

Lagrådsremiss

Olika bostadsrättsfrågor

Regeringen överlämnar denna remiss till Lagrådet.

Stockholm den 22 augusti 2002

Lars-Erik Lövdén

Anne Mellqvist
(Justitiedepartementet)

Lagrådsremissens huvudsakliga innehåll

I lagrådsremissen föreslås vissa ändringar i bostadsrättslagen.

Efter en utvärdering av reglerna som syftar till att förhindra förekomsten av ekonomiskt osunda bostadsföretag föreslås att ingen av de två intygsgivare som enligt lagen skall granska bl.a. den ekonomiska planen skall få ha någon koppling till det projekt som intyget avser. Vidare föreslås att de uppgifter som intygsgivningen skall avse preciseras i lagen. Dessutom föreslås en särskild bestämmelse om intygsgivarnas skadeståndsansvar gentemot bostadsrättsföreningen och bostadsrätts-havarna.

När det gäller bestämmelserna om bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter (7 kap. bostadsrättslagen) görs en jämförelse med de motsvarande bestämmelserna i hyreslagen. Det föreslås bl.a. att vad som är att se som en andrahandsupplåtelse preciseras. Avgörande för om en andrahandsupplåtelse skall anses föreligga skall enligt förslaget vara om upplåtelsen har skett för självständigt brukande eller inte. Möjligheterna till andrahandsuthyrning föreslås vidgas något. Vidare föreslås ett förtydligande av bestämmelsen om vilka förändringar i lägenheten som kräver styrelsens tillstånd. Det föreslås att det i lagen skall anges att styrelsens tillstånd skall krävas om förändringen medför ingrepp i bärande konstruktioner, innefattar installation eller förflyttning av våtutrymme, toalett eller kök, eller annars är till påtaglig skada för föreningen. En ny regel som innebär att en bostadsrättsförening i vissa fall skall ha rätt att avhjälpa allvarigare brister i lägenheten på bostadsrättshavarens bekostnad föreslås också, liksom nya regler vid störningar i boendet motsvarande dem som finns i hyreslagen.

I lagrådsremissen föreslås också vissa ändringar av reglerna om förverkande, bl.a. skall en bostadsrätt kunna förverkas vid upprepade betalningsförseningar.

Även bestämmelser om särskilda förutsättningar för vissa besluts giltighet tas upp i lagrådsremissen. Det föreslås bl.a. särskilda regler för beslut om ökning av samtliga insatser.

Slutligen föreslås vissa ändringar i syfte att säkerställa de boendes intressen vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Det föreslås att reglerna om fusion ändras för att klargöra att fusion mellan en bostadsrättsförening och ett aktiebolag inte är möjlig. Vidare föreslås en skärpning av majoritetsregeln vid ombildning. En bostadshyresgäst skall vara folkbokförd på fastigheten för att anses vara hyresgäst vid tillämpning av bestämmelserna om krav på kvalificerad majoritet vid ett ombildningsbeslut. Ett motsvarande krav på folkbokföring föreslås gälla för en s.k. intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 april 2003.

Innehållsförteckning

1	Beslut	6
2	Lagtext	7
2.1	Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)	7
2.2	Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder	21
2.3	Förslag till lag om ändring i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt	24
2.4	Förslag till lag om ändring i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt	25
3	Ärendet och dess beredning	26
4	Ekonomisk plan, intygsgivare m.m.	27
4.1	Orsakerna till 1990-talets konkurser i bostadsrättsföreningar m.m.	27
4.1.1	1990-talets fastighetskris och bostadsrättslagens regler	27
4.1.2	Orsaker till konkurserna och behovet av regeländringar	27
4.1.3	Syftena med den ekonomiska planen och kostnadskalkylen	29
4.1.4	Förhandsavtal och tidpunkten för upprättande av ekonomisk plan	32
4.2	Den ekonomiska planen	34
4.2.1	Innehållet i den ekonomiska planen	34
4.2.2	Ny ekonomisk plan	36
4.3	Intygsgivare	39
4.3.1	Gällande reglering	39
4.3.2	Systemet med intygsgivare	40
4.3.3	Oberoende intygsgivare	42
4.3.4	Intygsgivarnas ansvar	44
5	Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter	48
5.1	Allmänna utgångspunkter	48
5.2	Lägenhetens skick	49
5.2.1	Bestämmelserna om lägenhetens skick	49
5.2.2	Fördelningen av ansvaret för lägenhetens skick m.m.	50
5.2.3	Åtgärdsföreläggande m.m.	52
5.2.4	Avhjälpan av brist	54
5.3	Bör en rätt att deponera årsavgiften införas?	56
5.4	Bostadsrättshavarens användning av lägenheten	59
5.4.1	Förändringar av lägenheten	59
5.4.2	Störningar i boendet	62
5.5	Upplåtelse i andra hand	64
5.5.1	Att upplåta hela eller delar av lägenheten till annan	64
5.5.2	Upplåtelse för självständigt brukande	65

5.5.3	När bör andrahandsupplåtelse tillåtas?	67
5.6	Tillträde till lägenheten	70
5.7	Förverkande.....	72
5.7.1	Gällande regler	72
5.7.2	Upprepade betalningsförseningar	73
5.7.3	Frister vid försenad betalning.....	77
5.7.4	Underrättelser och meddelanden.....	79
5.7.5	Återvinning vid sjukdom.....	80
5.8	Förfarandet vid uppsägning m.m.	82
5.8.1	Sättet för uppsägning.....	82
5.8.2	Bör orsaken till uppsägningen anges?.....	83
5.8.3	Delgivning av uppsägning respektive underrättelse till bostadsrättshavaren	83
5.8.4	Övergivna lägenheter	85
5.8.5	Sättet för tillsägelse i vissa fall.....	86
5.9	Övriga bestämmelser om rättigheter och skyldigheter.....	87
6	Revision	89
7	Differentierade insatser.....	90
8	Förutsättningar för vissa besluts giltighet.....	91
8.1	Ökning av insatserna	91
8.2	Nedsättning av insatserna.....	93
8.3	Övriga beslut	95
9	Vissa ombildningsfrågor.....	96
9.1	Gällande regler och hur de kringgås	96
9.2	Krav på folkbokföring.....	99
9.3	Fusion	105
10	Kostnader och ikraftträdande.....	108
11	Författningskommentar.....	110
11.1	Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)	110
11.2	Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder	131
11.3	Förslaget till lag om ändring i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.....	133
11.4	Förslaget till lag om ändring i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt.....	134
Bilaga 1	Sammanfattning av slutbetänkandet SOU 2000:2.....	135
Bilaga 2	Författningsförslagen i slutbetänkandet.....	140
Bilaga 3	Förteckning över remissinstanser som har yttrat sig över slutbetänkandet SOU 2000:2	164
Bilaga 4	Sammanfattning av promemorian Ombildning till bostadsrätt – fusion m.m.	165
Bilaga 5	Lagförslagen i promemorian Ombildning till bostadsrätt – fusion m.m.	166

Bilaga 6 Förteckning över remissinstanser som yttrat sig över
promemorian Ombildning till bostadsrätt – fusion m.m. ... 168

1 Beslut

Regeringen har beslutat att inhämta Lagrådets yttrande över förslag till

1. lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614),
2. lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
3. lag om ändring i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt, och
4. lag om ändring i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt.

2 Lagtext

Regeringen har följande förslag till lagtext.

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

Häriigenom föreskrivs i fråga om bostadsrättslagen (1991:614)

dels att 3 kap. 2 och 3 §§, 5 kap. 3 och 5 §§, 7 kap. 5, 7, 9–13, 18, 20–21, 23–24, 26 och 32 §§, 9 kap. 4, 16, 19 och 30 §§ samt 11 kap. 3 § skall ha följande lydelse,

dels att det i lagen skall införas fyra nya paragrafer, 7 kap. 12 a §, 9 kap. 16 a §, 10 kap. 1 a § och 11 kap. 1 §, samt närmast före 7 kap. 12 a § en ny rubrik av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

3 kap.

2 §

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

Den ekonomiska planen skall vara försedd med intyg av två personer. *Av intyget skall framgå*

1. att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § är uppfyllda,

2. att de i planen lämnade uppgifterna är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar, samt

3. att gjorda beräkningar är vederhäftiga och kan antas vara hållbara.

I intyget skall intygsgivarna också ange de huvudsakliga omständigheter som ligger till grund för deras bedömning och vilka handlingar som har 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 företaget,

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 företaget, organisa-

organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen.

tion eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen.

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 §. *Av intyget skall framgå*

1. *att de i kalkylen lämnade uppgifterna är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar, samt*

2. *att gjorda beräkningar är vederhäftiga och kan antas vara hållbara.*

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

5 §

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

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

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

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

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

7 kap.

5 §

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

I fråga om bostadslägenhet som utgör en del av ett hus är styrelsen skyldig att vidta tjänliga åtgärder för att utrota ohyra, även om bostadsrättshavaren är ansvarig enligt första stycket för att sådan förekommer i lägenheten. Är bostadsrättshavaren utan ansvar för ohyran, har han rätt till ersättning för nödvändiga kostnader som han drabbats av genom åtgärder för att utrota ohyran.

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 inte förändra lägenheten utan styrelsens tillstånd, om förändringen

1. medför ingrepp i en bärande konstruktion,

2. innefattar installation eller förflyttning av våtutrymme, toalett eller kök, eller

3. annars är till påtaglig skada för föreningen.

I stadgarna får föreskrivas att styrelsens tillstånd inte behövs för förändringar enligt första stycket.

9 §¹

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 eller hon 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 även i övrigt iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter

¹ Senaste lydelse 1995:1464.

de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall *noggrant se till* att detta också *följs* av dem som han *eller hon* svarar för enligt 12 § tredje stycket 2.

Om det förekommer störningar i boendet, skall föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör.

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 ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

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

10 §²

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 upplåta sin lägenhet i andra hand *till annan för självständigt brukande* 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

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 bostadsrätts-

² Senaste lydelse 1995:1464.

tillstånd till upplåtelsen. *Sådant tillstånd* skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

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

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

havaren 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.

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 stamledningarna* 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 skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick, om inte något annat bestämts i stadgarna eller följer av *denna paragraf*. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av *ledningarna* för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, *om* föreningen *har* försett lägenheten med *ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet*. *Detsamma gäller ventilationskanaler.*

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit

1. genom eget vållande, eller
2. genom vårdslöshet eller för-

summelse av

a) någon som hör till *bostadsrättshavarens* hushåll eller gästar *denne*,

b) någon annan som *bostadsrättshavaren* har inrymt i lägenheten, eller

c) *någon* som där utför arbete för *bostadsrättshavarens* 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 *eller hon* bort iaktta.

Tredje stycket gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

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

Föreningens rätt att avhjälpa brist

12 a §

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 12 § i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

13 §³

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 *bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 4 kap. 11 § eller* när bostadsrätten skall tvångsförsäljas enligt 8 kap., är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostads-

³ Senaste lydelse 1995:1464.

rättshavaren 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.

18 §⁴

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

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

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 *eller henne* att fullgöra sin betalningsskyldighet,

1 a. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, *när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än 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 *lägenhetens* begagnande eller *brister* i den till-

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 *användning* av lägenheten eller *inte håller* den

⁴ Senaste lydelse 1995:1464.

syn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare, 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.

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.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 18 § 5 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 iakttas enligt 9 § eller inte håller den tillsyn som krävs enligt samma 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 § 1–3 eller 5–7 men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, kan han eller hon inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i 9 § tredje stycket. 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 förhåll-

ande 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.

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 § 1 a 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 – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i 27–28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, eller

2. om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i 27–28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om han eller hon har varit förhindrad att betala årsavgiften inom den tid som anges i första stycket 1 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 och 2 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 eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

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.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast två vardagar efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer fastställer formulär till underrättelse som avses i första stycket 1 och 2.

24 §

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

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 18 § 1, 4–6 eller 8, är han eller hon 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 på att bostadsrättshavaren har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon enligt 23 § tredje stycket inte bör få behålla lägenheten, får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne 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 §⁵

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.

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.

1 a. Om beslutet innebär en ökning av samtliga insatser, skall samtliga bostadsrättshavare ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

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

⁵ Senaste lydelse 1995:1464.

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.

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 1 a skall på begäran av föreningen godkännas av hyresnämnden, om beslutet inte framstår som otillbörligt mot någon bostadsrättshavare.

19 §⁶

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

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

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

⁶ Senaste lydelse 1999:580.

30 §

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

Bestämmelserna om fusion i 12 kap. 1–7 §§ lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar gäller *också för* bostadsrättsföreningar.

10 kap.

1 a §

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

11 kap.

1 §⁷

Tvister som rör störningar i boendet skall handläggas särskilt skyndsamt.

3 §⁸

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 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, 1 a 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.

1. Denna lag träder i kraft den 1 april 2003.

⁷ Tidigare 1 § upphävd genom 1995:1464.

⁸ Senaste lydelse 1994:842.

2. I fråga om ekonomiska planer och kostnads kalkyler som har getts in till Patent- och registreringsverket för registrering före ikraftträdandet tillämpas 3 kap. 2 och 3 §§ samt 5 kap. 3 § i sina äldre lydelse.

3. I fråga om förändringar av lägenheten som har skett före ikraftträdandet tillämpas bestämmelsen i 7 kap. 7 § i sin äldre lydelse.

4. I fråga om störningar i boendet som har inträffat före ikraftträdandet tillämpas bestämmelserna i 7 kap. 18 § 5, 20 och 21 §§ i sina äldre lydelse.

5. Bestämmelsen i 7 kap. 12 a § om föreningens rätt att avhjälpa en brist på bostadsrättshavarens bekostnad tillämpas i fråga om brist som har uppkommit före ikraftträdandet endast i fall där föreningen efter ikraftträdandet har uppmanat bostadsrättshavaren att avhjälpa bristen.

6. De nya bestämmelserna i 7 kap. 18 § 1 a och 23 § tillämpas endast på årsavgifter som förfaller till betalning sedan lagen trätt i kraft.

7. I fråga om uppsägningar som har gjorts före ikraftträdandet tillämpas 7 kap. 26 § i sin äldre lydelse.

8. Den nya bestämmelsen i 9 kap. 16 § andra stycket tillämpas endast om beslut om nedsättning av samtliga insatser har fattats av föreningsstämman efter lagens ikraftträdande.

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

Härigenom föreskrivs att 4, 5, och 32 §§ lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder¹ skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 §²

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

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,
2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 och 16 § andra stycket, ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, villkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 d §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,

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

2 b. pröva tvist om hyresvillkor enligt 3 kap. 14 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt eller tvist om upplåtelse med kooperativ hyresrätt enligt 4 kap. 6 § samma lag,

3. pröva tvist om medlemskap enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt enligt samma §, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §, allt bostadsrättslagen (1991:614),

4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 § *femte* stycket, 45 eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 9 kap. 16 § första stycket 1 eller 2 bostadsrättslagen,

4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 § *sjätte* stycket, 45 eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 9 kap. 16 § första stycket 1, *I a* eller 2 bostadsrättslagen,

5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,

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

6. pröva frågor enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792), tvist om upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–c §§ jordabalken eller förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 12 kap. 18 d–f §§ och 18 h § samma balk,

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

¹ Lagen omtryckt 1985:660.

² Senaste lydelse 2002:95.

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

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

5 §³

Hyresnämnd består av lagfaren ordförande och två andra ledamöter, om ej annat följer av tredje stycket eller av 5 a §. Av de senare ledamöterna skall den ene vara väl förtrogen med förvaltning av hyresfastighet och den andre vara väl förtrogen med bostadshyresgästers förhållanden eller, när ärendet rör annan lägenhet än bostadslägenhet, med näringsidkande hyresgästers förhållanden. I ärenden enligt 2 kap. 10 §, 4 kap. 6 §, 9 kap. 16 § första stycket 1 och 2 eller 11 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614) skall vad som sagts nu om hyresfastighet och hyresgästers förhållanden i stället avse bostadsrättsfastighet och bostadsrättshavares förhållanden.

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

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

Regeringen kan förordna att i hyresnämnd skall finnas flera avdelningar.

Bestämmelserna om hyresnämnd gäller i tillämpliga delar även avdelning.

32 §⁴

Om *hyresnämndens* beslut enligt följande bestämmelser inte överklagas, får beslutet verkställas som lagakraftäggande dom:

- 9 kap. 14 § eller 12 kap. 24 a §, 55 c § åttonde stycket eller 55 d § jordabalken,
- 22, 23, 26 eller 27 § hyresförhandlingslagen (1978:304),
- 13 a § första stycket denna lag, eller

Om *nämndens* beslut enligt följande bestämmelser inte överklagas, får beslutet verkställas som lagakraftäggande dom:

³ Senaste lydelse 1991:635.

⁴ Senaste lydelse 2002:31.

– 13 eller 15 § eller 25 § första stycket bostadsförvaltningslagen (1977:792).

Beslut av hyresnämnden enligt 13 a § andra stycket denna lag om verkställighet av ett enligt första stycket i samma paragraf meddelat beslut får verkställas som lagakraftäggande dom, om hovrätten inte bestämmer något annat. Detsamma gäller om hyresnämnden med stöd av 31 § första stycket bostadsförvaltningslagen har bestämt att beslut enligt 13 eller 15 § eller 25 § första stycket i den lagen skall gälla genast.

Denna lag träder i kraft den 1 april 2003.

2.3 Förslag till lag om ändring i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt

Härigenom föreskrivs att 3 § lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt¹ skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

3 §²

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

Föreningen skall till sin anmälan foga ett intyg av föreningens styrelse om

1. hur många lägenheter som finns i den fasta egendom som anmälan omfattar,

2. att hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna skriftligen har förklarat sig intresserade av ombildningen, *och* att dessa hyresgäster är medlemmar i föreningen, och

2. att hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna skriftligen har förklarat sig intresserade av ombildningen, *samt* att dessa hyresgäster är medlemmar i föreningen *och – om de är bostadshyresgäster och anmälan avser ombildning till bostadsrätt – även är folkbokförda på fastigheten*, och

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

Denna lag träder i kraft den 1 april 2003.

¹ Senaste lydelse av lagens rubrik 2002:99.

² Senaste lydelse 2002:99.

2.4 Förslag till lag om ändring i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt

Härigenom föreskrivs beträffande lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt

dels att 4 kap. 3 § skall ha följande lydelse,

dels att det skall införas en ny paragraf, 6 kap. 1 a §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 kap.

