekonomis-

ka föreningar. Styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen får inte företa en rättshandling eller annan åtgärd som är ägnad att bereda en otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller annan medlem. En motsvarande bestämmelse för föreningsstämman finns i 7 kap. 16 § lagen om ekonomiska föreningar.

Mycket kan sägas om likhetsprincipen och generalklausulerna. Inte minst har man inom den rättsvetenskapliga litteraturen diskuterat förhållandet mellan likhetsprincipen och generalklausulerna. Olika åsikter finns om bl.a. huruvida generalklausulerna är ett uttryck för eller komplement till likhetsprincipen (se vidare t.ex. Mallmén, Anders, Lagen om ekonomiska föreningar, 2 uppl., 1995, s. 261 ff.).

20.1.2 Användningen i dag

Differentierade insatser förekommer i vissa bostadsrättsföreningar. De i utredningen ingående centrala bostadsrättsorganisationerna har inte kunnat ange några närmare siffror angående hur vanligt detta är. Säkert kan sägas att differentierade insatser förekommer i både nybildade och äldre föreningar samt att det inte är ett helt nytt fenomen.

Som framgått av de återgivna passagerna från kommentaren till BRL innebär differentierade insatser att olika insatser kan tas ut för lika lägenheter. Insatsens storlek påverkar i sin tur årsavgiftens storlek. Tanken är givetvis att man totalt sett skall betala lika mycket för lika lägenheter. Den som betalar en större insats betalar sedan en i motsvarande mån mindre årsavgift och vice versa.

Både HSB och Riksbyggen har varianter av sina mönsterstadgar som medger differentierade insatser. Konstruktionen är något olika. Det kan därför vara intressant att här presentera båda varianterna som exempel på hur utformningen kan vara.

HSB:s alternativ som medger differentierade insatser lyder enligt följande.

Insats, årsavgift och andelstal för lägenheten fastställs av styrelsen. Ändring av insats eller andelstal skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Ett andelstal fastställs som underlag för beräkningen av i årsavgiften ingående kapitaldel. Med kapitaldel avses bruttoräntekostnader och amorteringar vilka belöper på lån som tagits upp för att finansiera den ursprungliga anskaffningskostnaden av föreningens hus minskat med föreningens ränteintäkter. Med bruttoräntekostnader avses räntor utan beaktande av eventuella statliga räntesubventioner.

Ett annat andelstal fastställs som underlag för beräkningen av i årsavgiften ingående övriga kostnader och amorteringar samt avsättning till fonder.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis senast...

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning.

Konstruktionen innebär alltså att två andelstal fastställs som underlag för beräkningen av årsavgiften. Det ena talet avser kostnader och amorteringar beträffande föreningens lån för huset och det andra övriga kostnader, amorteringar och avsättningar till fonder. Men andelstalen bestämmer inte ensamma årsavgiftens storlek. En jämförelse görs med insatsen. Insatsen och årsavgiften sammantagna skall motsvara vad som belöper på lägenheten av kostnader, amorteringar och avsättningar. Denna konstruktion torde medge t.ex. att en bostadsrättshavare även efter den ursprungliga upplåtelsen höjer sin insats och därmed får sänkt årsavgift. Ändringen av insatsen kräver dock beslut på föreningsstämma.

Riksbyggens variant har följande utformning.

För varje bostadsrätt skall till föreningen betalas insats och årsavgift samt i förekommande fall upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift.

Insats, årsavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Upplåtelseavgift som erläggs när en lägenhet upplåts första gången kan i den mån styrelsen så beslutar medföra rätt till särskild fastställd reduktion på årsavgiften...

Årsavgiften skall av styrelsen fastställas så att de sammanlagda årsavgifterna i föreningen tillsammans med övriga intäkter ger täckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

För de bostadsrätter som upplåtits med bostadsrätt där den ursprungliga bostadsrättshavaren enligt särskild bestämmelse härom i upplåtelseavtalet erlagt sådan upplåtelseavgift som anges i inledningen till denna paragraf (tredje stycket) utgår för all framtid en reduktion på den av styrelsen fastställda årsavgiften motsvarande en i upplåtelseavtalet angiven procentsats på den upplåtelseavgift som inbetalats till föreningen...

Den möjlighet som erbjuds enligt dessa stadgar är alltså att en upplåtelseavgift tas ut. Betalningen av denna avgift ger sedan en motsvarande sänkning av årsavgiften. I sammanhanget kan noteras att möjligheten till differentiering står öppen endast vid den ursprungliga upplåtelsen. Om t.ex. den ursprungliga bostadsrättshavaren överlåter bostadsrätten,

kan den nye bostadsrättshavaren inte göra en inbetalning som sänker årsavgiften.

SBC har inte någon alternativ utformning av sina normalstadgar, avsedd för differentierade insatser. Däremot förekommer inom organisationen föreningar med stadgar som medger detta. För dessa har då utarbetats ”skraddarsydda” lösningar.

20.2 Överväganden

Vår bedömning: Differentierade insatser bör inte särskilt regleras i författning.

Vi delar den bedömning som görs i kommentaren till BRL beträffande differentierade insatser. BRL innebär inget hinder mot differentierade insatser så länge man håller sig inom ramen för likhetsprincipen.

Differentierade insatser medger, som framgått, att den enskilde bostadsrättshavarens ekonomiska förhållanden påverkar insatsens storlek. Det får, som vi ser på saken, betraktas som en fördel. Av 9 kap. 13 § BRL följer att styrelsen fastställer avgifterna till föreningen, om inte annat följer av stadgarna. Men ändring av insatsen skall alltid bestämmas av föreningsstämman. Vi kan därför inte se att differentierade insatser innebär några ökade risker för kreditgivare. Det är föreningsstämman som beslutar om insatsernas storlek oavsett om insatserna är differentierade eller inte.

Beroende på hur bestämmelserna är utformade och hur föreningens ekonomi ser ut kan det på sikt uppstå vissa problem när det gäller bedömningen att alla totalt sett – alltså med hänsyn tagen till både insatsen och årsavgiften – betalar proportionellt lika mycket. Som exempel kan anges föreningar som åtnjuter räntesubventioner, vilka efter hand avtar. Men även om detta kan ge upphov till diskussioner i föreningen kan problemet – att fördelningen med tiden på grund av ändrade förhållanden inte är riktig – lösas genom ändringar i stadgarna eller beslut på föreningsstämman. Vi anser inte att detta problem är så stort att något förbud bör införas mot differentierade insatser. Det är ju ytterst medlemmarna själva som bestämmer om man skall ha differentierade insatser och ta risken att problem som de angivna kan uppstå. Vi menar också att när problemet uppstår, att förändringar har medfört att fördelningen inte längre kan anses riktig, detta kan lösas endast av föreningen. Lagstiftningsvägen är däremot ingen möjlighet.

Några andra särskilda problem eller faror med differentierade insatser har vi inte kunnat iaktta. Vi ser därför varken skäl för att förbjuda differentierade insatser eller för att reglera detta i författning.

Redan här bör nämnas att vi i avsnitt 21.3 tar upp frågan om kraven beträffande beslut om ändring av insats. Den diskuteras då generellt, alltså oavsett om insatserna är differentierade eller inte.

21 Kraven för vissa besluts giltighet

21.1 Gällande rätt

I det följande tas upp de olika bestämmelser för bostadsrätter som innehåller särskilda krav för vissa besluts giltighet. I avsnitt 21.1.1 behandlas 9 kap. 16 § BRL som innehåller bestämmelser med sådana krav beträffande ett antal olika beslut. I de följande avsnitten tas upp beslut om stadgeändring samt beslut om likvidation och fusion. Allra först bör dock nämnas att enligt 9 kap. 15 § BRL skall beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark fattas på en föreningsstämma, om inte något annat har bestämts i stadgarna.

Det bör också nämnas att särskilda krav finns för beslut om ombildning av hyresrätter till bostadsrätter. Vi har emellertid inget uppdrag att göra några överväganden i dessa frågor. Någon redogörelse för de bestämmelserna lämnas därför inte. Nya bestämmelser om ombildning trädde i kraft den 1 juli 1999 (SFS 1999:580, prop. 1998/99:101).

21.1.1 De olika besluten enligt 9 kap. 16 § BRL

En gemensam grundförutsättning för samtliga typer av beslut som anges i 9 kap. 16 § BRL är att de skall ha fattats på en föreningsstämma. I paragrafens första stycke anges under fem punkter olika typer av beslut och de ytterligare förutsättningar som gäller för att besluten skall vara giltiga.

Den *första punkten* avser beslut som innebär en ändring av någon insats *och* som medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna. Huvudregeln är då att samtliga bostadsrättshavare som berörs av ändringen skall ha gått med på beslutet. Men även om enighet inte har uppnåtts kan beslutet ändå bli giltigt. För det krävs att minst två tredjedelar av de berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet och att det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

I *andra punkten* behandlas beslut som innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad. Utgångspunkten är, utöver att beslutet skall tas på föreningsstämma, att bostadsrättshavaren skall ha gått med på beslutet. Men beslutet kan bli

giltigt även om bostadsrättshavaren inte samtycker. Härför krävs att minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och att det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

Det är bara föreningen som kan begära godkännande av hyresnämnden enligt andra punkten. Under vilka omständigheter godkännande skall lämnas regleras i 9 kap. 17 § BRL. Förutsättningarna för godkännande är att förändringen är angelägen och syftet med åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på något annat sätt samt att beslutet inte är oskäligt mot bostadsrättshavaren. Om förändringen kan anses vara av liten betydelse för bostadsrättshavaren, krävs mindre för att godkännande skall lämnas. Då skall godkännande ges, om åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på något annat sätt. Ett godkännande får förenas med villkor. I paragrafens andra stycke behandlas bostadsrättshavarens möjligheter att begära att föreningen löser in bostadsrätten. Bostadsrättshavaren har också möjlighet att få ersättning vid inlösen eller för intrång eller för annan skada. Detta regleras i 9 kap. 18 § BRL.

Åter till de olika beslut som tas upp i 9 kap. 16 § BRL. I *tredje punkten* behandlas beslut som avser utvidgning av bostadsrättsföreningens verksamhet. Det kräver att minst två tredjedelar av de röstande vid föreningsstämman har gått med på beslutet.

Fjärde punkten behandlar beslut om överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen och i vilket en eller flera lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Utgångspunkten är därvid att beslutet skall ha fattats på det sätt som gäller för beslut om likvidation enligt 11 kap. 1 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar. Det innebär i klartext följande. En möjlighet för ett giltigt beslut är att samtliga röstberättigade röstar för. Den andra möjligheten är att beslutet har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och på den senare biträtts av minst två tredjedelar av de röstande. Men det är möjligt att ställa upp längre gående villkor i stadgarna. Det finns dessutom en ytterligare förutsättning för överlåtelsen angiven i 9 kap. 16 § första stycket 4. Minst två tredjedelar av bostadsrättshavarna i det hus som skall överlåtas skall alltid ha gått med på beslutet.

I *femte punkten* anges slutligen att, om det i stadgarna finns ytterligare något villkor för att ett beslut enligt punkterna 1 - 4 skall vara giltigt, även det gäller.

I paragrafens andra stycke ges föreningen skyldighet att underrätta den som har pant i bostadsrätten och som är känd för föreningen om vissa beslut. De beslut som avses är beslut enligt första stycket 2 eller 4, alltså beslut om om- eller tillbyggnad respektive om överlåtelse av hus. Det bör nämnas att förevarande utredning i delbetänkandet Bostadsrättsregister (SOU 1998:80) föreslog den ändringen att underrättelsen skall lämnas till inteckningshavare.

21.1.2 Ändring av stadgar

Beträffande ändring av stadgar anges i 9 kap. 14 § 3 BRL att bestämmelserna i 9 kap. 23 - 25 §§ BRL gäller i stället för 7 kap. 14 och 15 §§ lagen om ekonomiska föreningar. Ett beslut om stadgeändring är enligt huvudregeln i 9 kap. 23 § BRL giltigt om samtliga röstberättigade är ense om det. Men sedan finns också en rad alternativ med olika former av kvalificerad majoritet när inte alla är ense. Kraven är olika beroende på vilken typ av beslut det gäller.

Enligt 9 kap. 24 § BRL är det möjligt att i stadgarna ta in ytterligare villkor utöver dem som anges i 9 kap. 23 § BRL beträffande besluts giltighet. I paragrafens andra stycke anges dessutom att föreskrift i stadgarna om att en viss bestämmelse inte får ändras utan regeringens tillstånd, inte heller får ändras utan regeringens tillstånd under vissa, närmare angivna förutsättningar.

21.1.3 Beslut om likvidation och upplösning samt fusion

När det gäller likvidation och upplösning hänvisar BRL till 11 kap. lagen om ekonomiska föreningar, 9 kap. 29 § BRL. Det innebär bl.a. att de kvalificerade majoritetskraven enligt 11 kap. 1 § lagen om ekonomiska föreningar gäller. För dessa har det redogjorts under avsnitt 21.1.1 (under 9 kap. 16 § första stycket 4 BRL) varför det hänvisas dit.

Även när det gäller fusion hänvisar BRL till lagen om ekonomiska föreningar, 9 kap. 30 § BRL.

21.2 Historik

En motsvarighet till 9 kap. 16 § BRL har funnits ända sedan 1930 års BRL. Före år 1991 återfanns bestämmelserna i 60 §. Övergripande kan också sägas att bestämmelserna inte har ändrats mycket genom åren. De har med ett undantag avsett samma frågor. Fram till 1971 krävdes kvalificerad majoritet även för beslut om att en bostadsrätt skall upphöra. Ändringar har också gjorts under åren när det gäller den närmare innebörden av den kvalificerade majoriteten och sådant som krav på godkännande av hyresnämnd. Det kan nämnas att före år 1991 fanns en absolut vetorätt för bostadsrättshavaren beträffande försämringar av dennes lägenhet.

Även beträffande de andra besluten som det redogjorts för i avsnitt 21.1 gäller att de under lång tid krävt kvalificerad majoritet.

21.3 Överväganden och förslag

I våra direktiv uppmärksammas beslut om reducering av föreningens belåning i kombination med en motsvarande höjning av bostadsrättshavarnas insatser. Frågan ställs om särskilda villkor bör gälla för denna typ av beslut. Detta uppmärksammar vi i nästa avsnitt, medan den motsatta situationen – sänkning av insatserna – tas upp i det därpå följande avsnittet. Avslutningsvis ställer vi frågan om några ytterligare ändringar är påkallade beträffande vilka beslut som skall omfattas av särskilda krav.

21.3.1 Höjning av insatserna

Vårt förslag: Särskilda krav skall gälla för beslut om höjning av samtliga insatser utan att det inbördes förhållandet mellan insatserna rubbas. För att beslutet skall vara giltigt skall krävas att alla röstberättigade har gått med på det. Beslutet skall också vara giltigt om två tredjedelar av de röstande går med på beslutet och det dessutom godkänns av hyresnämnden.

Vilka är kraven i dag?

En grundläggande fråga beträffande höjning av insatser, utan att det inbördes förhållandet rubbas, är vad som krävs enligt gällande rätt. Huvudregeln anges i 9 kap. 13 § BRL. Ändring av insatsen beslutas av föreningsstämman. Normalt sett krävs alltså inte mer än ett vanligt stämmobeslut. Enkel majoritet är tillräcklig.

Skälen för de särskilda kraven vid rubbade inbördes förhållanden

Vilka skäl talar för att ställa högre krav? Den situation vi hittills talat om förutsätter att insatsen ändras för samtliga bostadsrättshavare och att ändringen är inbördes proportionell. Situationen att insatser ändras och att detta medför en rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna är nämligen redan reglerad i 9 kap. 16 § första stycket 1. Som utvecklats i avsnitt 21.1.1 gäller särskilda krav för ett sådant beslut. Om inte samtliga berörda går med på det, krävs att två tredjedelar

av dem gör det och att hyresnämnden godkänner beslutet. Det är därvid av intresse att se hur denna bestämmelse har motiverats.

Bestämmelsen ändrades i sakligt hänseende senast genom 1971 års BRL. Ursprungligen gällde bestämmelsen ändring av lägenhetens andelsvärde. Genom 1971 års BRL utmönstrades andelsvärden ur lagstiftningen och bestämmelsen kom att avse insatsen – eller som det då benämndes grundavgiften – i stället (prop. 1971:12 s. 160). Tidigare hade dessutom den enda möjligheten för ett giltigt beslut varit att samtliga berörda gick med på det. Detta ville man luckra upp. I lagrådsremissen föreslogs som nytt giltighetsvillkor att beslutet hade fattats på två föreningsstämmor och på den sista stämman biträts av minst tre fjärdedelar av de röstande. Lagrådet hade synpunkter på detta och hänvisade till motiven för den då gällande lagregeln. De anförda motiven Lagrådet hänvisade till var följande (prop. 1971:12 s. 255, se även NJA II 1950 s. 497 f. och Siljeström m.fl., *Lagen om bostadsrättsföreningar*, 5 uppl., 1965 s. 153).

...en ändring av en lägenhets andelsvärde medförde motsvarande ökning eller minskning av innehavarens andelsrätt i föreningen samt att – särskilt om förändringen vidtoges först sedan föreningen längre tid varit i verksamhet och antingen husets värde stegrats eller den ursprungliga skulden minskats – en förändring i förhållandet mellan de olika bostadsrättshavarnas andelsrätt skulle kunna innebära ett betänkligt ingrepp.

Mot bakgrund av dessa motiven menade Lagrådet att det nya giltighetsvillkoret inte gav något verkningsfullt skydd. Lagrådet illustrerade detta på följande sätt (prop. 1971:12 s. 255 f.).

Skulle en majoritet bestående av t.ex. samtliga innehavare av bostadsrätt till bostadslägenheter sedan föreningen en längre tid varit i verksamhet besluta att höja grundavgiften för en bostadsrätt till en butikslokal, kan detta innebära att ägaren av butiken får skyldighet att inbetala ett kanske betydande tilläggsbelopp avseende den förhöjda grundavgiften.

Lagrådet uppmärksammade att butiksägaren i och för sig på grund av den väsentliga avgiftshöjningen kunde ha rätt att frånträda avtalet och få ersättning. Men att butiksägaren tvingas bort från lokalen på grund av höjningen av grundavgiften menade lagrådet i många fall kunde anses innebära ”ett betänkligt ingrepp i hans bestående, i princip till tiden obegränsade nyttjanderätt”. På Lagrådets inrådan infördes i stället den nuvarande konstruktionen med viss kvalificerad majoritet och godkännande av hyresnämnden.

När det gäller motiven för bestämmelsen kan man se en glidning från att dessa från början tog sikte på en otillbörlig påverkan av en enskild bostadsrättshavares andel i föreningens tillgångar till otillbörliga krav på ytterligare tillskott. Men hela tiden har tanken varit att förebygga risken för att en majoritet fattar otillbörliga beslut gentemot en enskild bostadsrättshavare eller en minoritet av bostadsrättshavare.

Hur bör man se på situationen då samtliga insatser höjs?

Det torde också vara närmast utifrån sådana aspekter som man kan ifrågasätta möjligheten att höja insatsen för alla bostadsrättshavare med ett enkelt majoritetsbeslut på föreningsstämman. En sådan höjning kan vara ett sätt att tvinga en icke önskvärd bostadsrättshavare som inte kan finansiera den ökade insatsen att sälja sin bostadsrätt. Experter i utredningen har kunnat redogöra för enskilda fall där höjningar beslutats med sådana motiv. Däremot är det svårt att se att en höjning av insatsen har några andra negativa effekter. Det kan t.ex. inte sägas att detta drabbar kreditgivare på något oskäligt sätt. Motivet för att inte acceptera enkel majoritet beträffande beslut om höjning av insatsen skulle alltså främst vara att man vill förhindra gentemot enskilda otillbörliga beslut.

Högre krav innebär samtidigt att föreningens möjligheter att ordna finansieringen på det sätt föreningen anser bäst inskränks. Det kan därvid finnas skäl att säga något om vad föreningen kan ha för legitima skäl för att ändra sin belåning. Föreningen minskar sin belåning på huset, alltså fastigheten eller tomträtten. Samtidigt ökas insatserna. Ofta innebär det att bostadsrättshavaren i stället för föreningen lånar pengar av banken. När åtgärden vidtas av föreningar i dag beror det i allmänhet på att det skattemässigt är mer fördelaktigt om bostadsrättshavaren lånar pengarna än om föreningen gör det. Naturligtvis kan man tänka sig fall där någon eller till och med alla bostadsrättshavare kan betala den större insatsen utan att låna. Detta skulle i så fall kunna vara ett skäl för att sänka föreningens belåning. Man kan också tänka sig – beroende på hur kreditmarknaden o.d. ser ut – andra fall där ekonomiska incitament och andra rationella faktorer talar för en sådan höjning.

Slutsatser och den närmare utformningen av reglerna

Mot bakgrund av vad som sagts anser vi att en höjning av insatserna, på liknande sätt som när en ändring av insatserna innebär att deras inbördes förhållande rubbas, kan innebära risker för otillbörliga förfaran-

den gentemot enskilda bostadsrättshavare. Enligt vår uppfattning bör därför särskilda krav gälla för denna typ av beslut. Samtidigt kan helt legitima skäl finnas för ett sådant beslut. Det gäller därför att inte ställa upp onödiga hinder mot beslut som är rationella och inte otillbörliga.

De särskilda kraven bör gälla oavsett om höjningen av insatserna kombineras med en sänkning av föreningens lån eller inte. Risken för otillbörligheter får nämligen anses vara densamma i de två olika fallen.

Däremot bör regleringen gälla endast vid höjning av *samtliga* insatser. En ytterligare förutsättning bör vara att det inbördes förhållandet mellan insatserna inte rubbas. För det motsatta fallet – när detta förhållande rubbas – finns redan en skyddsregel. Och enligt vår bedömning behövs inget särskilt skydd för situationen att vissa insatser höjs utan att det inbördes förhållandet mellan insatserna rubbas. I sådana situationer anser vi risken för otillbörligheter så liten att föreningens intresse av så stor rörelsefrihet som möjligt går före. Det rör sig om situationer som t.ex. att två lägenheter slås ihop till en och att insatsen därvid för den stora lägenheten bestäms till summan av insatserna för det två tidigare lägenheterna.

Hur bör då den närmare utformningen av reglerna vara? Risken för otillbörliga förfaranden gentemot enskilda skall minimeras, samtidigt som onödiga hinder mot rationella beslut inte skall ställas upp. En möjlighet bör vara att alla röstberättigade går med på beslutet. Risken för otillbörligheter får då anses närmast utesluten. Är beslutet rationellt går det också igenom, om alla röstberättigade handlar rationellt.

Man kan emellertid inte alltid räkna med detta. Det bör därför finnas en ytterligare möjlighet. Som lagrådet redan konstaterade i 1971 års lagstiftningsärende är olika former av endast kvalificerad majoritet inte lämpliga av det skälet att detta inte hindrar otillbörliga förfaranden mot en enskild bostadsrättshavare. Men en regel liknande den som gäller vid ändring av insatser som rubbar det inbördes förhållandet – som alltså inkluderar godkännande av hyresnämnden – undanröjer denna risk. Det är emellertid inte meningsfullt att, som när det gäller situationen att förhållandet mellan insatserna rubbas, tala om bostadsrättshavare som berörs av ändringen. I utgångsläget berörs ju alla av ändringen. Den lämpliga utformningen är därför enligt vår mening att två tredjedelar av de röstande skall gå med på beslutet och att beslutet dessutom skall godkännas av hyresnämnden.

Godkännande bör lämnas i de fall skälen för beslutet inte framstår som grundade på ett otillbörligt handlande gentemot en enskild eller några enskilda bostadsrättshavare. I många fall finns legitima skäl för beslutet. Erfarenheterna inom utredningen gör att man kan vänta sig att det mer i undantagsfall kommer vara aktuellt för hyresnämnderna att inte godkänna beslut om höjning av samtliga insatser. Vi tror att regeln

i praktiken mer kommer att ha betydelse på ett tidigare stadium och då som en spärr mot otillbörligheter.

Som nämndes i avsnitt 16.2.1 har 1997 års hyreslagstiftningsutredning i sitt delbetänkande Nytt system för prövning av hyres- och arrendemål (SOU 1999:15) föreslagit att hyresnämnderna skall avskaffas. Förslag finns därvid om vad som skall gälla beträffande de andra godkännanden som hyresnämnder kan lämna avseende beslut enligt 9 kap. 16 § BRL. Om förslaget att lägga ned hyresnämnderna skulle bli verklighet, kan samma principer som gäller för de andra typerna av godkännande tillämpas på den här föreslagna typen av godkännande.

21.3.2 Sänkning av insatserna

Vårt förslag: Ett beslut om sänkning av samtliga insatser skall registreras hos Patent- och registreringsverket. Beslutet skall inte få verkställas förrän ett år har förflutit efter registreringen.

Allmänt

I sammanhanget bör också den motsatta situationen uppmärksammas. Det innebär alltså att föreningen delar ut medel till sina medlemmar genom att sänka insatserna. Frågan inställer sig då om den i det föregående avsnittet föreslagna regeln bör gälla även gentemot ett beslut om en sänkning av insatserna. I den situationen är det dock svårt att se någon risk för otillbörligheter gentemot enskilda bostadsrättshavare.

Särskilda krav motiveras närmast av att man vill förhindra att föreningens egna kapital minskas på ett olämpligt sätt. Motivet skulle alltså vara ett skydd för föreningens bundna kapital. Bl.a. kreditgivare har påtalat att de anser dagens reglering bristfällig, se t.ex. avsnitt 3.2. Man har hänvisat till exempel där man menar att föreningen har delat ut sina medel till medlemmarna varpå föreningen har kommit på obestånd eller att man avsiktligt, genom att dela ut medel, har försatt föreningen på obestånd. Det sistnämnda har angetts vara särskilt gynnsamt beträffande föreningar med småhus. När föreningen upplösts har man kunnat avstycka husen till separata fastigheter och de tidigare bostadsrättshavarna till ett gynnsamt pris kunnat köpa det hus de tidigare innehade med bostadsrätt. Ett fall där konkursboet gör gällande att insatserna har

satts ned på ett otillåtet sätt prövas för närvarande i domstol. Vi återkommer till detta.

Ett antal frågor inställer sig. Är återbetalning av gjorda insatser tillåtna? Om detta i någon utsträckning är tillåtet: bör man öka skyddet för det bundna kapitalet? Hur bör detta i så fall ske, alltså med vilken typ av regler?

Kapitalskyddet i ekonomiska föreningar

Både när det gäller huruvida återbetalning av insatser är tillåtet och funderingar kring hur ett eventuellt ökat skydd för kapitalet bör byggas upp är det lämpligt att inledningsvis säga något om skyddet i ekonomiska föreningar. Där torde läget vara betydligt klarare än beträffande bostadsrättsföreningar.