3 §

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

Den ekonomiska planen skall vara försedd med intyg av två personer. *Av intyget skall framgå*

1. att de i planen lämnade uppgifterna är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar, och

2. att gjorda beräkningar är vederhäftiga och kan antas vara hållbara.

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

6 kap.

1 a §

Om en intygsgivare uppsåtligen eller av oaktsamhet skadar föreningen eller en kooperativ hyresgäst vid fullgörandet av sitt uppdrag att utfärda intyg enligt 4 kap. 3 §, skall intygsgivaren ersätta skadan. Om det är skäligt, kan skadeståndet sättas ned eller helt falla bort.

1. Denna lag träder i kraft den 1 april 2003.

2. I fråga om ekonomiska planer som har getts in till Patent- och registreringsverket för registrering före ikraftträdandet tillämpas 4 kap. 3 § i sin äldre lydelse.

3 Ärendet och dess beredning

Regeringen beslutade den 19 december 1996 att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att se över frågor om förvärv och pantsättning av bostadsrätter samt lämna förslag till ett offentligt register över bostadsrätter (se dir. 1996:108). Utredningen antog namnet Bostadsrättsutredningen (Ju 1996:10). I juni 1998 överlämnade utredningen delbetänkandet Bostadsrättsregister (SOU 1998:80). Förslagen i betänkandet har för närvarande inte lett till lagstiftning. Regeringen beslutade den 25 september 1997 om tilläggsdirektiv genom vilka Bostadsrättsutredningen fick i uppdrag att se över vissa delar av bostadsrättslagen (se dir. 1997:116). I uppdraget ingick att göra en utvärdering av reglerna som syftar till att förhindra ekonomiskt osunda bostadsföretag samt en översyn av bestämmelserna om bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter. Till särskild utredare i denna del förordnades ordföranden i Arbetsdomstolen Michaël Koch. Utredningen lämnade i december 1999 slutbetänkandet Olika bostadsrättsfrågor (SOU 2000:2). En sammanfattning av slutbetänkandet finns i *bilaga 1*. Utredningens lagförslag finns i *bilaga 2*.

Slutbetänkandet har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 3*. En sammanställning av remissvaren finns tillgänglig i lagstiftningsärendet (Ju 2000/160/L1).

I denna lagrådsremiss tar regeringen upp de frågor som behandlades i slutbetänkandet.

I lagrådsremissen behandlas dessutom de förslag som lämnats i promemorian Ombildning till bostadsrätt – fusion m.m. som utarbetats inom Justitiedepartementet (Ju 2002/2497/L1). Dessa förslag avser att skydda de boendes intressen vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. En sammanfattning av promemorian finns i *bilaga 4*. Promemorians lagförslag finns i *bilaga 5*. Remissynpunkter på promemorian har inhämtats vid ett remissmöte som hölls den 16 april 2002. Några remissinstanser har också inkommit med skriftliga remissvar. Remissvaren och minnesanteckningar från remissmötet finns tillgängliga i lagstiftningsärendet. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 6*.

Härutöver behandlas i lagrådsremissen ett par framställningar avseende bostadsrättsfrågor, bl.a. en från HSB Umeå Ek för (Ju 2001/7538/L1).

4 Ekonomisk plan, intygsgivare m.m.

4.1 Orsakerna till 1990-talets konkurser i bostadsrättsföreningar m.m.

4.1.1 1990-talets fastighetskris och bostadsrättslagens regler

Under 1990-talet gick ett stort antal bostadsrättsföreningar i konkurs. Under perioden år 1991 t.o.m. den 28 oktober 1998 rörde det sig om 492 konkurser i bostadsrättsföreningar. Dessutom fick många bostadsrättsföreningar finansiella problem, framför allt gällde detta nybildade föreningar.

Bostadsrättslagen (1991:614) trädde i kraft den 1 juli 1991 och ersatte den tidigare gällande bostadsrättslagen (1971:479). Lagen tillkom alltså före den fastighetskris som drabbade Sverige i början av 1990-talet.

Den senare utvecklingen på bostadsmarknaden med uppkomsten av ett stort antal insolventa bostadsrättsföreningar gjorde att det fanns anledning att fråga sig om de regler som syftar till att förhindra eller hantera obeståndssituationer hos bostadsrättsföreningar är lämpligt utformade. Framst avsågs systemet med ekonomiska planer och intygsgivare. Dessa frågor hade också tagits upp i Riksdagens revisorers rapport Ekonomiska planer för bostadsrättsföreningar (rapport 1996/97:7). Mot denna bakgrund gav regeringen Bostadsrättsutredningen i uppdrag att utvärdera det regelverk i bostadsrättslagen som syftar till att förhindra förekomsten av osunda bostadsföretag.

Hur är då dessa regler i dag utformade? En bostadsrättsförening måste ha upprättat en *ekonomisk plan* innan bostadsrätter kan upplåtas (se 3 kap. 1 § bostadsrättslagen). Planen är en teknisk och ekonomisk beskrivning som skall göra det möjligt att bedöma föreningens verksamhet. Planen skall vara försedd med intyg av två *intygsgivare* som har till uppgift att pröva om projektet är ekonomiskt hållbart (se 3 kap. 2 § bostadsrättslagen). Intygsgivarna skall utses av föreningen bland dem som Boverket har gett behörighet att verka som intygsgivare. Planen skall registreras hos Patent- och registreringsverket. Boverket har utarbetat allmänna råd om utformningen av ekonomiska planer (Ekonomiska planer för bostadsrättsföreningar [1995:6]). Om en bostadsrättsförening vill träffa avtal med en bostadssökande om att i framtiden upplåta bostadsrätt, måste ett *förhandsavtal* träffas (se 5 kap. bostadsrättslagen). Avtalet skall bl.a. innehålla en kostnadskalkyl. En kostnadskalkyl kan beskrivas som en preliminär och mer kortfattad ekonomisk plan.

4.1.2 Orsaker till konkurserna och behovet av regeländringar

Regeringens bedömning: Det saknas skäl att välja något annat system än det befintliga skyddssystemet mot ekonomiskt ohållbara bostadsprojekt. Det finns dock vissa svagheter i det nuvarande regelverket. I dessa hänseenden bör förbättringar övervägas.

Utredningens bedömning: Överensstämmer med regeringens bedömning (se s. 71–80).

Remissinstanserna: Remissinstanserna har i stort sett instämt i utredningens bedömning. *Institutet för fastighetsrättslig forskning, Uppsala universitet (IFF)* har särskilt framhållit att problemen tydligt pekar på att grundproblemen ligger i bostadsrättens föreningskonstruktion med de därav följande svagheter i fråga om möjligheterna till ekonomisk genomsyn, föreningens beroende av enskilda bostadsrättshavares solvens, bostadsrättshavarnas inbördes ekonomiska beroende etc. *HSB Riksförbund* har framhållit att den primära orsaken till obestånden enligt förbundets uppfattning är att staten, utan att ha meddelat detta tillräckligt tydligt och i sådan tid att aktörerna på marknaden hann anpassa sig, avgick som garant för de bostadsprojekt som man själv uppmanat till och godkänt.

Skälen för regeringens bedömning

Orsaker till konkurserna

Utredningen har undersökt orsaker till konkurserna i bostadsrättsföreningarna genom att gå igenom ett antal förvaltarberättelser. Härvid har en relativt entydig bild kommit fram som i huvudsak godtagits av remissinstanserna.

De drabbade föreningarna var oftast relativt nybildade. Majoriteten utgjordes inte av traditionella flerbostadshus utan främst av småhus, parhus eller radhus. Föreningarna var dessutom relativt små.

En av orsakerna till obestånden som angavs i förvaltarberättelserna var den ökade avtrappningen av räntebidrag som skedde under den aktuella perioden. Därtill kom att inflationen var låg. Subventionssystemet byggde på en fortsatt hög inflation. När inflationen i stället sjönk samtidigt som det beslutades om avtrappningar av räntebidragen blev situationen ohållbar för många föreningar. Att fastighetspriserna sjönk och det blev lågkonjunktur förvärrade situationen ytterligare.

Produktionskostnaderna hade ofta varit höga för de aktuella föreningarna, vilket medförde att föreningarna var ekonomiskt känsliga. Deras fortbestånd var ofta mer eller mindre beroende av att de flesta ekonomiska antagandena slog in. Den låga inflationen och de minskade räntebidragen gjorde dock att kostnaderna för de boende i bostadsrättsföreningarna ökade dramatiskt. I många fall hade föreningarna ett geografiskt läge som gjorde att det var svårt att ta ut sådana avgifter etc. som krävdes för att få ett tillfredsställande ekonomiskt resultat.

Låg inflation och ökad avtrappning av räntebidragen framstår alltså som väsentliga orsaker till obeståndssituationerna. När de aktuella projekten startades hade man inte förutsett dessa förändringar. Höga anskaffningskostnader och ökade årsavgifter ansågs då inte vara något problem. Tidigare hade ju den höga inflationen och en het fastighetsmarknad kompenserat höga anskaffningskostnader och en beräknad avtrappning av räntebidragen. Orsakerna till obestånden torde således främst vara att finna i yttre faktorer. Eventuella svagheter i regelverket mot ekonomiskt ohållbara bostadsprojekt synes däremot inte ha varit avgörande för de uppkomna obeståndssituationerna. Vissa svagheter i

regelverket mot ekonomiskt ohållbara bostadsprojekt har ändå framkommit. Dessa skall diskuteras i följande avsnitt.

Svagheter i dagens system

En bidragande orsak till obeståndssituationerna har visat sig vara höga anskaffningskostnader för nybyggnation. Att höga kostnader kunnat accepteras synes i första hand ha hängt samman med kreditprövningen och bidragssystemets utformning och inte med brister i systemet mot ekonomiskt ohållbara bostadsprojekt. Möjligtvis skulle en uppstramning av intygsgivningen i någon mån kunna minska riskerna för att liknande situationer uppstår i framtiden. Intygsgivningen behandlas nedan (se avsnitt 4.3).

En omständighet som ibland påtalas som en brist är att den enskilde spekulanten inte kunnat se den totala kostnaden för sin lägenhet. Dagens regelverk är inte uppbyggt med tanke på att den enskilde skall kunna göra sådana bedömningar. Frågan om det finns skäl att ändra på detta behandlas i det följande (se avsnitt 4.1.3).

Vidare tycks i många fall kostnadsökningarna för föreningarna ha kommit som en överraskning för de inblandade. Gjorda bedömningar synes ha varit fokuserade på föreningarnas verksamhet under det första året. Den låga inflationen och den ökade avtrappningen av räntebidragen innebar att de ekonomiska förutsättningarna ändrades radikalt. Det har också förekommit att man i kostnadskalkyler och ekonomiska planer utgått från att det inte skulle bli något bortfall vad gäller influtna årsavgifter (jfr nedan avsnitt 4.2.1).

Att samma två intygsgivare arbetar ihop med flera olika projekt och att intygsgivarna ofta utnyttjat den lagliga möjlighet som finns att en av dem kan vara anställd hos en organisation som deltagit i bildandet av föreningen är slutligen två omständigheter som – även om de inte synes ha haft någon direkt inverkan på antalet konkurser – blivit föremål för en del kritik. Det finns därför anledning att se över dessa frågor (se avsnitt 4.3.3).

Slutsats

Den kraftiga ökningen av antalet konkurser bland bostadsrättsföreningar har inte i första hand berott på brister i dagens regelverk mot ekonomiskt ohållbara bostadsprojekt. Vissa svagheter har dock framkommit (se ovan). Det finns anledning att se närmare på dessa områden. Regeringen återkommer till detta i det följande.

4.1.3 Syftena med den ekonomiska planen och kostnadskalkylen

Regeringens bedömning: De huvudsakliga syftena med ekonomiska planer och kostnadskalkyler bör bestå.

Utredningens bedömning: Överensstämmer med regeringens bedömning (se s. 83–87).

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser har inte haft något att invända mot bedömningen. *HSB Riksförbund* har dock instämt i bedömningen endast om systemet med intygsgivare kvarstår. När det gäller systemet med intygsgivare har förbundet nämligen förespråkat en annan lösning (se nedan 4.3.1).

Bakgrund: För att en giltig upplåtelse av bostadsrätt skall kunna ske måste bostadsrättsföreningen ha upprättat en *ekonomisk plan* (se 3 kap. 1 § bostadsrättslagen). Planen kan sägas vara en teknisk och ekonomisk beskrivning som skall göra det möjligt att bedöma föreningens verksamhet. Planen skall vara försedd med intyg av två intygsgivare (se 3 kap. 2 § bostadsrättslagen). Intygsgivarna skall pröva om projektet är ekonomiskt hållbart. Boverket meddelar behörighet att verka som intygsgivare. Föreningen utser sedan de två intygsgivarna. Planen skall som huvudregel registreras hos Patent- och registreringsverket innan bostadsrätter kan upplåtas.

Den ekonomiska planen har i dag som huvudsakligt syfte att utgöra ett underlag för intygsgivarnas bedömning av föreningens ekonomiska stabilitet (se prop. 1971:12 s. 78, jfr prop. 1990/91:92 s. 78 f.).

Om en bostadsrättsförening vill avtala med en bostadssökande om en framtida upplåtelse av bostadsrätt måste bestämmelserna om *förhandsavtal* beaktas. Ett sådant avtal skall vara skriftligt och bl.a. innehålla uppgifter om de beräknade avgifterna för bostadsrätten. Beräkningarna skall grundas på en *kostnadskalkyl*, en sorts preliminär och förenklad ekonomisk plan. Kalkylen skall förses med intyg av två intygsgivare (se 5 kap. 3 § bostadsrättslagen).

Skälen för regeringens bedömning

Syften med den ekonomiska planen och kostnadskalkylen

Det huvudsakliga syftet med den *ekonomiska planen* är alltså i dag att vara ett underlag för intygsgivarnas bedömning av en förenings ekonomiska stabilitet. Vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt har den ekonomiska planen ett särskilt syfte, nämligen att dessutom utgöra beslutsunderlag för hyresgästerna (se prop. 1981/82:169 s. 34, jfr nedan under 4.3.1 om kooperativ hyresrätt).

Det sagda utesluter i och för sig inte att planen kan tjäna andra syften. Kreditgivare kan använda den ekonomiska planen för att jämföra denna med de kalkyler som de själva har upprättat. Prövningarna tar då sikte på att bedöma om projektet innebär en för kreditgivaren acceptabel risk. En annan fråga är om den ekonomiska planen bör syfta till att utgöra underlag även för de blivande bostadsrättshavarnas bedömningar.

I dag saknar de nu aktuella reglerna helt inslag som har till huvudsyfte att bidra till att den enskilde kan göra en bedömning av projektet. Så har det varit sedan 1971 års bostadsrättslag. Enligt 1930 års bostadsrättslag var däremot ett av syftena med den ekonomiska planen att den skulle ge de bostadssökande erforderliga upplysningar om vilka förpliktelser de ådrog sig som bostadsrättshavare. I 1971 års lagstiftningsärende framhölls att föreningarnas verksamhet undergått betydande förändringar

under den tid lagen varit i kraft och att utvecklingen gått mot allt större byggprojekt där föreningarna ofta själva uppför husen i fråga. Den enskilde ansågs därför i regel inte längre ha möjlighet att själv göra en ekonomisk bedömning av företagets soliditet med hjälp av den ekonomiska planen. Planen ansågs därför kunna ges ett betydligt mera översiktligt innehåll än tidigare (se prop. 1971:12 s. 77).

Det torde fortfarande vara riktigt att den genomsnittlige spekulanten har mycket små möjligheter att bedöma företaget som helhet. Den enskilde bör däremot ha förutsättningar att bedöma kostnaderna för den bostadsrätt som han eller hon är intresserad av. Frågan är då om det finns skäl att utvidga syftet med den ekonomiska planen till att utgöra underlag även för enskilda bostadsrättshavare. Denna fråga kommer att behandlas nedan.

Kostnadskalkyler infördes genom 1991 års bostadsrättslag. Det främsta syftet med kalkylerna sades då vara att ge en lägenhetsökande information om vilka uppgifter och beräkningar som ligger till grund för hans eller hennes ekonomiska antaganden och att kalkylen därför skall hållas tillgänglig för förhandstecknaren innan denne binder sig genom förhandsavtalet (se prop. 1990/91:92 s. 87 och 184). Kalkylerna utgör också ett underlag för intygsgivarnas bedömning.

Information till den enskilde

För den enskilde spekulanten är det givetvis viktigt att få information om kostnaden för den bostadsrätt som upplåtelsen gäller. Grundläggande uppgifter är då insatsen, eventuell upplåtelseavgift och årsavgiften. Dessa uppgifter skall anges både i upplåtelseavtal och i förhandsavtal (se 4 kap. 5 § andra stycket och 5 kap. 3 § första stycket bostadsrättslagen). Det skulle inte innebära någon förbättring om denna information lämnades även i den ekonomiska planen eller i kostnadskalkylen.

Man skulle kunna tänka sig att ställa krav på en mer individuellt anpassad information, exempelvis någon form av beräkning av *boendekostnaden*. Detta skulle vara beräkningar liknande de som fastighetsmäklare är skyldiga att upprätta i konsumentförhållanden. En fastighetsmäklare har dock som förmedlare en annan ställning än vad en bostadsrättsförening har. I förarbetena till fastighetsmäklarlagen anges att kalkylen över boendekostnaden främst är avsedd att göra den presumtive förvärvaren uppmärksam på om han eller hon 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 (se prop. 1983/84:16 s. 41). Mäklaren skall dessutom agera i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Det är knappast rimligt att ställa samma krav på en bostadsrättsförening. Information av nu aktuellt slag erhålls dessutom ofta från annat håll. En person som finansierar sitt förvärv av en bostadsrätt genom lån hos ett kreditinstitut bör enligt Finansinspektionens allmänna råd få en boendekostnadskalkyl från kreditgivaren (se Finansinspektionens allmänna råd om krediter i konsumentförhållanden [FFFS 2000:2]).

Det kan visserligen vara så att alla konsumenter inte har haft klart för sig vad deras åtaganden inneburit när de förvärvat en bostadsrätt genom upplåtelse. Mot bakgrund av det ovan sagda om den information som

faktiskt skall lämnas synes det dock vara svårt att se att man skulle åstadkomma någon egentlig förbättring genom att ställa upp nya krav på information från bostadsrättsföreningens sida. Det finns också en risk för att sådan information skulle invagga spekulanten i en falsk säkerhet och, när det gäller mer omfattande krav på information, vara svår för föreningen att leva upp till.

Det förhållandet att de avgifter som är knutna till en viss bostadsrätt i slutändan beror på hur föreningens ekonomi är, gör också att det kan bli missvisande att i alltför hög utsträckning förlita sig till individuellt uppdelade avgifter. Erfarenheterna från 1990-talets konkurser visar t.ex. att det många gånger är negativt att en förening har ett för litet eget kapital. En sådan omständighet kan knappast upptäckas genom individuellt anpassad information till de enskilda. Då krävs i stället att man gör en bedömning av hela projektets ekonomiska hållbarhet.

Det kan i sammanhanget framhållas att Konsumentverket har en viktig roll när det gäller marknadsföring av bostadsrätter och information till spekulanter. Verket har utarbetat riktlinjer för tillhandahållande, utförande och marknadsföring av mäklartjänster i konsumentförhållanden (KOVFS 1996:4).

Slutsats

Regeringen anser att mer information till den enskilde spekulanten inte är någon framkomlig väg för att reellt förbättra dennes skydd. Däremot kan andra förändringar förbättra skyddet. Ett sätt är att skärpa reglerna om intygsgivningen (se nedan avsnitt 4.3).

Sammanfattningsvis anser regeringen således att det inte finns skäl att ställa upp något nytt syfte med ekonomiska planer och kostnadskalkyler.

4.1.4 Förhandsavtal och tidpunkten för upprättande av ekonomisk plan

Regeringens bedömning: Systemet med förhandsavtal bör behållas. Tidpunkten för upprättande av ekonomisk plan bör inte ändras.

Utredningens bedömning: Överensstämmer med regeringens bedömning (se s. 93–98).

Remissinstanserna: Remissinstanserna har inte gjort någon annan bedömning.

Bakgrund: En bostadsrättsförening får – som tidigare nämnts – träffa avtal om att i framtiden upplåta en lägenhet med bostadsrätt genom *förhandsavtal* (se 5 kap. 1 § bostadsrättslagen). När ett sådant avtal har träffats är föreningen skyldig att upplåta lägenheten med bostadsrätt åt den som tecknat sig för lägenheten. Den som har tecknat sig för lägenheten är å andra sidan skyldig att förvärva den. Ett förhandsavtal skall upprättas skriftligen (5 kap. 3 § bostadsrättslagen) och bl.a. innehålla uppgifter om de beräknade avgifterna för bostadsrätten. De beräknade avgifterna skall grundas på en *kostnadskalkyl*, vilken i sin tur skall uppfylla vissa krav (jfr ovan 4.1.3). Den skall bl.a. vara försedd med intyg från två sådana intygsgivare som skall användas för ekonomiska

planer. Ett förhandsavtal som ingås i strid med lagens bestämmelser är ogiltigt. Kostnadskalkylen är alltså en förutsättning för att förhandsavtalet skall vara giltigt.

Förhandstecknaren har vissa möjligheter att efter uppsägning frånträda förhandsavtalet. Så är t.ex. fallet om de avgifter som skall betalas för bostadsrätten blir väsentligt högre än de som angavs i förhandsavtalet och förhandstecknaren av denna anledning säger upp avtalet inom tre månader från den dag då han eller hon fick kännedom om den högre avgiften (se 5 kap. 8 § första stycket 3 bostadsrättslagen).

Skälen för regeringens bedömning

Fyller förhandsavtal och kostnadskalkyl avsedd funktion?

Ett tungt skäl för att införa regler om förhandsavtal var behovet av att på ett tidigt stadium kunna fånga upp olika önskemål när det gäller tillval och dylikt (se prop. 1990/91:92 s. 84). Detta behov kan fortfarande finnas liksom det kan finnas behov av att ha en klar uppfattning om efterfrågan på lägenheter. Det finns således legitima skäl att binda spekulanter i förväg. Mot den bakgrunden är det en fördel att lagstiftaren erbjuder en form för detta. Systemet med förhandsavtal bör därför behållas.

Det är av särskilt stor vikt att den blivande bostadsrättshavaren erbjuds ett tillräckligt gott skydd redan på detta tidiga stadium. Där fyller kostnadskalkylen en viktig funktion. Det är också viktigt att kostnadsbilden är så rättvisande som möjligt. Kostnadskalkylens innehåll behandlas nedan (se avsnitt 4.2.1).

Det sagda leder vidare till frågan om hur kostnadskalkylerna förhåller sig till de ekonomiska planerna och vid vilken tidpunkt den ekonomiska planen bör upprättas.

Tidpunkten för den ekonomiska planen

I bostadsrättslagen finns ingen exakt tidpunkt för när en bostadsrättsförening skall upprätta en ekonomisk plan. En förutsättning för att föreningen skall få upplåta lägenheter med bostadsrätt är dock att en ekonomisk plan har upprättats och registrerats. Planen måste alltså 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. Länsstyrelsen kan dock i vissa undantagssituationer ge tillstånd till sådan upplåtelse, se 4 kap. 2 § bostadsrättslagen.

Frågan är då om det finns anledning att tidigarelägga upprättandet av den ekonomiska planen.

När det gäller tidpunkten för upprättande av den ekonomiska planen kan olika argument – som drar i olika riktningar – anföras. Det finns å ena sidan ett intresse av att bedömningen av projektet görs tidigt. När huset är färdigt har stora investeringar gjorts och huset måste utnyttjas på något sätt. Möjligheterna att slå fast den slutliga kostnaden är dock mindre ju tidigare bedömningen av projektet görs. Om planerna upprättas

tidigt, finns det en risk att de blir osäkra. Därmed kan också behovet av att upprätta nya planer bli större. Om de upprättas sent, blir det å andra sidan svårt att stoppa projektet.

Vid en avvägning av ovanstående intressen anser regeringen i likhet med utredningen att det är en fördel att en bedömning av projektets hållbarhet görs i anslutning till upplåtelsen, dvs. på ett förhållandevis sent stadium. Tidpunkten för upprättandet av den ekonomiska planen bör därför inte ändras.

4.2 Den ekonomiska planen

4.2.1 Innehållet i den ekonomiska planen

Regeringens bedömning: Bostadsrättslagens regler om den ekonomiska planens innehåll bör inte ändras. Den ekonomiska planen bör alltså även fortsättningsvis innehålla de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet.

Utredningens förslag: Utredningen har inte lämnat något förslag om ändring av lagregleringen om den ekonomiska planens innehåll. Utredningen har däremot föreslagit förordningsändringar av innebörd att en ekonomisk prognos och en känslighetsanalys skall ingå i ekonomiska planer och kostnadskalkyler (s. 102–108).

Remissinstanserna: De flesta remissinstanser har tillstyrkt utredningens förslag eller inte haft något att invända mot det. *Riksbyggen* har avstyrkt att en känslighetsanalys av det slag som utredningen föreslår skall ingå i den ekonomiska planen. *Mäklarsamfundet* har förklarat sig vara något tveksamt till förslaget om ekonomisk prognos och framhållit att möjligheten att en sådan skall stämma på några års sikt är liten.

Bakgrund: Den ekonomiska planen skall enligt bostadsrättslagen innehålla de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet (se 3 kap. 1 §). Vidare skall det framgå om förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda. I sistnämnda paragraf ställs det upp två förutsättningar för registrering 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. För det andra krävs – när föreningen har fler än ett hus – att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Närmare bestämmelser om den *ekonomiska planens innehåll* finns i bostadsrättsförordningen (1991:630). I 1 § bostadsrättsförordningen anges vilka uppgifter som skall ingå i en ekonomisk plan. Som exempel på sådana uppgifter kan nämnas uppgifter om bostadsrättsföreningens firma och organisationsnummer, en beskrivning av fastigheten, tidpunkten för upplåtelse och inflyttning, kostnaden för föreningens fastighet, kostnader för nödvändigt underhåll samt uppgifter om finansieringen av nämnda kostnader (finansieringsplan).

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

I 8 § bostadsrättsförordningen finns närmare bestämmelser om *kostnads kalkylens 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 § bostadsrättsförordningen. 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 kostnads kalkyler bör utformas och exempel på detta.

Den 1 april 2002 infördes en ny, permanent upplåtelseform, kooperativ hyresrätt. Kooperativ hyresrätt kan beskrivas som en mellanform mellan vanlig hyra och bostadsrätt. De kooperativa hyresgästernas nyttjanderätt överensstämmer i flera hänseenden med vad som gäller vid vanlig hyra. Hyresvärden skall vara en kooperativ hyresrättsförening och hyresgästerna skall vara medlemmar i föreningen. Det finns två typer av föreningar; föreningar enligt ägar- respektive hyresmodellen. Lagen innehåller även regler för ombildning av vanlig hyresrätt till kooperativ hyresrätt. Vid ombildning till kooperativ hyresrätt enligt ägarmodellen finns krav på att en ekonomisk plan skall upprättas. Planens innehåll skall vara detsamma som enligt bostadsrättslagen (se 4 kap. 2 § lagen [2002:93] om kooperativ hyresrätt). Även här återfinns närmare bestämmelser om planens innehåll i förordning (se förordningen [2002:106] om kooperativ hyresrätt).

Skälen för regeringens bedömning

Innehållet i ekonomiska planer och kostnads kalkyler i dag

Frågan om vilket innehåll den ekonomiska planen och kostnads kalkylen bör ha hänger nära samman med planens syfte. I det föregående har regeringen gjort den bedömningen att planen även fortsättningsvis bör ha som huvudsakligt syfte att utgöra ett underlag för intygsgivarnas bedömning av en förenings ekonomiska stabilitet (jfr ovan 4.1.3). Följaktligen bör den ekonomiska planen även i fortsättningen innehålla de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens hela verksamhet (se 3 kap. 1 § bostadsrättslagen, jfr prop. 1971:12 s. 78). Utredningen har inte heller föreslagit något annat i denna del.

Förordningsändringar om ekonomisk prognos m.m.

Utredningen har i sina undersökningar om orsakerna till 1990-talets konkurser bland bostadsrättsföreningar konstaterat att många ekonomiska bedömningar har varit inriktade på det första året av föreningens verksamhet (se ovan 4.1.2). Kalkyler och planer har ibland varit snävt tilltagna och utrymmet för förändringar mycket litet. Det förefaller därför angeläget att fästa uppmärksamheten både på föreningens ekonomi under ett antal år framåt och på frågan hur pass känslig föreningen är för förändringar.

I Boverkets tidigare nämnda råd om ekonomiska planer rekommenderar verket att både ekonomiska planer och kostnads kalkyler skall innehålla ekonomiska prognoser och känslighetsanalyser. I råden finns

också exempel på hur dessa skall utformas. En ekonomisk prognos utgör enligt råden en beräkning i fasta priser av hur höga medlemmarnas årsavgifter blir utifrån en realistisk bedömning av föreningens kostnader och intäkter på längre sikt. Den ekonomiska prognosen bygger på ett huvudalternativ angående ränta och inflation. Den bör därför enligt råden kompletteras med en känslighetsanalys som visar hur årsavgifterna påverkas om föreningen gör andra antaganden om ränta och inflation än de som gäller vid upprättandet av planen. Riksdagens revisorer tog upp frågan om prognoser och känslighetsanalyser i sin rapport Ekonomiska planer för bostadsrättsföreningar (Rapport 1996/97:7). Där konstaterades bl.a. att Boverkets råd om ekonomiska prognoser och känslighetsanalyser inte fått genomslag.

På grund av det ovan sagda anser regeringen att det finns anledning att införa författningsreglerade krav på ekonomisk prognos och känslighetsanalys. Detta låter sig lämpligen göras genom förordningsändringar. Regeringen avser därför att i senare sammanhang återkomma med förordningsändringar i nu aktuella hänseenden.

4.2.2 Ny ekonomisk plan

Regeringens bedömning: Det bör inte införas några nya krav för när en ny ekonomisk plan skall upprättas.

Utredningens bedömning: Överensstämmer med regeringens bedömning (se s. 130–135).

Remissinstanserna: Några remissinstanser såsom *Statens Bostadskreditnämnd*, *Statens Bostadsfinansieringsföretag*, *SBAB* och *HSB Riksförbund* har framhållit att det vore önskvärt om preciserade krav kunde införas. *Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet* och *Kungliga Tekniska högskolan, KTH* har ifrågasatt om kravet på ny ekonomisk plan bör bibehållas.

Bakgrund: 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 (se 3 kap. 4 § första stycket bostadsrättslagen). Enstaka upplåtelse av lägenheter som inte finns med i den ekonomiska planen kan dock göras utan att någon ny plan upprättas (se 3 kap. 4 § andra stycket bostadsrättslagen). En lägenhet får nämligen upplåtas med bostadsrätt trots att den inte finns upptagen i en registrerad ekonomisk plan, om upplåtelsen inte har någon väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet.

I Boverkets allmänna råd Ekonomiska planer för bostadsrättsföreningar (1995:6) nämns som exempel på en väsentlig förändring att föreningens insatta kapital och nettoskuld 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.

Skälen för regeringens bedömning: Utredningen har pekat på att det ibland är svårt för föreningarna att leva upp till kraven på ny ekonomisk plan vid väsentligt ändrade förhållanden. Så har särskilt varit fallet under perioder när räntor och subventionsvillkor har svängt kraftigt. Det har också ansetts svårt för en förening att veta om den inför nya upplåtelser är skyldig att upprätta en ny ekonomisk plan eller inte.

Nya upplåtelser som kan aktualisera en ny plan uppkommer främst i 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 (jfr prop. 1990/91:92 s. 173 f). 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 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 eftersom 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 finns det alltså skäl att ha ett krav på ny ekonomisk plan i de angivna situationerna. Eftersom det i dag kan vara svårt att avgöra i vilka fall det är nödvändigt att upprätta en ny ekonomisk plan vore det önskvärt med en enklare reglering. En utgångspunkt bör därvid vara att bestämmelserna skall slå till i samma situationer som i dag.

När det gäller nya upplåtelser i en befintlig förening är det, i den mån det rör sig om ett i förhållande till det befintliga beståndet någorlunda stort antal nya bostadsrätter, 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 alltid viktigt att bedöma sådana faktorer som efterfrågan. Saknas efterfrågan kan hela föreningen få allvarliga problem. Man skulle därför kunna tänka sig ett generellt krav på ny ekonomisk plan i dessa situationer, med undantag för de fall där det är fråga om enstaka upplåtelser. Vad som är att se som enstaka upplåtelser torde i så fall lämpligen relateras till det totala lägenhetsbeståndet och inte uttryckas i absoluta tal.

Det kan emellertid 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 med

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 en ny plan viktig om förändringarna innebär en *försämring* av betydelse.

Den verkliga förbättringen skulle emellertid uppnås om man kunde ange försämringens omfattning på ett mer precist sätt än med begreppet *väsentlig betydelse*. I Boverkets allmänna råd anges att en avvikelse på mer än fem procent bör anses som väsentlig (se ovan). Den avvikelse som avses är att föreningens insatta kapital med avdrag för nettoskuld kommer att avvika från motsvarande poster i den ursprungliga planen.

Oavsett om just denna modell är lämplig eller inte är det givetvis möjligt att konstruera en beräkningsmodell beträffande föreningens ställning som slår rätt. En sådan skulle dock 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 knappast 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, exempelvis en höjning av årsavgifterna. Det är alltså tydligt att det finns flera relevanta faktorer att ta hänsyn till.

Statens Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB har pekat på möjligheten av att ställa upp olika krav vid nyproduktion respektive ombildning. Vid ombildning är det enligt SBAB vanligt att antalet lägenheter som upplåts med bostadsrätt skiljer sig från beräknat antal upplåtelser i den ekonomiska planen. Enligt regeringens mening är det emellertid samma typ av överväganden som måste göras i de olika situationerna, varför det knappast skulle innebära någon egentlig förbättring att skilja dem åt.

Som tidigare framhållits hade det varit en fördel om man hade kunnat ställa upp exakta kriterier för när en ny ekonomisk plan skall upprättas. Det har emellertid visat sig svårt att finna någon sådan lösning som dessutom innebär en förenkling. Det är nödvändigt att beakta flera skilda faktorer.

Det synes inte heller vara någon direkt vinst med att, som *Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet* och *Kungliga Tekniska högskolan, KTH* har föreslagit, ålägga styrelse och revisor att informera om ändrade förhållanden vid en extra föreningsstämma. Även i så fall skulle det krävas kriterier för när informationsskyldigheten skall slå till.

Regeringens bedömning är därför att bestämmelsen bör behållas i sin nuvarande utformning. I och för sig skulle man kunna tänka sig den marginella förändringen att man i lagtexten klargör att en förändring, för att påkalla upprättandet av en ny ekonomisk plan, skall innebära en *försämring*. Det får emellertid såsom har påpekats av utredningen anses vara så pass självklart att det framstår som onödigt.

Sammanfattningsvis föreslår regeringen alltså inte några ändringar i nu aktuella delar.

4.3 Intygsgivare

4.3.1 Gällande reglering

Intyget

En ekonomisk plan skall vara försedd med intyg av två personer om att planen enligt deras omdöme vilar på tillförlitliga grunder (se 3 kap. 2 § bostadsrättslagen). I intyget skall intygsgivarna också ange de huvudsakliga omständigheter som ligger till grund för deras omdöme. Det samma gäller för kostnads kalkyler (se 5 kap. 3 § andra stycket bostadsrättslagen). För ekonomiska planer gäller vidare att intygsgivarna skall ange om förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är 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.

Behörighet

Endast den får vara intygsgivare som har fått behörighet att utfärda intyg. Boverket meddelar sådan behörighet (se 3 kap. 3 § bostadsrättslagen och 9 § bostadsrättsförordningen). 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 (se 10 § första stycket bostadsrättsförordningen). Behörighet meddelas för viss tid, högst tre år (se 10 § andra stycket bostadsrättsförordningen). 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 (se 11 kap. 5 § bostadsrättslagen). En förteckning över intygsgivare skall finnas tillgänglig hos Boverket och Patent- och registreringsverket (se 11 § andra stycket bostadsrättsförordningen).

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. Endast en av intygsgivarna får vara anställd hos företag, organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller hjälpt till med föreningsbildningen eller att upprätta den ekonomiska planen (se 3 kap. 3 § andra stycket bostadsrättslagen). Boverket skall utöva tillsyn över intygsgivarnas verksamhet (se 9 § andra stycket bostadsrättsförordningen).

Kooperativ hyresrätt

Som tidigare har nämnts infördes en ny upplåtelseform den 1 april 2002 då lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt trädde i kraft (jfr ovan 4.2.1).