Först och främst bör nämnas 1 kap. 3 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar. I paragrafen anges inledningsvis att för en ekonomisk föreningens förpliktelser svarar endast föreningens tillgångar. Huvudprincipen är alltså att medlemmar, styrelseledamöter och andra företrädare inte har personligt ansvar. Detta kan i förevarande sammanhang lämnas därhän. Men sedan anges att i tillgångarna inräknas insatser och avgifter som har förfallit till betalning, även om de ännu inte har betalats. Detta innebär att bl.a. insatserna svarar för föreningens förpliktelser. Det är också så att insatserna, enligt 9 kap. 7 § andra stycket lagen om ekonomiska föreningar, ingår i det bundna egna kapitalet och att de skall redovisas i balansräkningen. Ur dessa regler härleder Anders Mallmén att det i princip råder ett förbud mot återbetalning av medlemsinsatser till medlemmarna under den tid deras medlemskap varar samt att ett visst borgenärsskydd därigenom upprätthålls (Mallmén, Anders, Lagen om ekonomiska föreningar, 2 uppl., 1995, s. 128). Det bör nämnas att riksdagen i ett lagstiftningsärende om ny bokföringslag m.m. har beslutat att 9 kap. lagen om ekonomiska föreningar skall upphävas den 1 januari 2000 och i huvudsak ersättas av reglering i årsredovisningslagen (1995:1554). Den här aktuella bestämmelsen kommer att återfinnas i 5 kap. 15 § årsredovisningslagen (SFS 1999:1112, bet. 1999/2000:LU 2, prop. 1998/99:130). Ändringen torde således inte ha någon betydelse för vad som här diskuteras.

Ett antal undantag finns som får sägas innebära kraftiga undantag från den nyss angivna principen. I 10 kap. 1 § lagen om ekonomiska föreningar anges på vilka sätt föreningens medel får betalas ut till medlemmarna. Andra sätt är förbjudna. Föreningens medel får betalas ut till medlemmarna endast i form av

- överskottsutdelning enligt 10 kap. lagen om ekonomiska föreningar
- återbetalning av medlemsinsatser enligt 4 kap. lagen om ekonomiska föreningar
- utbetalning vid nedsättning av medlemsinsatsernas belopp
- utskiftning vid föreningens likvidation.

Med *överskottsutdelning* menas för det första *gottgörelse* i form av efterlikvider, återbäringar eller liknande som grundas på rörelsens resultat utan att ha räknats in i redovisade årsresultat. Den andra formen av överskottsutdelning är *vinstutdelning*. Härmed avses utdelningar från redovisade årsresultat i form av medlemsåterbäring eller på annat sätt. Bestämmelserna i 4 kap. om återbetalning av insatser tar sikte på en medlems rätt att få tillbaka insatsen när medlemmen har avgått från föreningen samt att få tillbaka överskjutande belopp när denne deltar i föreningen med högre insatsbelopp än vad denne är skyldig att delta med.

Men, vilket kanske är det mest intressanta i förevarande sammanhang, det är möjligt att sätta ned insatsernas belopp. Insatsen skall anges i stadgarna, 2 kap. 2 § lagen om ekonomiska föreningar. Ändring av stadgar får enligt huvudregeln inte verkställas förrän beslutet har registrerats hos Patent- och registreringsverket, 7 kap. 14 § fjärde stycket lagen om ekonomiska föreningar. När det gäller nedsättning av insatserna får emellertid beslutet inte verkställas så snabbt. Ett beslut om nedsättning av medlemsinsatsernas belopp eller annan lindring av medlemmarnas insatsskyldighet enligt stadgarna får inte verkställas förrän ett år har förflutit efter registreringen. Detta innebär alltså ett visst skydd för borgenärerna på så sätt att de får en varning. De kan t.ex. inom ett år driva in sina fordringar eller ansöka om föreningens konkurs och på så sätt hindra att de frigjorda beloppen går dem ur händerna (Rodhe, Knut, Föreningslagen, 8 uppl., 1988, s. 110).

Genom 10 kap. 7 § lagen om ekonomiska föreningar sätts kraft bakom förbudet att betala ut föreningens medel på andra sätt än de angivna. Där finns nämligen bestämmelser om återbetalningsskyldighet för mottagaren under de i paragrafen närmare angivna omständigheterna.

Kapitalskyddet i bostadsrättsföreningar

Vad gäller då för bostadsrättsföreningar? Bestämmelser om vinstutdelning finns i 9 kap. 27 och 28 §§ BRL. Utdelning får endast ske av vinst som redovisas i fastställd balansräkning för det senaste räkenskapsåret. Vinst får inte delas ut till andra än bostadsrättshavare. Bestämmelser

finns också om fördelningen av vinsten mellan bostadsrättshavarna. Om vinstutdelning görs i strid med det nu sagda eller någon bestämmelse i föreningens stadgar gäller bestämmelserna om återbetalning i 10 kap. 7 § lagen om ekonomiska föreningar.

I 9 kap. 4 § BRL finns, som tidigare nämnts, en motsvarighet till 1 kap. 3 § lagen om ekonomiska föreningar. För föreningens förpliktelser svarar endast föreningens tillgångar. Och i tillgångarna inräknas insatser och avgifter som har förfallit till betalning även om de ännu inte har betalats. I sammanhanget bör nämnas att lagrummet innehåller en felaktighet som bör rättas till. Det anges att "För en ekonomisk förenings förpliktelser svarar..." Det skall rätteligen vara *bostadsrättsförening* och inte ekonomisk förening.

Bestämmelsen i 9 kap. 7 § lagen om ekonomiska föreningar att insatserna skall redovisas under bundet kapital i balansräkningen är, enligt en hänvisning i 9 kap. 26 § BRL, tillämplig även på bostadsrättsföreningar. Eventuella upplåtelseavgifter skall redovisas på samma sätt som insatser. Det tidigare nämnda lagstiftningsärendet om ny bokföringslag m.m. innebär ingen ändring i sak i nu berört hänseende. Men som tidigare nämnts skall 9 kap. lagen om ekonomiska föreningar ersättas med bestämmelser i årsredovisningslagen. Detta ger vissa följdändringar i 9 kap. 26 § BRL (SFS 1999:1099, bet. 1999/2000:LU2, prop. 1998/99:130).

Till skillnad från vad som gäller för ekonomiska föreningar behöver insatserna inte anges i stadgarna, jfr 9 kap. 5 § BRL. Inte heller finns någon motsvarighet till bestämmelsen i 7 kap. 14 § lagen om ekonomiska föreningar att verkställighet av ett beslut om nedsättning av insatsernas belopp får ske först efter viss tid. Över huvud taget sägs inget särskilt om sådana beslut. Någon uppräkningsmotsvarande den i 10 kap. 1 § lagen om ekonomiska föreningar beträffande på vilka sätt föreningens medel får betalas ut till medlemmarna finns inte. Slutligen finns det ingen motsvarighet till bestämmelserna i lagen om ekonomiska föreningar avseende återbetalning av insatsen när medlemmen avträder. Tvärtom förhåller det sig så att bostadsrättshavaren inte har rätt att få tillbaka sin insats. När bostadsrättshavaren t.ex. säljer sin bostadsrätt är denne i stället hänvisad till försöka få tillbaka beloppet av köparen.

Är det då fritt att sätta ned insatsen genom ett vanligt majoritetsbeslut på föreningsstämman? Enligt Anders Mallmén innebär bestämmelserna i 1 kap. 3 § och 9 kap. 7 § lagen om ekonomiska föreningar att det i princip råder ett förbud mot återbetalning av medlemsinsatser till medlemmarna under den tid deras medlemskap varar. Beträffande bostadsrättsföreningar finns en motsvarighet till 1 kap. 3 § lagen om ekonomiska föreningar. Och 9 kap. 7 § lagen om ekonomiska föreningar (från den 1 januari 2000 i stället 5 kap. 15 § årsredovisningslagen)

gäller även för bostadsrättsföreningarna. Eftersom särskilda bestämmelser inte finns om nedsättning av insatser, vilket finns för ekonomiska föreningar, skulle man med hänvisning till den av Mallmén angivna principen kunna dra slutsatsen att det aldrig är tillåtet att betala tillbaka insatserna. Det är dock långt ifrån givet att frånvaron av bestämmelser innebär ett förbud. Lagstiftaren har t.ex. uttalat följande (prop. 1951:34 s. 59 f.).

Utmärkande för aktiebolaget är att verksamheten drives på grundval av ett aktiekapital, vilket tillskjutes av delägarna och varå dessa erhålla utdelning genom andel i uppkommen vinst för bolaget. De ekonomiska föreningarna kännetecknas däremot i princip av att deras verksamhet åsyftar att främja delägarnas, medlemmarnas, intressen på ett sätt som mera direkt anknyter till medlemmarnas hushållning eller förvärvsverksamhet.

Denna grundläggande skillnad mellan aktiebolag och ekonomiska föreningar påkallar tydligen i viss mån olika lagregler för de skilda företagsformerna. Lagstiftningen för aktiebolag och föreningar är också i åtskilliga hänseenden olikartad. Aktiebolagsrätten innehåller sålunda regler om aktiekapitalets bevarande inom bolaget, till skydd främst för aktieägarna och bolagets borgenärer. Då de ekonomiska föreningarna äro personsammanslutningar, har däremot för dem erfordrats en reglering i första hand beträffande inträde och utträde av medlemmar och därmed sammanhängande problem.

I den mån frånvaron av bestämmelser inte tas till intäkt för ett förbud, talar dessutom följande förhållanden mot att nedsättning skulle vara förbjuden. Det finns ingen bestämmelse som talar om på vilka sätt medel får betalas ut till medlemmarna och att utbetalning på andra sätt är förbjudna. Bestämmelserna i 10 kap. 7 § BRL om återbetalningsskyldighet för mottagaren har, enligt 9 kap. 28 § BRL, gjorts tillämplig endast på vinstutdelning i strid med BRL. I lagen om ekonomiska föreningar skiljer man mellan vinstutdelning och nedsättning av insatsbeloppen.

Nämnas bör också det tidigare uppmärksammade lagrummet 9 kap. 16 § första stycket 1 BRL. I detta lagrum ställs upp särskilda krav för ändring av insatser som rubbar det inbördes förhållandet mellan insatserna. Motsatsvis skulle detta kunna tolkas som att andra ändringar av insatserna är tillåtna, med andra ord även sänkning av samtliga insatser. Det är dock uppenbart, vilket det tidigare redogjorts för, att regeln är till för att skydda bostadsrättshavare och inte kreditgivare. Å andra sidan medger bestämmelsen uttryckligen, t.ex. vid enighet, en sänkning av t.ex. samtliga insatser utom en. Uppmärksammas bör också 7 kap.

14 § andra stycket BRL. Där anges att en beslutad insats kan ändras i den ordning som anges i 9 kap. 13 och 16 §§ BRL.

I sammanhanget är det vidare av intresse att studera bestämmelsernas framväxt. Redan inledningsvis bör då framhållas att regler om kapitalskydd för bostadsrättsföreningar aldrig särskilt har diskuterats i förarbetena.

När 1930 års BRL infördes gällde för ekonomiska föreningar en lag från år 1911. 1930 års BRL var ett komplement till denna lag. För bostadsrättsföreningar gällde alltså föreningslagen när särskilda regler inte fanns i 1930 års BRL (2 § 1930 års BRL, prop. 1930:65 s. 44 f.).

Enligt 1911 års föreningslag var huvudregeln att endast föreningens tillgångar svarade för dess förpliktelser (3 §). Men medlemmarna hade möjlighet att åta sig begränsat personligt betalningsansvar. I tillgångarna ingick betalda insatser.

En omfattande reform beträffande föreningslagen gjordes år 1951 (lagen trädde i kraft år 1953). Bestämmelser om hur balansräkningen skulle ställas upp hade tidigare saknats. Sådana infördes nu. Uppdelningen på bundet respektive fritt eget kapital infördes dock först i samband med nästa stora reform, nämligen år 1987. Det var då bestämmelsen infördes att insatser skall redovisas som *bundet* eget kapital. Genom 1951 års föreningslag infördes för första gången en bestämmelse som heltäckande angav på vilka sätt medel får betalas ut till medlemmarna (18 §).

Ända sedan 1911 års föreningslag har bestämmelser funnits om att insatserna skall anges i stadgarna. Ettårsregeln beträffande verkställighet av beslut om nedsättning av medlemmarnas insatser har funnits lika länge. Bestämmelser om återbetalningsskyldighet för mottagaren har också funnit sedan 1911 års föreningslag. Ursprungligen avsåg paragrafen endast otillåten vinstutdelning (18 §). En viss vidgning gjordes år 1951 så att bestämmelserna även omfattade olovligen utbetald efterlikvid eller återbäring. Genom 1987 års föreningslag anpassades utformningen till vad som gällde för aktiebolag. Numera sägs att "Sker utbetalning till en medlem eller någon annan i strid mot denna lag...". I förarbetena angavs att paragrafen i sak överensstämmer med den tidigare regleringen (prop. 1986/87:7 s. 202).

I 1930 års BRL skilde man mellan inträdesavgift och grundavgift. Inträdesavgiften var en avgift som kunde tas ut för inträde som medlem i föreningen och som fick uppgå till högst 100 kr (4 och 5 §§ 1930 års BRL). Grundavgiften utgjorde kapitalinsatsen för upplåten bostadsrätt. Grundavgiften kunde bostadsrättshavaren inte få tillbaka (prop. 1930:65 s. 48). Beträffande inträdesavgiften angavs att föreningslagens bestämmelser för insatser i tillämpliga delar skulle gälla (5 § 1930 års BRL). Beträffande den närmare innebörden av detta hänvisas till Sil-

jeström m.fl., Lagen om bostadsrättsföreningar, 5 uppl., 1965, s. 35. En fråga som kan ställas i sammanhanget är om inte ettårsregeln gällde för inträdesavgifterna. Någon särskild bestämmelse i BRL om återbetalning av inträdes- eller grundavgifter har aldrig funnits. Eftersom grundavgifter inte hade någon motsvarighet i föreningslagen och inte ansågs som en insats gällde bestämmelserna om insatser inte grundavgifterna.

Sedan 1971 års BRL regleras bostadsrätterna uttömmande i BRL och föreningslagens bestämmelser är tillämpliga endast om det i BRL hänvisas till dem (prop. 1971:12 s. 93 f.). Samtidigt ändrades bestämmelserna för inträdesavgifter så att föreningslagens bestämmelser om insatser inte längre skulle vara tillämpliga beträffande inträdesavgifter. Detta motiverades i korthet med att den rätt som hänvisningen innebar att bl.a. få tillbaka avgiften vid utträdet med hänsyn till beloppsbegränsningen till 100 kr var så obetydlig och att ett bibehållande av rätten skulle kräva särskilda bestämmelser i den nya lagen (prop. 1971:12 s. 139 f.).

Genom 1991 års BRL utmönstrades inträdesavgiften med motiveringen att avgiften inte längre kom till användning (prop. 1990/91:92 s. 121). Benämningen grundavgift ersattes av *insats*.

Genomgången av historiken visar således att insatsen, eller som det tidigare hette grundavgiften, för bostadsrätter aldrig har haft någon koppling till det som benämns insats i ekonomiska föreningar och att bestämmelserna om insatser i ekonomiska föreningar aldrig har varit tillämpliga på grundavgifter. Däremot gällde inledningsvis i tillämpliga delar föreningslagens bestämmelser för insatser beträffande inträdesavgifterna. En del skäl talar för att bl.a. ettårsregeln gällde för inträdesavgiften. När 1971 års BRL infördes angavs emellertid uttryckligen att bestämmelserna i föreningslagen för insatser inte längre skulle gälla inträdesavgiften. I och för sig uppmärksammades inte ettårsregeln men man vågar nog säga att om inte förr så från år 1971 gällde denna regel inte inträdesavgifterna. Dessa avgifter utmönstrades dessutom år 1991.

I dagens läge kan det framstå som märkligt att frågorna om kapitalskydd för bostadsrättsföreningar inte har varit föremål för diskussion i tidigare lagstiftningsärenden. Men detta är något som aktualiserats genom vissa föreningars utsatta läge under senare år, främst i situationer där man har kunnat förutse att föreningens ekonomi skulle bli sämre inom några år, t.ex. beroende på lägre räntebidrag. Denna problematik har antagligen inte funnits på samma sätt tidigare. Därför har detta inte heller uppmärksammats i de tidigare lagstiftningsärendena.

Som tidigare nämnts är ett fall med nedsättning av insatserna föremål för prövning i domstol. Målet är avgjort i första instans (Mora tingsrätts dom 1999-02-05 i mål nr T 257/97). Käranden gjorde bl.a. gällande att nedsättningen utgjorde en olovlig kapitalanvändning eller

otillåten vinstutdelning. Tingsrätten ogillade käromålet. Domen är överklagad.

Vår slutsats mot bakgrund av den här tecknade bakgrunden är att det är tillåtet att sänka insatserna genom ett vanligt majoritetsbeslut på föreningsstämma. Både genomgången av bestämmelserna i lagen om ekonomiska föreningar och BRL samt den historiska exposén talar för detta. Mönstret är tydligt. Avsikten med bestämmelserna i BRL har varit att reglera förhållandet mellan bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavarna. Att fylla ut frånvaron av bestämmelser med associationsrättsliga principer för att åstadkomma ett skydd för borgenärer har man inte täckning för. Ett sådant synsätt skulle dessutom vara svårför- enligt med bl.a. 9 kap. 16 § första stycket 1 BRL.

Bör kapitalskyddet förbättras?

Finns det då skäl att inskränka möjligheterna att sänka insatserna? Som inledningsvis angavs har kreditgivare m.fl. som vi träffat redogjort för fall där föreningar kommit på obestånd eller avsevärt försämrat sin ekonomi genom nedsättning av insatserna. Detta är ett nytt fenomen och aktualiserar frågan om borgenärerna bör ges ett bättre skydd. Ett något starkare skydd för borgenärerna behöver inte nödvändigtvis vara positivt endast för borgenärerna. Anses kapitalskyddet för svagt kan detta vara negativt för bostadsrättsföreningarna också, t.ex. i lånesituationer. En sådan bedömning drabbar i så fall även de skötsamma, väl- ordnade föreningar. Kapitalskyddsregler finns för andra associations- former och längre tillbaka torde vissa av den dåvarande föreningsla- gens bestämmelser om kapitalskydd ha gällt för bostadsrättsföreningar.

Eftersom syftet med en bestämmelse är kapitalskydd är det inte me- ningsfullt att ställa upp krav på olika former av kvalificerad majoritet. Det avgörande för hur bostadsrättshavarna röstar torde regelmässigt inte vara hänsynen till borgenärerna. En kombination med godkännan- de hos hyresnämnden är enligt vår mening inte heller lämplig. För det första skulle det enda reella skyddet vara just prövningen vid hyres- nämnden. Men processformen framstår inte heller som särskilt lyckad. De egentliga motparterna är borgenärerna och det hyresnämnden skulle ha att bedöma vore hur mycket nedsättning som kunde medges.

Enligt vår mening bör man i stället snegla på lagen om ekonomiska föreningar och införa en motsvarighet till den lagens ettårsregel beträff- ande verkställigheten. Liksom för ekonomiska föreningar gäller be- träffande bostadsrättsföreningar att ett beslut om ändring i stadgarna inte får verkställas förrän registrering har skett, 9 kap. 25 § BRL. Men som tidigare nämnts finns inget krav på att insatserna skall anges i

stadgarna. Ett krav bör därför ställas upp på att beslut om sänkning av insatserna skall anmälas för registrering hos Patent- och registreringsverket. Beslutet bör sedan inte få verkställas förrän ett år efter registreringen.

En sådan regel innebär en viss förstärkning av kapitalskyddet. Borgenärerna får en varning och har möjlighet att avveckla sina affärskontakter med föreningen inom året. Man undviker också onödiga kostnader och byråkrati i form av processer o.d.

Ettårsregeln bör avse endast sänkningar av *samtliga* insatser. Det är typiskt sett de besluten som är ”farligast” för borgenärerna. Om endast vissa insatser sänks träffas de oftast av bestämmelserna i 9 kap. 16 § första stycket 1 BRL. Sänks inte samtliga insatser och är den nämnda punkten inte tillämplig, torde det regelmässigt röra sig om sänkningar av enstaka insatser, t.ex. för att en större lägenhet har blivit två. Skillnader mellan insatserna kan också angripas med stöd av likhetsprincipen, se avsnitt 20.1.1. Även om syftet med dessa bestämmelser och principer inte är att skydda borgenärerna innebär de, liksom det faktum att bostadsrättshavare typiskt sett inte accepterar otillbörliga förmåner för vissa andra bostadsrättshavare, ett skydd för borgenärerna också. Vi bedömer därför att risken för kringgåenden är mycket liten, även om endast sänkningar av *samtliga* insatser omfattas. På samma sätt som vi i det förra avsnittet angav när det gäller höjningar av insatserna är det viktigt att inte låta beslut i onödan omfattas av särskilda beslutsordningar.

21.3.3 Övriga beslut

Vår bedömning: Det finns inte skäl för några ytterligare ändringar beträffande de typer av beslut som skall omfattas av särskilda krav.

Som framgått av redogörelsen för gällande rätt finns särskilda krav även för ett antal andra beslut. Enligt våra direktiv skall vi överväga om dessa krav är för stränga. Vi skall också överväga om särskilda krav bör införas för någon typ av beslut där sådana krav inte finns i dag. Men utöver vad som redan har nämnts har inget framkommit som påkallar ändringar beträffande majoritetskraven för olika typer av beslut eller utformningen i övrigt av dessa bestämmelser.

22 Genomförandet

22.1 Konsekvenser av förslagen

Våra förslag avser tre olika block; nämligen ekonomiska planer m.m., bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter samt särskilda krav på vissa beslut. I det följande tar vi upp samtliga förslag inom de tre blocken och diskuterar i vilken utsträckning de har några ekonomiska konsekvenser. Därefter uppmärksammar vi frågan om förslagen kan ha några andra sådana konsekvenser som utredningar bör uppmärksamma. Slutligen tar vi upp ikraftträdandet och övergångsbestämmelser.

22.1.1 Ekonomiska konsekvenser

I 14 § kommittéförordningen (1998:1474) ges kommittéer och utredningar vissa uppgifter beträffande redovisning av de ekonomiska konsekvenserna. För det fall förslagen i ett betänkande påverkar kostnaderna eller intäkterna för staten, kommuner, landsting, företag eller andra enskilda, skall en beräkning av dessa konsekvenser redovisas i betänkandet. Om förslagen innebär samhällsekonomiska konsekvenser i övrigt, skall dessa redovisas. När det gäller kostnadsökningar och intäktsminskningar för staten, kommuner eller landsting, skall kommittén föreslå en finansiering.

Ekonomiska planer m.m.

Beträffande upprättande av ekonomisk plan och kostnads kalkyler får föreningen respektive intygsgivaren ett par nya uppgifter. Föreningen skall foga en ekonomisk prognos och en känslighetsanalys till planen eller kalkylen. Intygsgivaren skall vid intygsgivningen ange vilka handlingar denne tagit del av. De nya uppgifterna är mycket begränsade. Den ekonomiska prognosen och känslighetsanalysen bygger på siffror som redan finns i planen och skall utgöra underlag för intygsgivarens bedömningar. Intygsgivarnas uppgifter vid intygsgivningen preciseras, vilket i flera avseenden förenklar intygsgivningen. Vi kan därför

inte se att dessa förslag har några generella ekonomiska konsekvenser för föreningarna, staten eller någon annan. Detsamma gäller förslaget att ingen av intygsgivarna skall få ha någon koppling till projektet. Förslagen innebär sammantaget en uppstramning av intygsgivningen. Därmed kan själva intygsgivningen komma att fördyras i vissa projekt jämfört med om ändringarna inte införs. Men det blir i så fall i motsvarigheter till sådana projekt där vi bedömt att det är en svaghet med dagens system att intyg lämnats, se avsnitt 4.3. En fördyring av själva intygsgivningen i de fallen är närmast ett tecken på att våra förslag får den tilltänkta effekten. Att en intygsgivare beträffande ett ekonomiskt ohållbart projekt kräver ändringar, vilket i sin tur kan fördyra intygsgivningen, kan på sikt innebära stora besparingar. Fördyringen av själva intygsgivningen kan räknas i tusenlappar. En konkurs i ett ekonomiskt ohållbart bostadsprojekt kan däremot innebära miljonförluster.

Vi har föreslagit en bestämmelse där intygsgivarnas skadeståndsansvar preciseras. Vilket ansvar intygsgivarna har i dag är något osäkert. Vår bedömning (se avsnitt 8.3.4) är dock att mycket talar för att den föreslagna bestämmelsen inte torde innebära något direkt nytt ansvar. Därmed kan vi inte heller se att bestämmelsen bör fördyra intygsgivningen eller ge upphov till ett ökat antal processer. När det gäller risken för processer finns minst lika goda möjligheter att ett klarläggande verkar i riktningen att förhindra processer.

Förutsättningarna för meddelande, förlängning och återkallelse av intygsgivares behörighet föreslår vi skall preciseras. Vi föreslår också att institutet varning skall införas beträffande intygsgivare. Dessa åtgärder anser vi vara ägnade att förbättra och inte minst förenkla Boverkets arbete som tillsynsmyndighet. Boverket får en ny arbetsuppgift genom vårt förslag att verket skall godkänna de intygsgivare som föreningen utsett.

Givetvis innebär prövningen av om godkännande skall lämnas ett merarbete jämfört med i dag. Antalet ärenden per år kan dock inte förväntas bli särskilt stort. Enligt de uppgifter vi har fått från Patent- och registreringsverket om antalet registrerade ekonomiska planer per år (se avsnitt 7.3.1) kan man förvänta sig att antalet ärenden kommer att variera beroende på konjunkturläget i byggbranschen, men ligga någonstans mellan 300 - 400 ärenden per år. I detta antagande ligger att, i flertalet fall när kostnads kalkyler används, en ansökan beträffande intygsgivare för den ekonomiska planen kommer att göras samtidigt. Vårt förslag är sådant att den prövning som Boverket skall göra är mycket enkel. Ett skäl för denna ordning är att undvika långa handläggningstider. Men enkelheten har positiva effekter i kostnadshänseende också. I minnet skall vidare hållas att Boverket redan enligt gällande rätt är tillsynsmyndighet. En del av det arbete som utförs genom prövningen av

föreningsbeslutet bör kunna ha positiva effekter på tillsynen i övrigt och i viss mån innebära arbetsbesparingar. Boverkets arbete med tillsyn har, som utvecklats i avsnitt 8.3.5, hittills varit begränsat. Men det har som verket också vidgått mycket berott på att tillsynen inte haft den omfattning som den borde haft.

Sammanfattningsvis innebär våra förslag för Boverkets del att verket får en ny uppgift, men att denna är av begränsad omfattning samtidigt som våra andra förslag som berör verket snarast är ägnade att underlätta tillsynsarbetet. Boverket har gjort bedömningen att den nya uppgiften skall kunna utföras inom ramen för de befintliga anslagen.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Beträffande bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter lämnar vi ett antal förslag där avsikten är främst att precisera eller något förändra gränsdragningar. Detta gäller förslagen att utmönstra begreppet stamledning, att precisera när lägenheten får förändras samt att ändra ansvaret för ventilationskanaler, gränsen mellan partiell och total sublokation och förutsättningarna för andrahandsupplåtelse. De förslagen kan vi inte se medför några påvisbara ekonomiska konsekvenser. Detsamma gäller våra förslag att ge föreningen tillträde till bostadsrättshavarens lägenhet i ytterligare två situationer och att ta bort möjligheten till muntlig uppsägning.