Den lagen innehåller regler för ombildning av vanligt hyresrätt till kooperativ hyresrätt. Vid ombildning till kooperativ hyresrätt enligt ägarmodellen finns krav på att en ekonomisk plan skall upprättas. Reglerna överensstämmer i dessa delar med vad som gäller om ekonomisk plan vid ombildning till bostadsrätt (se 4 kap. 2 § lagen om kooperativ hyresrätt). Till skillnad från vad som för närvarande gäller enligt bostadsrättslagen föreskriver lagen om kooperativ hyresrätt att *ingen* av intygsgivarna får ha någon koppling till det aktuella projektet (se 4 kap. 4 §). I förarbetena hänvisade regeringen till Bostadsrättsutredningens nu aktuella förslag och angav att ändringen var ägnad att minska risken för jäv hos intygsgivarna (se prop. 2001/02:62 s. 113).

4.3.2 Systemet med intygsgivare

Regeringens bedömning: Systemet med intygsgivare som granskar ekonomiska planer bör bestå.

Utredningens bedömning: Utredningen har inte gjort någon annan bedömning.

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser har inte framfört någon annan uppfattning. *HSB Riksförbund* har dock föreslagit att systemet med intygsgivare skall avskaffas samt att bostadsrättsföreningens ansvar för uppgifter och beräkningar i den ekonomiska planen skall skärpas.

Skälen för regeringens bedömning

Systemet bör bestå

Som tidigare har framhållits bedöms den kraftiga ökningen av antalet konkurser under 1990-talet inte primärt ha varit hänförlig till brister i regelverket till skydd mot ekonomiskt ohållbara bostadsprojekt. Vissa brister, bl.a. gällande intygsgivningen, har dock framkommit genom utredningens undersökningar (jfr ovan 4.1.2).

En särskild fråga är om det, som *HSB Riksförbund* har föreslagit, finns skäl att ersätta intygsgivarnas granskning av den ekonomiska planen med något annat. Förbundet menar att en bostadsrättsförening i stället borde vara skyldig att återta lägenheten om det skulle visa sig att lämnade uppgifter på väsentliga punkter varit felaktiga och att föreningen också skulle vara skyldig att ersätta bostadsrättshavaren för den skada i övrigt som denne drabbats av. För bostadsrättsföreningens åtaganden med anledning av den ekonomiska planen skulle det då finnas en betryggande garanti.

Regeringen anser att det saknas tillräckliga skäl att frånga det inarbetade och i sina huvuddrag fungerande systemet med intygsgivare för att ersätta det med något helt nytt och obeprövat (jfr ovan 4.1.2). Systemet i stort bör således finnas kvar. Intygsgivarnas bedömning är det viktigaste inslaget i det skyddssystem av offentlig natur som kringgärdar byggprojekt avseende bostadsrätter. Man kan säga att det nuvarande regelsystemet mot ekonomiskt ohållbara bostadsprojekt står och faller med kvaliteten av den granskning som intygsgivarna genomför. Enligt

regeringens mening bör man därför inrikta sig på att förbättra det gällande systemet så att granskningens kvalitet i största möjliga mån säkras.

Behörighetsregler på förordningsnivå

Bestämmelserna om meddelande, förlängning och återkallelse av behörighet som intygsgivare finns för närvarande i bostadsrättsförordningen. De krav på intygsgivares kompetens som ställs upp i dag 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 (se 10 § bostadsrättsförordningen). I sina allmänna råd (1995:6) anger Boverket att den som söker behörighet som intygsgivare *bör* ha väl dokumenterad kunskap och praktik i företagsekonomi (kostnads/intäktsanalys, 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. Boverket har framhållit svårigheter med att avslå ansökningar om behörighet eller förlängning av denna med hänsyn till att bestämmelserna i bostadsrättsförordningen är allmänt hållna.

Utredningen har lämnat förslag på vissa preciseringar av de nu aktuella bestämmelserna. Utredningen har bl.a. föreslagit att de kriterier som i dag anges i Boverkets allmänna råd skall anges i författning samt att det där skall anges att sökanden *skall* ha dessa kvalifikationer. Utredningen har vidare föreslagit att bestämmelserna skall föras in i bostadsrättslagen.

Regeringen kan för sin del konstatera att det inte finns något hinder mot att dessa bestämmelser om intygsgivares behörighet m.m. även fortsättningsvis meddelas i förordning efter bemyndigande i lag (jfr 8 kap. 3 och 7 §§ regeringsformen samt 3 kap. 3 § bostadsrättslagen). Det finns i och för sig inget som hindrar att ändå meddela bestämmelserna i form av lag. Man kan tänka sig en sådan lösning av t.ex. systematiska eller praktiska skäl. Å andra sidan har den nuvarande konstruktionen med ett bemyndigande i lag och behörighetsföreskrifter etc. i förordning flera fördelar. Successiva justeringar av regelverket kan komma till stånd på ett betydligt enklare sätt än när det är fråga om lagändringar. Uppdelningen av bestämmelserna i lag respektive förordning är väl inarbetade. Därtill kommer att motsvarande konstruktion helt nyligen har valts för regelverket om kooperativ hyresrätt (se prop. 2001/02:62, bet. 2001/02:BoU5, rskr. 2001/02:161, jfr ovan 4.3.1).

Mot den nu beskrivna bakgrunden är det enligt regeringens mening mest ändamålsenligt att reglerna om intygsgivares behörighet m.m. även fortsättningsvis meddelas i förordning.

Efter det att riksdagen har tagit ställning till de nu aktuella lagförslagen avser regeringen att göra lämpliga ändringar i bostadsrättsförordningen (1991:630). I sak anser regeringen lika med utredningen att det finns anledning att i författning precisera de kunskapskrav som bör ställas på intygsgivare. Att, som *Statskontoret* har diskuterat, införa prov för att kontrollera intygsgivarnas kompetens framstår emellertid som väl

långtgående. Slutligen kan det, som utredningen också framhållit, finnas skäl att införa en möjlighet för tillsynsmyndigheten att meddela varning.

4.3.3 Oberoende intygsgivare

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

Utredningens förslag: Överensstämmer med regeringens förslag. Utredningen har dessutom föreslagit att de intygsgivare som en bostadsrättsförening har utsett skall godkännas av tillsynsmyndigheten för det aktuella intyget samt att denna prövning skall avse att intygsgivarna är fristående från projektet och att två intygsgivare inte ständigt samarbetar (se s. 115–121).

Remissinstanserna: *Svea hovrätt, Kammarrätten i Göteborg, Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet och Kungliga Tekniska Högskolan, KTH* har förklarat sig vara positiva till utredningens förslag, dock att Kammarrätten i Göteborg har föreslagit att tillsynsmyndighetens prövning skall göras utifrån ett allmänt lämplighetskrav. *Hyresnämnden i Stockholm, Statens Bostadskreditnämnd, BKN* och *Sveriges advokatsamfund* har avstyrkt förslaget att tillsynsmyndigheten skall godkänna intygsgivarna. Även *Stockholms tingsrätt* har uttryckt tveksamhet i den del som gäller tillsynsmyndighetens godkännande av intygsgivarna. *Hyresgästföreningen Riksförbundet* har framhållit att det bör övervägas om inte systemet med intygsgivare bör kompletteras med en skärpning av bostadsrättsföreningens ansvar gentemot bostadsrätts-havarna om uppgifterna i den ekonomiska planen inte är korrekta.

Skälen för regeringens förslag

Koppling till projektet

Den nu gällande ordningen som medger att en av de två 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 har kritiserats från flera håll. Riksdagens revisorer har i en rapport ifrågasatt om inte båda intygsgivarna borde vara fristående från dem som bildat föreningen (se Riksdagens revisorers rapport [1996/97:7]).

Det ligger onekligen nära till hands att anta att intygsgivarens fristående ställning riskerar att äventyras om han eller hon har en stark koppling till projektet i fråga. Risken är att man i praktiken inte har två intygsgivare som ser på saken med kritiska ögon, eftersom den ene av dem kan ha 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 löpande kan följa arbetet och på ett tidigt stadium föra fram synpunkter på hur planen bör utformas. Även för en ”extern” intygsgivare bör dock detta vara möjligt. Det sagda talar för att ingen av intygsgivarna bör få ha någon koppling till det aktuella projektet.

Samma bedömning har gjorts i den relativt nyligen beslutade lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt (se 4 kap. 3 och 4 §§). Där anges att ingen av intygsgivarna får ha någon koppling till det aktuella projektet (se 4 kap. 4 § och prop. 2001/02:62 s. 113).

På grund av det ovan sagda föreslår regeringen att *ingen* av intygsgivarna skall få ha någon koppling till det projekt som intyget avser.

Systemet för hur intygsgivarna utses

Utredningen har föreslagit att föreningens val av intygsgivare skall godkännas av tillsynsmyndigheten samt att myndigheten därvid endast skall ta hänsyn till om intygsgivaren är tillräckligt fristående från föreningen och de andra i projektet involverade samt om intygsgivarna är tillräckligt fristående sinsemellan.

Förslaget har motiverats bl.a. av att dagens system blivit föremål för en del kritik eftersom det ofta förekommer att intygsgivarna samarbetar parvis (se t.ex. Riksdagens revisorers rapport [1996/97:7]). Ett sådant samarbete kan, har det sagts, medföra en risk för att man litar på varandra alltför mycket eller delar upp arbetsuppgifterna för mycket. Samarbetet kan dock även ha vissa fördelar, t.ex. att de två intygsgivarna i viss utsträckning kan komplettera varandra i kompetenshänseende.

Som flera remissinstanser, bl.a. *Hyresnämnden i Stockholm*, *Statens Bostadskreditnämnd* och *Riksbyggen* har framhållit, kan det emellertid ifrågasättas om inte en sådan ordning där tillsynsmyndigheten skall godkänna intygsgivarna i varje enskilt fall skulle bli onödigt byråkratisk. Vidare har framförts att det borde vara möjligt att komma till rätta med eventuella olägenheter med intygsgivarnas samarbete inom ramen för tillsynen. Risken för att samma två intygsgivare ständigt uppträder tillsammans kommer sannolikt att minska när ingen av intygsgivarna får ha koppling till det projekt som skall bedömas (se ovan).

Nyttan av ett godkännande i varje enskilt fall bör, som *Sveriges advokatsamfund* har diskuterat, vägas mot den administration och tidsutdräkt som en sådan ordning skulle innebära. Vid en sådan avvägning anser regeringen att det – särskilt mot bakgrund av förslaget att ingen av intygsgivarna i fortsättningen skall få ha någon koppling till det projekt som intyget avser – inte finns tillräckliga skäl att införa ett krav på Boverkets godkännande i varje enskilt fall. Regeringen anser således att det nuvarande systemet där bostadsrättsföreningen själv utser intygsgivarna bör bestå oförändrat och inte kombineras med något krav på Boverkets godkännande.

Hyresgästföreningen Riksförbundet har diskuterat möjligheten att också skärpa föreningens ansvar för uppgifterna i den ekonomiska planen. Enligt gällande reglering har föreningen ett visst ansvar härvidlag. Det är en uppgift för styrelsen att upprätta den ekonomiska planen (se 3 kap. 1 § bostadsrättslagen). Styrelsens åtgärder i detta hänseende kan utlösa skadeståndsansvar (se 10 kap. 1 § bostadsrättslagen, jfr nedan avsnitt 4.3.4). I det föregående har framhållits att intygsgivarnas bedömning är det viktigaste inslaget i det skyddssystem av offentlig natur som kringgärdar byggprojekt avseende bostadsrätter samt att man därför nu bör inrikta sig på att förbättra det gällande systemet (se avsnitt 4.3.2). I det följande föreslås att intygsgivarnas

skadeståndsansvar skall preciseras (se nedan avsnitt 4.3.4). Under dessa förhållanden anser regeringen att det inte finns tillräckliga skäl att dessutom skärpa föreningens ansvar för uppgifterna i den ekonomiska planen.

4.3.4 Intygsgivarnas ansvar

Regeringens förslag: Bestämmelserna om vilka uppgifter som intygsgivarna skall lämna preciseras i bostadsrättslagen. Intyget skall ange

1. att förutsättningarna för registrering är uppfyllda,
2. att de lämnade uppgifterna är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar, samt
3. att de gjorda beräkningarna är vederhäftiga och kan antas vara hållbara.

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

En särskild bestämmelse införs i bostadsrättslagen om intygsgivarnas skadeståndsansvar gentemot bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavarna. Om intygsgivaren uppsåtligen eller av oaktsamhet skadar någon av dessa vid fullgörandet av sitt uppdrag att utfärda intyg, skall intygsgivaren ersätta skadan.

Motsvarande bestämmelser införs i lagen om kooperativ hyresrätt.

Utredningens förslag: Överensstämmer med regeringens förslag med den skillnaden att utredningens förslag endast avser bostadsrättslagen (se s. 121–126).

Remissinstanserna: De flesta remissinstanserna har förklarat sig vara positiva eller har inte haft något att invända mot utredningens förslag. *Boverket* har förespråkade att den tredje punkten skall ange att den tilltänkta bostadsrättsföreningen kan antas vara ekonomiskt hållbar på sikt. *Riksbyggen* har avstyrkt förslaget om att intygsgivarna skall intyga att lämnade uppgifter är riktiga samt förslaget om intygsgivares skadeståndsansvar. *Mäklarsamfundet* har föreslagit att det införs ett krav på ansvarsförsäkring för intygsgivare.

Bakgrund: I 3 kap. 2 § bostadsrättslagen anges att intygsgivarna skall förse den ekonomiska planen med intyg om att planen enligt deras omdöme vilar på tillförlitliga grunder och att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen kan anses uppfyllda. Intygsgivarna skall vidare ange de huvudsakliga omständigheter som ligger till grund för deras omdöme. En motsvarande bestämmelse finns i 4 kap. 3 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt. Eftersom den ekonomiska planen enligt den lagen inte behöver registreras, finns dock inte något krav på att förutsättningarna för registrering skall kontrolleras.

Enligt förarbetena till bostadsrättslagen bör intygsgivarnas granskning 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 (se 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).

Skälen för regeringens förslag

Precisering av intygsgivarnas uppgifter

Regeringen anser i likhet med utredningen att det av flera skäl är viktigt att klargöra vad 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 saklig granskning av planen; registreringsmyndighetens granskning är endast formell. Det torde vara viktigt också för intygsgivarna själva att deras uppdrag preciseras så väl som möjligt. I annat fall riskerar man situationer där intygsgivaren tror att en fullständig prövning har gjorts, men där domstol anser att han eller hon har varit vårdslös eller liknande. Intygsgivarna själva har också framhållit att det i dag kan vara svårt att veta vilka intygsgivarens uppgifter är och att olika åsikter förekommer i denna fråga.

Det är knappast möjligt att i författning ange exakt vad intygsgivarna skall kontrollera och bedöma. Utformar man regleringen av vad intygsgivarna skall göra mycket detaljerad, riskerar man också att regleringen ofta måste ändras, t.ex. i takt med att byggregler, regler om beskattning osv. ändras. Regeringen delar dock utredningens bedömning att det är möjligt att i författning något mer precist än enligt gällande rätt ringa in intygsgivarnas uppgifter. Det framstår därvid som lämpligt att bygga en sådan precisering på förarbetsuttalandena i 1971 års lagstiftningsärende. På så sätt uppnås en tillfredsställande avgränsning vad gäller intygsgivarnas granskning. I bostadsrättslagen bör således anges att intygsgivarnas granskning skall avse att de lämnade uppgifterna är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar, samt 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 har utvecklats ovan är den ekonomiska prognos och känslighetsanalys som föreslås ingå i den ekonomiska planen avsedda att utgöra stöd för bedömningarna att beräkningarna kan antas vara hållbara (se avsnitt 4.2.1).

Vidare anser regeringen att intygsgivaren i samband med att han eller hon lämnar sitt intyg också skall vara skyldig att ange vilka handlingar som har varit tillgängliga för honom eller henne. Ett viktigt skäl för att en ekonomisk prognos och en känslighetsanalys bör ingå i den ekonomiska planen är att dokumentationen kan förväntas bli bättre och därmed även möjligheterna att i efterhand göra en bedömning av intygsgivarens insatser (se avsnitt 4.2.1). Av samma skäl föreslår regeringen att intygsgivarna skall ange vilka handlingar som har varit tillgängliga för dem.

Enligt gällande rätt skall intygsgivaren göra samma granskning av kostnadskalkyler som av ekonomiska planer, bortsett från att det inte behöver göras någon bedömning av om förutsättningarna för registrering

är uppfyllda enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen (se prop. 1990/91:92 s. 184). Som utredningen har påpekat bör en motsvarande överensstämmelse finnas även i fortsättningen. Motsvarande preciseringar av intygsgivarens uppgifter bör därför göras beträffande intyg av kostnads-kalkyler.

Eftersom 4 kap. 3 § lagen om kooperativ hyresrätt har utformats med bostadsrättslagens bestämmelse om intygsgivning som förebild bör den bestämmelsen justeras på motsvarande sätt som bostadsrättslagen. Något krav på att förutsättningarna för registrering skall kontrolleras behövs dock inte eftersom den ekonomiska planen enligt lagen om kooperativ hyresrätt inte behöver registreras.

Skadeståndsansvaret

Någon särskild reglering om intygsgivarnas ansvar för sitt intyg finns varken i bostadsrättslagen eller i någon annan författning. Riksdagens revisorer framhöll i sin tidigare nämnda rapport att det är den som ansvarar för upprättandet av den ekonomiska planen – dvs. bostadsrättsföreningens styrelse – som har huvudansvaret för denna. Vidare angav revisorerna att en intygsgivares eventuella ansvar kan komma att prövas genom tillämpning av bestämmelserna i skadeståndslagen (1972:207) om felaktigheter i planen medför att bostadsrättshavare och föreningen orsakas skada (se rapporten 1996/97:7 s. 22).

Först bör något sägas om *styrelsens* ansvar. Eftersom det är föreningens styrelse som skall upprätta den ekonomiska planen (se 3 kap. 1 § bostadsrättslagen), kan åtgärder beträffande den ekonomiska planen utlösa skadeståndsansvar för styrelsen (se 10 kap. 1 § bostadsrättslagen och 13 kap. lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar [föreningslagen]). Regleringen är densamma för kooperativa hyresrättsföreningar (se 6 kap. 1 § lagen om kooperativ hyresrätt). I 13 kap. 1 § föreningslagen anges bl.a. att en styrelseledamot skall ersätta skada om denne uppsåtligt eller av oaktsamhet skadar föreningen vid fullgörandet av sitt uppdrag. Styrelseledamöterna har också ett skadeståndsansvar enligt denna paragraf gentemot föreningsmedlemmar eller någon annan, t.ex. borgenärer. Därvid gäller dock den inskränkningen att det måste vara fråga om överträdelser av lagen, tillämplig årsredovisningslag eller stadgarna.