Vi föreslår nya regler om störningar i boendet. Sådana störningar kan ytterst medföra att nyttjanderätten förverkas. Vi föreslår vidare att upprepade betalningsförseningar skall kunna medföra att rätten till återvinning är förlorad. Man kan tänka sig att dessa förslag resulterar i några fler mål om förverkande. I minnet bör dock hållas att det redan i dag är möjligt att säga upp en bostadsrättshavare som stör. När det gäller upprepade betalningsförseningar har vi gjort bedömningen att de nya bestämmelserna främst kommer att få betydelse i förebyggande syfte, se avsnitt 16.2.1. Vi föreslår förlängda förverkande- och återvinningsfrister. Vidare föreslår vi att föreningen skall underrätta en bostadsrättshavare som är försenad med betalningen av årsavgiften om möjligheten till återvinning samt att rätten till återvinning skall finnas kvar även om betalning inte har erlagts inom återvinningsfristen och detta beror på sjukdom eller liknande och betalning erläggs inom viss kortare tid. Dessa bestämmelser är snarast ägnade att motverka förverkanden. Vi kan därför inte se att dessa förslag som alla ytterst tar sikte på förverkande totalt sett innebär någon ökad måltillströmning eller ger upphov till andra kostnader.

Vid störningar i boendet föreslår vi också att föreningen i normalfallet skall skicka en underrättelse till socialnämnden. Förslaget i sig ger inte socialnämnden några nya uppgifter mer än att ta emot underrättelsen. Vi kan därför inte se att förslaget ger några konsekvenser som skulle kunna ge upphov till ökade kostnader för socialnämnderna. Nämnas kan att man inte när ordningen infördes för hyresrätter räknade med några sådana konsekvenser (prop. 1992/93:115 s. 29).

Vårt förslag att ge föreningen rätt att avhjälpa vissa brister på bostadsrättshavarens bekostnad kan visserligen öka antalet fall där bostadsrättshavaren får betala. Men detta rör sig om fall där detta är den riktiga utgången och där föreningen annars hade fått betala. Vår bedömning är därför att i den mån förslaget har några ekonomiska konsekvenser så handlar det om omfördelningar i fråga om vem som får betala av föreningen eller bostadsrättshavaren och möjligen att man i några fall undviker onödiga tvister.

Bostadsrättshavaren ges, enligt vårt förslag, en vidgad rätt att deponera årsavgiften hos länsstyrelsen. Den konsekvens detta i huvudsak kan väntas ge är att länsstyrelserna får en ny arbetsuppgift. Frågan är då hur stor denna kan förväntas att bli.

Följande statistik kan nämnas avseende länsstyrelsernas nuvarande deponeringsverksamhet (siffror ur Statskontorets promemoria 1998-07-29 Länsstyrelsernas framtida deponeringsverksamhet). Det totala antalet ärenden per år varierade under åren 1995 - 1997 mellan drygt 1 200 och 1 400. Det gällde alltså alla typer av depositioner som kan göras hos länsstyrelserna. De tre storstadslänen svarade för drygt hälften av ärendena. Hyresdeponeringarna utgjorde mellan 67 och 71 procent av det totala antalet ärenden.

I Statskontorets promemoria gjordes uppskattningen att den totala resursinsatsen beträffande samtliga deponeringsformer utgjorde högst tio årsarbetskrafter för hela landet. Denna resursinsats angavs vara fördelad på ett 100-tal personer.

Först kan då konstateras att hyreslägenheterna utgjorde 45 procent av lägenhetsbeståndet år 1990 medan bostadsrättslägenheterna utgjorde 17 procent (statistik framtagen av Statistiska Centralbyrån för Boverkets räkning).

Antalet bostadsrätter torde således vara drygt en tredjedel – runt 37 procent – jämfört med antalet hyresrätter. Hyresdeponeringarna utgör knappt 70 procent av det totala antalet deponeringsärenden. Det innebär att sett endast till dessa siffror bör införandet av en rätt till deposition för bostadsrätter medföra en ökning av resursinsatserna på ungefär 25 procent.

Det finns emellertid fler begränsande faktorer. Rätten till deposition är begränsad till fall där bostadsrättshavaren har rätt till pengar på

grund av en brist i 7 kap. BRL. Med andra ord finns inga motsvarigheter till rätten att deponera när en motfordran finns eller när tvist finns om hyrans storlek. Slutligen bedömer vi att fallen där bostadsrättshavaren anser sig ha en fordran på grund av brister är mer sällsynta än motsvarande fall på hyresrättens område. Vi bedömer därför att vårt förslag inte bör medföra en större ökning av behovet av resursinsatser än tio procent. Det skulle alltså innebära knappt en årtjänst fördelad på hela riket. Detta torde i sin tur inte medföra behov av några ökade anslag.

Övriga frågor

Vi föreslår att särskilda krav skall gälla för beslut om höjning av samtliga insatser. Slutligen föreslår vi att beslut om sänkning av samtliga insatser skall få verkställas först ett år efter det att beslutet har registrerats hos Patent- och registreringsverket. De enda över huvud taget mätbara effekter vi kan tänka oss av dessa förslag är att Patent- och registreringsverket får några nya registreringsärenden och att hyresnämnderna får några nya ärenden om godkännande av beslut om höjning. Vår bedömning är dock att detta kommer att röra sig om ett mycket litet antal som inte ger upphov till några ytterligare resursbehov. Vana vid registreringsärendena finns redan eftersom den aktuella typen av beslut skall registreras beträffande ekonomiska föreningar. Även när det gäller hyresnämndernas prövning finns tidigare erfarenhet av ärenden om godkännande av stämmobeslut.

Avslutande synpunkter

Sammanfattningsvis kan konstateras att de ändringar vi föreslår, enligt vår bedömning, har små ekonomiska konsekvenser. Några av dem kan förväntas innebära vissa besparingar för enskilda eller samhället medan andra kan förväntas dra åt motsatt håll. Inget förslag innebär några behov av ökade anslag.

22.1.2 Övriga konsekvenser

I 15 § kommittéförordningen anges att konsekvenserna i ett antal andra avseenden än de ekonomiska skall anges, om sådana konsekvenser finns. Därvid räknas upp konsekvenser för

- den kommunala självstyrelsen,
- brottsligheten och det brottsförebyggande arbetet,

- sysselsättning och offentlig service i olika delar av landet,
- små företags arbetsförutsättningar, konkurrensförmåga eller villkor i övrigt i förhållande till större företags,
- jämställdheten mellan män och kvinnor, eller
- möjligheterna att nå de integrationspolitiska målen.

Vi kan inte se att våra förslag medför konsekvenser i något av de nu uppräknade hänseendena.

22.2 Ikraftträdandet

Våra förslag kräver i stort sett inga särskilda förberedelser för att kunna sättas i kraft. Det enda undantaget är att Boverket har skäl att vidta vissa åtgärder med anledning av vårt förslag om ekonomiska prognoser och känslighetsanalyser, se avsnitt 7.3.2. Mot bakgrund av det sagda kan ikraftträdandet beräknas till tidigast den 1 juli 2001.

22.3 Övergångsbestämmelser

Flera av våra förslag till författningsändringar i BRL avser civilrättsliga rättsregler. Därvid gäller den allmänna rättsgrundsatsen att de nya bestämmelserna inte är tillämpliga för rättigheter och skyldigheter som grundas på civilrättsliga rättsregler och som har uppkommit före ikraftträdandet, om inget sägs. Här kan nämnas att enligt vår uppfattning bör den av oss föreslagna skadestandsbestämmelsen för intygsgivare, se avsnitt 8.3.4, inte vara tillämplig beträffande uppdrag som intygsgivaren har fått före ikraftträdandet. Det behöver alltså inte uttryckas i en särskild övergångsbestämmelse.

Saken ställer sig dock något annorlunda i fall då avsikten med införandet av en ny civilrättslig bestämmelse är att en tidigare bestämmelse skall upphävas. Visserligen gäller den allmänna rättsgrundsatsen även i dessa fall. Med andra ord: om inget sägs gäller de nya bestämmelserna inte för rättigheter och skyldigheter som har uppkommit före ikraftträdandet. Men i den mån avsikten är att de gamla bestämmelserna skall gälla för dessa fall måste detta anges (se t.ex. prop. 1984/85:110 s. 366). Exempelvis anser vi att uppsägningar som har gjorts före ikraftträdandet bör bedömas enligt 7 kap. 26 § BRL i dess äldre lydelse. I dessa fall bör alltså anges att de äldre bestämmelserna är tillämpliga.

Det sagda innebär inte att en särskild övergångsbestämmelse behövs för att nya bestämmelser skall bli tillämpliga på upplåtelse av bostadsrätt som har gjorts före ikraftträdandet. Enligt vår uppfattning bör den

av oss föreslagna utvidgningen av bostadsrättshavarens rätt till deposition gälla även för upplåtelser av bostadsrätt som har gjorts före ikraftträdandet. Men för att så skall bli fallet behövs alltså ingen övergångsbestämmelse. Samma grundregel anser vi bör gälla beträffande de av oss föreslagna ändringarna av 7 kap. 7 § BRL om förändring av lägenheten. De bör gälla även upplåtelser av bostadsrätt som har gjorts före ikraftträdandet.

Däremot anser vi att tvister o.d. beträffande sådana förändringar som avses i 7 kap. 7 § BRL vilka har anhängiggjorts före ikraftträdandet bör bedömas enligt äldre bestämmelser även efter ikraftträdandet. Detta måste uttryckas i en övergångsbestämmelse. Beträffande våra andra förslag kan vi däremot inte se något behov av en särskild övergångsreglering för det fallet att en tvist pågår vid ikraftträdandet.

I ett antal fall ser vi skäl att kanske främst att tydlighetsskäl ställa upp övergångsbestämmelser för att tvekan inte skall råda t.ex. beträffande vilken rättshandling som skall vara avgörande för vilka bestämmelser som skall tillämpas.

I de fall vi överfört regler från hyreslagen har vi – bortsett från när det gäller deposition – inte funnit skäl för några avvikelser i övergångsregleringen. Vi föreslår alltså övergångsbestämmelser i de fallen vilka motsvarar de bestämmelser som ställdes upp vid respektive införande i hyreslagen. Avvikelserna beträffande deposition förtjänar att kommenteras något. När den aktuella rätten till deposition infördes för hyresgäster respektive arrendatorer innebar övergångsregleringen att de nya bestämmelserna inte blev omedelbart tillämpliga på rättsförhållanden som hade uppstått före ikraftträdandet. De började – något förenklat – att gälla först efter den tidpunkt till vilken avtalet tidigast hade kunnat sägas upp efter ikraftträdandet. En sådan princip är över huvud taget inte användbar här eftersom utgångspunkten när det gäller förhållandet mellan parterna är att en bostadsrätt är en evig nyttjanderätt. Vi kan inte heller se att införandet av en vidgad rätt till deposition förändrar rättsförhållandet mellan föreningen och bostadsrättshavaren på ett sådant sätt att det skulle var oskäligt mot föreningen att låta bestämmelserna omfatta även äldre upplåtelser.

Vi föreslår en ändring i 7 kap. 12 § BRL beträffande ansvaret för vissa ventilationskanaler. Den regleringen kan komma i konflikt med stadgar som beslutats före ikraftträdandet. För sådana fall bör en övergångsbestämmelse finnas som anger att stadgarna sätts ur spel. I övrigt har vi inte kunna se att något av våra förslag kan ge upphov till konflikter med äldre stadgebestämmelser.

23 Författningskommentar

23.1 Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

3 kap. 2 §

En ekonomisk plan skall vara försedd med intyg av två personer *som av Boverket har förklarats behöriga att utfärda sådant intyg. Av intyget skall framgå att*

1. förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § är uppfyllda,
2. *de i planen lämnade faktiska uppgifterna är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar, samt*
3. *gjorda beräkningar är vederhäftiga och kan antas vara hållbara.*

I intyget skall intygsgivarna också ange de huvudsakliga omständigheter som ligger till grund för deras omdöme *och vilka handlingar som varit tillgängliga för dem.*

Enligt *första styckets första mening* krävs, för att intyget skall vara giltigt, att intygsgivaren är behörig. Vidare framgår att behörighet ges av Boverket. Motsvarande bestämmelse, som dock inte pekade ut vilken myndighet som gav behörighet, fanns tidigare i 3 §. Flyttningen från den paragrafen till den förevarande beror uteslutande på de ändringar i övrigt som gjorts i 3 §.

I första stycket har vidare ytterligare klargjorts vad en intygsgivare skall kontrollera och bedöma. Skälen för detta har angetts i allmänmotiveringen, avsnitt 8.3.4. Liksom enligt gällande rätt anges att intygsgivaren skall bedöma om förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § är uppfyllda. Intygsgivaren skall alltså ange om det kommer att finnas minst tre lägenheter som är avsedda att upplåtas med bostadsrätt och, när föreningen har fler än ett hus, om husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

De ytterligare *kontroller* som intygsgivaren skall göra är att de lämnade faktiska uppgifterna är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. Intygsgivaren skall *bedöma* om gjorda beräkningar är vederhäftiga och kan antas vara hållbara. I detta ligger att intygsgivaren skall bedöma om de beräknade insatserna och avgifterna är sådana att det kan antas att lägenheterna med hänsyn till bostadsmarknaden på orten går att upplåta med bostadsrätt när de har färdigställts. I detta

ligger också en bedömning av att föreningen har bärkraft på sikt. De ekonomiska prognoser och känslighetsanalyser som enligt vårt förslag skall ingå i den ekonomiska planen, se avsnitt 7.3, utgör stöd för dessa bedömningar. Ansvar för bedömningarna kommenteras särskilt under 10 kap. 4 §.

Liksom enligt gällande rätt anges slutligen att intygsgivarna skall ange de huvudsakliga omständigheter som ligger till grund för deras omdöme. *Skälen* för de gjorda bedömningarna skall alltså anges. Av tydlighetsskäl, inte minst mot bakgrund av att paragrafen i övrigt har blivit fylligare, anges detta i ett nytt *andra stycke*. Dessutom skall intygsgivarna – vilket är en nyhet – ange vilka handlingar som varit tillgängliga för dem i samband med bedömningen av det aktuella projektet.

3 kap. 3 §

Bostadsrättsföreningen utser de två intygsgivarna.

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

I paragrafens *första stycke* anges i klartext att det är bostadsrättsföreningen som utser intygsgivare. Detta är ingen saklig nyhet. Ändringen är främst föranledd av det nya kravet enligt 3 a § att föreningens val skall godkännas av Boverket.

I *andra stycket* har den ändringen gjorts att ingen av intygsgivarna får vara anställd hos företag, organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen. Det kan givetvis diskuteras om denna regel behöver uttryckas i författning. Inte minst mot bakgrund av att en av intygsgivarna tidigare kunde ha vidtagit sådana åtgärder bör dock bestämmelsen anges i klartext.

3 kap. 3 a §

Bostadsrättsföreningens val av intygsgivare skall godkännas av Boverket. Godkännande skall lämnas om valet inte strider mot bestämmelserna i 3 § andra stycket och intygsgivarna inte har samarbetat i en utsträckning som kan anses olämplig.

Paragrafen är ny och innebär att föreningens val av intygsgivare enligt 3 § skall godkännas av Boverket. Godkännandet är en förutsättning för att ett intyg skall anses utformat enligt BRL och för att planen skall

kunna registreras. Skälen för denna ordning har angetts i allmänmotiveringen, avsnitt 8.3.3.

I paragrafen anges vad Boverket skall beakta vid bedömningen av om godkännande skall ges. Verket skall beakta endast de omständigheter som anges i paragrafen. För det första skall Boverket bedöma om intygsgivarna är fristående i enlighet med de krav som ställs upp i 3 § andra stycket. För det andra skall Boverket bedöma om de två utsedda intygsgivarna kan anses som fristående i förhållande till varandra. Som utvecklats i allmänmotiveringen är det inte ovanligt att intygsgivarna samarbetar parvis, vilket många gånger kan vara fördelaktigt. Men det är inte lämpligt att samma personer ständigt samarbetar. Det är således när Boverket bedömer att samma personer har arbetat tillsammans i för stor utsträckning som skäl kan finnas att inte godkänna föreningens val på denna grund. Underkännandet bör i denna situation formuleras så att föreningen är fri att behålla en av de två utsedda intygsgivarna, om föreningen så önskar.

Om Boverket inte godkänner den ena eller någon av de utsedda intygsgivarna kan föreningen utse en eller två nya intygsgivare. Ett annat alternativ är att överklaga Boverkets beslut. Rätten att överklaga framgår av 11 kap. 5 §.

Samma bestämmelser gäller vid utseende av intygsgivare för intygande av en kostnadskalkyl. Det framgår av hänvisningen i 5 kap. 3 § till förevarande paragraf.

3 kap. 6 §

Boverket skall se till att det finns ett lämpligt antal intygsgivare och utöva tillsyn över deras verksamhet.

Även om paragrafen är ny är bestämmelserna hämtade från 9 § andra stycket BRF. Överflyttningen till förevarande lag beror uteslutande på införandet av de följande bestämmelserna om intygsgivare, 7 och 8 §§.

3 kap. 7 §

Behörighet som intygsgivare får meddelas den som har kunskaper avseende företagsekonomi, fastighetsrätt, fastighetsekonomi och byggverksamhet.

Behörighet meddelas för viss tid, högst tre år.

Vid ansökan om förlängning av behörigheten skall Boverket särskilt beakta i vilken utsträckning sökanden har varit aktiv som intygsgivare.

Paragrafen är ny. Den tidigare, närmaste motsvarigheten var 10 § BRF. I första stycket anges vilken kompetens en sökande skall ha för att få

behörighet av Boverket som intygsgivare. Inom vissa ämnesområden skall sökanden ha kunskaper. Kunskaperna skall vara dokumenterade och aktuella. Det är upp till sökanden att ta fram dokumentationen. När det gäller kunskap inom företagsekonomi avses främst kostnads- och intäktsanalys, resultat- och balansanalyser, hyressättning, driftskostnader, underhållskostnader och kapitalkostnader.

Sökanden skall alltså ha kunskaper inom samtliga, angivna områden. Det är dock godtagbart att sökanden är särskilt kunnig inom vissa områden men har en något lägre kompetens beträffande de övriga.

Enligt *andra stycket* skall ett beslut om behörighet som intygsgivare alltid ges för viss tid. Tiden får aldrig överstiga tre år. I normalfallet bör – liksom enligt dagens praxis – behörighet meddelas för tre år.

Tredje stycket avser förlängning av tidigare meddelad behörighet. Naturligtvis gäller alltså kraven enligt första stycket. Men Boverket skall också beakta huruvida sökanden under den tid denne haft behörighet har varit aktiv. Därvid måste beaktas hur många bostadsrättsprojekt som påbörjats under den aktuella tiden, framför allt i den region där intygsgivaren kan förväntas vara verksam. Kraven på aktivitet måste ju av självklara skäl relateras till detta.

För att kunna bedöma intygsgivarens aktivitet eller kvaliteten på dennes arbete, kan Boverket behöva dokumentation från sökanden. Om intygsgivaren inte medverkar till detta, får beslut meddelas på det befintliga underlaget.

3 kap. 8 §

Boverket skall återkalla behörigheten som intygsgivare för den som

- 1. inte längre uppfyller kraven enligt 7 § första stycket, eller*
- 2. inte iakttar tillbörlig omsorg vid fullgörande av uppdrag att lämna intyg enligt 2 § eller 5 kap. 3 §.*

Om det kan anses vara tillräckligt, får Boverket i stället för att återkalla behörigheten meddela varning. Är förseelsen ringa, får påföljd underlåtas.

Paragrafen som är ny avser *återkallelse* av behörighet som intygsgivare. Liksom tidigare (10 § BRF) har Boverket denna möjlighet. I förevarande paragrafs *första stycke* har dock kriterierna för när Boverket skall återkalla behörigheten preciserats. Frågan om återkallelse kan tas upp självmant av Boverket. Den kan också initieras genom en formlig anmälan av t.ex. en bostadsrättsförening, en bostadsrättshavare, en central bostadsrättsorganisation eller ett försäkringsbolag som har meddelat ansvarsförsäkring för intygsgivaren.

Enligt *första punkten* skall behörigheten återkallas om intygsgivaren inte längre uppfyller kraven enligt 7 § första stycket. Det är alltså när

det står klart att intygsgivaren saknar de kvalifikationer som krävs för behörighet som intygsgivare.

Boverket skall, enligt *andra punkten*, också återkalla behörigheten om intygsgivaren inte iakttar tillbörlig omsorg när denne fullgör uppdrag att lämna intyg. Vilka prövningar intygsgivaren skall göra framgår av 2 § och 5 kap. 3 §. För att återkallelse skall ske skall överträdelsen vara av allvarligt slag. Det kan vara tillräckligt för återkallelse med en enda överträdelse, t.ex. om det framgår att intygsgivaren mot bättre vetande har lämnat intyg beträffande ett projekt där föreningen handlat kriminellt. I andra fall, t.ex. där intygsgivningen mer framstår som slarvig, kan flera överträdelser krävas för att återkallelse skall ske.

När Boverket finner att en överträdelse ger anledning till kritik men inte är så allvarlig att återkallelse bör ske skall verket, i enlighet med *andra stycket*, i stället meddela intygsgivaren en *varning*. Är förseelsen ringa, får påföljd underlåtas.

5 kap. 3 §

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

De beräknade avgifterna för bostadsrätten skall grundas på en kalkyl över kostnaderna för projektet. Kalkylen skall *vara försedd med ett intyg av två sådana intygsgivare som avses i 3 kap. 3 och 3 a §§. Av intyget skall framgå att*

1. *de i kalkylen lämnade faktiska uppgifterna är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar, samt*
2. *gjorda beräkningar är vederhäftiga och kan antas vara hållbara.*

I intyget skall *intygsgivarna också ange de huvudsakliga omständigheter som ligger till grund för deras omdöme och vilka handlingar som har varit tillgängliga för dem*. Styrelsen skall hålla kalkylen och intyget tillgängliga för förhandstecknaren innan avtalet ingås.

Intygsgivarnas uppgifter vid intygsgivningen har i *andra stycket* preciserats. Liksom enligt gällande rätt skall intygsgivaren göra samma kontroller och bedömningar när en kostnadskalkyl intygas som när det gäller en ekonomisk plan. Undantag gäller för förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 §. Dessa skall intygas endast beträffande ekonomiska planer. Innebörden av preciseringarna har kommenterats under 3 kap. 2 §.

Hänvisningen till 3 kap. 3 och 3 a § innebär att bestämmelserna där om utseende av intygsgivare gäller även inför intygande av en kostnadskalkyl. Med andra ord gäller bl.a. den nya bestämmelsen om godkännande av Boverket även för dessa fall.

Ett *tredje stycke* har tillkommit. Där finns motsvarande nyhet som vid intygande av ekonomisk plan (se 3 kap. 2 §); intygsgivarna skall ange vilka handlingar som har varit tillgängliga för dem. I övrigt har endast bestämmelser som tidigare fanns i andra stycket flyttats till det nya tredje stycket.

7 kap. 7 §

Bostadsrättshavaren får *förändra* lägenheten. *Tillstånd* av styrelsen eller *medgivande* i stadgarna *krävs dock om förändringen*

1. *medför ingrepp i en bärande konstruktion, eller*
2. *innefattar installation eller förflyttning av våtutrymme, toalett eller kök.*

Paragrafen behandlar vilka förändringar av lägenheten som bostadsrättshavaren får göra. Enligt gällande rätt går gränsen vid *väsentlig förändring*. För sådana ändringar krävs antingen tillstånd av styrelsen eller att stadgarna medger ändringen. Vad väsentlig förändring innebär är, som utvecklats i allmänmotiveringen avsnitt 13.2.2, något oklart. Klart är att gällande rätt medger rätt ingripande förändringar.

Förändringarna har gjorts i första hand för att bestämmelserna skall bli klarare. Eftersom rättsläget är oklart kan det inte uteslutas att ändringarna också innebär en viss vidgning av bostadsrättshavarens rätt. Utgångspunkten är nämligen att bostadsrättshavaren har rätt att *förändra lägenheten* utan tillstånd av styrelsen eller medgivande av styrelsen. Lägenhetsbegreppet är detsamma här som i 12 §. Två undantag finns från huvudregeln att förändringar får göras av lägenheten utan tillstånd eller medgivande.

Det ena undantaget avser ingrepp i bärande konstruktioner. Inte varje ingrepp i bärande konstruktioner omfattas av undantaget. Undantaget tar sikte på sådana ingrepp som påverkar de bärande egenskaperna. T.ex. omfattas borttagande av en bärande vägg eller försvagande av en sådan vägg genom upptagning av ett valv.

Det andra undantaget avser våtutrymmen, toaletter och kök. Med våtutrymme avses ett utrymme där golv och väggar kan förväntas bli utsatta för vatten vid upprepade tillfällen, t.ex. badrum, duschrum och tvättstuga. Gemensamt för våtutrymmen, toaletter och kök är att det finns bl.a. vatten- och avloppsförsörjning. I kök kan det finnas gasledningar. Omdragningar kan orsaka föreningen bl.a. merkostnader vid framtida omdragningar av gemensamma ledningar.

7 kap. 9 §

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas (störningar i boendet). Bostadsrättshavaren skall vid sin användning av lägenheten även i övrigt iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem som han svarar för enligt 12 § andra stycket.

Om det förekommer störningar i boendet, skall föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör samt, om det gäller en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning (särskilt allvarliga störningar i boendet).

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att det finns ohyra i ett föremål, får detta inte tas in i lägenheten.

Ändringarna i första - tredje styckena innebär att en motsvarighet till bestämmelserna i 25 § hyreslagen om *störningar i boendet* har förts in i BRL. Skälen för detta återfinns i allmänmotiveringen, avsnitt 13.2.3. Avsikten är att bestämmelserna om störningar i boendet enligt förevarande paragraf skall tillämpas på samma sätt som vid hyresförhållanden.

Bestämmelsen i *första stycket* första meningen behandlar sådana störningar i boendet som kan vara skadliga för de boendes hälsa eller annars försämra deras bostadsmiljö. Vad som utgör sådana störningar har utförligt behandlats i förarbetena till den motsvarande bestämmelsen i hyreslagen (prop. 1992/93:115 s. 30 f.). Skäl finns dock att i korthet här återge vad som där sägs. Det är ett normalt inslag i boendet i flerfamiljshus att det förekommer vissa lindriga störningar som kan sägas ha en viss skadlig inverkan på hälsan. Som ett exempel kan sägas att lekande barn i en lägenhet kan störa sömnen för en granne som har nattarbete. Den typen av störningar får accepteras. När man bedömer vilka störningar som måste accepteras får man söka stöd i den allmänna uppfattningen om vilka störningar den som bor i ett flerfamiljshus skall behöva tåla. Även när det gäller störningar som försämrar bostadsmiljön blir den allmänna uppfattningen om vad en boende måste tåla i form av störningar av betydelse. Störningar får inte medföra att en boende i den miljön inte kan fungera på vanligt sätt. I allmänhet torde störningar som innebär hälsorisker också innebära en försämring av

bostadsmiljön och vice versa. Men i vissa situationer kan det vara så att endast det ena rekvisitet är tillämpligt.

Liksom beträffande hyresrätter har reglerna om iakttagande av allt som fordras för bevarande av sundhet m.m. behållits. På samma sätt som angetts för hyresrätter kan det inträffa situationer som reglerna om störningar i boendet inte kan tillämpas på. Exempelvis kan det vara så att en bostadsrättshavares klandervärda beteende inte drabbar andra boende utan föreningens anställda eller en bostadsrättshavare som inehar en lokal. Ändringen av "skick" till "gott skick" är en anpassning till hyreslagen. Motsvarande ändring gjordes där år 1993 för att göra regeln mer lättbegriplig utan att någon ändring i sak var avsedd.

Enligt *andra stycket* är föreningen skyldig att agera om den känner till att det förekommer störningar i boendet. Föreningen skall då ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. Om bostadsrättshavaren följer tillsägelsen, löper han ingen risk att förlora sin nyttjanderätt. Detta gäller dock, enligt tredje stycket, inte särskilt allvarliga störningar.

I 32 § finns föreskrifter om hur en tillsägelse till bostadsrättshavaren kan skickas. Enligt vårt förslag i den paragrafen anses föreningen ha lämnat meddelandet när det sänts i rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress.

Föreningen skall rikta tillsägelsen till den bostadsrättshavare som är ansvarig för störningarna. Bostadsrättshavaren är självklart ansvarig för de störningar han själv förorsakar. Men enligt första stycket tredje meningen ansvarar han också för störningar som orsakas av vissa andra personer.

Föreningen skall vidare underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna. Underrättelse behövs endast om det är fråga om en *bostadslägenhet*. Liksom beträffande hyresrätter är tanken att socialnämnden genom underrättelsen skall få möjlighet att medverka till att störningarna upphör eller till att en ny bostad ordnas, se avsnitt 13.2.3.

Bostadsrättsföreningens underrättelse till socialnämnden skall innehålla uppgift om att en viss bostadsrättshavare är ansvarig för störningar i boendet. Bostadsrättshavarens namn, den lägenhet det är fråga om samt vilka störningar som förekommit skall anges. Liksom beträffande tillsägelse till bostadsrättshavaren gäller att underrättelsen till socialnämnden anses lämnad när meddelandet har avsänts i rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress, se 32 §.

Beträffande den närmare tidpunkten då socialnämnden skall underrättas lämnas föreningen, liksom hyresvärden (prop. 1992:93:115 s. 33), viss frihet att göra egna bedömningar. Det normala bör vara att underrättelsen lämnas till socialnämnden samtidigt som tillsägelsen till

bostadsrättshavaren att upphöra med störningarna. Beträffande underrättelsen och dess betydelse se även 20 a §. Undantagsvis kan dock skäl finnas att dröja något med underrättelsen, t.ex. om föreningen bedömer att störningarna kommer att upphöra i och med tillsägelsen. Det är dock samtidigt viktigt att socialnämnden inte kopplas in på ett för sent stadium.

Tredje stycket avser störningar som är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning. I dessa fall skall föreningen direkt kunna säga upp bostadsrättshavaren. Varken tillsägelse om rättelse eller underrättelse till socialnämnden behövs. En kopia av uppsägningen skall dock skickas till nämnden, om det gäller en *bostadslägenhet*.

I enlighet med vad som anges i prop. 1992/93:115 är det framför allt i två situationer som det är motiverat att bostadsrättshavaren med omedelbar verkan kan skiljas från lägenheten. Den ena utgörs av sådana fall när en hyresgäst har gjort sig skyldig till allvarlig brottslighet som har samband med boendet, t.ex. mordbrand eller våld eller hot om våld som riktas mot den som påtalat störningar i boendet eller mot någon annan som bor i fastigheten.

Den andra situationen är sådana fall där det kan förutses att en begäran om rättelse inte kommer att leda till rättelse och det rör sig om störningar som kan betecknas som outhärdliga för de närboende. Framför allt gäller det särskilt omfattande störningar. Det kan vara fråga om en bostadsrättshavare som inte klarar ett eget boende, kvalificerat drogmissbruk, psykisk sjukdom eller liknande.

Ändringarna i *fjärde stycket* är endast redaktionella. Språkbruket är modernare och innebär i huvudsak en anpassning till utformningen i hyreslagen.

7 kap. 10 §

En bostadsrättshavare får *till annan för självständigt brukande* upplåta sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Detta gäller även i de fall som avses i 6 § andra stycket.

Samtycke behövs dock inte,

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

Ändringen i första stycket första meningen tar sikte på gränsdragningen mellan total sublokation – eller som det brukar kallas andrahandsupplåtelse – och partiell sublokation enligt 8 §. Som utvecklats i allmänmo-

tiveringen, avsnitt 14.2.1 har man i praxis lagt tonvikten vid om *hela* lägenheten har upplåtits till annan. Att ett enstaka rum inte har stått till disposition för den till vilken upplåtelsen skett har ansetts tillräckligt för att bedöma upplåtelsen som partiell. Avsikten med ändringen är att slå fast att det avgörande för huruvida det är fråga om andrahandsupplåtelse är om upplåtelsen har skett för andrahandshyresgästens självständiga brukande av lägenheten. Frågan har utvecklats i allmänmotiveringen. Det faktum att ett rum har stängts av för den som upplåtelsen skett till är alltså inte tillräckligt för att upplåtelsen skall betraktas som en partiell sublokation. Vid bedömningen av om lägenheten upplåtits för självständigt brukande är sådana omständigheter av betydelse som vilka möjligheter bostadsrättshavaren enligt avtalet har haft att disponera lägenheten eller delar av denna samt i vilken utsträckning detta faktiskt har skett.

7 kap. 11 §

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. *Tillstånd* skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. *Tillståndet skall begränsas till viss tid.*

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. *Tillståndet kan begränsas till viss tid.*

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

Borttagandet av ordet "hela" i *första stycket* hänger samman med ändringarna i 10 §. Det avgörande för om det är fråga om andrahandsupplåtelse är om bostadsrättshavaren upplåter lägenheten till någon annan för självständigt brukande.

I första stycket har kravet på att bostadsrättshavaren under viss tid inte skall vara i tillfälle att bruka sin lägenhet tagits bort. Ändringen innebär att det inte längre är nödvändigt att vid tillståndsprövningen bedöma om bostadsrättshavaren faktiskt kommer att kunna återvända till lägenheten längre fram. Det innebär också att kraven på att bostadsrättshavaren kan visa att denne har ett behov av att komma tillbaka till lägenheten kan sättas lågt.

Ändringen påverkar dessutom synen på vad som utgör *beaktansvärda skäl*. Utgångspunkten är, som utvecklats i allmänmotiveringen avsnitt 14.2.2, att synen på vad som utgör beaktansvärda skäl bör vara liberal. Beaktansvärda skäl skall t.ex. kunna anses föreligga även om den situation som är skälet till begäran beror på bostadsrättshavarens

eget val. Men kravet på beaktansvärda skäl innebär en markering av att det finns vissa skäl som trots allt inte kan anses som godtagbara. Vad som främst avses är köp som har skett i rent spekulativt syfte och där bostadsrättshavarens avsikt aldrig har varit att själv använda lägenheten. Även liknande eller helt andra skäl som väger lika lätt kan finnas. Avsikten är inte att hänsyn skall tas till rättspraxis beträffande hyresrätter. Beträffande hyresrätter anges vissa exempel på beaktansvärda skäl; ålder, sjukdom, tillfälligt arbete på annan ort eller särskilda familjeförhållanden. Och det skall för hyresrätternas del vara sådana eller därmed jämförbara situationer för att beaktansvärda skäl skall anses föreligga. De situationer som anges som godtagbara beträffande hyresrätter är givetvis godtagbara även beträffande bostadsrätter. Men även andra situationer skall kunna komma ifråga, och det oavsett om de anses godtagbara eller inte beträffande hyresrätter.

Mot bostadsrättshavarens skäl för att upplåta i andra hand skall vägas om föreningen har *befogad anledning* att vägra samtycke. Liksom tidigare innebär detta att föreningen kan göra invändningar beträffande hyresgästens personliga kvalifikationer (se prop. 1971:12 s. 128). Vid prövningen kan vidare – även det i enlighet med gällande rätt – hänsyn tas till villkor i stadgarna beträffande medlemskap i föreningen och till föreningens intresse av att lägenheterna inte i alltför stor utsträckning kommer att bebos av andra än bostadsrättshavarna själva. Som utvecklats i allmänmotiveringen finns flera skäl för att se till att inte alltför många av de boende utgörs av andrahandshyresgäster. Som där också utvecklats är tiden en viktig faktor som måste vägas in. Efterhand som tiden går väger skälen för att tillåta andrahandsupplåtelsen lättare. Ofta kan tidsfaktorn vara viktigare i mindre föreningar jämfört med större. Tiden har alltså betydelse vid bedömningen av om befogad anledning att vägra samtycke föreligger. Detta understryks av att hyresnämnden alltid *skall* tidsbegränsa tillståndet. Att tidsbegränsning alltid skall göras är en nyhet jämfört med gällande rätt. Det gäller dock endast beträffande tillstånd till andrahandsupplåtelse enligt första stycket.

De nya bestämmelserna avser både bostadslägenheter och lokaler.

Ändringarna i *andra* och *tredje styckena* är rena följder av den nyss nämnda nyheten att tillstånd enligt första stycket alltid skall tidsbegränsas. För tillstånd enligt andra stycket gäller alltså liksom tidigare att tillståndet *kan* tidsbegränsas. Bedömningen av vad som skall anses som befogad anledning att vägra samtycke i fall som avses i andra stycket skall göras på samma sätt som tidigare. Ändringarna i första stycket påverkar inte detta.

7 kap. 12 §

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

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av *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*. För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försumelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakta.

Andra stycket och andra meningens andra mening gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

I paragrafens andra stycke första meningens andra mening har den ändringen gjorts att begreppet "stamledning" har tagits bort. Begreppet anses oklart, se allmänmotiveringen avsnitt 11.2.3. Därför anges i stället att bostadsrättshavaren inte svarar för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om två förutsättningar är uppfyllda. Föreningen skall ha försett lägenheten med ledningen. Och ledningen skall tjäna fler än en lägenhet. Det är alltså den sistnämnda lokutionen som ersätter begreppet stamledning.

Detsamma gäller beträffande ventilationskanaler. Denna bestämmelse är ny. Skälen har angetts i allmänmotiveringen, se avsnitt 11.2.3. Liksom beträffande de tidigare nämnda ledningarna gäller att föreningen svarar för reparationerna, om föreningen har försett lägenheten med ventilationskanalen och denna tjänar fler än en lägenhet.

Det bör framhållas att det både såvitt gäller ledningarna för vatten m.m. och ventilationskanalerna är möjligt att i stadgarna inskränka eller helt ta bort bostadsrättshavarens ansvar för ledningar eller kanaler som endast tjänar dennes lägenhet.

7 kap. 12 a §

Om bostadsrättshavaren eftersätter sitt ansvar enligt 12 § för lägenhetens skick i sådan utsträckning att andra bostadsrättshavares säkerhet äventyras eller risk för omfattande skador på huset föreligger, får föreningen tillsäga bostadsrättshavaren att avhjälpa bristen. Avhjälper bostadsrättshavaren inte bristen så snart det kan ske, får föreningen utföra åtgärden på bostadsrättshavarens bekostnad.

Paragrafen innebär att bostadsrättsföreningen – under vissa närmare angivna omständigheter – har getts rätt att avhjälpa brister som bostadsrättshavaren ansvarar för på dennes bekostnad. Skälen för detta har angetts i allmänmotiveringen, avsnitt 11.2.5. En grundförutsättning är att bostadsrättshavaren har eftersatt sitt ansvar enligt 12 § för lägenhetens skick.

Men föreningen har inte rätt att avhjälpa vilka brister som helst på bostadsrättshavarens bekostnad. Som utvecklats i allmänmotiveringen innebär avhjälpan ett intrång i bostadsrättshavarens bostad eller lokal och avsikten är därför att rätten skall avse endast särskilt angelägna fall. Ett sådant fall är att bristen innebär att andra bostadsrättshavares säkerhet äventyras. Så kan vara fallet t.ex. om elinstallationer har utförts på ett icke fackmannamässigt sätt. Det andra fallet är att en risk finns för omfattande skador på huset. Begreppet *omfattande* innebär att de skall vara en risk för skador av viss betydelse men skall å andra sidan inte tolkas alltför snävt. Ett exempel på när risken föreligger är ändringar i våtutrymmen som innebär risk för vattenskador i angränsande lägenheter. Oavsett om det gäller andra bostadsrättshavares säkerhet eller skador på huset behöver någon skada inte ha inträffat. Det räcker med en risk för sådana skador.

Föreningen är skyldig att först säga till bostadsrättshavaren att denne skall åtgärda bristen. Först om bostadsrättshavaren inte vidtar åtgärder så snart det kan ske, har föreningen rätt att avhjälpa bristen.

I 32 § finns föreskrifter om hur en tillsägelse till bostadsrättshavaren kan skickas.

7 kap. 13 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för *eller har rätt att utföra enligt 12 a §*. När bostadsrätten skall tvångsförsäljas enligt 8 kap. *eller bostadsrättshavaren har avsagt sig bostadsrätten enligt 4 kap. 11 §*, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra. I så fall tillämpas 5 §.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen 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.

I paragrafens första stycke *första meningen* har den ändringen gjorts att föreningen har getts rätt att komma in i lägenheten när den med stöd av 12 a § skall avhjälpa en brist på bostadsrättshavarens bekostnad. Ändringen är alltså en följd av förslaget till 12 a §.

Andra meningen avser bostadsrättshavarens skyldighet att låta lägenheten visas. Enligt gällande rätt föreligger denna skyldighet i samband med tvångsförsäljning enligt 8 kap. En utvidgning har gjorts så att sådan skyldighet föreligger också när bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 4 kap. 11 §. Skälen för denna utvidgning har angetts i allmänmotiveringen avsnitt 15.2.3.

7 kap. 14 a §

Anser en bostadsrättshavare att han enligt en bestämmelse i detta kapitel har rätt till nedsättning av årsavgiften, till ersättning för skada eller till ersättning för avhjälpan av brist, och vill bostadsrättshavaren dra av motsvarande belopp från en årsavgift, får han deponera beloppet hos länsstyrelsen.

Har bostadsrättshavaren deponerat en årsavgift hos länsstyrelsen, får bostadsrättsföreningen inte göra gällande att nyttjanderätten till lägenheten blivit förverkad på grund av att det deponerade beloppet inte har betalats till föreningen.

Bestämmelser om deposition i vissa andra fall finns i lagen (1927:56) om nedsättning av pengar hos myndighet.

Paragrafen är ny och avser, liksom 14 b och 14 c §§, deposition hos länsstyrelsen. Bestämmelserna är motsvarigheter till de särskilda bestämmelser om deposition som redan finns vid arrende, 8 kap. 12 a och 12 b §§ jordabalken, och hyresförhållanden, 12 kap. 21 och 22 §§ hyreslagen. Bestämmelserna för bostadsrätter motsvarar i sakligt hänseende helt bestämmelserna för arrende och hyresförhållanden, utom när det gäller för vilka fordringar deposition får göras. Bortsett från den sistnämnda frågan – i vilka situationer deposition kan göras – skall bestämmelserna tillämpas på samma sätt som bestämmelserna om deposition vid hyra och arrende.

I förevarande paragrafs *första stycket* anges i vilka fall bostadsrättshavaren kan deponera en årsavgift i stället för att betala den till bostadsrättsföreningen. Bostadsrättshavarens rätt att deponera enligt förevarande paragraf är inskränkt till situationer där en rätt till nedsättning eller ersättning från föreningen föreligger på grund av en brist enligt 7 kap. Begränsningen har behandlats i allmänmotiveringen, avsnitt 12.2.3.

Andra stycket anger den viktiga följden av en deposition enligt första stycket. Bostadsrättshavaren anses inte vara i dröjsmål med betalningen i förhållande till bostadsrättsföreningen. Föreningen kan allt-

så inte göra gällande att bostadsrättshavarens nyttjanderätt är förverkad, därför att bostadsrättshavaren har deponerat beloppet hos länsstyrelsen i stället för att betala detta till föreningen.

I *tredje stycket* upplyses om att bestämmelser om deposition för vissa andra fall finns i lagen (1927:56) om nedsättning av pengar hos myndighet. Denna lag kan tillämpas när borgenären, i det här fallet föreningen, vägrar att ta emot betalning, när gäldenären är förhindrad att betala på grund av borgenärens utevaro eller sjukdom m.m. eller när det är oklart vem som är rätt borgenär.

7 kap. 14 b §

När bostadsrättshavaren vill deponera ett belopp hos länsstyrelsen enligt 14 a §, skall han lämna skriftliga uppgifter i två exemplar om parterna och lägenheten, förfallodagen samt grunden för avdraget. Bostadsrättshavaren skall vidare ställa pant eller borgen, som länsstyrelsen finner skälig, för den kostnad bostadsrättsföreningen kan få för att få ut beloppet och för ränta på beloppet.

Länsstyrelsens beslut i ett ärende om deposition får överklagas till tingsrätten på den ort där länsstyrelsen finns. Vid överklagande gäller lagen (1996:242) om domstolsärenden.

I *första stycket* anges vad bostadsrättshavaren skall göra för att få till stånd en deposition enligt 14 a § hos länsstyrelsen. Beträffande uppgifter om lägenheten skall uppgifter lämnas så att det framgår vilken lägenhet som avses, alltså belägenheten och beskaffenheten. Ofta torde det vara tillräckligt att ange lägenhetens beteckning.

Länsstyrelsens beslut i ett ärende om deposition får, enligt *andra stycket*, överklagas hos tingsrätten på den ort där länsstyrelsen finns. Vid tingsrättens handläggning av överklagandet tillämpas lagen (1996:242) om domstolsärenden.

7 kap. 14 c §

Länsstyrelsen skall genast underrätta bostadsrättsföreningen i rekommenderat brev om en deposition enligt 14 a §.

Ett deponerat belopp skall genast sättas in på ett räntebärande konto. Räntan skall betalas till den som får lyfta beloppet.

Om bostadsrättsföreningen inte inom tre månader från det att beloppet har förfallit till betalning och underrättelse om depositionen har sänts till föreningen visar att denna kommit överens med bostadsrättshavaren om att föreningen skall få lyfta beloppet eller att föreningen väckt talan om detta mot bostadsrättshavaren, har bostadsrättshavaren rätt att få tillbaka det deponerade beloppet. Om föreningen har väckt talan inom den angivna tiden, får beloppet inte lyftas förrän talan har blivit slutligt avgjord.

Paragrafen innehåller föreskrifter för länsstyrelsen i samband med en deposition av årsavgift. Innehållet motsvarar vad som enligt 8 kap. 12 b § jordabalken gäller vid arrende och enligt 22 § hyreslagen gäller i hyresförhållanden.

7 kap. 18 §

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

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

2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, *när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, beträffande en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,*

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

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

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

6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt 9 § vid *användning av lägenheten* eller *inte håller* den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,

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

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

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

Beträffande *första punkten* har den ändringen gjorts att den del som avser försenad betalning av *årsavgifter* har flyttats till den *andra punkten*. Vad gäller försenad betalning av årsavgiften enligt den nya andra punkten har vissa sakliga ändringar gjorts beträffande förverkandefristen vid försenad betalning. Beträffande bostadsrätter som är bostadslägenheter har fristen ändrats från två vardagar till en vecka. För

lokaler skall alljämt gälla den frist som tidigare gällde för alla bostadsrätter, nämligen två vardagar. Förverkandefristen har behandlats i allmänmotiveringen, avsnitt 16.2.2. Uppdelningen av den tidigare första punkten på två punkter har medfört förskjutningar i numeringen av de andra punkterna.

I den tidigare *femte punkten* – numera sjätte punkten – har vissa språkliga ändringar gjorts. De innebär en anpassning till den något modernare utformningen i hyreslagens motsvarande bestämmelse. I punkten hänvisas till 9 §. Ändringarna i den paragrafen innebär att *störningar i boendet* enligt förevarande punkt kan utgöra en grund för förverkande.

7 kap. 19 §

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Inte heller är nyttjanderätten till en bostadslägenhet förverkad på grund av att en skyldighet som avses i 18 § 8 inte fullgörs, om bostadsrättshavaren är en kommun eller ett landsting och skyldigheten inte kan fullgöras av en kommun eller ett landsting.

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

Ändringen i paragrafens första stycke är en följd av den ändrade numreringen av punkterna i 18 §.

7 kap. 20 §

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 18 § 3 - 4 eller 6 - 8 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i 18 § 3 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 18 § 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om det är någon till vilken lägenheten har upplåtits i andra hand på sätt som anges i 10 och 11 §§ som åsidosätter något av vad som skall iaktas enligt 9 § vid användning av lägenheten eller inte håller den tillsyn som krävs enligt denna paragraf.

I paragrafens *första stycke* har gjorts följdändringar med anledning av den ändrade numreringen av punkterna i 18 §. I 9 § har förts in bestämmelser om störningar i boendet. Enligt 18 § 6 utgör störningar i boendet en grund för förverkande. Bostadsrättsföreningen skall enligt

9 § vid störningar ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. Av förevarande paragraf framgår, genom hänvisningen till bl.a. 18 § 6, att en tillsägelse normalt krävs för att uppsägning skall få ske på grund av störningar i boendet.

Det *andra stycket* är nytt. I styckets *första mening* finns ett undantag vid särskilt allvarliga störningar. Då behövs ingen tillsägelse. På samma sätt som beträffande hyresrätter är avsikten att bestämmelserna om särskilt allvarliga störningar skall tillämpas endast i sådana undantagsfall då det är fråga om mycket grava störningar, se kommentaren till 9 §.

Undantaget i andra stycket från kravet på tillsägelse gäller inte, enligt *andra meningen*, när det är någon annan till vilken bostadsrättshavaren har upplåtit sin lägenhet i andra hand som står för den särskilt allvarliga störningen. Andrahandsupplåtelsen skall dock dessutom vara tillåten enligt bestämmelserna i 10 och 11 §§. Normalt sett krävs samtycke från styrelsen eller hyresnämndens tillstånd. Men i vissa fall behövs inte detta, se 10 § andra stycket. Utformningen motsvarar vad som gäller för hyresrätter utom på det sättet att enligt hyreslagen krävs alltid samtycke eller tillstånd för att andrahandsupplåtelsen skall vara tillåten enligt hyreslagen. I den nu aktuella fallen skall således bostadsrättshavaren få möjlighet att vidta rättelse.

Det är bostadsrättsföreningen som får bedöma om störningarna är så allvarliga att tillsägelse kan underlåtas. Skäl kan finnas att göra denna bedömning med försiktighet. På samma sätt som gäller för hyresrätter (prop. 1993/93:115 s. 41) kan en följande rättslig prövning mynna ut i att störningarna inte anses ha varit särskilt allvarliga. Följden av det blir att föreningen inte anses ha haft rätt att säga upp omedelbart, utan tillsägelse. Detta kan alltså medföra att det tar onödigt lång tid innan störningarna upphör. I tveksamma fall kan således skäl finnas att ge bostadsrättshavaren en tillsägelse i stället för att direkt säga upp bostadsrättshavaren.

7 kap. 20 a §

Uppsägning som gäller en bostadslägenhet på grund av störningar i boendet får inte ske förrän socialnämnden har underrättats enligt 9 § andra stycket.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet får uppsägning ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen skall dock skickas till socialnämnden.

Vad som sägs i andra stycket om särskilt allvarliga störningar gäller inte om det är någon till vilken lägenheten har upplåtits i andra hand på sätt som anges i 10 och 11 §§ som åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt 9 § vid användning av lägenheten eller inte håller den tillsyn som krävs enligt denna paragraf.

Paragrafen är ny. Den behandlar underrättelser till socialnämnden vid *störningar i boendet*, se allmänmotiveringen avsnitt 13.2.3. Endast *bostadslägenheter* avses. Det är alltså endast beträffande sådana lägenheter som skyldighet finns att på något av de sätt som anges upplysa socialnämnden om vad som inträffat. Liksom när det gäller skyldigheten att lämna tillsägelse enligt 20 § finns skillnader beroende på om störningarna är särskilt allvarliga eller inte.

Första stycket reglerar det fallet att störningarna *inte* är särskilt allvarliga. Det knyter an till 9 § andra stycket om att socialnämnden skall underrättas när sådana störningar förekommer i en bostadslägenhet. Som nämnts i kommentaren till 9 § bör underrättelsen till socialnämnden i normalfallet lämnas i samband med att bostadsrättshavaren får tillsägelse att upphöra med störningarna. Men även om nämnden underrättas först strax före uppsägningen så är den nu aktuella förutsättningen för förverkande uppfylld.

I *andra stycket* finns undantag från skyldigheten att skicka underrättelse till socialnämnden när störningar förekommer i en bostadslägenhet. Liksom beträffande tillsägelse till bostadsrättshavaren krävs inget meddelande till socialnämnden när det är fråga om särskilt allvarliga störningar, se 20 §. Förekommer särskilt allvarliga störningar i en *bostadslägenhet* skall föreningen i stället skicka en kopia av uppsägningen till socialnämnden. Kopian av uppsägningen skall bostadsrättsföreningen skicka till socialnämnden i samband med att uppsägningen görs. Lämpligen görs detta alltså samma dag. Om det vid en rättslig prövning visar sig att föreningen inte har skickat någon kopia, kan det vara lämpligt att den rättsliga instansen agerar för att socialnämnden får kännedom om uppsägningen.

Liksom beträffande tillsägelse gäller dock, enligt *tredje stycket*, att meddelande skall skickas om det är en andrahandshyresgäst, till vilken upplåtelsen gjorts i enlighet med bestämmelserna i 10 och 11 §§, som åsidosätter vad som skall iakttas enligt 9 § eller inte håller den tillsyn som krävs enligt sistnämnda paragraf.

7 kap. 21 §

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 18 § 1 - 4 eller 6 - 8 men sker rättelse innan föreningen *har sagt upp bostadsrättshavaren*, kan *han* inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. *Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet. Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten* om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 18 § 5 eller 8 eller inte

inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 18 § 3 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

I paragrafen finns en ny mening som avser särskilt allvarliga störningar i boendet (se 9 §). I dessa grava störningsfall förverkas nyttjanderätten till bostadsrättslägenheten även om rättelse har skett före uppsägningen. I de andra fall som anges i paragrafen, bl.a. störningar i boendet som inte är särskilt allvarliga, gäller motsatsen. Motsvarande bestämmelser finns för hyresrätter.