Vilket ansvar bör då *intygsgivaren* ha för sitt intyg? Beträffande denna fråga hänvisade riksdagens revisorer, som tidigare har nämnts, till skadeståndslagen. Vad skadeståndslagen närmare innebär i fråga om intygsgivarnas ansvar har inte prövats i domstol.

En skada på grund av brister i intygsgivningen kan typiskt sett drabba såväl bostadsrättsföreningen, den enskilde bostadsrättshavaren som annan (tredje man). Det rör sig i samtliga fall om en s.k. ren förmögenhetsskada, dvs. en sådan skada som uppkommer utan samband med person- eller sakskada (se 1 kap. 2 § skadeståndslagen). Enligt skadeståndslagen skall den som vållar en ren förmögenhetsskada genom brott ersätta den (se 2 kap. 2 § skadeståndslagen [2001:732], före den 1 januari 2002 2 kap. 4 §). I kontraktsförhållanden bestäms skadeståndsskyldigheten för ren förmögenhetsskada av avtalet eller av regler som anknyter till kontraktsförhållandet. Även utanför kontraktsförhållanden kan skade-

ståndsansvar för ren förmögenhetsskada undantagsvis komma i fråga. Exempelvis har en värderingsman ålagts skadeståndsansvar i förhållande till tredje man för felaktiga uppgifter i ett värderingsintyg beträffande fast egendom (se NJA 1987 s. 692).

Hur förhåller sig då de nu beskrivna principerna till intygsgivarens ansvar? Beträffande intygsgivaren kan konstateras att denne har fått sitt uppdrag av föreningen. I relationen intygsgivarna – föreningen skulle därmed en tillämpning av bestämmelserna om sysslomän m.m. i 18 kap. handelsbalken kunna bli aktuell. Intygsgivarna har i princip ett skadeståndsansvar gentemot föreningen till följd av detta uppdrag. Samtidigt kan man konstatera att intygsgivarens roll är 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 förekomsten av ekonomiskt ohållbara bostadsprojekt, vilket ytterst är tänkt att innebära ett skydd för de blivande bostadsrättshavarna.

Huruvida en bostadsrättshavare i sin egenskap av medlem i föreningen skall anses ha ett kontraktliknande förhållande med intygsgivaren framstår som mer osäkert. Det tidigare angivna rättsfallet talar dock för att en bostadsrättshavare kan ha möjlighet till skadestånd av en intygsgivare även om ett kontraktförhållande inte kan anses föreligga mellan honom eller henne och intygsgivaren.

Olika aktörer – inte minst intygsgivarna själva – har önskat en precisering i författning av intygsgivares skadeståndsansvar. Det man därvid närmast syftar på är ansvaret gentemot bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavarna. Utredningen har föreslagit att det införs en särskild reglering i bostadsrättslagen beträffande intygsgivarens ansvar för sitt intyg. Flera remissinstanser har ställt sig bakom förslaget. Även regeringen anser det vara angeläget att intygsgivarnas ansvar preciseras. Regeringen föreslår därför att det i bostadsrättslagen införs en skadeståndsbestämmelse om intygsgivares ansvar gentemot bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavarna i den aktuella föreningen. En motsvarande bestämmelse bör införas i lagen om kooperativ hyresrätt.

När det sedan gäller det närmare *innehållet* i den särskilda skadeståndsregleringen kan konstateras att intygsgivaren anlitas av föreningen för att utföra ett särskilt, i författning reglerat uppdrag. På det sättet är intygsgivarens uppdrag jämförbart med fastighetsmäklarens. För fastighetsmäklare finns en särskild skadeståndsbestämmelse 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 drabbar säljaren eller köparen.

I det föregående har föreslagits en precisering av intygsgivarens uppgifter. Det framstår som lämpligt att koppla dessa bestämmelser till en skadeståndsregel. Intygsgivaren bör alltså svara för de aktuella uppgifterna vid äventyr av skadestånd. Såsom utredningen har konstaterat synes det inte finnas några skäl för att begränsa ansvaret mer i förhållande till bostadsrättshavarna än till bostadsrättsföreningen. Regeringen föreslår således att skadeståndsbestämmelserna utformas så att en intygsgivare blir skadeståndsskyldig om han eller hon uppsåtligt

eller av oaktsamhet skadar föreningen eller en bostadsrättshavare vid fullgörande av sitt uppdrag att utfärda intyg.

Vanlig tioårig preskriptionstid bör gälla för nu aktuella skadeståndskrav. Någon särskild bestämmelse om detta behövs dock inte.

Såsom utredningen har framhållit kan det framstå som om intygsgivarnas ansvar genom en reglering som den föreslagna kraftigt vidgas. Denna synpunkt har framförts av bl.a. *Riksbyggen*. Förändringarna torde dock i praktiken inte bli så stora. Även om ansvaret och dess gränser i dag är oklara, torde det vara mycket som talar för att intygsgivare redan har ett ansvar liknande det som här föreslås. Vidare bör nämnas att intygsgivarna visserligen har till uppgift att bedöma de marknadsmässiga förutsättningarna för ett projekt samt föreningens ekonomiska framtid och känslighet, men att det ligger i sakens natur att det måste röra sig om relativt allvarliga felbedömningar för att skadestånd skall kunna bli aktuellt i de situationerna.

En sista fråga i detta sammanhang är om det, som *Mäklarsamfundet* har framhållit, finns skäl att införa ett krav på ansvarsförsäkring för intygsgivare. Utredningen har framhållit att tvister om intygsgivares skadeståndsansvar är ovanliga och att det för närvarande inte finns något belägg för att någon har gjort förluster därför att ansvarsförsäkring saknas.

För fastighetsmäklare finns ett krav på försäkring för den skadeståndsskyldighet som kan drabba mäklaren (se 6 § första stycket 2 och 20 § fastighetsmäklarlagen). För detta krav åberopades konsumentskyddshänsyn (se prop. 1983/84:16 s. 10 och prop. 1994/95:14 s. 36). För många andra yrkesgrupper av liknande slag som intygsgivare, t.ex. besiktningsmän, finns emellertid inget obligatoriskt krav på ansvarsförsäkring. Och även om det inte finns krav på ansvarsförsäkring har en förening möjlighet att välja sådana intygsgivare som är försäkrade. Vid en avvägning av de omständigheter som talar för respektive emot ett krav på försäkring anser regeringen för närvarande inte att det finns tillräckliga skäl att införa krav på obligatorisk ansvarsförsäkring för intygsgivare.

5 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

5.1 Allmänna utgångspunkter

Bestämmelserna om bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter finns i 7 kap. bostadsrättslagen. Nedan följer en allmän översyn av dessa bestämmelser samt görs en jämförelse av dessa med motsvarande regler i hyreslagen.

Bostadsrätten kan på många sätt sägas ligga mellan traditionell hyresrätt och ägande av en fastighet. Upplåtelseformen ger vissa unika möjligheter. Exempelvis har man generellt sett inom ramen för föreningen en betydligt större handlingsfrihet än vad vanliga hyresgäster som kollektiv har gentemot hyresvärderna. Å andra sidan finns möjligheter

att t.ex. begränsa ansvaret för underhåll och liknande jämfört med situationen då en boende själv äger en fastighet.

Det förtjänar i sammanhanget att nämnas att den nya upplåtelseformen kooperativ hyresrätt i flera hänseenden ger utrymme för liknande handlingsfrihet som bostadsrätten gör. Kooperativ hyresrätt är dock i grunden ett slag av hyra och saknar spekulativa inslag (se prop. 2001/02:62).

En bostadsrättsförening består av dess medlemmar. Det är 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 är då av större betydelse att lägenheten t.ex. inte förändras utan hyresvärdens samtycke.

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

Systemet med bostadsrätter vilar på en föreningstanke. Bostadsrättsföreningen kan beskrivas som en liten demokrati. Genom föreningsstämman finns möjligheter att gemensamt finna lösningar på svårigheter och problem. Det kan därför vara negativt med bestämmelser som fjärrar 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.

Å andra sidan finns det också skäl som talar för att begränsa bostadsrättshavarens rättigheter och för att ge denne vissa skyldigheter. Det är viktigt att den enskildes frihet i nyttjandet inte blir så stor att en ändamålsenlig förvaltning och skötsel av föreningens hus försvåras.

Utifrån ovan angivna och ibland motstående intressen gäller att göra lämpliga avvägningar när de nu aktuella bestämmelserna utformas. Detta innebär att det kan finnas skäl både för och emot att ansluta bostadsrättslagen närmare hyreslagens regler. Det måste göras en avvägning i varje särskild fråga.

De ändringar i bostadsrättslagen som föreslås nedan kan i något fall medföra att det kommer att finnas anledning att överväga motsvarande justeringar i hyreslagen. Behovet av eventuella anpassningar i hyreslagen behandlas dock inte i detta sammanhang.

5.2 Lägenhetens skick

5.2.1 Bestämmelserna om lägenhetens skick

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 (se 7 kap. 1 § bostadsrättslagen). Parterna kan dock i stället träffa avtal om lägenhetens skick.

Efter tillträdet är föreningen skyldig att hålla lägenheten, huset och marken i gott skick, i den mån inte ansvaret vilar på bostadsrättshavaren (se 7 kap. 4 och 12 §§ bostadsrättslagen). Huvudansvaret för lägenhetens skick efter tillträdet vilar dock på bostadsrättshavaren. Efter tillträdet är nämligen bostadsrättshavaren skyldig att på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick (se 7 kap. 12 § bostadsrättslagen).

I det följande behandlar regeringen frågor om fördelningen av ansvaret för lägenhetens skick, åtgärdsföreläggande och avhjälpande på bostadsrättshavarens bekostnad.

5.2.2 Fördelningen av ansvaret för lägenhetens skick m.m.

Regeringens förslag: Begreppet "stamledningar" i bostadsrättslagen, som används för att definiera vissa ledningar för vilka föreningen svarar i stället för bostadsrättshavaren, ersätts med "ledningar 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.

Utredningens förslag: Överensstämmer med regeringens förslag (se s. 155–160).

Remissinstanserna: De flesta remissinstanserna har tillstyrkt eller inte haft något att invända mot utredningens förslag. *Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet* och *Kungliga Tekniska högskolan, KTH* har gjort gällande att förslaget knappast innebär någon egentlig förbättring. *Sveriges försäkringsförbund* och *SBC* har framfört vissa synpunkter angående begreppet stamledning. *Sveriges advokatsamfund* har ifrågasatt tillägget om ventilationskanaler. *HSB Riksförbund* och *Hyresgästföreningen Riksförbundet* har ifrågasatt om inte t.ex. ledningar för kabel-TV borde omfattas av regleringen.

Skälen för regeringens förslag

Gränsen mellan föreningens och bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavarens ansvar enligt 7 kap. 12 § första stycket bostadsrättslagen avser lägenheten och eventuell mark som ingår i upplåtelsen. Gränsen mellan vad som skall anses höra till en lägenhet och som enligt 7 kap. 12 § bostadsrättslagen omfattas av bostadsrättshavarens underhållsskyldighet respektive vad som åvilar föreningen enligt 7 kap. 4 § bostadsrättslagen anses ibland vara för grovt dragen. Detta har vållat en del tillämpningsproblem.

Gränsdragningsfrågan har uppmärksamats tidigare. I förarbetena till 1991 års bostadsrättslag gjorde departementschefen bedömningen att en gränsdragnings 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 (se prop. 1990/91:92 s. 99). I likhet med utredningen ser regeringen ingen anledning att nu frångå den bedömningen. Det synes

vara i det närmaste omöjligt att i författning mer i detalj ange vilka delar som föreningen respektive bostadsrättshavaren ansvarar för.

Begreppet stamledningar bör utmönstras

I 7 kap. 12 § andra stycket bostadsrättslagen anges bl.a. att bostadsrättshavaren inte svarar för reparationer av de stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten som föreningen försett lägenheten med. Utredningen har uppmärksammat att begreppet stamledning av praktiker anses vara oklart eftersom det inte används i tekniska sammanhang. Det förekommer olika uppfattningar om vad begreppet stamledning avser. Utredningen har konstaterat att begreppet ofta används i betydelsen ledningar som tjänar fler än en lägenhet respektive att det avser endast vertikala ledningar. Regeringen delar utredningens uppfattning att begreppet stamledning bör ersättas med något som bättre klargör vad som avses.

I 7 kap. 12 § andra stycket bostadsrättslagen anges i första meningen som grundförutsättning för föreningens ansvar att det är föreningen som har försett lägenheten med ledningen. Som tidigare nämnts går åsikterna bland praktiker isär beträffande vad som avses med stamledning. Några förarbetsuttalanden som besvarar frågan finns inte. Det finns inte heller något vägledande domstolsavgörande. Regeringen instämmer i utredningens mening att den tolkning som ligger närmast till hands är att det med stamledning avses en *ledning som tjänar fler än en lägenhet*. Under alla omständigheter är det rimligt att detta gäller för framtiden. Att, som *Kungliga Tekniska högskolan, KTH* och *Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet* förordat, låta föreningen ta på sig ansvaret för underhållet av samtliga ledningar som den försett lägenheten med framstår som mindre lämpligt. Detta skulle sannolikt ge utrymme för oklarheter avseende vilka ledningar föreningen rent faktiskt försett lägenheten med i det enskilda fallet. Den förespråkade tolkningen överensstämmer dessutom med vad som gäller beträffande kooperativ hyresrätt (se 3 kap. 4 § lagen [2002:93] om kooperativ hyresrätt, jfr prop. 2001/02:62 s. 144).

På grund av det ovan sagda föreslår regeringen att begreppet stamledning ersätts med en beskrivning av vad det är fråga om, nämligen en ledning som tjänar fler än en lägenhet.

Ventilationskanaler m.m.

Utredningen har ifrågasatt varför inte ventilationskanaler behandlas på samma sätt som de aktuella ledningarna för avlopp, elektricitet m.m. Det förefaller rimligt att föreningen har ansvar även för sådana ventilationskanaler som föreningen har försett lägenheten med och som tjänar fler än en lägenhet. Att gällande rätt inte har denna innebörd torde, såsom påpekats av utredningen, ha historiska skäl. Regleringen beträffande de aktuella ledningarna har funnits sedan 1930 års bostadsrättslag medan ventilationsanläggningar av det slag som finns i dag inte förekom då. Som *Sveriges advokatsamfund* framhållit kan det på grund av kanalernas dragning ibland vara naturligt att föreningen ansvarar för underhållet

även av kanaler som bara tjänar en lägenhet. Denna fråga bör dock en förening själv kunna hantera genom att i sina stadgar inskränka eller ta bort bostadsrättshavarens ansvar i visst hänseende. Regeringen föreslår i stället den lagändringen att ventilationskanaler jämställs med de aktuella ledningarna. Denna lösning har också tidigare valts för kooperativ hyresrätt (se 3 kap. 4 § lagen [2002:93] om kooperativ hyresrätt).

Tillräckliga skäl att, som bl.a. *HSB Riksförbund* har diskuterat, även reglera ansvaret för t.ex. ledningar för kabel-TV och informationsöverföring, synes inte föreligga. Kablar av detta slag tillhör inte standardutrustningen i en lägenhet. Därtill kommer att tillgången till de tjänster som följer anslutningen ofta torde regleras genom avtal.

Ytterligare en fråga som utredningen har diskuterat är om särskilda regler behövs för egendom som bostadsrättshavaren tillför lägenheten, t.ex. spis eller nya köksluckor (se betänkandet s. 152–154). Utredningen har kommit fram till att några särskilda bestämmelser om tillbehör inte bör införas. Någon remissinstans har ansett att ett förtydligande är önskvärt. Regeringen delar dock utredningens bedömning att dessa frågor bör kunna hanteras med tillämpning av gällande regler.

5.2.3 Åtgärdsföreläggande m.m.

Regeringens bedömning: Det bör inte i bostadsrättslagen införas någon motsvarighet till bestämmelserna i hyreslagen om hyresgästens möjlighet att utverka åtgärdsföreläggande eller upprustningsföreläggande gentemot hyresvärden.

Utredningens bedömning: Överensstämmer med regeringens bedömning (se s. 160–163).

Remissinstanserna: Remissinstanserna har tillstyrkt eller inte framfört några invändningar mot utredningens bedömning.

Bakgrund: Vid traditionell hyresrätt gäller att om en bostadslägenhet är behäftad med brist vid tillträdet (s.k. ursprunglig brist) eller skadas under hyrestiden utan att hyresgästen är ansvarig för skadan, får hyresnämnden på ansökan av hyresgästen ålägga hyresvärden att avhjälpa bristen, s.k. *åtgärdsföreläggande*. Detta gäller även i vissa andra fall, bl.a. om hyresvärden brustit i sin skyldighet att med skäligt tidsmellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer i lägenheten eller om hinder eller men på annat sätt uppstår i nyttjanderätten utan hyresgästens vållande (se 11 § första stycket 5 och 16 § andra stycket hyreslagen). Även vid kooperativ hyresrätt finns en möjlighet att utverka åtgärdsföreläggande. Detta har bl.a. motiverats med att föreningen enligt huvudregeln har underhållsansvaret för lägenheterna (se prop. 2001/02:62 s. 68 f.). En vanlig hyresgäst kan dessutom ansöka om *upprustningsföreläggande* om hans eller hennes bostadslägenhet inte når upp till en viss minimistandard (se 18 a § sjätte stycket hyreslagen). Bestämmelserna om upprustningsföreläggande gäller dock inte för kooperativ hyresrätt.

Det finns en väsentlig skillnad mellan bostadsrätt och hyresrätt vad gäller ansvaret för lägenheten. När det gäller en ursprunglig brist är det vid bostadsrätt 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 (se 7 kap. 1 § bostadsrättslagen). Om bostadsrätten vid tillträdet inte är i sådant skick som bostadsrättshavaren har rätt att fordra får han eller hon under vissa förutsättningar avhjälpa bristen på föreningens bekostnad, frånträda bostadsrätten eller – om bristen beror på försumlighet från föreningens sida – begära ersättning för skada (se 7 kap. 2 § bostadsrättslagen). För tiden efter tillträdet är däremot utgångspunkten att det är bostadsrättshavaren som skall hålla lägenheten i gott skick (se 7 kap. 12 § första stycket bostadsrättslagen). Vissa inskränkningar beträffande bostadsrättshavarens ansvar för reparationer finns dock (se 7 kap. 12 § andra och tredje styckena bostadsrättslagen). Föreningen svarar normalt för reparationer avseende bl.a. vissa ledningar och vid brandskador. Även i övrigt gäller att det är föreningen som svarar för underhållet, om det inte faller på bostadsrättshavaren enligt 7 kap. 4 § bostadsrättslagen. Det är vidare möjligt att genom bestämmelser i stadgarna *inskränka* bostadsrättshavarens ansvar för lägenheten så att föreningen helt eller delvis svarar för detta.