I övrigt har endast vissa redaktionella ändringar gjorts.

7 kap. 22 §

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i 18 § 9 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

Ändringen är en följd av den ändrade numreringen av punkterna i 18 §.

7 kap. 23 §

Är nyttjanderätten enligt 18 § 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. om avgiften betalas inom tre veckor när det är fråga om en bostadslägenhet och annars två veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som gäller för uppsägning har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, eller

2. om bostadsrättshavaren, när det är fråga om en bostadslägenhet, har varit förhindrad att betala årsavgiften inom denna tid på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och årsavgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket 1 gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften i rätt tid, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast två vardagar efter utgången av den tid som anges i första stycket 1.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer fastställer formulär till underrättelse som avses i första stycket.

Paragrafen behandlar bostadsrättshavarens rätt till återvinning när årsavgiften har betalats för sent. I första stycket har gjorts vissa ändringar beträffande återvinningsfristens längd och kraven för att denna frist skall börja löpa. Där har också införts ett undantag från bestämmelsen att rätten till återvinning är förlorad om betalning inte sker inom återvinningsfristen. I andra stycket har ställts upp ett undantag från rätten till återvinning även om betalning sker inom återvinningsfristen. Skälen för ändringarna har angetts i allmänmotiveringen avsnitt 16.2.

Av *första stycket 1* följer att en bostadsrättshavare som betalar årsavgiften för sent enligt huvudregeln kan återvinna bostadsrätten genom att betala årsavgiften inom viss tid, den s.k. återvinningsfristen. Den ändringen har gjorts att fristen har ändrats från tolv dagar till, när det gäller bostadslägenheter, tre veckor. Beträffande lokaler har fristen ändrats till två veckor. Fristen räknas i dag från det att uppsägning har delgetts bostadsrättshavaren. Ytterligare krav har ställts upp för att fristen skall börja löpa. Bostadsrättshavaren skall också delges underrättelse om att han kan återvinna bostadsrätten genom att betala årsavgiften inom återvinningsfristen. Underrättelsen kan lämnas i en särskild handling eller tas in i t.ex. uppsägningshandlingen. Om föreningen av förbiseende inte underrättar bostadsrättshavaren kan en underrättelse skickas ut senare. Fristen börjar dock inte löpa förrän denna har delgetts. Däremot kan föreningen inte med verkan lämna underrättelsen till bostadsrättshavaren före uppsägningen.

Det kan vara så att föreningen ansöker om stämning eller handräckning utan föregående uppsägning. I dessa fall bör föreningen ta in underrättelsen i ansökan eller bifoga en underrättelse. För fall då så inte har skett, bör i förordning domstolen eller kronofogdemyndigheten ges skyldighet att ombesörja detta samtidigt som ansökan delges.

Kraven för delgivning av underrättelsen är desamma som gäller för delgivning av själva uppsägningen. Det innebär att bestämmelserna i 27 och 28 §§ är tillämpliga. Frågan har behandlats i allmänmotiveringen, avsnitt 17.2.5.

Formulär till underrättelsen skall fastställas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer, se fjärde stycket. Om en underrättelse avviker från det fastställda formuläret, bör detta ha samma betydelse som enligt hyreslagen. I förarbetena till hyreslagen angavs att en underrättelse som avviker bör fränkännas rättslig betydelse (prop. 1973:23 s. 170). Högsta domstolen har dock i ett avgörande dragit en något mjukare gräns (NJA 1981 s. 704). I det avgörandet godtog domstolen en underrättelse med något avvikande utformning. Detta motiverade man med att underrättelsen innehöll samtliga uppgifter som hyresvärden enligt 44 § hyreslagen skall underrätta hyresgästen om, att

underrättelsen inte var mindre klar eller lättbegriplig än formuläret och att 44 § hyreslagen inte innehåller en föreskrift att underrättelsen för att bli gällande måste avfattas enligt formuläret.

I *första stycket 2* har införts ett undantag från att betalning efter återvinningsfristen medför att bostadsrättshavaren får skiljas från lägenheten. Bostadsrättshavaren får inte skiljas från lägenheten om denne har varit förhindrad att betala årsavgiften inom återvinningsfristen på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och årsavgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgjorts i första instans. Avsikten är att bestämmelsen skall tillämpas på samma sätt som den motsvarande bestämmelsen i hyreslagen (jfr prop 1992/93:115 s. 45 f. och 1992/93:BoU24 s. 7 f.). Det innebär att händelsen skall ha varit oförutsedd. Försummelsen skall framstå som klart ursäktlig. Punkten är inte tillämplig om hindret bortfaller innan återvinningsfristen har löpt ut. Bostadsrättshavaren skall inte bara själv ha varit förhindrad att betala årsavgiften. Denne skall också ha saknat möjlighet att ge någon annan uppdrag att göra det.

Enligt gällande rätt är rätten till återvinning undantagslös så länge betalning sker inom återvinningsfristen. Att det rör sig om upprepade betalningsförseningar är alltså betydelselöst. Men i *andra stycket* har lagts in ett undantag från rätten till återvinning. Denna rätt är förlorad, om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften i tid, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att denne skäligen inte bör få behålla lägenheten. Undantaget gäller endast förseningar enligt första stycket 1. Att en person vid upprepade tillfällen på grund av sjukdom eller liknande betalat för sent enligt första stycket 2 skall alltså inte medföra att rätt till återvinning saknas. Det torde för övrigt höra till rena undantagen att en bostadsrättshavare kan påvisa att förhållandena varit sådana som där anges vid upprepade tillfällen.

Undantagsbestämmelsen är en motsvarighet till 46 § första stycket 1 hyreslagen enligt vilken bl.a. upprepade betalningsförseningar kan leda till att hyresgästen mister sin besittningsrätt. Avsikten är att förevarande bestämmelse skall tillämpas på motsvarande sätt som den i hyreslagen vad gäller i vilka fall de upprepade betalningsförseningarna skall anses medföra att bostadsrättshavaren har åsidosatt sina förpliktelser på angivet sätt. I det hänseendet kan alltså vägledning fås från praxis beträffande hyresrätterna. För denna praxis har det översiktligt redogjorts i allmänmotiveringen, avsnitt 16.2.1.

Beträffande hyresrätter är upprepade betalningsförseningar en möjlig grund för att inte medge förlängning av hyresavtalet. Här är upprepade betalningsförseningar en grund för förverkande. Någon motsvarighet till systemet med hänskjutande finns inte, se allmänmotiveringen

avsnitt 16.2.1. Det är möjligt att initiera det rättsliga förfarandet genom summarisk process.

Ändringarna i *tredje stycket* är en följd av den ändrade återvinningsfristen. Det sakliga innehållet är detsamma. Beslut om avhysning skall även i fortsättningen inte få meddelas förrän två vardagar har gått ut över återvinningsfristen.

Som tidigare nämnts har regeringen eller den myndighet regeringen bestämmer i *fjärde stycket* bemyndigats att fastställa formulär för underrättelse.

7 kap. 24 §

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 18 § 1, 5 - 7 eller 9, är han skyldig att flytta genast, om inte annat följer av *andra stycket* eller 23 §.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i 18 § angiven orsak eller beror en uppsägning enligt 18 § 2 på att bostadsrättshavaren har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att denne enligt 23 § *andra stycket* inte bör få behålla lägenheten, får han bo kvar till det månads-skifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.

Paragrafen har delats in i två stycken. I det nya *andra stycket* har en saklig ändring gjorts. Den beror på införandet av bestämmelsen i 23 § *andra stycket* att upprepade betalningsförseningar kan leda till att rätt till återvinning inte föreligger och att nyttjanderätten därför är förverkad enligt 18 § 2. I ett sådant fall är bostadsrättshavaren, liksom i de andra fall som omfattas av detta stycke, skyldig att flytta vid det månads-skifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger denne att flytta tidigare. Frågan har kommenterats i allmänmotiveringen, avsnitt 16.2.1.

Det bör påpekas att införandet av störningar i boendet som en förverkandegrund i 18 § 6 innebär att bostadsrättshavaren i sådana fall är skyldig att flytta genast.

7 kap. 26 §

En uppsägning skall vara skriftlig. Om det är bostadsrättshavaren som gör uppsägningen, får den ske hos den som är behörig att ta emot årsavgiften på föreningens vägnar.

Paragrafen behandlar sättet för uppsägningar. Den nuvarande möjligheten till muntlig uppsägning mot skriftligt erkännande har tagits bort. Skälen för ändringen har angetts i allmänmotiveringen, avsnitt 17.2.1.

Ändringen innebär alltså att skriftlig uppsägning är det enda alternativet. Det gäller för både föreningen och bostadsrättshavaren.

7 kap. 32 §

Är ett sådant meddelande från föreningen som avses i 9 §, 12 a §, 16 §, 18 § 1, 20 § eller 31 § första stycket eller 6 kap. 1 § andra stycket, 1 a § eller 2 § avsänt i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress, skall föreningen anses ha fullgjort vad som ankommer på den. Detsamma gäller beträffande sådant meddelande från bostadsrättshavaren som avses i 2 § och 6 kap. 6 §.

Som en följd av införandet av särskilda bestämmelser om störningar i boendet har tillsägelse till bostadsrättshavaren och underrättelse till socialnämnden enligt 9 § andra stycket förts in bland de meddelanden som enligt förevarande paragraf kan lämnas genom rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress. Detta överensstämmer med vad som gäller för hyresförhållanden.

I 12 a § har bostadsrättsföreningen getts rätt att i vissa fall avhjälpa en brist som bostadsrättshavaren svarar för på dennes bekostnad. Rätten att avhjälpa förutsätter dock bl.a. att föreningen först har tillsagt bostadsrättshavaren att avhjälpa bristen. Tillsägelsen till bostadsrättshavaren har även den förts in bland de meddelanden som anges i förevarande paragraf. Frågan har kommenterats i allmänmotiveringen, avsnitt 18.7.1.

9 kap. 4 §

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

Ändringen är endast en rättelse av en felaktighet som smugit sig in i lagtexten. Det skall vara "bostadsrättsförening" och inte "ekonomisk förening".

9 kap. 15 §

Beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark skall fattas på en föreningsstämma, om inte något annat har bestämts i stadgarna.

I fråga om sådana åtgärder som innebär en förändring av en bostadsrättshavares lägenhet gäller dock bestämmelserna i 7 kap. 7 § och bestämmelserna i 16 § första stycket 3 detta kapitel.

Ändringen i förevarande paragrafs andra stycke är endast en följdändring beroende på att ändringar har gjorts av numreringen av punkterna i 16 § första stycket.

9 kap. 16 §

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

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

2. Om beslutet innebär en höjning av samtliga insatser, skall samtliga bostadsrättshavare ha gått med på beslutet. Uppnås inte enighet, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

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

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

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

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

Föreningen skall genast underrätta den som har pant i bostadsrätten och som är känd för föreningen om ett beslut enligt första stycket 3 eller 5.

Beslut som innebär nedsättning av samtliga insatser skall genast anmälas för registrering. Beslutet får inte verkställas förrän ett år har förflutit efter registreringen.

I paragrafens *första stycke* har en ny bestämmelse införts i den tidigare *andra punkten*. I övrigt har i första stycket endast numreringen av punkterna ändrats. Enligt den nya andra punkten skall en särskild beslutsordning iakttas vid höjning av *samtliga* insatser. En möjlighet är att samtliga bostadsrättshavare går med på beslutet. I annat fall krävs

att två tredjedelar av de *röstande* går med på det och att dessutom hyresnämnden godkänner beslutet. Skälen för denna ordning har angetts i allmänmotiveringen, avsnitt 21.3.1.

I och med detta omfattas alla ändringar av insatsen av första stycket 1 eller 2, utom sänkning av insatser som *inte* medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna och höjningar som endast avser vissa insatser och inte rubbar det inbördes förhållandet mellan insatserna av den första eller andra punkten. Särskilda bestämmelser för beslut som innebär sänkning av samtliga insatser finns i tredje stycket. När det gäller höjning av vissa insatser utan att förhållandet rubbas mellan insatserna finns inga krav på någon särskild beslutsordning. Något behov av detta finns inte heller. Det rör sig då om beslut som t.ex. att två lägenheter slås samman och insatsen för den kvarvarande, större lägenheten höjs till ett belopp som motsvarar summan av insatserna för de två tidigare lägenheterna.

Närmare bestämmelser om i vilka fall hyresnämnden skall godkänna ett beslut om höjning av samtliga insatser finns i 16 a §.

I *andra stycket* har endast gjorts följdändringar med anledning av den ändrade numreringen i första stycket.

Det *tredje stycket* är nytt och avser beslut om sänkning av *samtliga* insatser, se allmänmotiveringen avsnitt 21.3.2. Beslutet skall genast anmälas till Patent- och registreringsverket för registrering. Verkställighet av beslutet, dvs. återbetalning till medlemmarna, får ske tidigast ett år efter registreringen. Beslut om sänkning av endast vissa insatser kräver inte registrering. Däremot är första stycket 1 ofta tillämplig på sådana beslut.

Genom 31 § är bestämmelserna om registrering m.m. i 15 kap. lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar tillämpliga. Det innebär bl.a. att ett registrerat beslut om sänkning av insatserna också skall kungöras i Post- och Inrikes Tidningar. Parentetiskt kan nämnas att ett förslag finns om att kungörelser som den aktuella i framtiden skall kungöras på annat sätt än i Post- och Inrikes Tidningar (Ds 1999:17 PoIT SAOB). Frågan bereds för närvarande inom Regeringskansliet.

Det bör också nämnas att enligt 10 kap. 2 § är bestämmelserna om vite i 16 kap. 2 § lagen om ekonomiska föreningar tillämpliga.

9 kap. 16 a §

Ett stämmobeslut enligt 16 § första stycket 2 skall på begäran av föreningen godkännas av hyresnämnden, om beslutet inte framstår som otillbörligt mot någon bostadsrättshavare.

I paragrafen anges kriterierna för när hyresnämnden skall godkänna ett beslut om höjning av *samtliga* insatser. Kriteriet för när godkännande skall lämnas skall ses mot bakgrund av de skäl som angetts för att införa en särskild beslutsordning för denna typ av beslut, se allmänmotiveringen avsnitt 21.3.1. I korthet är syftet att skydda enskilda bostadsrättshavare gentemot otillbörliga förfaranden. Men samtidigt kan helt legitima skäl finnas för beslutet. Detta skall därför underkännas endast om beslutet framstår som otillbörligt mot någon eller några bostadsrättshavare. Det faktum att någon eller några bostadsrättshavare inte har råd att bo kvar på grund av höjningen behöver alltså inte innebära att beslutet är otillbörligt.

Det är således den bostadsrättshavare som gör gällande att beslutet är otillbörligt som har bevisbördan för sitt påstående. Beviskravet bör dock ställas lågt. Det bör vara tillräckligt att bostadsrättshavaren gör sannolikt att beslutet grundas på omständigheter som utgör otillbörligheter gentemot denne.

9 kap 17 §

Ett stämmobeslut enligt 16 § första stycket 3 skall på begäran av föreningen godkännas av hyresnämnden, om förändringen är angelägen och syftet med åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på något annat sätt samt beslutet inte är oskäligt mot bostadsrättshavaren. Kan förändringen anses vara av liten betydelse för bostadsrättshavaren, får hyresnämnden dock lämna godkännande, om åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på något annat sätt. Nämnden får förena ett beslut om godkännande med villkor.

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

Ändringen i första stycket är en följd av den ändrade numreringen av punkterna i 16 §.

9 kap. 18 §

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

På samma sätt som i den föregående paragrafen är ändringen föranledd av den ändrade numreringen av punkterna i 16 §.

9 kap. 26 §

Bestämmelserna i 8 och 9 kap. lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar gäller, *med de undantag som anges i andra stycket*, i tillämpliga delar i fråga om bostadsrättsföreningar. Bestämmelser om bokföring och annan redovisning finns i bokföringslagen (1999:1078) och årsredovisningslagen (1995:1554).

Länsstyrelsen får, om det är påkallat av särskilda omständigheter, besluta att minst en revisor skall vara auktoriserad eller godkänd. En bostadsrättsförening är i övrigt inte skyldig att utse auktoriserad eller godkänd revisor.

Ändringarna i paragrafen utgör endast justeringar för att författningstexten bättre skall uttrycka vad som, enligt vår bedömning, egentligen avses. Frågan har behandlats i allmänmotiveringen, avsnitt 19.3.2. Indelningen i två stycken har gjorts eftersom justeringarna har gjort paragrafen fylligare.

I *andra stycket första meningen* anges att länsstyrelsen får besluta att minst en revisor skall vara auktoriserad eller godkänd, om det är påkallat av särskilda omständigheter. Den tidigare hänvisningen till 8 kap. 6 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar innebar enligt ordalydelsen att länsstyrelsen hade behörighet att besluta om sådan revisor endast i bostadsrättsföreningar som var mindre än sådana som avses i 8 kap. 5 § lagen om ekonomiska föreningar. Det torde inte ha varit avsikten. I övrigt är inga ändringar avsedda. Exempelvis skall vad som utgör särskilda omständigheter bedömas på samma sätt som enligt 8 kap. 6 § lagen om ekonomiska föreningar. Det är således den paragrafens första stycke som, beträffande bostadsrättsföreningar, har ersatts med regeln i förevarande paragrafs andra stycke.

Enligt *andra styckets andra mening* är en bostadsrättsförening inte i andra fall än när länsstyrelsen har beslutat om auktoriserad eller godkänd revisor skyldig att utse en sådan revisor. Den ändringen har alltså gjorts att även *godkänd revisor* nämns.

10 kap. 4 §

Om en intygsgivare uppsåtligt eller av oaktsamhet skadar bostadsrättsföreningen eller en bostadsrättshavare vid fullgörande av uppdrag att lämna intyg enligt 3 kap. 2 § eller 5 kap. 3 §, skall intygsgivaren ersätta skadan. Skadeståndet kan sättas ned eller helt falla bort, om det är skäligt.

Paragrafen är ny och avser skadeståndsansvar för intygsgivaren. Bestämmelsen ersätter eventuella andra skadeståndsregler beträffande de

situationer den täcker. För andra situationer kan andra regler och skadeståndsrättsliga principer berättiga till skadestånd.

De som har möjlighet att erhålla skadestånd enligt bestämmelsen är dels den förening som har anlitat intygsgivaren, dels bostadsrättshavare i den föreningen. Rätt till skadestånd förutsätter för det första att intygsgivaren har skadat bostadsrättsföreningen eller en bostadsrättshavare vid fullgörandet av ett uppdrag att lämna intyg. Skadan kan ha uppstått genom såväl aktivt handlande som genom underlåtenhet.

En annan förutsättning för att intygsgivaren skall bli skadeståndsskyldig är att denna har handlat eller underlåtit att handla med *uppsåt* eller av *oaktsamhet*. Det förutsätts inte att oaktsamheten är grov eller på annat sätt kvalificerad. Men det skall inte röra sig om bagatellartade eller ursäktliga misstag. Frågan om oaktsamhet föreligger får avgöras med hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet och hur en omsorgsfull intygsgivare normalt skulle ha handlat i samma situation. När det gäller de bedömningar som intygsgivare skall göra av marknadsmissiga förutsättningar samt av föreningens ekonomiska framtid och känslighet bör framhållas att sådana bedömningar är svåra. Det ligger i sakens natur att ett spelrum finns för olika bedömningar och att det får röra sig om relativt allvarliga felbedömningar för att ett skadeståndsansvar skall inträda på sådana grunder.

Enligt *andra meningen* kan skadeståndet *jämkas* om det är skäligt. Vid denna bedömning bör beaktas i första hand sådana omständigheter som enligt allmänna principer kan föranleda jämkning av skadestånd. Ett exempel är om den skadelidande har ett medansvar för skadans uppkomst eller storlek.

Naturligtvis kan t.ex. bostadsrättsföreningen vara medvållande när intygsgivaren anses skadeståndsskyldig gentemot en bostadsrättshavare så att intygsgivaren har en fordran på föreningen. Dyliga frågor om regressrätt får lösas med allmänna skadeståndsrättsliga principer.

11 kap. 1 §

Tvister som rör störningar i boendet skall handläggas skyndsamt.

Enligt bestämmelsen skall tvister som rör störningar i boendet handläggas skyndsamt. En motsvarande bestämmelse finns för hyresrätter. Bestämmelsen gäller handläggningen vid domstolar. Även kronofogdemyndigheternas handläggning av den summariska processen omfattas av bestämmelsen, liksom de myndigheter som hanterar delgivningsfrågor. Däremot tar bestämmelsen inte sikte på verkställighet av ett beslut om avhysning. I fråga om det förfarandet finns särskilda regler i 16 kap. utsökningsbalken.

För hyresrätter anges att handläggningen skall ske *särskilt* skyndsamt. Att ordet särskilt används i hyreslagen beror enligt förarbetena på att en hyresnämnd enligt lag skall handlägga alla ärenden skyndsamt (prop. 1992/93:115 s. 50). Ordet särskilt behövs därför inte i förevarande sammanhang där hyresnämnder inte är aktuella. Men avsikten är alltså inte att tvister om störningar i boendet beträffande bostadsrätter skall handläggas mindre skyndsamt än motsvarande tvister beträffande hyresrätter.

11 kap. 3 §

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

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

Ändringarna avser rätten att överklaga hyresnämnds beslut i fråga om godkännande av vissa stämmobeslut enligt 9 kap. 16 §. En ny andra punkt har införts i 9 kap. 16 §. Den avser beslut om höjning av samtliga insatser. Enligt förevarande paragraf kan hyresnämndens beslut, liksom i de övriga fall där stämmobeslut enligt 9 kap. 16 § kan prövas av hyresnämnden, överklagas hos Svea hovrätt. Den andra ändringen beror uteslutande på den ändrade numreringen av punkterna i 9 kap. 16 §.

11 kap. 5 §

Beslut om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 7 eller 8 § eller om godkännande av utsedda intygsgivare enligt 3 kap. 3 a § eller 5 kap. 3 § och beslut i ärende om tillstånd att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 2 § eller om förskott enligt 5 kap. 5 § får överklagas hos allmän förvaltningsdomstol.

Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten.

Liksom tidigare kan beslut om att avslå en ansökan om behörighet eller förlängning av behörigheten eller att återkalla behörigheten överklagas till allmän förvaltningsdomstol. Bestämmelserna om detta har flyttats. Därför har även paragrafhänvisningarna här ändrats.

Enligt 3 kap. 3 § utser föreningen själv sina intygsgivare när den behöver intyg om en ekonomisk plan, 3 kap. 2 §. För att intyget skall vara giltigt krävs dock dessutom, enligt 3 kap. 3 a §, att Boverket har

godkänt föreningens val. Kravet på godkännande är en nyhet. Om Boverket underkänner valet, har i förevarande paragraf getts möjlighet att överklaga beslutet. Detsamma gäller om Boverket underkänt valet av intygsgivare för intygande av en kostnadskalkyl, se 5 kap. 3 §.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den

2. Beträffande ekonomiska planer eller kostnadskalkyler som har getts in till Patent- och registreringsverket för registrering före ikraftträdandet tillämpas 3 kap. 2, 3 och 3 a §§ samt 5 kap. 3 § i deras äldre lydelse.

Intygsgivarnas uppgifter vid intygsgivningen har preciserats i 3 kap. 2 §. I 3 kap. 3 och 3 a §§ har införts krav på dels att intygsgivarna skall ha godkänts av Boverket, dels att båda intygsgivarna skall sakna koppling till det aktuella projektet. Motsvarande skall, enligt 5 kap. 3 §, gälla vid intygande av kostnadskalkyler.

Övergångsbestämmelsen är avsedd för situationen att den ekonomiska planen eller kostnadskalkylen har getts in för registrering före ikraftträdandet men att registrering inte har hunnit ske före denna tidpunkt. Därvid skall de gamla bestämmelserna vara tillämpliga beträffande utseendet av intygsgivarna och deras uppgifter.

3. I fråga om ärenden om intygsgivares behörighet som har inletts hos Boverket före ikraftträdandet gäller inte de nya bestämmelserna i 3 kap. 7 och 8 §§ utan äldre bestämmelser i bostadsrättsförordningen (1991:630).

I 3 kap. 7 och 8 §§ finns nya bestämmelser om meddelande av behörighet, förlängning av behörighet och återkallelse av behörighet. Dessutom har en möjlighet införts för Boverket att meddela varning. De här nya bestämmelserna skall tillämpas endast i ärenden som har initierats hos Boverket efter ikraftträdandet. För andra fall skall de gamla bestämmelserna i BRF gälla.

4. En tvist som har anhänggjorts vid domstol eller kronofogdemyndighet eller hänskjutits till avgörande av skiljemän med stöd av 7 kap. 7 § i dess äldre lydelse skall prövas enligt den lydelsen.

Kriterierna för bostadsrättshavarens rätt att förändra lägenheten har preciserats och troligen vidgats något. I och med ikraftträdandet omfattar de nya bestämmelserna alla upplåtelser av bostadsrätt, oavsett när upplåtelsen har gjorts. Ett undantag gäller dock när talan har väckts

före ikraftträdandet och talan grundas på 7 kap. 7 § i dess äldre lydelse. I den tvisten skall den gamla bestämmelsen läggas till grund för bedömningen.

5. I fråga om störningar i boendet som har inträffat före ikraftträdandet tillämpas de nya bestämmelserna i 7 kap. 9 §, 18 § sjätte punkten och 20 a § första stycket i fall då bostadsrättsföreningen efter ikraftträdandet gett en bostadsrättshavare tillsägelse att se till att störningarna upphör. I annat fall tillämpas äldre bestämmelser.

De nya bestämmelserna om särskilt allvarliga störningar i boendet får bara tillämpas i fråga om störningar som har inträffat sedan den nya lagen trätt i kraft.

De nya bestämmelserna innebär bl.a. att en uppsägning på grund av störningar i boendet som inte är särskilt allvarliga skall föregås av en underrättelse till socialnämnden. Det gällde inte tidigare. Liksom när motsvarande bestämmelser infördes i hyreslagen är den avgörande omständigheten för tillämplig lag beträffande störningar som inte är särskilt allvarliga huruvida tillsägelsen till bostadsrättshavaren har skickats före eller efter ikraftträdandet. För störningar gäller enligt de hittillsvarande bestämmelserna att störningarna måste vara upprepade för att bostadsrätten skall förverkas. Föreningen måste först varna bostadsrättshavaren och denne därefter inte vidta rättelse för att uppsägning skall få ske. Det gäller även enligt de nya bestämmelserna för störningar som inte är särskilt allvarliga.

Det kan tänkas att bostadsrättsföreningen har gett bostadsrättshavaren fler än en tillsägelse. Övergångsbestämmelsen innebär för sådana fall att det räcker med att en tillsägelse har skett efter ikraftträdandet för att de nya föreskrifterna skall vara tillämpliga.

I *andra stycket* behandlas särskilt allvarliga störningar i boendet (7 kap. 9 § tredje stycket, 18 § sjätte punkten 20 § andra stycket, 20 a § andra stycket och 21 §). Till skillnad från vad som för närvarande gäller beträffande störningar krävs det enligt de nya bestämmelserna om särskilt allvarliga störningar i boendet inte att bostadsrättsföreningen skickar ett varningsbrev för att bostadsrätten skall förverkas. Och det kan räcka med en enda störning för att förverkande skall inträda. Dessa nya regler får tillämpas bara i fråga om störningar som har inträffat sedan lagen trätt i kraft.

Övergångsbestämmelserna innebär att underrättelse till socialnämnden i anledning av en störning inte är aktuell förrän efter ikraftträdandet. Därmed behövs inte någon övergångsbestämmelse till de nya reglerna i 7 kap. 32 § om när en underrättelse om störningar i boendet kan anses lämnad.

Slutligen kan tilläggas att den nya processuella bestämmelsen i 11 kap. 1 § om snabb handläggning av tvister om störningar i boendet blir omedelbart tillämplig vid ikraftträdandet.

6. Beträffande rättsförhållanden som har uppstått före ikraftträdandet skall 7 kap. 10 § i dess nya lydelse inte tillämpas förrän ett år efter ikraftträdandet.

I 7 kap. 10 § har kriterierna ändrats för när andrahandsupplåtelse föreligger. Detta har betydelse vid bedömningen om det rör sig om partiell sublokation enligt 7 kap. 8 § eller total sublokation, dvs. andrahandsupplåtelse. För rättsförhållanden som ingåtts mellan en bostadsrättshavare och annan före ikraftträdandet gäller de gamla bestämmelserna fram till dess att ett år har förflutit efter ikraftträdandet. Efter denna tidpunkt är de nya bestämmelserna tillämpliga även på de gamla upplåtelseerna. Under året från ikraftträdandet får således parterna tid på sig att bedöma om sublokationen enligt de nya bestämmelserna kräver t.ex. tillstånd av hyresnämnden.

7. Frågan om tillstånd till andrahandsupplåtelse skall efter ikraftträdandet bedömas enligt 7 kap. 11 § i dess nya lydelse även om ärendet har väckts vid hyresnämnden före ikraftträdandet.

Av förevarande övergångsbestämmelse framgår att, sedan de nya kriterierna för när tillstånd till andrahandsupplåtelse skall lämnas har trätt i kraft, tillståndsfrågan alltid skall bedömas enligt de nya bestämmelserna.

8. De nya bestämmelserna om ventilationskanaler i 7 kap. 12 § andra stycket gäller även om annat anges i bostadsrättsföreningens stadgar.

I bostadsrättsföreningar som har registrerats före ikraftträdandet kan finnas stadgar som kommer i strid med de nya bestämmelserna i 7 kap. 12 § andra stycket om vissa ventilationskanaler. Genom förevarande bestämmelse sätts stadgar som strider mot de nya bestämmelserna ur kraft. I huvudsak torde detta kunna bli aktuellt om stadgarna ger uttryck för vad som tidigare följde redan av 7 kap. 12 §, nämligen att bostadsrättshavaren har ansvaret för de aktuella ventilationskanalerna.

9. Bestämmelsen i 7 kap. 12 a § om föreningens rätt att avhjälpa en brist på bostadsrättshavarens bekostnad gäller endast i fall där föreningen efter ikraftträdandet har tillsagt bostadsrättshavaren att utföra åtgärden.

Enligt förevarande övergångsbestämmelse förutsätter föreningens rätt att avhjälpa en brist på bostadsrättshavarens bekostnad att denne efter ikraftträdandet fått en tillsägelse att själv utföra åtgärden. Härigenom är bostadsrättshavaren efter införandet av rätten för föreningen alltid tillförsäkrad möjligheten att själv åtgärda bristen så länge detta sker så snart det kan ske.

10. Den nya bestämmelsen i 7 kap. 13 § om bostadsrättshavarens skyldighet att låta lägenheten visas efter avsägelse gäller även om avsägelsen har gjorts före ikraftträdandet.

Den nya rätten till tillträde för avhjälpan enligt 7 kap. 12 a § kan med hänsyn till övergångsbestämmelsen till den paragrafen bli aktuell endast om tillsägelse har lämnats bostadsrättshavaren efter ikraftträdandet. Därför behövs ingen övergångsbestämmelse i det hänseendet.

När det gäller den nya bestämmelsen om bostadsrättshavarens skyldighet att låta visa lägenheten efter avsägelse bör denna vara tillämplig även om avsägelsen har gjorts före ikraftträdandet. Övergångsbestämmelsen slår fast detta.

11. De nya bestämmelserna i 7 kap. 18 § 2 och 23 § tillämpas på årsavgifter som förfaller till betalning sedan lagen trätt i kraft. Beträffande årsavgifter som dessförinnan har förfallit till betalning tillämpas äldre bestämmelser.

Förevarande punkt avser de nya bestämmelserna beträffande försenad betalning av årsavgiften. Det centrala är årsavgiftens förfallodag. Beträffande årsavgifter som har förfallodag efter ikraftträdandet skall de nya bestämmelserna tillämpas. I övrigt skall de gamla bestämmelserna tillämpas.

Bestämmelserna i 23 § andra stycket handlar om förlust av rätten till återvinning vid upprepade betalningsförseningar. I det sammanhanget bör nämnas att vid bedömningen av om åsidosättandet är sådant att bostadsrättshavaren inte bör få behålla lägenheten får beaktas endast förseningar beträffande årsavgifter vars förfallodag legat efter ikraftträdandet.

12. Beträffande uppsägningar som har gjorts före ikraftträdandet tillämpas 7 kap. 26 § i dess äldre lydelse.

De nya bestämmelserna i 7 kap. 26 § som tillåter endast skriftlig uppsägning påverkar inte uppsägningar som gjorts före ikraftträdandet. För sådana uppsägningar tillämpas alltså 7 kap. 26 § i dess äldre lydelse.

13. Beträffande beslut som avses i 9 kap. 16 första stycket 2 i dess nya lydelse tillämpas äldre bestämmelser på beslut som före lagens ikraftträdande har fattats av föreningsstämma.

I 9 kap. 16 § 2 och 16 a § har införts nya bestämmelser avseende beslut om *höjning* av samtliga insatsers belopp. Bestämmelser om verkställighet av beslut om *nedläggning* av samtliga insatser har vidare införts i 9 kap. 16 §. Avgörande för om dessa nya bestämmelser skall tillämpas på ett beslut är *när* föreningsstämman har fattat sitt beslut. De nya särskilda kraven gäller endast för beslut som har fattats på föreningsstämma *efter* lagens ikraftträdande.

Beträffande de nya bestämmelserna om höjning av insatserna framgår av förevarande övergångsbestämmelse att för beslut som fattats på föreningsstämma före ikraftträdandet gäller äldre bestämmelser. När det gäller beslut om nedläggning av samtliga insatser införs inga nya krav för beslutet om nedläggning. Någon motsvarighet till de nya bestämmelserna om registrering och verkställighet av sådana beslut har tidigare inte funnits. Även utan en särskild övergångsbestämmelse gäller således att de nya bestämmelserna om registrering och verkställighet inte är tillämpliga på beslut som fattats på föreningsstämma före lagens ikraftträdande.

Kommittédirektiv

Tilläggsdirektiv till Bostadsrättsutredningen (Ju 1996:10)

Dir.
1997:116

Beslut vid regeringssammanträde den 25 september 1997

Sammanfattning av uppdraget

Den utredare som har till uppgift att föreslå ett offentligt bostadsrättsregister (Bostadsrättsutredningen, Ju 1996:10) ges uppdrag att göra en översyn av vissa delar av bostadsrättslagen. Utredaren skall

- utvärdera det regelverk i bostadsrättslagen som syftar till att förhindra ekonomiskt osunda bostadsföretag, samt
- överväga frågor om bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter, deposition av årsavgift, differentierade insatser, och särskilda krav för vissa besluts giltighet.

När det gäller de bestämmelser som har till syfte att förhindra osunda bostadsföretag skall utredaren mot bakgrund av de senaste årens utveckling undersöka hur reglerna om ekonomiska planer samt förhandsavtal och kostnadskalkyler har fungerat i praktiken och ta ställning till vilka ändringar som kan vara påkallade. Utredaren skall i detta sammanhang pröva om nuvarande regler om kvalifikationskrav för revisorer i bostadsrättsföreningar är lämpligt utformade.

I uppdraget avseende bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter ingår att systematiskt jämföra bostadsrättslagens regler i dessa avseenden med motsvarande bestämmelser i hyreslagen. Utredaren skall därvid ta ställning till i vilken utsträckning det på grund av omotiverade skillnader i systemen eller annars finns anledning att ändra bestämmelserna i bostadsrättslagen.

Bakgrund

Bostadsrättsutredningen

Regeringen beslutade den 19 december 1996 att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att föreslå hur ett offentligt bostadsrättsregister skall se ut samt att se över frågor om förvärv och pantsättning av bostadsrätt (se dir. 1996:108). Bostadsrättsregistret skall utformas så att det kan ligga till grund för ett nytt pantsättningssystem. Registret skall innehålla nödvändiga uppgifter om den lägenhet bostadsrätten avser samt innehålla uppgifter om förvärv av bostadsrätten.

Utredningen har antagit namnet Bostadsrättsutredningen (Ju 1996:10). Uppdraget skall, enligt direktiven, vara slutfört senast den 31 december 1997.

Bostadsrättslagen

Bostadsrättslagen (1991:614) trädde i kraft den 1 juli 1991 och ersatte den då gällande bostadsrättslagen (1971:479). Den nya lagen byggde på 1971 års bostadsrättslag men innehöll flera sakliga nyheter. Lagen innehåller i huvudsak bestämmelser om förhållandet mellan bostadsrättshavaren och bostadsrättsföreningen. Den tar i olika kapitel upp bestämmelser om bl.a. föreningens medlemmar, upplåtelse av lägenheter med bostadsrätt, förhandsavtal, övergång av bostadsrätt, bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter, tvångsförsäljning, föreningens organisation, skadestånd, straff och vite samt förfarandet vid bostadsrättstvister.

Vissa ändringar har gjorts i bostadsrättslagen efter år 1991. Här bör följande nämnas. Den 1 juli 1992 sänktes lagens krav på minsta antal medlemmar i föreningen resp. minsta antal lägenheter i föreningens hus (se prop. 1992/93:144, bet. 1992/93:LU27, rskr. 1992/93:225 och SFS 1993:314). Den 1 januari 1996 tillkom ett antal lagändringar som syftade till att stärka bostadsrättens värde som pant (se prop. 1995/96:17, bet. 1995/96:BoU3, rskr. 1995/96:101 och SFS 1995:1464).

Ändringarna innebar bl.a. att det infördes en legal panträtt med bästa förmånsrätt för fordringar på vissa avgifter till bostadsrättsföreningen och att tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen gjordes till en uppgift för kronofogdemyndigheten.

Behovet av en översyn

Bostadsrättslagstiftningen har alltså så sent som år 1991 varit föremål för en genomgripande översyn. Någon lika omfattande översyn är därför inte aktuell nu. I några avseenden finns det emellertid anledning att överväga ändringar i lagstiftningen, bl.a. med hänsyn till utvecklingen på bostadsmarknaden och till förändringar i annan lagstiftning. Dessa överväganden bör lämpligen ske inom ramen för Bostadsrättsutredningens arbete.

Ekonomiska planer, kostnadskalkyler m.m.

Den nya bostadsrättslagen tillkom före den fastighetskris som i början av 1990-talet drabbade Sverige. Under senare år har ett stort antal bostadsrättsföreningar gått i konkurs. Många andra har eller har haft finansiella problem. Framför allt är det bostadsrättsföreningar bildade under åren 1988 - 1991 som har haft problem. Att bostadsrättsföreningar går i konkurs eller har allvarliga finansiella problem i den utsträckning som har blivit fallet under 1990-talet är ett nytt problem. Detta har aktualiserat frågan om de regler som syftar till att avvärja eller hantera obeståndssituationer i alla avseenden är lämpligt utformade. Frågor av detta slag, inte minst frågor kring de ekonomiska planer som bostadsrättsföreningar skall upprätta, har tagits upp i en framställan från HSB Riksförbund och i Riksdagens revisorers rapport Ekonomiska planer för bostadsrättsföreningar (rapport 1996/97:7).

Först skall något sägas om de ekonomiska planerna. Ett villkor för att en bostadsrättsförening skall få upplåta bostadsrätter är att det har upprättats en ekonomisk plan och att den har registrerats av Patent- och registreringsverket (se 3 kap. 1 § bostadsrättslagen). Dessförinnan kan föreningen endast träffa avtal om att i framtiden upplåta en lägenhet med bostadsrätt (förhandsavtal). För sådana avtal gäller särskilda bestämmelser, bl.a. att de måste föregås av s.k. kostnadskalkyler. En ekonomisk plan skall innehålla de uppgifter som är av betydelse för att man skall kunna bedöma föreningens verksamhet. Boverket har utarbetat allmänna råd för utformningen av bl.a. ekonomiska planer (Ekonomiska planer för bostadsrättsföreningar [1995:6]). Vidare gäller att en ny plan skall upprättas och registreras, om något har inträffat som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. I annat fall får föreningen därefter normalt inte upplåta lägenheter med bostadsrätt (se 3 kap. 4 § bostadsrättslagen).

Frågor om ekonomiska planer och förhandsavtal var aktuella under förarbetena till bostadsrättslagen. I direktiven till 1986 års Bostads-

rättsutredning (dir. 1986:5) fick utredaren i uppdrag att undersöka hur det dåvarande systemet med ekonomiska planer och upplåtelse av bostadsrätt hade fungerat i praktiken och om några lagändringar var påkallade. Bakgrunden till uppdraget var viss kritik som hade riktats mot systemet. Kritiken avsåg det förhållandet att förhandsavtal var förbjudna samtidigt som utvecklingen innebar att blivande bostadsrättshavare på ett tidigt stadium gavs möjlighet att påverka utformningen av sin lägenhet vilket föranledde osäkra avtalskonstruktioner. En annan kritik var att det förekom bristfälliga och vilseledande ekonomiska planer samt osäkerhet om när en ny plan behövde upprättas.

Utredningen föreslog i sitt betänkande Översyn av bostadsrättslagen m.m. (SOU 1988:14) vissa lättnader i kraven på ekonomisk plan för den situationen att bostadsrätt skulle upplåtas till en lägenhet som inte hade tagits upp i den ekonomiska planen. Utredningen föreslog vidare att förhandsavtal skulle tillåtas. Som en förutsättning för ett giltigt förhandsavtal uppställde utredningen ett krav på att en kostnadskalkyl skulle finnas. Dessa förslag flöt in i 1991 års bostadsrättslag.

Utvecklingen på bostadsrättsmarknaden med uppkomsten av ett stort antal insolventa bostadsrättsföreningar har väckt frågan om bestämmelserna i bostadsrättslagen om ekonomisk plan är tillräckligt effektiva instrument för att förhindra ekonomiskt osunda bostadsföretag. Det har också visat sig att det med dagens regler är svårt för bostadsrättsföreningarna att leva upp till kraven på ny ekonomisk plan vid väsentligt ändrade förhållanden. Vidare torde förekomsten av förhandsavtal ha minskat de ekonomiska planernas betydelse och har i stället satt kostnadskalkylerna i fokus.

Regeringen anser mot denna bakgrund att det nu är lämpligt att på nytt ta ställning till vilket slag av ekonomisk information som bör sammanställas inför ett bostadsrättsprojekt och formerna för sådan information. Det är också lämpligt att på nytt överväga vilken information som skall finnas tillgänglig för den blivande bostadsrättshavaren i samband med avtal om upplåtelse av bostadsrätt och i samband med förhandsavtal.

Den genom 1991 års lagstiftning införda möjligheten att teckna förhandsavtal har inneburit att bostadsrätter har kommit att marknadsföras på ett tidigare stadium än vad som förut har varit fallet. Det finns anledning att nu utvärdera erfarenheterna av reglerna om förhandsavtal.

En fråga som berör de ekonomiska planerna och kostnadskalkylerna är intygsgivarnas ställning. En ekonomisk plan och en kostnadskalkyl skall vara försedd med intyg från två personer (se 3 kap. 2 § och 5 kap. 3 § bostadsrättslagen). Intygsgivarna skall bl.a. intyga att planen enligt deras omdöme vilar på tillförlitliga grunder. Endast en av intygsgivarna får vara anställd hos företag, organisation eller någon annan som har

bildat bostadsrättsföreningen eller hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen (se 3 kap. 3 §).

Regeln om vilka bindningar som får finnas mellan intygsgivarna och de organisationer som har bildat föreningen eller upprättat den ekonomiska planen infördes år 1982. Den tillkom efter kritik om att intygsgivare i vissa fall hade haft svårt att gentemot sin arbetsgivare hävda en egen uppfattning om planens hållbarhet eller om beräkningarna i planen. Vid den tidpunkten var man emellertid inte beredd att ställa upp ett krav på att båda intygsgivarna skulle vara fristående. Man befarade att man därigenom skulle kunna gå miste om värdefulla kunskaper som de dåvarande intygsgivarna hade (se prop. 1981/82:169 s. 37).

I den ovan angivna rapporten från Riksdagens revisorer har intygsgivarnas roll i det nuvarande systemet uppmärksammas. Revisorererna har ansett att det kan ifrågasättas om intygsgivarna i tillräcklig grad är objektiva då det i dag är vanligt att samma intygsgivare arbetar tillsammans vid flera olika projekt. Revisorererna har vidare pekat på att intygsgivarnas ansvar inte är reglerat i bostadsrättslagen. Regeringen anser att det nu är befogat att se över frågan om intygsgivarnas oberoende och ansvar liksom frågan om hur tillsynen över intygsgivarna bör vara ordnad.

Revision

De finansiella problem som vissa bostadsrättsföreningar har haft under senare år har också aktualiserat frågan om det bör ställas särskilda kvalifikationskrav på revisorer i bostadsrättsföreningar. Lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar (föreningslagen) ställer upp vissa sådana kvalifikationskrav för revisorer i ekonomiska föreningar. Bl.a. gäller att revisorn skall ha den insikt i och erfarenhet av redovisning och ekonomiska förhållanden som med hänsyn till arten och omfånget av föreningens verksamhet fordras för uppdragets fullgörande. Det är inte nödvändigt att det alltid finns en auktoriserad eller godkänd revisor. Men om tillgångarnas nettovärde enligt fastställda balansräkningar för de två senaste räkenskapsåren överstiger ett gränobelopp som motsvarar 1 000 gånger det basbelopp som gällde under den sista månaden av respektive räkenskapsår, skall minst en revisor vara auktoriserad eller, om tillstånd ges till det, godkänd. Detsamma gäller om antalet anställda hos föreningen under vart och ett av de två senaste räkenskapsåren i medeltal har överstigit 200 (se 8 kap. 3 och 5 §§ föreningslagen). Bostadsrättslagen hänvisar i huvudsak till föreningslagen beträffande revision. Bostadsrättsföreningar är emellertid i stort sett undantagna från föreningslagens krav på att det skall finnas en auktoriserad eller god-

känd revisor i föreningen. Länsstyrelsen har dock möjlighet att ställa upp ett sådant krav när detta är påkallat av särskilda skäl (se 9 kap. 26 § bostadsrättslagen).

Regeringen anser att de senaste årens utveckling med finansiella problem för många bostadsrättsföreningar ger anledning att överväga om det nu är dags att uppställa längre gående krav på revisorns kvalifikationer.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

I 7 kap. bostadsrättslagen finns bestämmelser om bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter gentemot bostadsrättsföreningen. Flera av bestämmelserna har utformats med de motsvarande hyresrättsliga bestämmelserna i 12 kap. jordabalken (hyreslagen) som förebild.

Det finns emellertid också avvikelser. Ett exempel är att bostadsrättslagen inte innehåller någon motsvarighet till hyreslagens bestämmelser om sådant åtgärdsföreläggande som en hyresgäst kan utverka om det finns brister i lägenhetens eller fastighetens skick eller om det annars föreligger hinder eller men i nyttjanderätten (se 16 § andra stycket hyreslagen).

Ett annat exempel kan hämtas från reglerna om upphörande av nyttjanderätten på grund av för sen betalning av hyra respektive årsavgift (vilken ofta debiteras månadsvis) eller på grund av annat avtalsbrott. Gemensamt för hyreslagen och bostadsrättslagen är att en för sen betalning kan leda till förverkande men att hyresrätten respektive bostadsrätten kan återvinnas, om betalning sker inom viss tid. För hyresrätter gäller emellertid också att hyresgästen förlorar sin rätt till förlängning av avtalet om han har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas (se 46 § första stycket 2 hyreslagen). Så kan t.ex. bli fallet vid upprepade förseningar med hyresbetalningen och utan hinder av att betalning har erlagts inom återvinningsfristen eller, när det gäller annat avtalsbrott, rättelse har vidtagits. Någon motsvarighet till denna reglering finns inte för bostadsrätter. Frågan om införandet av sådana bestämmelser i bostadsrättslagen har varit aktuell tidigare. I 1986 års Bostadsrättsutrednings betänkande Översyn av bostadsrättslagen m.m. (SOU 1988:14) föreslogs att nyttjanderätten till en bostadsrätt skulle kunna förklaras förverkad om bostadsrättshavaren vid upprepade tillfällen inte betalade den aktuella avgiften i tid. Departementschefen uttalade i förarbetena till 1991 års bostadsrättslag (prop. 1990/91:92 s. 55) att bostadsrättslagen i möjlig mån borde anpassas till hyreslagen såvitt avser dessa frågor. Bl.a. denna fråga övervägdes vid den tidpunkten av 1989 års hyreslagskommitté (Bo

1984:04). Utredningens förslag i motsvarande fråga för hyresrätter borde därför, enligt departementschefen, avvaktas.

Det kan vidare noteras att bostadsrättslagens regler om förverkande av nyttjanderätten på grund av bristande betalning av årsavgift inte innehåller någon motsvarighet till bestämmelserna i 44 § hyreslagen om hyresvärdens skyldighet att informera socialnämnden om uppsägningen och att underrätta hyresgästen om dennes möjlighet att återvinna hyresrätten.

Till de nu redovisade exemplen kommer att det sedan den nya bostadsrättslagens ikraftträdande har genomförts reformer i hyreslagstiftningen utan att några motsvarande ändringar har gjorts beträffande bostadsrätt. Här bör nämnas de ändringar som trädde i kraft den 1 juli 1993 och som innebar bl.a. att reglerna om förverkande av hyresrätt på grund av bristande hyresbetalning mildrades genom att den s.k. förverkandefristen förlängdes från två dagar till en vecka (se 42 § första stycket i hyreslagen). Vidare blev det möjligt för socialnämnden att ta på sig betalningsansvaret för hyran med verkan att hyresgästen inte förlorade sin bostad. En bestämmelse infördes om att en bostadshyresgäst inte fick skiljas från lägenheten, om han på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet inte hade betalt hyran i tid (se 44 § fjärde stycket hyreslagen). Slutligen stärktes reglerna till skydd för hyresgästerna mot störningar i boendet. Hyresvärden är numera skyldig att uppmana den störande hyresgästen att se till att störningarna omedelbart upphör och att omedelbart underrätta socialnämnden om störningarna. I mycket allvarliga störningsfall kan hyresavtalet sägas upp till omedelbart upphörande (se 25 § hyreslagen). I samband med 1993 års hyresrättsliga reform uttalade departementschefen att det fick övervägas i annat sammanhang om förslagen i propositionen gav anledning att ändra bestämmelser i bostadsrättslagen (se prop. 1992/93:115 s. 13).

Regeringen anser att det nu är lämpligt att göra dessa överväganden. Regeringen anser det vidare påkallat att göra en systematisk jämförelse mellan de bostadsrättsliga och hyresrättsliga regelverken i dessa avseenden. Därvid bör det förutsättningslöst prövas i vilken utsträckning det finns anledning att anpassa bostadsrättslagens bestämmelser till vad som gäller på hyresrättens område. Regeringen vill emellertid framhålla att det också finns omständigheter som talar för att bostadsrättshavaren i vissa avseenden bör ges en annan ställning än hyresgästen. Bostadsrätten skiljer sig ju i bl.a. det avseendet från hyresrätten att rättigheten har upplåtits mot en insats. Det har ifrågasatts om det mot bakgrund av att bostadsrättshavaren genom förvärvet av bostadsrätten har gjort en ekonomisk investering av samma slag som den som köper en fastighet är rimligt att bostadsrättshavarens nyttjanderätt är förenad med inskränkningar av det slag som finns i dag, t.ex. inskränkningar i

rätten att hyra ut lägenheten (jfr 7 kap. 10 och 11 §§). Det finns därför anledning att pröva om dessa inskränkningar bör lättas upp. I detta sammanhang måste dock beaktas det gemensamma intresset för bostadsrättshavarna av en ändamålsenlig förvaltning och skötsel av föreningens hus.

Inom Justitiedepartementet övervägs f.n. de förslag som 1995 års hyreslagstiftningsutredning presenterade i sitt slutbetänkande Översyn av förvärvslagen och hyreslagen - Borgen och pant (SOU 1996:148). Vidare arbetas det inom departementet med det förslag om utvidgade möjligheter till andrahandsuthyrning som lades fram av 1989 års hyreslagskommitté i betänkandet Ny hyreslag (SOU 1991:86). Även detta lagstiftningsarbete - som avser bl.a. frågor om andrahandsuthyrning av bostadslägenhet och åtgärdsföreläggande vid s.k. ursprunglig brist - kan föra med sig ett behov av en motsvarande översyn på det bostadsrättsliga området.

Deposition av årsavgift

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. Nedsättning får ske när borgenären vägrar att ta emot erbjuden betalning, när gäldenären på grund av borgenärens bortovaro, sjukdom eller annan av borgenären beroende omständighet är förhindrad att göra betalningen, när gäldenären inte vet eller bör veta vem borgenären är och när det är ovisst vem av flera som är rätt borgenär och gäldenären inte skäligen kan anses skyldig att på egen risk bedöma till vem som betalningen skall ske.

I hyresförhållanden finns en längre gående rätt för hyresgästen att deponera hyran, nämligen när hyresgästen anser sig ha en motfordran mot hyresvärden och när det råder tvist om storleken av hyra som skall utgå i pengar men inte är till beloppet bestämd i avtalet (se 21 § hyreslagen). Genom en ändring som trädde i kraft den 1 januari 1996 har motsvarande regler införts i 8 kap. 12 a § jordabalken beträffande arrende.

Någon motsvarighet till den utvidgade rätt till deposition som gäller för hyresgäster och som nyligen har införts för arrendatorer finns inte för bostadsrättshavare. Regeringen anser att det nu bör övervägas om bostadsrättshavare skall få möjlighet att deponera årsavgift i samma utsträckning som är fallet för arrendatorer och hyresgäster.