Skälen för regeringens bedömning: Grundtanken med åtgärdsföreläggande är att en hyresgäst under vissa förutsättningar skall ha möjlighet att i ett pågående hyresförhållande tvinga fram en reparation i *den egna lägenheten*. Att hyresgästen har en sådan möjlighet är rimligt med hänsyn till att det är hyresvärden som har underhållsansvaret för lägenheten. När det gäller bostadsrätten ställer sig saken annorlunda. I normalfallet är det bostadsrättshavaren själv som har underhållsansvaret och därmed ansvarar för eventuella reparationer. Själva grundtanken med åtgärdsföreläggande har därför knappast någon bäring beträffande bostadsrätt. Att åtgärdsföreläggande beträffande kooperativ hyresrätt kan utverkas avseende den egna lägenheten har motiverats med att den kooperativa hyresrättsföreningen har underhållsansvaret för lägenheten, om inte något annat har bestämts i stadgarna (se prop. 2001/02:62 s. 68 f.) Beträffande bostadsrätter är alltså huvudprincipen den motsatta. Sammantaget anser regeringen i likhet med utredningen att övervägande skäl talar mot att införa någon möjlighet att få till stånd åtgärdsföreläggande avseende den egna lägenheten på bostadsrättens område.

Vad bör då gälla avseende utrymmen utanför den egna lägenheten? För hyresgästerna innebär regleringen en möjlighet att begära åtgärdsföreläggande även avseende *gemensamma utrymmen*. Också i detta hänseende ställer sig dock saken något annorlunda när det gäller bostadsrätt. Gemensamma utrymmen är till för alla bostadsrättshavare. Alla bostadsrättshavare kan sägas vara synonymt med föreningen. Detta talar närmast för att denna typ av frågor löses inom ramen för föreningsdemokratin. Mot detta kan möjligen anföras att åtgärdsföreläggande beträffande gemensamma utrymmen kan utverkas vid kooperativ hyresrätt. Detta har motiverats med att hyresgästernas intressen – låg hyra eller ökat underhåll av gemensamma utrymmen – lätt kan dra åt olika håll samt att ett undantag beträffande gemensamma utrymmen lätt skulle kunna leda till gränsdragningsproblem (se a. prop. s. 69). Utrymmet för intressemotsättningar framstår dock som mindre vid bostadsrätt än vid kooperativ hyresrätt eftersom föreningen i betydligt mindre utsträckning råder över medlemmarnas totala boendekostnad vid bostadsrätt. Bland

annat detta talar för att inte införa bestämmelser om åtgärdsföreläggande vilka i viss mån skulle kunna sägas sätta den demokratiska beslutsordningen ur spel.

I det följande kommer att föreslås att en motsvarighet till hyreslagens regler vid störningar i boendet skall införas vid bostadsrätt (se nedan 5.4.2). I ett hyresförhållande är det möjligt att utverka åtgärdsföreläggande mot en hyresvärd som inte agerar mot störningar i boendet. Även en störande bostadsrättshavare utgör en olägenhet för de kringboende. Jämfört med en hyresgäst kan en bostadsrättshavare dessutom drabbas av den olägenheten att dennes bostadsrätt – så länge störningarna pågår – får ett sämre ekonomiskt värde. Störningar torde dock inte vara lika vanliga i bostadsrättsföreningar som i hyresfastigheter (jfr nedan 5.4.2). Utredningen har också pekat på att bostadsrättsorganisationernas erfarenheter är att föreningarna i större utsträckning försöker agera mot störningarna.

Mot den nu angivna bakgrunden anser regeringen att det inte bör införas någon motsvarighet till hyreslagens regler om åtgärdsföreläggande för bostadsrätter. Regeringen ser inte heller något skäl att införa regler om upprustningsföreläggande. Som utredningen pekat på synes något behov av detta inte föreligga.

Lika med utredningen anser regeringen inte heller att det finns tillräckliga skäl att, som *Konsumentverket* har förordat, ändra bevisbördans placering när det gäller bostadsrättshavarens möjligheter att få skadestånd för brist vid tillträdet. Det bör alltså även fortsättningsvis vara bostadsrättshavaren som har att visa att föreningen har varit försumlig i dessa fall (jfr prop. 1971:12 s. 119).

5.2.4 Avhjälpan av brist

Regeringens förslag: Föreningen skall ha möjlighet att på bostadsrättshavarens bekostnad avhjälpa brister som bostadsrättshavaren ansvarar för. Rätten skall vara begränsad till fall där annans säkerhet äventyras eller då det finns risk för omfattande skador på annans egendom. Föreningen skall vara skyldig att först säga till bostadsrättshavaren att själv avhjälpa bristen. En sådan tillsägelse skall kunna lämnas genom ett rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress.

Utredningens förslag: Överensstämmer med regeringens förslag (se s. 164 och 165), dock att utredningen föreslog att rätten till avhjälpan skulle vara begränsad till situationer där andra bostadsrättshavares säkerhet äventyras eller där det finns risk för omfattande skador på föreningens hus.

Remissinstanserna: De flesta remissinstanserna har tillstyrkt eller inte haft något att invända mot utredningens förslag i denna del. *Svea hovrätt* har dock ifrågasatt om inte föreningens möjlighet till ingripande bör göras något vidare och bl.a. *HSB Riksförbund* och *Hyresgästföreningen Riksförbundet* har framhållit att det finns anledning att överväga om inte föreningen bör ges möjlighet att ingripa redan i ett tidigare skede. *HSB Riksförbund* har dessutom ansett att föreningens kostnad bör förenas med

legal panträtt. *Sveriges försäkringsförbund* har å andra sidan ifrågasatt om inte förslaget ger föreningen ett oskäligt övertag gentemot bostadsrättshavaren.

Skälen för regeringens förslag: Som flera gånger tidigare konstaterats skiljer sig bostadsrättslagen väsentligt från hyreslagen på det sättet att bostadsrättshavaren har ett betydligt mer långtgående ansvar för lägenhetens skick än hyresgästen (se 7 kap. 12 § bostadsrättslagen).

Bostadsrättslagen innehåller inga regler om vilka möjligheter en bostadsrättsförening har att driva igenom reparationer som bostadsrättshavaren svarar för. Om bostadsrättshavaren eftersätter sin vårdplikt så grovt att det är fråga om vanvård, kan nyttjanderätten dock förverkas (se 7 kap. 18 § 5 bostadsrättslagen). Det torde också vara möjligt att föra talan inför domstol om att bostadsrättshavaren skall förpliktas vidta nödvändiga åtgärder på den grunden att bostadsrättshavaren är skyldig att följa stadgarna och bostadsrättslagens 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. Utredningen har framhållit att detta i praktiken ställer till problem för bostadsrättsföreningar. Särskilt problematiskt är det i de fall då bristerna innebär olägenheter eller risker även för andra bostadsrättshavare eller när det finns en risk för mer omfattande skador i det hus där lägenheten är inrymd.

Man måste dock 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 för att åtgärda brister, framstår det därför som viktigt att en sådan öppning inte blir vidare än nödvändigt. Att, som bl.a. *HSB Riksförbund* har förordat, ge föreningen rätt att ingripa vid varje risk för skada på fastigheten framstår som alltför långtgående. Riskerna för missbruk från föreningens sida måste minimeras.

Vid en avvägning av de i det här sammanhanget motsatta intressena anser regeringen det mest lämpliga vara att föreningen ges en ökad möjlighet att i vissa särskilt angelägna fall åtgärda brister. Det viktiga synes därvid vara att föreningen ges en möjlighet att agera någorlunda snabbt. Möjligheten bör därför föreligga endast när ett någorlunda snabbt ingripande är nödvändigt för att eliminera risker för annans säkerhet eller för att förhindra att ett eftersatt underhåll från bostadsrättshavarens sida leder till ytterligare skador på annans egendom. Till skillnad från vad utredningen föreslog anser regeringen det angeläget att även säkerhetsrisker för andra än bostadsrättshavare, t.ex. hyresgäster i huset, beaktas. Vidare bör man enligt regeringens mening kunna ta hänsyn till om det finns risk för skada på annan egendom än föreningens hus, t.ex. skador på inredningen i en lägenhet. Som exempel på en sådan situation där andra bostadsrättshavare eller hyresgäster i huset kan löpa en säkerhetsrisk kan nämnas en icke fackmannamässigt utförd elinstallation. Ett exempel på en situation där det finns risk för omfattande skador på annans egendom är att en läckande duschkabin inte åtgärdas.

Regeringen föreslår att föreningen ges en rätt att avhjälpa bristerna på bostadsrättshavarens bekostnad. Detta framstår som det mest verkningfulla för föreningen. En sådan ordning kan knappast heller anses som oskälig gentemot bostadsrättshavaren. Skyldigheten för bostadsrätts-

havaren att betala bör emellertid föreligga endast i fall då denne inte har levt upp till sitt ansvar för lägenheten.

En förutsättning för att föreningen skall ha rätt att avhjälpa brister på bostadsrättshavarens bekostnad bör vara att bostadsrättshavaren först har uppmanats att själv avhjälpa bristen. Sättet för tillsägelse behandlas nedan (se avsnitt 5.8.5).

Att, som *HSB Riksförbund* har föreslagit, förena föreningens fordran med legal panträtt (jfr 7 kap. 16 a § bostadsrättslagen) framstår som mindre lämpligt eftersom detta skulle försämra bostadsrättens pantvärde.

Förslaget i denna del aktualiserar också frågan om bestämmelserna om föreningens rätt till tillträde till bostadsrättshavarens lägenhet (se 7 kap. 13 § bostadsrättslagen) bör ändras. Denna fråga kommer att behandlas nedan (se avsnitt 5.6).

5.3 Bör en rätt att deponera årsavgiften införas?

Regeringens bedömning: Någon rätt till deposition av årsavgiften bör inte införas på bostadsrättens område.

Utredningens förslag: Utredningen har föreslagit att en bostadsrättshavare skall ges rätt att deponera årsavgiften när bostadsrättshavaren har rätt till nedsättning eller ersättning på grund av att det föreligger en brist som föreningen svarar för (se s. 169–175).

Remissinstanserna: *Svea hovrätt* har tillstyrkt förslaget. *Stockholms tingsrätt* har ansett att förslaget framstår som föga meningsfullt om än lämpligt. *Länsstyrelsen i Stockholms län*, *Fastighetsägarna Sverige*, *HSB Riksförbund*, *SBC* och *Riksbyggen* har avstyrkt utredningens förslag. *Sundsvalls kommun* har ifrågasatt förslaget. Övriga remissinstanser har inte yttrat sig särskilt om denna fråga.

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

En *hyresgäst* kan deponera betalning i ytterligare några situationer. Hyresgästen har sålunda, enligt 21 § första stycket hyreslagen, rätt att deponera hyran också om han eller hon anser sig ha rätt till nedsättning av hyran enligt 11–14, 16–18 eller 28 § hyreslagen (det rör sig alltså bl.a. om nedsättning på grund av brister vid tillträdet eller senare tillkomna brister) eller till ersättning för skada eller för avhjälpan av brist. Hyresgästen har också rätt att deponera hyran om han eller hon anser sig ha någon annan motfordran mot hyresvärden. Slutligen har hyresgästen rätt att deponera hyran om det råder tvist om hyrans storlek. Hyresgästen får bara deponera ett så stort belopp som han eller hon anser sig ha rätt till. Deponeras ett större belopp riskerar hyresgästen att hyresrätten förverkas. Deposition hos länsstyrelsen påverkar hyresvärdens möjlighet att göra gällande att hyresrätten är förverkad. Hyresvärden kan nämligen inte göra gällande att hyresrätten är förverkad på grund av att det

deponerade beloppet inte har betalats (se 21 § tredje stycket hyreslagen). 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.

De nu beskrivna reglerna gäller, med ett undantag, även för *kooperativ hyresrätt*. En kooperativ hyresgäst har nämligen samma rätt att deponera hyran som en vanlig hyresgäst har, utom när det gäller tvist om storleken av hyran (se 3 kap. 7 § lagen [2002:93] om kooperativ hyresrätt). Depositionsrätten har bl.a. motiverats med att den kooperativa hyresrättsföreningen enligt huvudregeln har underhållsansvar för lägenheten. Skälet för undantaget vid tvist om storleken av hyran har angetts vara att hyressättningen anses vara en föreningsintern angelägenhet (se prop. 2001/02:62 s. 81).

Även vid *arrende* finns sedan 1996 en depositionsrätt. Dessa regler är utformade med bestämmelserna i hyreslagen som förebild.

När det gäller hyresgästens rättigheter på grund av brister i lägenheten finns motsvarigheter i *bostadsrättslagen*. 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 första gången efter bostadsrättsupplåtelsen (se 7 kap. 2 och 3 §§ bostadsrättslagen). Detsamma gäller när det förekommer ohyra vid eller efter tillträdet. Visst underhåll svarar föreningen för, t.ex. avseende stamledningar eller, som dessa ledningar ovan har föreslagits benämnas, ledningar som tjänar fler än en lägenhet (jfr ovan 5.2.2). Brister föreningen i underhållet kan bostadsrättshavaren ha rätt till nedsättning av årsavgiften eller ersättning.

En bostadsrättshavare kan naturligtvis ha motfordringar gentemot bostadsrättsföreningen på motsvarande sätt som en hyresgäst kan ha motfordringar mot hyresvärden. Bostadsrättshavarens fordringar kan även vara grundade på föreningsarbete. Så är inte fallet vid vanlig hyresrätt men kan förekomma vid kooperativ hyresrätt. 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 i princip ingen möjlighet att få till stånd en överprövning av det beslutet.

Skälen för regeringens förslag

Avsikten med hyresgästens depositionsrätt är bl.a. att hyresgästen inte skall behöva avstå från att kvittningsvis göra gällande en fordran mot hyresvärden därför att han riskerar att hyresrätten förverkas om han eller hon missbedömt rättsläget eller fordringens storlek. Detta förhållande är överförbart på bostadsrättsens område. Även en bostadsrättshavare riske-

rar att hans eller hennes bostadsrätt kan komma att förverkas om bostadsrättshavaren t.ex. gör ett avdrag på årsavgiften avseende en fordran som sedermera inte godtas.

1986 års bostadsrättsutredning ansåg att det inte borde införas någon rätt till deposition för bostadsrättshavaren. Utredningen motiverade detta bl.a. med att tvister om årsavgiftens storlek sällan torde förekomma inom bostadsrättsföreningar eftersom avgiften fastställs av styrelsen på ett förhållandevis okomplicerat sätt. Vidare angavs att bostadsrättshavaren i normalfallet skall svara för det inre underhållet av själva lägenheten, varför några tvister i den delen knappast torde uppkomma (se SOU 1988:14 s. 171). Remissinstanserna framförde då ingen avvikande uppfattning (se prop. 1990/91:92 s. 337 f.) och regeringen tog inte upp frågan i det efterföljande lagstiftningsärendet.

Som utredningen kommit fram till torde det inte finnas någon direkt motsvarighet till situationen med tvister om hyrans belopp. *Tvister om årsavgiftens storlek* torde vara ovanliga i bostadsrättsföreningar och några skäl för att införa en depositionsrätt i dessa fall har inte framkommit. Inte heller torde det finnas skäl att införa en rätt till deposition på grund av *motfordringar*. En bostadsrättshavare är medlem i föreningen och förväntas göra vissa insatser för föreningen. Vissa medlemmar ingår i styrelsen. Föreningen är på så vis en liten demokrati. Föreningsarbetet kan medföra att en bostadsrättshavare anser sig ha en fordran mot föreningen. Problem av detta slag torde lämpligen lösas inom ramen för föreningsdemokratien. En rätt till deposition för sådana påstådda fordringar skulle på ett olyckligt sätt kunna försvåra föreningsarbetet. De föreningsrättsliga reglerna innehåller bestämmelser för samarbetet mellan medlemmarna och demokratiska spelregler.

När det gäller *brister* i lägenheten är en grundläggande skillnad mellan bostadsrätt och hyresrätt att det vid bostadsrätt är bostadsrättshavaren som har det huvudsakliga ansvaret för underhållet av den egna lägenheten. Detta ansvar åvilar hyresvärden vid vanlig hyresrätt. Även vid kooperativ hyresrätt har hyresvärden, dvs. föreningen, enligt huvudregeln detta ansvar.

För en depositionsrätt vid sådan brist i lägenheten som föreningen svarar för kan återropas bostadsrättshavarens behov av ett skydd i de fall när han eller hon anser sig ha rätt till nedsättning av årsavgiften på grund av en brist i lägenheten som föreningen svarar för. Även systematiska skäl kan sägas tala för detta eftersom en depositionsrätt finns vid vanlig hyra, kooperativ hyresrätt och arrende.

Mot en depositionsrätt vid sådan brist som föreningen svarar för kan dock, som flera av remissinstanserna – bl.a. *HSB Riksförbund* och *Riksbyggen* – har framhållit, anföras att deposition på grund av en sådan brist som föreningen svarar för bara kan komma i fråga i ett begränsat antal fall. Föreningen har visserligen att svara för lägenhetens skick vid tillträdet (se 7 kap. 1 § bostadsrättslagen). Om lägenheten då inte är i ett sådant skick som bostadsrättshavaren har rätt att fordra har han eller hon rätt att avhjälpa bristen på föreningens bekostnad (se 7 kap. 2 § bostadsrättslagen). Behovet av att dessutom göra avdrag på årsavgiften och deponera detta belopp framstår som begränsat. Efter tillträdet har bostadsrättshavaren huvudansvaret för lägenheten (se 7 kap. 12 § bostadsrättslagen). Föreningen ansvarar då främst för reparationer av

stamledningar (ledningarna som tjänar fler än en lägenhet [jfr ovan 5.2.2]). Föreningen torde oftast ha ett eget intresse av att utföra denna typ av reparationer, eftersom skador av detta slag typiskt sett kan få konsekvenser för andra delar av huset.

Mot en depositions rätt kan vidare, som flera av remissinstanserna framhållit, anföras att bostadsrättshavaren är medlem i föreningen, vilket medför att det inte föreligger ett motpartsförhållande på samma sätt som vid vanlig hyra. Visserligen är även kooperativa hyresgäster medlemmar i en förening. Där gör dock huvudregeln om föreningens ansvar för lägenhetens skick att nu nämnda förhållanden inte gör sig lika starkt gällande. Som *bl.a. HSB Riksförbund* har angett medför en depositions rätt vidare att föreningens kostnader – i vart fall för en tid – skjuts över på övriga föreningsmedlemmar.