Differentierade insatser

Åtminstone en bostadsrättsorganisation har i sina normalstadgar infört bestämmelser som syftar till att möjliggöra differentierade insatser. Tanken är att boende, som föredrar att redan från början betala en större kapitalinsats för att därmed få lägre månadskostnader, skall kunna göra det. Regeringen anser att det bör analyseras vilka problem ett system med differentierade insatser kan innebära och om ett sådant system bör regleras i lagen.

Särskilda krav för vissa besluts giltighet

I 9 kap. 16 § bostadsrättslagen uppställs särskilda krav för att vissa beslut av föreningsstämman skall vara giltiga. Bl. a. gäller som huvudregel att en ändring av insatsen för en bostadsrätt som medför en rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna är giltig endast om samtliga bostadsrättshavare som berörs av ändringen har gått med på beslutet. Beslutet kan emellertid bli giltigt även om enighet inte har uppnåtts. För detta krävs att två tredjedelar av de berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet och att detta dessutom har godkänts av hyresnämnden.

På senare tid har man i en del bostadsrättsföreningar där en stor del av lånen har tagits upp genom föreningen beslutat att kraftigt reducera denna belåning. I motsvarande mån har bostadsrättshavarnas insatser höjts. Eftersom detta förfarande inte rubbar det inbördes förhållandet mellan insatserna, gäller inte de nyssnämnda särskilda kraven i 9 kap. 16 § bostadsrättslagen. I stället gäller föreningslagens bestämmelser om beslut om ändring av stadgarna (se 7 kap. 14 och 15 §§ föreningslagen). Även dessa bestämmelser uppställer stränga majoritetskrav (tre fjärdedels majoritet) men inget krav på hyresnämndens godkännande.

Det kan ifrågasättas om inte ett beslut om höjd insats eller avgift ofta kan vara lika ingripande för medlemmen som de beslut som i dag behandlas i 9 kap. 16 §. Det kan å andra sidan hävdas att alltför stränga majoritetskrav hämmar föreningens möjlighet att åstadkomma den vid varje tidpunkt bästa finansieringen av verksamheten. Regeringen anser därför att bestämmelserna om villkoren för beslut av de nu aktuella slagen bör ses över. Det är naturligt att utredaren i det sammanhanget även ser över majoritetskraven för andra slag av beslut.

Utredningsuppdraget

Allmänt

Utredaren skall lämna förslag till de lagregler som behövs och till de författningsändringar i övrigt som förslagen kan medföra.

Ekonomiska planer, kostnadskalkyler m.m.

Det är angeläget att det regelverk i bostadsrättslagen som har tillkommit för att förhindra ekonomiskt osunda bostadsföretag är effektivt.

En första uppgift för utredaren i detta sammanhang är därför att undersöka hur de nuvarande reglerna om ekonomiska planer har fungerat i praktiken och att förutsättningslöst ta ställning till om några ändringar i systemet är påkallade. En grundläggande fråga är därvid vilka syften som den ekonomiska planen skall tillgodose och om de nuvarande reglerna tillgodoser dessa syften. Om utredaren finner att systemet med ekonomiska planer skall bestå, skall hon särskilt granska om nuvarande regler om planernas innehåll har visat sig vara ändamålsenligt utformade. Hon skall vidare överväga om den prövning av hållbarheten i ett bostadsrättsprojekt som i dag sker genom den ekonomiska planen bör förskjutas till en tidigare tidpunkt. Vidare skall hon ta ställning till om det bör ställas krav på att det vid sidan av planen tillhandahålls annan information som är mera lättillgänglig för lekmannen. Slutligen skall hon utvärdera de nuvarande bestämmelserna om upprättande av ekonomiska planer vid ändrade ekonomiska förhållanden.

Utredaren skall också utvärdera erfarenheterna av reglerna om förhandsavtal. Hon skall därvid ta ställning till om de nuvarande reglerna om kostnadskalkyler tillgodoser det behov av information som den blivande bostadsrättshavaren har i samband med ett förhandsavtal.

Utredaren skall vidare uppmärksamma intygsgivarna. I den delen skall utredaren utvärdera om det nuvarande regelverket har visat sig kunna garantera oberoende och kompetenta intygsgivare. Hon skall också granska om reglerna om tillsyn över intygsgivarna är ändamålsenligt utformade.

Revision

Utredaren skall överväga om det bör ställas krav på att någon av föreningens revisorer alltid skall vara auktoriserad eller godkänd.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Utredaren skall göra en allmän översyn av bostadsrättslagens bestämmelser om bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen. Översynen skall föregås av en jämförelse mellan bostadsrättslagens nyttjanderättsliga regler och de motsvarande bestämmelserna i hyreslagen. Vid sina överväganden skall utredaren särskilt beakta intresset av att det nyttjanderättsliga regelverket ger de boende det sociala skydd som kan krävas av en lagstiftning på detta område. Utredaren skall samtidigt ta ställning till om bostadsrättshavaren har den frihet i sitt nyttjande som är rimlig med hänsyn till de ekonomiska åtaganden som bostadsrättshavaren har gjort i samband med förvärvet av bostadsrätten. Detta kan ge anledning att pröva bl.a. om bostadsrättshavaren skall ges vidgade möjligheter att hyra ut sin lägenhet. Som tidigare har antytts får den enskilde bostadsrättshavarens frihet i nyttjandet emellertid inte bli så långtgående att en ändamålsenlig förvaltning och skötsel av föreningens hus försvåras.

Deposition av årsavgift

Utredaren skall överväga om en möjlighet till deposition hos länsstyrelsen av årsavgift efter mönster från vad som gäller för hyresgäster och arrendatorer bör införas för bostadsrättshavare. För detta talar enligt regeringens mening såväl bostadssociala skäl som det förhållandet att möjligheten finns vid hyresförhållanden och arrende. Det kan emellertid finnas skäl som talar mot eller som talar för vissa avvikelser i den närmare utformningen. Utredaren skall undersöka detta.

Differentierade insatser

Utredaren skall utvärdera de erfarenheter som kan finnas av differentierade insatser och överväga om denna fråga bör närmare regleras.

Särskilda krav för vissa besluts giltighet

Utredaren skall ta ställning till om det bör införas särskilda, från föreningslagen avvikande, villkor i fråga om beslut som avser höjning av insats eller årsavgift. Utredaren skall i detta sammanhang också överväga om det av bostadssociala skäl eller av annan orsak finns anledning att uppställa villkor av det slag som anges i 9 kap. 16 § bostadsrättslagen för andra slag av beslut än de som i dag behandlas i paragrafen.

Också om utredaren finner att lagstiftningen i något avseende uppställer omotiverat stränga majoritetskrav, står det henne fritt att föreslå förändringar.

Att beakta i övrigt för utredaren

Som tidigare har nämnts skall, enligt de ursprungliga direktiven, utredarens uppdrag beträffande ett offentligt bostadsrättsregister och frågor om förvärv och pantsättning av bostadsrätt vara slutfört senast den 31 december 1997. Senare har framkommit att dessa frågor kräver sådana överväganden att utredningstiden redan av den anledningen bör förlängas. De nya uppdrag som utredaren nu erhåller motiverar att tiden för uppdraget förlängs ytterligare.

Mot denna bakgrund förlängs tiden för utredarens uppdrag till den 31 december 1999. Utredaren skall dock senast den 30 juni 1998 i ett delbetänkande redovisa sina förslag när det gäller bostadsrättsregister och frågor om förvärv och pantsättning av bostadsrätt. Återstående frågor skall tas upp i slutbetänkandet. I den mån de återstående frågorna har nära samband med frågorna om bostadsrättsregister samt pantsättning och förvärv av bostadsrätt skall dock utredarens förslag i dessa delar redovisas vid samma tidpunkt som förslagen om bostadsrättsregister m.m.

Vad som sagts i de ursprungliga direktiven om utredarens skyldighet att beakta vissa generella direktiv till samtliga kommittéer och särskilda utredare och att hålla sig informerad i olika avseenden skall gälla även för det nya uppdrag som utredaren fått genom dessa tilläggsdirektiv. Härutöver skall utredaren hålla sig informerad om det arbete som bedrivs av den särskilda utredare som har i uppdrag att göra en översyn av hyreslagstiftningen och systemet för prövning av hyres- och arrendemål (dir. 1997:97) och vid behov samråda med den utredningen. Utredaren skall vidare hålla sig underrättad om det hyresrättsliga lagstiftningsarbete som för närvarande bedrivs inom Regeringskansliet i anledning av förslag lämnade av 1989 års hyreslagskommitté och 1995 års hyreslagstiftningsutredning.

(Justitiedepartementet)

Avskrift av Riksdagens revisorers skrivelse 1997-11-20

Stockholm

1997-11-20 *Dnr 1997:46*

**Till regeringen
Justitiedepartementet
103 33 STOCKHOLM**

Riksdagens revisorer har på förslag från bostadsutskottet granskat vissa frågor om ekonomiska planer för bostadsrättsföreningar.

Granskningen har inriktats mot att analysera om de ekonomiska planer som alltid skall upprättas, granskas och registreras vid bildandet av en bostadsrättsförening uppfyller lagens krav och om intentionerna med lagstiftningen har infriats. Här har ingått att analysera kvaliteten i planerna och om dessa fått den betydelse för bostadsrättsföreningars verksamhet och bostadsrättshavaren som varit avsikten med regelverket.

Av särskilt intresse har varit att studera de s.k. intygsgivarnas roll i det nuvarande systemet. Intygsgivarna som har till uppgift att granska de ekonomiska planerna innan de registreras vid Patent- och registreringsverket meddelas behörighet från Boverket. Inom ramen för granskningen har även de statliga myndigheternas agerande studerats samt regeringens och Regeringskansliets styrning och uppföljning av verksamheten.

Riksdagens revisorer överlämnar härmed sina överväganden och förslag till regeringen och utgår ifrån att regeringen återkommer till riksdagen med en redovisning av de åtgärder som denna skrivelse föranlett. Riksdagens revisorers rapport Ekonomiska planer för bostadsrättsföreningar (Rapport 1996/97:7) bilägges denna skrivelse.

1 Revisorernas granskning och några remissinstansers synpunkter

1.1 Remissbehandlingen - allmänna synpunkter

Revisorernas rapport har remitterats till 18 instanser varav 17 avgett yttranden. Av remissvaren framgår att det i dag finns flera problem kring tillämpningen av reglerna om ekonomiska planer för bostadsrättsföreningar. Revisorernas iakttagelse att detta inte varit ett prioriterat område för regeringen och myndigheterna stärks av svaren.

Huvuddelen av remissinstanserna delar revisorernas uppfattning att det nuvarande regelsystemet med ekonomiska planer och intygsgivare bör bli föremål för en översyn. Några av dessa, Svea Hovrätt, HSB:s riksförbund, Svenska Kommunförbundet och JM Byggnads och fastighets AB anser liksom revisorerna att behoven av det nuvarande reglerings- och kontrollsystemet därvid bör analyseras. Hyresnämnden i Stockholm anser att det av rapporten inte framgår att det tilltagande antalet konkurser kan sättas i samband med bristfälliga ekonomiska planer. Mot den bakgrunden finns det enligt nämnden fog för revisorernas fråga om det behövs ett så omfattande reglerings- och kontrollsystem.

Flera remissinstanser anser att de ekonomiska planerna och intygsgivarna fyller viktiga funktioner men att olika åtgärder krävs för att verksamheten skall fungera på det sätt som varit avsikten med regelsystemet. Konsumentverket framhåller bl.a. att Boverket måste beredas möjlighet att inom ramen för sin tillsyn vidta åtgärder mot intygsgivare när de brister i utförandet av sina uppdrag. Patent- och registreringsverket ser positivt på ett utökat samarbete med Boverket bl.a. i syfte att förbättra uppföljningen av intygsgivarnas arbete samt nå ut till blivande bostadsrättsföreningar med information om den ekonomiska planen. Boverket anser att frågan om intygsgivarnas roll och ansvar samt om inte båda intygsgivarna bör vara fristående bör förtydligas och övervägas ytterligare. Med fristående menas att intygsgivaren inte får tillhöra den organisation eller det företag som har bildat bostadsrättsföreningen eller biträtt med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen. En remissinstans, SBC Bostadsrättsorganisationen, anser att det nuvarande regelsystemet fungerar bra och att lagstiftarens syfte med det i allt väsentligt har uppnåtts. Detta gäller enligt SBC även den statliga kontrollen och tillsynen.

1.2 Den ekonomiska planen

Rapporten

Revisorerna ifrågasätter om den ekonomiska planen fått den betydelse för bostadsrättsföreningarnas verksamhet som varit avsikten dvs. att motverka bildandet av ekonomiskt osunda föreningar. Planerna blir också fort inaktuella och andra dokument blir viktigare vid bedömningen av bostadsrättsföreningens ekonomiska förutsättningar.

I revisionsrapporten konstateras att det finns stora olikheter i fråga om innehåll och kvalitet i de ekonomiska planer som registrerades vid Patent- och registreringsverket under år 1996. Lagen anger endast den miniminivå som den ekonomiska planen måste uppfylla. Det är Boverkets uppgift att verka för att de ekonomiska planer som bostadsrättsföreningarna upprättar blir tillförlitliga. Boverkets möjlighet att påverka innehållet i de ekonomiska planerna är begränsad och sker genom rådgivning och i samband med tillsynen av de intygsgivare som skall granska planerna.

Revisorerna anser att Boverket kan arbeta mer aktivt för att få spridning av den broschyr med allmänna råd som myndigheten tagit fram när det gäller planernas utformning och innehåll. I syfte att förbättra informationen om den ekonomiska planen kan samarbetet mellan registreringsmyndigheten Patent- och registreringsverket och tillsynsmyndigheten Boverket behöva utvecklas. En intensifierad tillsyn av intygsgivarna kan också medverka till en bättre kvalitet på och en mer ändamålsenlig utformning av planerna.

Bestämmelserna i bostadsrättslagen som anger när en ny ekonomisk plan behöver upprättas är oklara. Boverket har i sina allmänna råd lämnat vägledning för den bedömningen. Ytterligare åtgärder kan behövas för att bostadsrättsföreningarna skall uppmärksammas på nödvändigheten av att en ny plan upprättas, granskas och registreras.

I rapporten anges att det finns skäl att analysera förhandsavtalens betydelse i förhållande till den ekonomiska planen i fråga om konsumentskyddet. Förhandsavtalet som numera är mer regel än undantag i samband med bostadsrättsupplåtelser innebär att konsumenten binder sig för en lägenhet i ett tidigare skede och utifrån ett osäkrare informationsmaterial om projektet. Det är tveksamt om möjligheten till förhandsavtal och de kostnads kalkyler som skall granskas och intygas medverkat till att de ekonomiska planerna blivit mer tillförlitliga.

När reglerna om förhandsavtal och kostnads kalkyler infördes i 1991 års bostadsrättslag angavs att utvecklingen noga skulle följas (prop.

1990/91:92). Revisorerna konstaterar i rapporten att någon sådan uppföljning av förhandsavtalens effekter inte har gjorts.

Remissinstanserna

Sveriges fastighetsägareförbund anser att det är viktigt att det upprättas vederhäftiga ekonomiska planer. Boverkets allmänna råd är ett bra hjälpmedel att åstadkomma detta och det behövs uppenbarligen en aktiv informationsinsats för att sprida dessa råd till alla dem som brukar upprätta ekonomiska planer.

AB Bostadsgaranti anser att det bör klart och tydligt framhållas om kalkylerna på över fem år är baserade på ett faktiskt eller antaget underlag. Bostadsgaranti anser att den ekonomiska planen skall klarlägga de förändringar som styrelsen/planförfattaren känner till och som i första hand påverkar den period, de tre första åren, som skall redovisas i planen. Den ekonomiska planen bör fortsättningsvis vara ett relevant, allmänt utformat "marknadsföringsmaterial" varur en konsument kan utläsa vissa uppgifter om en viss lägenhet.

Svea Hovrätt anser att det är önskvärt att den ekonomiska prognosen är så långsiktig som möjligt och att det finns en känslighetsanalys som belyser hur årsavgifterna påverkas utifrån olika förutsättningar om ränteläget, antagen inflation och minskning av räntebidragen. Hovrätten anser vidare att förhandsavtalen, som blivit allt vanligare och i princip är bindande för köparen, inneburit att blivande bostadsrättshavare kan ha fått ett försämrat skydd. När förhandsavtal tecknas finns endast en kostnadskalkyl för projektet. Det finns enligt hovrätten anledning att närmare undersöka om skyddet för förhandstecknare kan förstärkas.

Hyresgästernas Riksförbund delar revisorernas farhågor att de förhandsavtal och kostnadskalkyler som numera tillämpas innebär att informationen till bostadsrättshavaren försämras.

Konsumentverket anser att Boverkets allmänna råd skapat möjligheter för att de ekonomiska planerna blir väsentligt bättre och mer vederhäftiga. För att säkerställa att de ökade möjligheterna tas till vara på bästa sätt är kraven på intygsgivarna och deras verksamhet av avgörande betydelse.

HSB Riksförbund hänvisar i sitt remissvar till en skrivelse till regeringen 1996. I skrivelsen ifrågasätter HSB om de nuvarande reglerna verkligen kan förhindra uppkomsten av osunda bostadsföretag. Bestämmelserna måste enligt HSB vara utformade på sådant sätt att det på ett tidigt stadium i projekteringsprocessen uppmärksammas om projektet är hållbart eller inte. När den ekonomiska planen upprättas har

processen gått alltför långt för att förhindra bildandet av bostadsrättsföreningen.

Patent- och registreringsverkets erfarenhet från granskning av ekonomiska planer är att kvaliteten varierar vad gäller omfattningen av innehållet i planerna och vad avser begripligheten av den information som lämnas.

Expeditionscheferna i Justitie- och Inrikesdepartementen informerar om att en översyn av bostadsrättslagen varit aktuell sedan länge. Flertalet av de frågor som revisorerna tagit upp väntas ingå i tilläggsdirektiv till utredningen som har i uppdrag att föreslå hur ett offentligt bostadsrättsregister skall se ut (Bostadsrättsutredningen, Ju 1996:10). Utredningen skall även se över vissa frågor om förvärv och pantsättning av bostadsrätt.

Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation (SBC) ställer sig frågande till revisorernas beskrivning i rapporten om den ekonomiska planen fått den betydelse som varit avsikten. SBC anser att det nuvarande systemet fungerar bra och det inte finns några skäl att ändra bestämmelserna.

1.3 Intygsgivarna

Rapporten

Intygsgivarna har en mycket viktig roll i det nuvarande systemet med ekonomiska planer för bostadsrättsföreningarna. De intygar att uppgifterna i en ekonomisk plan är riktiga och stämmer överens med de handlingar som föreningen har upprättat. De skall också kontrollera att beräkningarna i planen är trovärdiga och att de kan väntas hålla. Intygsgivarna meddelas behörighet av Boverket. Verket har också ansvar för att tillsynen över intygsgivarna är effektiv.

Boverkets tillsyn av intygsgivarna kritiserar i rapporten. Samtidigt framhålls den oklarhet som i dag råder om vilket ansvar intygsgivarna egentligen har när de granskar ekonomiska planer och kostnadskalkylen. Intygsgivarnas ansvar är inte omnämnt vare sig i bostadsrättslagen eller tillhörande förordningar.

Revisorerna ifrågasätter i rapporten om inte båda intygsgivarna bör vara fristående från det företag eller den förening som upprättar planen för att säkerställa objektiviteten hos intygsgivarna. De nuvarande reglerna är utformade på ett sådant sätt att endast en av intygsgivarna behöver vara fristående. I granskningen har flera intygsgivare framfört att det finns risk för intressekonflikter med de nuvarande reglerna.

Remissinstanserna

Boverket instämmer till stora delar i revisorernas synpunkter om intygsgivarna. Intygsgivarnas ansvar är oklart. Någon vägledande praxis har heller inte skapats eftersom, enligt *Boverket*, parterna har förlikats då målet når högre instans. Frågan om intygsgivarnas roll, ansvar samt frågan om inte båda intygsgivarna bör vara fristående, bör därför förtydligas och övervägas ytterligare.

Tillsynen av intygsgivarna har inte varit en prioriterad verksamhet inom *Boverket*. I ett yttrande till regeringen har verket föreslagit att ett register utformas över intygsgivare och att PRV skall ha hand om registret. Verket anser att ett sådant register är till hjälp vid den effektivisering som regeringen efterlyser i tillsynen över intygsgivarna.

Sveriges fastighetsägareförbund vill understryka nödvändigheten av att intygsgivaren har en opartisk ställning. Det är av jävsskäl inte acceptabelt att intygsgivaren är knuten till det företag som ansvarar för byggnationen av bostadsrättsföreningens fastighet.

Riksbyggen anser att kompetensen hos intygsgivarna skall säkras på motsvarande sätt som gäller för utfärdande av riskbehörighet för kvalitetsansvariga enligt plan- och bygglagen. Vidare bör intygsgivarnas ansvar klarläggas och preciseras i bostadsrättslagen. *Riksbyggen* anser inte att det finns någon nämnvärd risk för intressekonflikter eller att det föreligger något jäv i det förhållandet att en av intygsgivarna får komma från det företag eller den förening som upprättar planen. För utfärdandet av behörighet för intygsgivare bör förutom uppfyllande av kompetenskrav även ställas krav att sökanden har ansvarsförsäkring för verksamheten med samma giltighetstid som den utfärdade behörigheten har. Intygsgivarnas ansvar bör klarläggas och preciseras i bostadsrättslagen.

AB Bostadsgaranti anser att tillsyn över intygsgivare bör ligga på den myndighet som bäst kan utöva denna. Som framgår av rapporten har intygsgivare sällan kontakt med *Boverket* annat än vid de tillfällen då ansökan görs om behörighet eller förlängd behörighet. PRV tar å sin sida löpande del av ekonomiska planer. För det fall att den tillståndsgivning avseende uttag av förskott i samband med förhandsavtal som idag bedrivs hos länsstyrelserna, skulle flyttas till PRV, så kommer PRV att kunna ta del av intygade kostnadskalkyler.

Ett angeläget krav är enligt *Konsumentverket* att det införs en skyldighet för intygsgivare att teckna en ansvarsförsäkring. Försäkrings-skyddet skulle göra det möjligt för konsumenter med bostadsrätt att utkräva ett ekonomiskt ansvar hos intygsgivarna.

Hyresgästernas Riksförbund anser att intygsgivarnas ansvar måste klargöras och regleras i lag.

1.4 Myndigheterna och regeringen

Rapporten

I revisionsrapporten redovisas myndigheternas olika roller och ansvar när det gäller regelverket kring ekonomiska planer och bostadsrättsföreningarnas verksamhet. Även regeringens styrning och uppföljning har redovisats i rapporten.

Granskningen har visat att verksamheten inte är ett prioriterat område och att tillsynen, kontrollen och uppföljningen varit svag. Det nuvarande regelsystemet med ekonomiska planer bygger bl.a. på förutsättningen att Boverket är aktiv i sin tillsyn av intygsgivarna och i sin uppgift att ge råd vid upprättandet av ekonomiska planer. De allmänna råd som myndigheten givit ut angående de ekonomiska planernas utformning m.m. gavs ut sent och spridningen av råden förefaller begränsad. Samarbetet mellan Boverket som är tillsynsmyndighet och Patent- och registreringsverket som registrerar ekonomiska planer och bostadsrättsföreningar behöver utvecklas.

Även regeringen har här ett ansvar genom tydlig styrning och uppföljning av verksamheten. Revisorerna har funnit brister i kommunikationen mellan Regeringskansliet och Boverket, vilket bl.a. medfört oklarhet om vilken prioritet den aktuella verksamheten skall ges inom myndigheten. Samordningen och informationen inom Regeringskansliet tycks inte ha fungerat tillfredsställande varför rutinerna behöver ses över.

Remissinstanserna

Patent och Registreringsverket (PRV) PRV är berett att förse Boverket med den information verket behöver vid sin prövning av förlängd behörighet.

Boverket instämmer i revisorernas konstaterande att någon egentlig styrning och uppföljning av verksamheten med ekonomiska planer och intygsgivare inte förekommit vare sig från Regeringskansliet eller Boverkets sida. Någon uppföljning av Boverkets tillsynsansvar över intygsgivarnas verksamhet har heller aldrig efterfrågats från berörda departements sida. Sedan 1992/93 har i stället ett av de mål som regeringen gett uttalad prioritet åt varit att minska handläggningstider för förvaltningsärenden till i genomsnitt under tre månader per ärende. Detta åtaganden i kombination med statsmakternas beslut om täta förändringar i reglerna för bostadsstöd samt snabbt införda stimulansbidrag har under de senaste fem åren inneburit en kraftig ökning av Boverkets arbetsuppgifter. Trots resursförstärkning har därför väsentliga

omprioriteringar fått göras. Bland annat har planerade insatser vad gäller information och tillsyn av intygsgivare på nytt fått flyttas fram i tiden.

Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation (SBC) anser att några nämnvärda problem i den praktiska verksamheten inte uppenbarats. Mot den bakgrunden upplever inte SBC att det finns något behov av skärpt tillsyn från Boverkets sida. Detta hindrar inte att ett samarbete enligt revisorernas förslag mellan Boverket och PRV skulle kunna tänkas medföra förbättra informationsinsatser. SBC anser inte att rapporten utgör ett erforderligt underlag för att möjliggöra en bedömning av huruvida Regeringskansliets rutiner är bristfälliga.

Expeditionscheferna i Justitie- och Inrikesdepartementen anser såvitt departementen kan bedöma har samordningen mellan departementen fungerat i huvudsak tillfredsställande. Revisorernas påpekanden ger dock anledning att ta upp en diskussion mellan departementen för att klarlägga om någonting har brustit just i den nu aktuella frågan och om det i så fall bör föranleda någon åtgärd.

Hyresgästernas riksförbund delar revisorernas ifrågasättande om Boverket lagt ned tillräckliga resurser för att uppnå en effektiv tillsyn och anser att Boverket bör ges de resurser som krävs. Förbundet konstaterar vidare att avsaknaden av ett bostadsdepartement innebär just det som revisorerna påtalar, nämligen att samordning inom Regeringskansliet inte tycks fungera tillfredsställande när det gäller den verksamheten.

2 Revisorernas överväganden

Efter att ha tagit del av remissinstansernas synpunkter vill revisorerna anföra följande.

De nuvarande bestämmelserna om ekonomiska planer bygger till stora delar på en lagstiftning från 1971. De ändringar som infördes i 1991 års bostadsrättslag var begränsade och någon närmare analys av regelsystemet som sådant gjordes inte vid det tillfället. Förutsättningarna för bostadsrättsföreningarnas verksamhet har härefter förändrats och den typ av ekonomiska problem som flera bostadsrättsföreningar ställts inför de senaste åren beaktades inte vid den nya bostadsrättslagens tillkomst. De problem med tillämpningen av reglerna kring den ekonomiska planen som revisorerna uppmärksammat i denna granskning bekräftas också av flera remissinstanser.

Det grundläggande syftet med reglerna om den ekonomiska planen och intygsgivarna är att motverka bildandet av ekonomiskt osunda företag. Härigenom skall konsumenterna dvs. bostadsrättshavarna erhålla

en viss trygghet i samband med att de tecknar sig för en bostadsrättslägenhet och betalar insatsen till föreningen. Intygsgivarna har i det nuvarande systemet givits den viktiga rollen att granska om uppgifterna i planerna är riktiga och stämmer överens med de handlingar som föreningen upprättat. De skall också kontrollera att beräkningarna i planen är trovärdiga och att de kan väntas hålla.

Granskningen har visat att de ekonomiska planerna uppvisar stora olikheter i fråga om kvalitet och innehåll. De ekonomiska prognoser och känslighetsanalyser som Boverket ansett vara en viktig information har inte fått något genomslag. Boverkets ambition att planen skall utformas på ett sådant sätt att även en bostadsrättshavare skall kunna tillgodogöra sig informationen återspeglas inte heller i de granskade planerna.

Revisorerna har i rapporten pekat på några åtgärder som kan medverka till att planerna kan utvecklas. En bättre spridning av Boverkets allmänna råd samtidigt med en intensifierad tillsyn av intygsgivarna är exempel på sådana åtgärder.

Enligt revisorernas bedömning finns det ett behov att klarlägga intygsgivarnas roll och ansvar i processen. Intygsgivarna meddelas behörighet av Boverket och det är Boverket som skall svara för kontroll och tillsyn av verksamheten. Patent- och registreringsverket har uppgiften att registrera de ekonomiska planerna och länsstyrelserna har vissa uppgifter i samband med inbetalning av förskott. Det statliga åtagandet gör det inte mindre angeläget att regelverket verkligen tillämpas på det sätt som varit syftet med lagstiftningen. Såväl i samband med 1971 års lagstiftning som 1991 års lagstiftning framhölls att tillsynen och kontrollen av intygsgivarnas verksamhet skulle vara effektiv.

Flera av de problem som revisorerna uppmärksammat kan ha orsakats av att de inblandade myndigheterna inte gett verksamheten behövlig prioritet. Bristen på styrning från regeringens sida har medverkat till detta. Enligt revisorernas uppfattning krävs det en rad insatser från de berörda myndigheterna om syftet med lagstiftningen skall uppnås. Revisorerna anser att det nuvarande tillståndet är otillfredsställande.

Mot bakgrund av det ovan anförda ser revisorerna nu två möjliga handlingsvägar.

Det ena alternativet är att det nuvarande regelsystemet i huvudsak behålls men att myndigheterna ges de resurser och övriga verktyg som krävs för att bedriva verksamheten effektivt. Detta alternativ kräver en översyn av bostadsrättslagens bestämmelser på det sätt som revisorerna uppmärksammat i granskningen samt en analys av berörda myndigheters roller och ansvar.

Det andra alternativet är att pröva om det behövs ett så omfattande reglerings- och kontrollsystem för bostadsrätter eller om behoven, bl.a.

konsumentintresset kan tillgodoses på något annat sätt inom bostadsrättslagen eller inom ramen för den generella lagstiftningen. Här bör ingå att förutsättningslöst pröva alternativ till det nuvarande statliga åtagandet i processen bl.a. Boverkets och Patent- och registreringsverkets uppgifter och ansvar.

Revisorerna har konstaterat att regeringen den 25 september 1997 gav Bostadsrättsutredningen (Ju 1996:10) tilläggsdirektiv med uppdrag att utreda flertalet av de frågor som revisorerna tagit upp i rapporten. Tidsplanen för Bostadsrättsutredningen förlängdes samtidigt med två år. Arbetet skall vara slutfört den 31 december 1999. Revisorerna ser med tillfredsställelse på att regeringen nu följer upp bostadsrättslagens bestämmelser om ekonomiska planer. Uppdraget till Bostadsrättsutredningen bör dock enligt revisorerna utvidgas till att även omfatta en förutsättningslös prövning av regleringen som sådan på det sätt som revisorerna föreslagit ovan.

Revisorerna anser att regeringen i tilläggsdirektiv bör ge Bostadsrättsutredningen i uppdrag att utreda de två alternativen och redovisa resultatet till regeringen.

Beslut i ärendet har fattats av revisorerna i plenum. I beslutet har deltagit revisorerna Per Olof Håkansson (s), Anders G Hökmark (m), Bengt Silfverstrand (s), Anita Jönsson (s), Bengt Kronblad (s), Margit Gennser (m), Marianne Carlström (s), Birgitta Hambræus (c), Sverre Palm (s), Bengt Hårding Olson (fp) och Ingvar Eriksson (m).

Vid ärendets behandling har vidare närvarit kanslichefen Åke Dahlberg, utredningschefen Margareta Stålfors samt revisionsdirektören Mats Midsander.

Avskrift av regeringsbeslut 1998-05-14

Protokoll 9
vid regeringssammanträde
1998-05-14 Ju 97/6237

Skrivelse från Riksdagens revisorer om ändrade direktiv till Bostadsrättsutredningen

Ärendet

Regeringen beslutade den 19 december 1996 att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att föreslå hur ett offentligt bostadsrättsregister skall se ut samt att se över frågor om förvärv och pantsättning av bostadsrätt (se dir. 1996:108). Utredningen har antagit namnet Bostadsrättsutredningen (Ju 1996:10). Den 25 september 1997 beslöt regeringen om tilläggsdirektiv till utredningen (dir. 1997:116). Enligt dessa skall utredningen även bl.a. utvärdera det regelverk i bostadsrättslagen som syftar till att förhindra ekonomisk osunda bostadsföretag. Riksdagens revisorer har granskat vissa frågor om ekonomiska planer för bostadsrättsföreningar och redovisat sina överväganden i en rapport (Rapport 1996/97:7). Riksdagens revisorer har överlämnat rapporten till regeringen tillsammans med en skrivelse i vilken de har begärt att regeringen ger Bostadsrättsutredningen uppdraget att utreda två alternativ för hur bostadsrättslagens system för hindrande av osunda bostadsföretag m.m. skall var utformat. Det ena alternativet har angetts vara att det nuvarande regelsystemet i huvudsak behålls men att myndigheterna ges de resurser som krävs för att bedriva verksamheten effektivt och att berörda myndigheters roller och ansvar utreds. Det andra alternativet som har angetts är att utredningen prövar om det behövs ett omfattande reglerings- och kontrollsystem för bostadsrätterna eller om behoven, bl.a. konsumentintresset, kan

tillgodoses på något annat sätt. Därvid bör utredningen, enligt Riksdagens revisorer, ges uppdraget att förutsättningslöst pröva om det nuvarande statliga åtagandet i processen skall finnas kvar.

Skäl

Genom det uppdrag som regeringen den 25 september 1997 har gett Bostadsrättsutredningen är de frågor som avses med det första av de alternativ som Riksdagens revisorer har ställt upp behandlade. Direktiven till utredaren att förutsättningslöst utvärdera systemet med ekonomiska planer m.m. får enligt regeringens uppfattning anses ge utredaren möjlighet att, om utredaren så finner nödvändigt, även ta ställning till relevanta resursfrågor och till frågan om berörda myndigheters roller och ansvar. Det finns därför inte anledning att genom tilläggsdirektiv ytterligare precisera Bostadsrättsutredningens uppdrag i denna del.

Enligt regeringens mening är det viktigt att som utgångspunkt för Bostadsrättsutredningens uppdrag hålla fast vid att bostadsrättshavarna tillförsäkras ett betryggande skydd mot ekonomiskt osunda bostadsföretag. Detta förutsätter enligt regeringens mening ett visst mått av tillsyn och kontroll från det allmännas sida. Regeringen anser mot denna bakgrund att det fortsatta utredningsarbetet inte i högre grad än vad som följer av regeringens generella direktiv till samtliga utredningar att pröva offentliga åtaganden (dir. 1994:23) bör inriktas på en sådan förändring av kontrollsystemet som det av Riksdagens revisorer avsedda andra alternativet förutsätter. Någon ändring av Bostadsrättsutredningens uppdrag bör således inte göras. De synpunkter som Riksdagens revisorer i övrigt framfört är emellertid värdefulla och bör bringas till utredningens kännedom. Riksdagens revisorers skrivelse och rapport bör därför överlämnas till Bostadsrättsutredningen för beaktande inom ramen för utredningsuppdraget.

Regeringens beslut

Regeringen överlämnar Riksdagens revisorers skrivelse och rapport till Bostadsrättsutredningen. Regeringen vidtar i övrigt ingen åtgärd i anledning av skrivelsen och rapporten.

Redovisning av genomgång av förvaltarberättelser

Som utvecklats i avsnitt 3.1 har vi gått igenom 55 sådana förvaltarberättelser som avses i 7 kap. 15 § konkurslagen (1987:672). I det följande presenteras vår genomgång i tabellform. Diagram och redovisning av resultatet i övrigt finns i avsnitt 3.1.

Ur förvaltarberättelserna har hämtats uppgifter om vilket år föreningen bildades eller registrerades. I tabellen anges detta årtal inom parentes under föreningens namn. Konkursdatum anges i den tredje kolumnen. I högerkolumnen anges först vilken typ av byggnader som fanns i den aktuella föreningen och hur många lägenheter, medlemmar eller liknande föreningen hade. I några fall saknades någon av dessa uppgifter i förvaltarberättelsen. Slutligen anges i högerkolumnen uppgifterna från förvaltarberättelsen om orsakerna till obeståndet.

Bostadsrättsförening*	Tingsrätt	Datum**	Byggnation och orsak till obeståndet
Volontären	Stockholm	1987-03-30	Inget svar
Rönnen 8	Stockholm	1991-03-28	Inget svar
Elektronikbyn 1	Stockholm	1992-11-06	Inget svar
Vitbetan 26 i likvidation	Stockholm	1996-04-24	Inget svar
Gubben Noak 4 i likvidation (1987)	Stockholm	1996-07-09	Föreningen hann inte förvärva en fastighet innan den försattes i likvidation.
Hagge (1988)	Ludvika	1992-04-07	2 småhus. Högre ränta på byggnadskreditivet än beräknat. Ej uppfört daghem gjorde tre andelar förblev osålda.
Smultronet (1988)	Ludvika	1996-11-08	2 parhus, 1 småhus. Höga byggkostnader. ”De höga räntekostnaderna tillsammans med ökad fastighetsskatt och minskade räntebidrag utgör huvudorsak...”
Slimminge (1990)	Ystad	1993-02-10	Radhuslänga med 6 lägenheter. Samtliga förvärvades av Boro Syd AB. Hyrdes ut. Boro

Bostadsrättsförening*	Tingsrätt	Datum**	Byggnation och orsak till obeståndet
			gick i konkurs. Styrelsen avgick.
Fårabacken 2 (1990)	Ystad	1994-12-19	6 parhus."...att byggkostnaden varit alltför hög i förhållande till vilka bostadsrättsavgifter som var möjliga att debitera ut bostadsrättshavarna." Dessutom nämndes en entreprenadvist.
Franska Hjorten (1992)	Ystad	1996-01-04	10 bostadsrätter. För hög köpeskillning erlades. Nedtrappade räntebidrag har tvingat fram höjda avgifter vilket ledde till tre uppsägningar.
Bruksgården (1989)	Ystad	1997-12-15	25 bostadsrättslägenheter. "Föreningen har i realiteten haft en latent obeståndssituation sedan den tillkom p.g.a. statens förändrade låneregler och återkommande problem med att erhålla betalning för löpande månadsavgifter..."
Dalgården (1987)	Uppsala	1993-05-13	3 hus, 21 lägenheter. "...att kostnaderna för föreningens renovering av fastigheten vida kommit att överstiga föreningens möjligheter att med egna medel och intäkter finansiera denna."
Korallen (1991)	Uppsala	1994-08-08	Byggnation påbörjades aldrig. "...synes ha varit Boro Nord AB:s konkurs samt att det varit omöjligt att finansiera projektet i rådande konjunktur."
Tärna Fjällhus i likvidation (1989)	Lycksele	1993-07-27	2 parhus, 8 lägenheter. "Föreningen har ej haft tillräckligt många medlemmar. Detta har inneburit att föreningen inte kunnat betala räntor för fastighetslånet på Stadshypotek."
Olof (1990)	Växjö	1993-10-06	6 småhus. "...är den kostnadsfördyring om cirka 500 000 kr vid uppförandet av bostadsrätterna samt minskade räntebidrag. Tre bostadsrättshavare sade upp sina bostadsrätter..."
Duvan (1988)	Växjö	1996-10-16	10 enfamiljshus. "Orsaken till obeståndet är minskade räntebidrag samt minskade hyresintäkter för de hus som föreningens medlemmar har lämnat".
Skogskojan (1988)	Umeå	1993-11-18	8 hus med två lägenheter. Fel och brister i husen. Flertalet lämnade sina lägenheter.

Bostadsrättsförening*	Tingsrätt	Datum**	Byggnation och orsak till obeståndet
Kanalbyn i Åkersb. (HSB) (1989)	Södra ros-lagen	1994-01-17	57 radhus.”... den sänkning som genomfördes av avgifter och insatser, och som baserades på att s.k. räntelån skulle införas, medförde att Kanalbyn blev underkapitaliserad... Härigenom tvingades föreningen att höja avgifterna på ett sätt som de boende i föreningen inte klarade av.”
Karlskogahus nr 14 (Riks.) (1989)	Karlskoga	1994-03-09	30 småhus. ”...föreningen bildades med utgångspunkt för det läge som var beträffande bostadssubventioner. Detta i sig är orsaken till det obestånd...”
Iden (1990)	Gotland	1994-04-11	3 radhuslängor, 10 lägenheter. ”...marknadsräntan översteg subventionsräntan med 135 375 kr... marknadsräntans ökande glapp i förhållande till subventionsräntan... försökt få ändrade villkor för lånet... lyckades... inte... tankar hos flera medlemmar på uppsägning... en bostadsrätt uppsagd per 1994-05-30... marknadsvärdet kraftigt understiger de intecknade skulderna...”
Skogarp (1988)	Sjuhäradsbygden	1994-05-05	8 parhus. Bildades när ”kostnaderna inom byggbranschen var mycket höga.” Kalkylerna byggde på att alla lägenheter uthyrda. Samtidigt behövdes årlig höjning av årsavgifterna. Höjningarna gav flera bostadsrättshavare ekonomiska problem och fick nära hälften att avsäga sig.
Eskadern (1988)	Västerås	1994-05-27	”kontorshotell”. Ombyggnader. ”Under 1993 och 1994 har ett antal bostadsrättshavare gått i konkurs samt flera lämnat tillbaka sin bostadsrätt. Hyresgäster har ej betalat sin hyra.” Planen byggde på full beläggning.
Dalgården (1954)	Jakobsberg	1994-06-13	58 medlemmar. Förvaltare tillgodogjort sig 22,5 miljoner kr av föreningens medel och gått i konkurs.
Syrenen i Stockaryd (1989)	Eksjö	1994-06-27	10 hus. ”Då flera av bostadsrättsinnehavarna ansåg att månadskostnaden blivit för hög har 5 st sagt upp sina avtal. Skälet till hyreshöjningarna är avtrappning av räntesubventionerna.”

Bostadsrättsförening*	Tingsrätt	Datum**	Byggnation och orsak till obeståndet
Vetet (1990)	Eksjö	1995-07-14	7 småhus. "...är sålunda att medlemmarna ej har råd att betala de hyror som åtgår efter avtrappning av räntebidraget."
Renen nr 1 (1988)	Simrishamn	1994-06-30	7 parhus. Den främsta orsaken att entreprenören misskötte låneansökan vilket gav en merkostnad om 1 miljon kr. "Till detta skall läggas minskade räntebidrag som inte kan täckas genom ökade hyror... Föreningen är dessutom i minsta laget... kostnader till följd av outhyrda lägenheter blir orimligt stora."
Björkudden (1991)	Köping	1994-09-19	11 småhus. "... är alltför höga produktionskostnader, avtrappade räntebidrag vilket resulterat i höga månatliga kostnader... dödsdömd från början".
Grumshus nr 3 (RB) (1984)	Karlstad	1994-11-29	6 småhus. Renoverades."... vilka avsägelser i sin tur berodde på att avgiftsnivån kom att höjas. Detta kombinerat med räntebidragsnedtrappningen..."
Glasbruket (1990)	Arvika	1995-02-09	5 parhus. "...förändrad bostadspolitik med avtrappning av räntebidraget kombinerat med alldeles för hög anskaffningskostnad för fastighetsförvärvet samt minskade intäkter på grund av ej full utnyttjandegrad samt ökade kostnader på grund av hyresförluster m.m."
Sunnanvinden (1987)	Lund	1995-04-10	11 radhus. "...tvingades föreningen säga upp en bostadsrättshavare p.g.a. obetalda avgifter samtidigt som fyra bostadsrättshavare avsåg sig... Avsägelsen synes vara betingad av den till följd av ändrade låneregler ökade boendekostnaden..."
Minerva 9 (1991)	Härnösand	1995-09-20	1 hus, 12 lägenheter. Huset brann upp. Föreningen saknade försäkring.
Oxen (1991)	Västervik	1996-04-01	2 byggnader med totalt 8 lägenheter. "Bostadsrättsföreningen Oxen blev aldrig avlämnad till hyresgästerna... Orsaken till obeståndet synes i huvudsak ha varit, att alla lägenheter inte kunnat hållas uthyrda i fastigheten."
Sågen	Vänersborg	1996-09-30	10 småhus. Avsägelser förekom. "... är att

Bostadsrättsförening*	Tingsrätt	Datum**	Byggnation och orsak till obeståndet
(1988)			intäkter för föreningen, främst i form av månadsavgifter uteblivit... byggt på en plan med så gott som full beläggning.
Nyhagen i Orust (HSB) (1986)	Stenungsund	1996-11-21	Lägenheter. Ett antal lägenheter outhyrda. Vissa avsägelser. Reducering av räntebidrag. Fastighetens värde sjunkit till hälften av produktionskostnaden.
Snipåsen (1991)	Alingsås	1996-12-13	42 rad- och parhus. Sänkta räntebidrag. "...hyresnivå har ökat kraftigt de senaste åren på grund av sjunkande räntebidrag. Den kommande höjningen av räntebidraget 1997 skulle chockhöja hyran till en nivå som ingen skulle kunna betala."
Kilanda (1987)	Alingsås	1998-05-04	8 lägenheter. "...styrelsen gjort den bedömningen att föreningen varit på framtida obestånd... Räntebidragen har som mest uppgått till... men har minskat..."
Böda/Spjut- terum (1986)	Kalmar	1997-01-10	Parhus och hyreshus, totalt 56 lägenheter. "...torde vara nedtrappningen av de statliga räntebidragen samt problem att sälja/hyra ut föreningens lägenheter."
Rällahem (1984)	Kalmar	1997-11-20	5 småhus. En bostadsrättshavare avhyst. Lägenheten fick dessutom repareras. Tre ytterligare betalade inte året efter.
Kårstahult (1989)	Hallsberg	1997-02-14	15 småhus. "...står att finna dels i det förhållandet att efterfrågetryck på bostadsmarknaden är begränsad i Hallsberg, dels framför allt i förändringar i bostadssubventionerna... Under slutet av 1980-talet och början av 1990-talet var generellt priskänsligheten hos beställare låg och anbudssumman för entreprenader utgick normalt inte från de egentliga skäliga produktionskostnaderna... godkännas för statliga lånesubventioner." Gav höga boendekostnader som inte kunde höjas ytterligare. Avflyttningar ledde till behov av ytterligare höjningar. Blev omöjliga att sälja.
Odlingen (1987)	Falun	1997-02-27	8 småhus. Byggs 1989. Höga produktionskostnader. I början 1990 låginflationspolitik och ett nytt skattesystem. Anskaffningskost-

Bostadsrättsförening*	Tingsrätt	Datum**	Byggnation och orsak till obeståndet
			naden kunde inte försvaras och ändrade räntebidragsregler slog undan fötterna för föreningen.
Tjärntäkt	Falun	1998-04-09	Förvaltarberättelse inte inkommit..
Falunhus nr 20 (Riksb.)	Falun	1998-07-27	Förvaltarberättelse inte inkommit.
Brunn (1993)	Borås	1997-03-25	11 parhus. "... i konkurs på grund av betydande värdeminskning... berott framför allt på minskade räntebidrag... Även visst överskott på lägenheter i området har bidragit till värdeminskningen."
Klockarhagen (1988)	Sala	1997-04-16	7 småhus. 3 villor tomma under lång tid. Sänkning av årsavgift medförde en av dem kunde hyras ut. Hög byggkostnad och försämrade räntebidrag. Fastighetsskatt efter 5 år.
Stämjärnet (1988)	Sala	1997-07-30	14 småhus. "...ej kunnat klarläggas med någon säkerhet. Uppgifter föreligger om fel i projekteringen, felbedömning av efterfrågan... alltför höga produktionskostnader... de höga avgifter som behövdes... bostäder stod tomma..."
Andra sidan (1990)	Sala	1998-06-12	4 enfamiljshus, 6 parhus. "...alltför höga kapitalkostnader."
Bråna (1987)	Ljungby	1997-05-12	29 bostäder; villor, kedjehus och parhus. "När föreningen höjde avgifterna... började medlemmar lämna föreningen... Föreningen bedömde då det som omöjligt att höja avgifterna mera. Detta i kombination med de minskade räntebidragen..."
Vikingen i Olofström (HSB) (1987)	Sölvesborg	1997-06-04	9 småhus, 11 parhus. "Höjda räntekostnader p.g.a. ändrade regler för statlig räntegaranti synes ha varit den avgörande... Den höjda fastighetsskatten har förvärrat..."
Kristallen i K-Hamn (HSB)	Karlshamn	1997-06-19	Förvaltarberättelse inte inkommit.
Algården (1987)	Oskarshamn	1997-08-18	8 parhus. "...torde vara nedtrappning av de statliga räntebidragen samt problem att sälja/hyra ut föreningens lägenheter."
Länsmannen	Oskars-	1998-03-09	8 hus med 11 lägenheter. "är de försämrade

Bostadsrättsförening*	Tingsrätt	Datum**	Byggnation och orsak till obeståndet
(1989)	hamn		räntevillkoren för statligt finansierade bostadsrättsföreningar samt därmed sammanhängande svårigheter att överlåta och hyra ut bostadsbeståndet.”
Prästbordet (1987)	Mariestad	1997-09-23	3 radhuslängor, 20 lägenheter totalt. Vid konkursutbrottet alla utom en med hyreskontrakt. ”...ej funnits hyresgäster till en stor del av föreningens lägenheter... vissa av de lägenheter som varit uthyrda bebotts av personer som betalt hyra med stora eftersläpningar eller inte betalt hyra alls.”
Eldaren (1987)	Hudiksvall	1997-10-09	1 hus med 5 lägenheter. Äldre hus, om- och tillbyggnad. ”...har sin orsak i de ändrade låne- och ränteregler, som under senare år hårt drabbat bostadsrättsföreningar.”
Råbybacke nr 2 (1988)	Eslöv	1997-11-04	10 hus. ”Husen har uppförts under år 1989, när byggkostnaderna var som högst. Flera bostadsrättshavare har av sagt sig sin bostadsrätt...”
Sävstaholms-parken 2 (1982)	Katrineholm	1997-12-29	1 fastighet. ”...att medlemmarna, när föreningen måste höja avgifterna på grund av de minskade räntebidragen, övergivit föreningen och inkomsterna därmed försvunnit.”
Vargklon (1989)	Lindesberg	1998-01-15	16 småhus. Låga årsavgifter inledningsvis. ”Allteftersom räntebidragen minskade var föreningen tvungen att höja medlemmarnas årsavgifter, dock bedömdes de inte kunna höjas i sådan mån att de ökade kostnaderna täcktes fullt ut.”
Påfågeln (1984)	Falköping	1998-01-29	21 medlemmar. ”... inte haft alla sina lägenheter uthyrda hela tiden, men också framför allt den långsiktiga kapitalkostnaden varit för hög, så fördes förhandlingar...” Ingen överenskommelse.
Bergsängen (1987)	Falköping	1998-07-02	54 villor. Medlemsavgifterna kunde inte ”tillnärmelsevis” täcka räntor och övriga kostnader när räntebidragen trappades ned ”väsentligt”.
Tornvillan i Sundsvall HSB	Sundsvall	1998-03-23	3 hus, 33 lägenheter. ”...får sökas i en kombination av räntebidragsbortfall och låg

Bostadsrättsförening*	Tingsrätt	Datum**	Byggnation och orsak till obeståndet
(1991)			inflation.”
Heden, Örebro HSB (1989)	Örebro	1998-05-26	128 småhus. ”Som så många andra föreningar gäller att politiska beslut har fattats som föranlett försämringar på bostadsrättsföreningens ekonomi.”
Piteåhus nr 12 (Riksb.) (1990)	Piteå	1998-08-18	19 småhus. Frånträden. ”...ökande kapitalkostnaderna. Höga räntekostnader i förening med minskade räntebidrag gjorde...”
Gruvgården i likvidation (1989)	Helsingborg	1998-09-15	7 parhus, 14 lägenheter. Föreningen fick problem när 6 bostadsrättshavare flyttade. För höga avgifter p.g.a. för höga lån. Räntebidragen minskade.
Mellangården	Luleå	1998-10-09	Förvaltarberättelse inte inkommit.

* Inom parentes anges uppgiften från förvaltarberättelsen om när föreningen ”registrerades” eller, som det i vissa fall i stället angetts, ”bildades”.

** Datum för konkursbeslut

Utdrag ur Boverkets allmänna råd 1995:6

G. Ekonomisk prognos

Fasta priser (avser prisläget år...)	År	1	2	3	4	5	6	11
---	----	---	---	---	---	---	---	----

Summa kostnader*

Kapitalkostnader

Räntor

Avgår räntebidrag

Amorteringar

Avskrivningar

Driftskostnader

Avsättning för underhåll

Fondavsättningar

Övriga avsättningar

Avsättning till ev. utjämningsfond

Underhållskostnader

Löpande underhåll (ej fondfinansierat)

Periodiskt (ej fondfinansierat)

Övriga kostnader

Fastighetsskatt

Övriga skatter

Tomträttsavgäld

Övrigt

Summa intäkter*

Årsavgifter

Övriga intäkter

Hyresintäkter

Räntor

Bidrag utöver räntebidrag

Övrigt

Ränteantagande

Subventionsränteantagande

Inflationsantagande

* I kostnader och intäkter inkluderas här de poster som påverkar medlemmarnas årsavgifter, d.v.s. även inkomster och utgifter.

H. Känslighetsanalys*

Fasta priser	År	1	2	3	4	5	6	11
--------------	----	---	---	---	---	---	---	----

(avser prisläget år...)

Årsavgift om:

Dagens inflationsnivå och

1. Dagens räntenivå
2. Dagens räntenivå +1 %
3. Dagens räntenivå +2 %
4. Dagens räntenivå +3 %
5. Dagens räntenivå -1 %
6. Dagens räntenivå -2 %
7. Dagens räntenivå -3 %

Dagens räntenivå och

8. Dagens inflationsnivå ± 1 %
 9. Dagens inflationsnivå ± 2 %
-

* Analysen bör utgå från en konstant skillnad i absoluta tal mellan subventionsräntan och låneräntan.