Ett ytterligare skäl som talar mot en depositions rätt skulle kunna vara *riskerna för missbruk*. När en depositions rätt infördes i arrendeförhållanden diskuterades denna fråga. I förarbetena framhölls då att dessa risker inte föreföll så stora, eftersom flera omständigheter motverkar förekomsten av missbruk, bl.a. att arrendatorn inte kommer ifrån sin betalnings skyldighet genom depositionen, att han eller hon måste ställa säkerhet för jordägarens kostnader samt att arrendatorn riskerar att få ersätta jordägarens rättegångskostnader vid en process (se prop. 1995/96:43 s. 22 f.). Dessa argument kan i princip överföras även på bostadsrättens område. Att märka är dock att arrende normalt berör endast två parter varför ett eventuellt missbruk endast drabbar jordägaren medan ett missbruk av depositions rätten på bostadsrättens område kan få ekonomiska konsekvenser för såväl föreningen som för övriga bostadsrättshavare. På så sätt skulle alltså ett missbruk kunna få längre gående skadeverkningar på bostadsrättens område.

Vid en samlad bedömning av det ovan anförda anser regeringen att tillräckligt tunga skäl för en depositions rätt inte föreligger.

5.4 Bostadsrättshavarens användning av lägenheten

5.4.1 Förändringar av lägenheten

Regeringens förslag: Bestämmelsen om vilka förändringar i lägenheten som kräver styrelsens tillstånd förtydligas. I lagen skall därför anges att bostadsrättshavaren inte utan föreningens tillstånd får förändra lägenheten, om förändringen

1. medför ingrepp i bärande konstruktioner,
2. innefattar installation eller förflyttning av våtutrymme, toalett eller kök, eller
3. annars är till påtaglig skada för föreningen.

I stadgarna skall dock kunna föreskrivas att styrelsens tillstånd inte behövs för de i lagen angivna förändringarna.

Utredningens förslag: Överensstämmer i stora delar med regeringens förslag (se betänkandet s. 182–184). Utredningen har dock föreslagit att utgångspunkten skall vara att bostadsrättshavaren får förändra lägenheten. Utredningen har inte föreslagit något krav på styrelsens tillstånd

för den situationen att förändringen är till påtaglig skada för föreningen (punkten 3 ovan).

Remissinstanserna: *Svea hovrätt* liksom *Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet* och *Kungliga Tekniska högskolan, KTH* har ifrågasatt om inte förslaget ger bostadsrättshavaren en alltför långgående frihet. *Svea hovrätt* har även ifrågasatt lämpligheten av att låta bestämmelsen innehålla en uttrycklig förklaring att bostadsrättshavaren får förändra lägenheten. *Fastighetsägarna Sverige, HSB Riksförbund* och *Riksbyggen* har inte haft något att erinra mot den föreslagna huvudregeln men har framhållit att det bör införas möjligheter för en bostadsrättsförening att i stadgarna föreskriva ytterligare begränsningar. *SBC* har bl.a. ansett att förändringar av någon betydelse bör bli föremål för styrelsens avgörande. *Hysesgästerna Riksförbundet* har framhållit att föreningen bör ges en rätt att i stadgarna reglera frågan om en bostadsrättshavares informationsskyldighet när förändringar kan påverka andra lägenheter eller fastigheten. Övriga remissinstanser har inte yttrat sig särskilt över förslaget.

Bakgrund: Enligt nuvarande regler är utgångspunkten att bostadsrättshavaren inte får göra någon *väsentlig förändring* i lägenheten (se 7 kap. 7 § bostadsrättslagen). Vill bostadsrättshavaren göra en väsentlig förändring krävs normalt styrelsens tillstånd. Bostadsrättshavaren kan dock i stadgarna medges en vidsträcktare rätt till förändringar. Rätten till förändringar kan emellertid inte inskränkas.

Några närmare förarbetsuttalanden till belysande av vad som avses med begreppet väsentlig förändring finns inte. I 1971 års bostadsrättslag angavs att det skulle vara fråga om en "avsevärd förändring". Ändringen till "väsentlig förändring" gjordes år 1991 för att uttrycket skulle korrespondera med vad som anges i 9 kap. 15 § bostadsrättslagen. Någon ändring i sak var dock inte avsedd (se prop. 1990/91:92 s. 198). I litteraturen har som exempel på åtgärder som bostadsrättshavaren i regel torde ha rätt att vidta utan styrelsens tillstånd nämnts inläggning av heltäckande mattor och uppsättning av persienner, medan rivning av vägg har nämnts som exempel på motsatsen (se t.ex. Julius, Håkan m.fl., *Bostadsrättslagen*, 2 uppl., 1998 s. 174).

Skälen för regeringens förslag: Utredningen har pekat på att avsaknaden av vägledande förarbetsuttalanden beträffande vad som skall anses vara en väsentlig förändring utgör ett problem för bostadsrättsföreningar och andra aktörer. Till skillnad från vad som gäller för fördelningen av ansvaret mellan föreningen och bostadsrättshavaren för lägenheten är den nu aktuella gränsdragningen inte heller något som kan preciseras i föreningens stadgar. Regeringen instämmer därför med utredningen att det är angeläget att tydliggöra den gräns som bör gälla för vilka förändringar bostadsrättshavaren alltid bör ha rätt att göra, respektive vilka förändringar som bör kräva tillstånd från styrelsen eller medgivande i stadgarna.

Till en början finns det anledning att överväga vad som bör vara utgångspunkten i fråga om bostadsrättshavarens möjligheter att göra förändringar i lägenheten. Utredningen har föreslagit att utgångspunkten bör vara att bostadsrättshavaren får förändra lägenheten. Som *Svea hovrätt* har framhållit finns det dock anledning att ifrågasätta lämpligheten av en sådan utformning av bestämmelsen. I sak innebär den

knappast någon förändring jämfört med dagens reglering. Regeringen anser i stället att utgångspunkten för regleringen även fortsättningsvis bör vara att styrelsens tillstånd skall krävas när det är fråga om förändringar av visst slag. Som utredningen har angett finns det dock skäl att precisera de förändringar som förutsätter styrelsens tillstånd i lagen.

För det första gör säkerhetsaspekter att det inte är lämpligt att tillåta ändringar i *bärande konstruktioner* utan samverkan med föreningen i övrigt. Detta bör gälla trots att sådana åtgärder ofta torde vara sådana att de kräver bygglov. Det bör också tilläggas 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.

För det andra bör tillstånd alltid krävas för andra ändringar av lägenheten som avser förändringar av utrymmen till vilka hör gas-, vatten- eller avloppsledningar. Det rör sig alltså i dessa fall om *våtutrymmen, toaletter och kök*. Sådana utrymmen bör bostadsrättshavaren, med åtföljande ändringar av ledningssystemet, inte få installera eller flytta på egen hand. Åtgärder av detta slag torde typiskt sett kunna medföra men för föreningen, eftersom det ju är föreningen som svarar för i vart fall de gemensamma delarna av sådana ledningssystem.

Som bl.a. *Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet* och *Kungliga Tekniska högskolan, KTH* har framhållit kan det dock finnas skäl att överväga ytterligare begränsningar. Visserligen har bostadsrättshavaren normalt ett starkt intresse av att sköta sin lägenhet så att den inte sjunker i värde. Bostadsrättshavaren har ju ofta gjort betydande investeringar som han eller hon torde vara angelägen om att förvalta väl. I dessa fall torde de ovan föreslagna reglerna sannolikt inte innebära några större problem. Det förekommer dock att en bostadsrättslägenhet inte har något högre marknadsvärde, att efterfrågan på bostadsrätter är låg eller att bostadsrättshavaren avser att sedermera lämna tillbaka lägenheten till föreningen genom t.ex. avsägelse (se 4 kap. 11 § bostadsrättslagen). I sådana situationer är bostadsrättshavaren kanske mindre angelägen att bevara lägenheten i sådant skick att den går att avyttra.

Regeringen anser med hänsyn till det ovanstående att det finns skäl att föreskriva att tillstånd krävs även för förändringar som annars är till påtaglig *skada för föreningen*. Exempel på sådana förändringar är förändringar som innebär att en lägenhets karaktärsdrag inte beaktas eller att dess kulturhistoriska värde inte tas till vara.

Däremot bör ändringar som t.ex. innebär förflyttning av väggar som saknar bärande egenskaper och som tillhör lägenheten typiskt sett inte anses innebära någon skada för föreningen. Åtgärder av denna typ bör vara jämförbara med sådant som ommålning, tapetsering och ny golvbeläggning och bör därför som regel vara tillåtna.

En möjlighet som *Fastighetsägarna Sverige, HSB Riksförbund* och *Riksbyggen* har förespråkat är att tillåta att föreningen i sina stadgar ställer upp ytterligare begränsningar beträffande förändringar av lägenheten. Enligt regeringens bedömning torde dock behovet av ytterligare begränsningar i de flesta fall tillgodoses genom att förändringar som är till påtaglig skada för föreningen kräver tillstånd eller medgivande i stadgarna. Någon möjlighet till begränsningar i stadgarna föreslås därför inte.

Sammanfattningsvis anser regeringen att begreppet väsentlig förändring bör utmönstras ur lagtexten. I bestämmelsen bör i stället anges i vilka fall styrelsens tillstånd eller medgivande i stadgarna krävs. Tillstånd eller medgivande i stadgarna bör således krävas *för det första* vid ingrepp som påverkar bärande egenskaper, *för det andra* vid installation eller förflyttning av våtutrymmen etc. samt *för det tredje* vid förändringar som annars är till påtaglig skada för föreningen. Dessa fall bör anges i lagen. Härigenom torde gränsen för vilka förändringar som får göras utan styrelsens tillstånd bli tydligare än i dag. Regeringens avsikt med den föreslagna ändringen är alltså främst att ge bestämmelsen en tydligare innebörd och minska utrymmet för tolkningsproblem. Förslaget torde dock kunna ge utrymme för en något större möjlighet för bostadsrättshavaren att förändra sin lägenhet.

5.4.2 Störningar i boendet

Regeringens förslag: En motsvarighet till hyreslagens regler om störningar i boendet införs i bostadsrättslagen. Bostadsrättsföreningen skall vara skyldig att uppmana den störande att se till att störningarna omedelbart upphör. Om störningarna då inte upphör, får föreningen säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning. Är störningarna särskilt allvarliga, skall uppsägning kunna ske genast. Ett meddelande om en tillsägelse att se till att störningarna upphör skall kunna lämnas genom ett rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress.

Utredningens förslag: Överensstämmer med regeringens förslag dock att utredningen även har föreslagit att socialnämnden skall underrättas om störningen (se betänkandet s. 184–189).

Remissinstanserna: De flesta remissinstanserna har inte haft något att invända mot förslaget. *Socialstyrelsen*, *HSB Riksförbund*, *Riksbyggen* och *SBC* har avstyrkt förslaget i den del som innebär att socialnämnden skall underrättas. *Kammarrätten i Göteborg* har förklarat sig vara tveksam till att en bostadsrättshavare vid särskilt allvarliga störningar skall få sägas upp utan föregående tillsägelse.

Bakgrund: Såväl bostadsrättshavare, vanliga hyresgäster och kooperativa hyresgäster är skyldiga att iaktta *sundhet, ordning och skick* inom eller utom huset (se 7 kap. 9 § bostadsrättslagen och 25 § hyreslagen, jfr 3 kap. 1 § lagen [2002:93] om kooperativ hyresrätt). Gemensamma bestämmelser finns också om vad de boende skall iaktta beträffande vissa personer som vistas i lägenheten och om ohyra.

För bostadsrättshavare gäller vidare en skyldighet att rätta sig efter de särskilda ordningsföreskrifter som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Någon motsvarande bestämmelse finns inte på hyresrättens område.

Vid hyra gäller särskilda regler om *störningar i boendet*, vilka saknar motsvarighet när det är fråga om bostadsrätter (se 25 § första och andra stycket hyreslagen). Dessa regler gäller även beträffande kooperativ hyresrätt (jfr 3 kap. 1 § lagen om kooperativ hyresrätt och prop. 2001/02:62 s. 74). Reglerna tar sikte på sådana störningar som kan vara skadliga för de boendes hälsa eller försämra deras bostadsmiljö. Om

störningar uppkommer, skall hyresvärden ge hyresgästen tillsägelse att se till att störningarna upphör samt underrätta socialnämnden. Om störningarna inte upphör, kan hyresrätten förverkas (se 42 § första stycket 6 hyreslagen). Vid särskilt allvarliga störningar kan hyresvärden säga upp hyresavtalet direkt (se 25 § tredje stycket hyreslagen).

Skälen för regeringens förslag

Bestämmelser om störningar i boendet bör införas

I förarbetena till hyreslagens regler om störningar i boendet (se prop. 1992/93:115 s. 19 f.) framhölls bl.a. att hyresgästernas skydd mot störningar i boendet måste förbättras och att det borde gå snabbare att åstadkomma rättelse eller avhysning av störande hyresgäster. Det betonades också att de boende är beroende av att hyresvärden agerar samt att värden därför skall ha en skyldighet att göra det genom att uppmana den störande att omedelbart upphöra med störningarna. Slutligen framhölls att det mest önskvärda är att störningarna upphör på annat sätt än genom avhysning och att socialnämnderna i vissa fall kan bidra till detta. Värden bör därför i normalfallet vara skyldig att underrätta socialnämnden.

I utredningen anges att det enligt de tre centrala bostadsrättsorganisationerna förekommer problem med störningar i boendet också när det gäller bostadsrätter, även om störande bostadsrättshavare inte är lika vanliga som störande hyresgäster.

Regeringen delar utredningens bedömning att det när det gäller störningar i boendet inte finns skäl att anlägga något annat synsätt beträffande bostadsrätter än vad gäller hyresrätter. Det är svårt att motivera varför en störande bostadsrättshavare bör behandlas på något annat sätt än en störande hyresgäst. Visserligen måste en avvägning göras mellan den störandes och de andras intressen. Därvid får dock sådana skillnader som att den störande bostadsrättshavaren – till skillnad från den störande hyresgästen – har betalat en insats anses vara av underordnad betydelse. Även de andra bostadsrättshavarna har ju betalat en insats. Inte heller utgör det faktum att störningar torde vara mindre vanliga i bostadsrättsföreningar än i hyreshus något skäl mot att införa regler om störningar. I de fall där störande bostadsrättshavare förekommer är det viktigt att det finns förutsättningar att se till att störningarna upphör.

På grund av det ovan sagda föreslår regeringen att en motsvarighet till hyreslagens regler om störningar i boendet införs i bostadsrättslagen. Föreningen bör således åläggas samma skyldighet att agera som den hyresvärden har. Föreningen bör alltså vara skyldig att uppmana en störande bostadsrättshavare att se till att störningarna omedelbart upphör. När det är fråga om särskilt allvarliga störningar bör bostadsrättshavaren, liksom vid hyresförhållanden, få sägas upp utan föregående varning. Störningar som får betraktas som särskilt allvarliga är, liksom vid hyresförhållanden, t.ex. sådana där en hyresgäst gjort sig skyldig till allvarlig brottslighet som har samband med boendet eller sådana 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 (se prop. 1992/93:115 s. 21).

Särskilt om underrättelse till socialnämnden

På hyresrättens område gäller ett krav på att hyresvärden skall skicka en underrättelse till socialnämnden innan uppsägning får ske beträffande en bostadslägenhet. Undantag gäller när det är fråga om särskilt allvarliga störningar. Frågan är då om detta bör gälla även på bostadsrättens område.

Som tidigare nämnts var tanken med reglerna om underrättelse till socialnämnden bl.a. att man i vissa fall skulle kunna få störningarna att upphöra på annat sätt än genom avhysning. Ett annat skäl var att socialnämnden skulle kunna bidra till att lösa bostadsproblemet för den störande hyresgästen (se prop. 1992/93:115 s. 20 f.).

Utredningen har funnit att kommunernas aktivitet vid underrättelse om störningar i boendet varierar kraftigt, att det – även när en kommun vidtar åtgärder – ibland kan saknas lagliga möjligheter att lämna hjälp samt att den störande kan känna sig kränkt av socialnämndens inblandning (se betänkandet s. 187 f.).

Som *Riksbyggen* och *HSB Riksförbund* har framhållit kan det uppfattas som känsligt för styrelsen i en bostadsrättsförening att vara skyldig att anmäla en granne och föreningsmedlem till socialnämnden. Därtill kommer, som flera av remissinstanserna har framhållit, att systemet med meddelande i praktiken inte fungerar särskilt bra på hyresrättens område. Under dessa förhållanden anser regeringen att det inte finns tillräckliga skäl att införa regler som underrättelseskyldighet till socialnämnden vid störningar i bostadsrätt.

Skyndsam handläggning

När bestämmelserna om störningar i boendet infördes i hyreslagen betonades vikten av att störningsfrågor handläggs med särskild skyndsamhet. Detta föreskrivs i hyreslagen (se 72 § hyreslagen). En motsvarande regel om skyndsam handläggning bör införas i bostadsrättslagen.

5.5 Upplåtelse i andra hand

5.5.1 Att upplåta hela eller delar av lägenheten till annan

Utomstående personer i lägenheten

En bostadsrättshavare får utan särskilt tillstånd ha inneboende i sin lägenhet om detta inte medför något men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen (se 7 kap. 8 § bostadsrättslagen). Man talar härvidlag om s.k. *partiell sublokation* eller upplåtelse i andra hand av *del* av lägenhet. Hyreslagen innehåller en motsvarande bestämmelse (se 41 § hyreslagen).

Andrahandsupplåtelse

När det gäller upplåtelse i andra hand av *hela* lägenheten, s.k. *total sublokation*, är huvudregeln att sådan upplåtelse inte får göras utan

styrelsens samtycke (se 7 kap. 10 § bostadsrättslagen). Några undantag finns dock. Samtycke behövs inte när en juridisk person med panträtt i bostadsrätten har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning (se 7 kap. 10 § andra stycket 1 bostadsrättslagen). Samtycke krävs inte heller när lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten innehas av en kommun eller ett landsting (se 7 kap. 10 § andra stycket 2 bostadsrättslagen).

Om föreningens styrelse vägrar samtycke till andrahandsupplåtelse kan bostadsrättshavaren vända sig till hyresnämnden. Hyresnämnden skall lämna tillstånd till upplåtelsen om bostadsrättshavaren under viss tid inte har tillfälle att använda sin lägenhet, bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke (se 7 kap. 11 § första stycket bostadsrättslagen). Beträffande juridiska personer som innehar en bostadsrättslägenhet krävs för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Fram till den 1 juli 1998 gällde motsvarande bestämmelser för hyresrätter. Från sagda tidpunkt gäller dock något mer liberala regler i hyresförhållanden. Om hyresvärderna vägrar samtycke till andrahandsuthyrningen skall hyresnämnden nämligen ändå lämna tillstånd 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. hyresvärderna inte har befogad anledning att vägra samtycke.

Tillstånd skall begränsas till viss tid och kan förenas med villkor (se 40 § hyreslagen).

Till skillnad från bostadsrättslagen ställer hyreslagen alltså inte längre upp något krav på att hyresgästen under en ”viss tid” skall vara förhindrad att använda lägenheten. Dessutom preciseras i hyreslagen i vilka slags situationer andrahandsupplåtelse över huvud taget kan komma i fråga (se prop. 1997/98:46 s. 57 f.).

5.5.2 Upplåtelse för självständigt brukande

Regeringens förslag: Avgörande för om en sublokation skall anses vara total (andrahandsupplåtelse) eller partiell skall vara huruvida bostadsrättshavaren har upplåtit lägenheten till annan för *självständigt brukande* eller inte.

Utredningens förslag: Överensstämmer med regeringens förslag (se betänkandet s. 194–197).

Remissinstanserna: De flesta remissinstanserna har inte haft något att erinra mot förslaget i denna del. *Svea hovrätt* har tillstyrkt förslaget och framhållit att det kan finnas skäl att överväga en motsvarande ändring i hyreslagen. *Hyresnämnden i Stockholm* har förordat att man tydligare tar fasta på om bostadsrättshavaren har sin huvudsakliga bostad kvar i lägenheten. *Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet* och *Kungliga Tekniska högskolan, KTH* har betonat att regleringen bör vara densamma i hyreslagen som i bostadsrättslagen.

Skälen för regeringens förslag: Bestämmelserna om partiell sublokation är mer generösa mot bostadsrättshavaren än vad bestämmelserna om andrahandsupplåtelse är. Något hinder mot partiell sublokation finns inte så länge upplåtelsen inte medför men för föreningen eller någon av dess medlemmar. Andrahandsupplåtelse kräver däremot normalt samtycke från föreningen eller tillstånd av hyresnämnden.

Utredningen har funnit att det förekommer fall där arrangemang vidtas för att man skall kunna återropa de generösare reglerna om partiell sublokation och därigenom slippa att – enligt reglerna om andrahandsupplåtelse – begära samtycke från föreningen eller tillstånd från hyresnämnden. Ett sådant typfall är att bostadsrättshavaren stänger av ett rum i den upplåtna lägenheten och gör gällande att det är fråga om en partiell sublokation.

Den fråga som först bör ställas är innebörden av gällande rätt. Är den ovan beskrivna typsituationen att anse som en andrahandsupplåtelse eller som partiell sublokation?

Praxis har tidigare inneburit att domstolarna fäst avgörande vikt vid hur stor del av lägenheten som den till vilken lägenheten har upplåtits har haft tillgång till (se betänkandet s. 195 f.). Högsta domstolen har relativt nyligen avgjort två mål där frågeställningen var om en bostadsrättshavare upplåtit hela lägenheten i andra hand eller inte (se NJA 2001 s. 241 I och II). I det första målet hade bostadsrättshavaren undantagit ett rum men hade i övrigt inte haft annan kontakt med lägenheten än att bostadsrättshavarens sambo besökt lägenheten någon gång i månaden, efter att först ha meddelat sin ankomst till hyresgästen. Högsta domstolen ansåg att hyresgästen hade rätt att *självständigt nyttja* lägenheten och att bostadsrättshavaren därför fick anses ha upplåtit hela lägenheten. I det andra målet övernattade bostadsrättshavaren i lägenheten någon gång i månaden, besökte lägenheten ett par gånger i veckan (varvid han utnyttjade köket och ett undantaget rum) samt fick sin post till lägenheten. Högsta domstolen ansåg inte att hyresgästen haft rätt att *självständigt utnyttja* lägenheten och fann att bostadsrättshavaren inte kunde anses ha upplåtit hela lägenheten.

Av de nu nämnda rättsfallen framgår att det i rättspraxis tagits ställning för en gränsdragning som ligger nära den som utredningen har föreslagit. Enligt regeringens mening finns det därmed goda skäl att i lag slå fast denna praxis. Regeringen föreslår således att 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 upplåtelsen anses som en andrahandsupplåtelse. Detta bör gälla även om något rum hålls låst för andrahandshyresgästen.

Några remissinstanser har framfört att regleringen bör vara densamma i hyreslagen. Som tidigare framhållits (se avsnitt 5.1) tar regeringen emellertid inte i detta sammanhang ställning till behovet av ändringar i hyreslagen.

5.5.3 När bör andrahandsupplåtelse tillåtas?

Regeringens förslag: Det nuvarande kravet för tillstånd till andrahandsupplåtelse att bostadsrätthavaren under viss tid inte har tillfälle att använda lägenheten slopas. Tillstånd till andrahandsupplåtelse skall fortsättningsvis lämnas om bostadsrätthavaren har *beaktansvärda skäl* för upplåtelsen och föreningen inte har någon *befogad anledning att vägra* samtycke. När tillstånd lämnas, skall det alltid begränsas till viss tid. Förslagen innebär inte några förändringar av bestämmelsen om tillstånd till andrahandsupplåtelse av bostadslägenhet som innehas av en juridisk person.

Utredningens förslag: Överensstämmer med regeringens förslag (se betänkandet s. 197–201).

Remissinstanserna: Bland de remissinstanser som har yttrat sig särskilt i frågan har *Svea hovrätt*, *HSB Riksförbundet*, *Riksbyggen* och *Hyresgästerna Sverige* tillstyrkt utredningens förslag. *HSB Riksförbundet* har dock ansett det olyckligt att ”beaktansvärda skäl” får olika innebörd i hyreslagen respektive i bostadsrättslagen. *HSB Riksförbundet* och *Hyresgästerna Sverige* har vidare ansett det otillfredsställande att olika förutsättningar skall gälla för olika stora föreningar. *Fastighetsägarna Sverige* har avstyrkt förslaget. Några remissinstanser, bl.a. *Hyresnämnden i Stockholm*, har förordat likalydande regler i bostadsrättslagen och i hyreslagen. *Mäklarsamfundet* har varit positivt till förslaget men ansett att man bör kunna gå ännu lite längre genom att helt ta bort kravet på beaktansvärda skäl.

Skälen för regeringens förslag

Reformbehovet; ändringarna i hyreslagen m.m.

Det finns flera skäl för att se över bestämmelserna om andrahandsupplåtelse i 7 kap. 11 § bostadsrättslagen, inte minst för att jämföra dem med de regler som sedan den 1 juli 1998 gäller för hyresförhållanden (se ovan 5.5.1). Sistnämnda ändringar innebär att hyreslagen numera är något generösare beträffande andrahandsupplåtelse än vad bostadsrättslagen är.

Tidigare gällde även i hyresförhållanden att andrahandsupplåtelse bara tilläts om det kunde antas att hyresgästen *under viss tid* inte kunde utnyttja lägenheten. Genom lagändringen togs begränsningen till ”viss tid” bort. I förarbetena angavs att begränsningen ansågs ha fått vissa oönskade konsekvenser, dels i fall när äldre och sjuka önskade hyra ut sina lägenheter, dels när en hyresgäst avsåg att inleda ett samboförhållande men ville ha kvar sin lägenhet för det fall samboförhållandet inte föll väl ut. I sådana situationer framstod det ofta som mindre sannolikt att hyresgästen skulle komma att återvända till lägenheten, varför tillstånd till andrahandsuthyrning vägrades. Genom lagändringen infördes även ett krav på att tillstånd till andrahandsuthyrning alltid skulle tidsbegränsas (se prop. 1997/98:46 s. 19). Det finns nu skäl att överväga huruvida motsvarande ändringar bör göras på bostadsrättens område eller om andra intressen gör sig gällande där.

Utgångspunkter för regleringen

Till skillnad från en hyresgäst har en bostadsrättshavare betalat en insats för sin lägenhet. På det sättet ligger bostadsrätten nära äganderätten. Detta talar *för* att ge bostadsrättshavaren en stor frihet att upplåta sin lägenhet i andra hand. Utgångspunkten i bostadsrättslagen är vidare att bostadsrättshavaren svarar för underhållet av lägenheten. Normalt sett är det alltså bostadsrättshavaren som får betala det slitage som andrahandsupplåtelsen kan medföra. 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, i vart fall så att styrelsearbetet kan fungera. Detta innebär att en liten förening är mer känslig än en stor för ett stort antal andrahandsupplåtelse.

Det bör emellertid inte enbart vara hänsynen till att föreningen över huvud taget skall kunna fungera vad gäller t.ex. styrelsearbetet som är avgörande för när andrahandsupplåtelse bör tillåtas. Bostadsrättsformen vilar på en föreningstanke. Som utredningen påpekat vore det därför olyckligt om flertalet boende i en bostadsrättsförening kom att vara antingen styrelsemedlemmar eller andrahandshyresgäster. Detta talar för att de skäl som bör kunna åberopas för en andrahandsupplåtelse bör ha någon form av tyngd. Bestämmelserna bör t.ex. inte vara sådana att de öppnar för köp i rent spekulationssyfte där förvärvaren aldrig har haft för avsikt att bo i lägenheten.

Sammanfattningsvis talar det sagda för att det inte finns skäl att automatiskt ansluta till vad som gäller för hyresrätter. Visserligen underlättar det för såväl tillämpande myndigheter som de boende i hyres- respektive bostadsrätter om samma regler om andrahandsuthyrning gäller för de båda boendeformerna. Regeringen delar emellertid utredningens bedömning att detta inte utgör tillräckliga skäl för att välja en enhetlig lösning. Bostadsrättens konstruktion med medlemskap i en förening gör nämligen att det kan finnas skäl att ta hänsyn till aspekter som saknar motsvarigheter på hyresrättens område. Dessa skäl väger enligt regeringens mening tyngre än den mer allmänna fördelen av att ha samma regler för bostadsrätter och hyresrätter.

Utformningen av reglerna

Regeringen anser alltså att det finns skäl att ha en i grunden generös inställning till andrahandsupplåtelse avseende bostadsrätt. Å andra sidan bör beaktas dels hänsynen till föreningen, dels tidsfaktorn som innebär att skälen för att tillåta en andrahandsupplåtelse ofta väger lättare och lättare ju längre tiden går.

På motsvarande sätt som skett på hyresrättens område bör begränsningen till att bostadsrättshavaren under viss tid inte har tillfälle att använda lägenheten slopas. Liksom vid hyresrätt kan en sådan begränsning nämligen få icke önskvärda konsekvenser när det är fråga om bostadsrätt. Huruvida bostadsrättshavaren kan komma att återvända till lägenheten eller inte bör alltså inte ha någon självständig betydelse för bedömningen av om andrahandsupplåtelse skall tillåtas.

Även med en generös grundinställning till i vilka situationer andrahandsuthyrning bör kunna komma i fråga, framstår det emellertid inte som lämpligt 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 lägenheten bör t.ex. inte gynnas av reglerna om andrahandsupplåtelse.

De omständigheter som bostadsrättshavaren skall kunna åberopa bör således, liksom tidigare, ha en viss styrka. Utredningen har funnit att begreppet "beaktansvärda skäl" även fortsättningsvis uttrycker detta bäst. Gränsen för vad som bör anses utgöra beaktansvärda skäl förskjuts dock jämfört med gällande rätt eftersom kopplingen till att bostadsrättshavaren under viss tid inte kan nyttja lägenheten slopas. Utredningen har vidare framhållit att begreppet är avsett att ha en något vidare tolkning än den som har ställts upp i hyreslagen.

Som *HSB Riksförbundet* har framhållit kan det ses som en nackdel att samma formulering används i de båda regelverken. I hyreslagen finns dock en exemplifiering som visar på att det skall vara fråga om särskilda situationer då hyresgästen har såväl påtagliga skäl att inte använda lägenheten som skäl att behålla den; 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 uppräkningslista bör – även om den inte är avsedd att uttömma ange de situationer som kan komma i fråga – anses vara begränsande (jfr prop. 1997/98:46 s. 20).

Någon motsvarighet till den exemplifiering som finns i hyreslagen bör inte införas i bostadsrättslagen. På bostadsrättens område bör andrahandsuthyrning kunna tillåtas även om de skäl som bostadsrättshavaren åberopar är av mer varierande slag. Förutom de situationer som nämns i hyreslagen, bör t.ex. tillstånd kunna lämnas när en förälder som innehar en mindre bostadsrättslägenhet vill hyra ut den till sitt barn. Vidare bör andrahandsuthyrning kunna medges när en person har förvärvat en bostadsrättslägenhet för att bosätta sig där efter pensionen men har behov av att kunna hyra ut den under en övergångstid. De skäl som i princip bör kunna godtas kan alltså variera.

Sammanfattningsvis ansluter sig regeringen till utredningens mening att skälen för andrahandsupplåtelse i lagtexten inte bör begränsas på annat sätt än att de bör vara *beaktansvärda*.

De beaktansvärda skäl som bostadsrättshavaren kan ha för en andrahandsupplåtelse bör dock vägas mot hänsynen till föreningen. En andrahandsupplåtelse bör inte medges när föreningen har tillräckligt tunga skäl som talar emot upplåtelsen. Liksom i dag skall samtycke kunna vägras om föreningen har befogad anledning till det.

Ju längre tid bostadsrättshavaren avser att inte utnyttja lägenheten, desto svagare blir normalt motiven för att andrahandsuthyrningen skall tillåtas mot föreningens vilja. Det bör därför såsom utredningen har föreslagit ställas upp ett krav på att tillstånd till andrahandsupplåtelse alltid skall begränsas till viss tid (jfr prop. 1997/98:46 s. 20).

Det finns ytterligare skäl som talar för att tidsbegränsa andrahandsupplåtelse. I mindre föreningar kan det finnas en risk för att föreningen under en period medger andrahandsuthyrningar men efter en tid – och då närmast på grund av att det redan finns så många andrahandsuthyrningar

i huset – gör bedömningen att ytterligare andrahandsuthyrningar inte kan godtas eftersom föreningens intressen av att få till stånd en fungerande styrelse etc. då skulle äventyras. Om tiden för andrahandsuthyrningar alltid begränsas minskar risken för sådana ”tröskeeffekter”.

Föreningens förhållanden bör kunna ha betydelse för hur lång tid som tillstånd ges för andrahandsupplåtelsen. Om det är fråga om en förlängning av en andrahandsuthyrning bör hänsynen till föreningen ibland kunna innebära att skälen som talar för upplåtelsen inte längre har tillräcklig tyngd.

Utredningen har delat den bedömning som lagstiftaren gjorde beträffande hyresrätter, nämligen att det är svårt att genom förarbetsuttalanden ställa upp någon tidsgräns för hur länge en andrahandsupplåtelse skall få fortgå. Förhållandena kan vara mycket varierande. Regeringen instämmer i att det på motsvarande sätt som på hyresrättens område därför är lämpligt att överlåta till rättstillämpningen att i varje särskilt fall avgöra hur länge andrahandsuthyrningen skall få pågå (jfr a. prop. s. 20 f.). Även här bör dock prövningen göras utifrån den tidigare angivna grundsynen beträffande andrahandsupplåtelse av bostadsrätter. Härvid ligger det nära till hands att förmoda att det i mindre föreningar ofta kan finnas skäl att sätta en något kortare tidsgräns än i större föreningar.

Föreningen bör liksom tidigare kunna göra invändningar beträffande andrahandshyresgästens personliga kvalifikationer. Vidare bör föreningen i enlighet med gällande rätt kunna ta hänsyn till villkor i stadgarna beträffande medlemskap i föreningen.

Samma bestämmelser bör, såsom utredningen funnit, gälla beträffande andrahandsupplåtelse av såväl bostadslägenheter som lokaler.

5.6 Tillträde till lägenheten

Regeringens förslag: Föreningen skall ha rätt att få komma in i en lägenhet när den skall utnyttja den tidigare föreslagna rätten att avhjälpa brister i lägenheten på bostadsrättshavarens bekostnad.

När en bostadsrättshavare har av sagt sig bostadsrätten skall han eller hon vara skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid.

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

Remissinstanserna: Ingen av remissinstanserna har framfört några invändningar mot förslagen.

Bakgrund: En bostadsrättsförening har under vissa omständigheter rätt att få komma in i bostadsrättshavarens lägenhet (se 7 kap. 13 § första stycket bostadsrättslagen). Sådan rätt föreligger när tillträde behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När bostadsrätten skall tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. I nu nämnda fall skall föreningen se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är vidare skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken (se 7 kap. 13 § andra stycket bostadsrättslagen).

Detta gäller även om den aktuella lägenheten inte besvärats av ohyra. I sistnämnda fall har bostadsrättshavaren rätt till ersättning för kostnader som han eller hon har drabbats av genom åtgärderna.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde trots att föreningen har rätt till detta, kan föreningen begära särskild handräckning (se 7 kap. 13 § tredje stycket bostadsrättslagen).

Hyreslagens regler om hyresvärdens rätt till tillträde är något mer långtgående än motsvarande bestämmelser i bostadsrättslagen (se 26 § hyreslagen). Hyresvärden har t.ex. rätt att utan uppskov få tillträde till lägenheten för att utöva nödvändig tillsyn eller utföra förbättringsarbeten som inte kan uppskjutas utan skada (se 26 § första stycket). Särskilda bestämmelser finns för hur mindre brådskande arbeten skall få utföras (se 26 § andra stycket). Hyresvärden har rätt att tillse att hyresgästen inte förorsakas större olägenhet än nödvändigt (se 26 § tredje stycket). Paragrafen innehåller även regler om tillträde för utrotande av ohyra och om särskild handräckning. Dessa bestämmelser motsvarar i stort sett de som gäller för bostadsrätter (se 26 § fjärde och femte styckena).

Skälen för regeringens förslag: Vid en jämförelse mellan bostadsrättslagens och hyreslagens regler om tillträde framgår att reglerna om tillträde för att utrota ohyra och möjligheterna till särskild handräckning har samma utformning i de båda regelverken, men att reglerna i övrigt skiljer sig åt i flera hänseenden. Såsom utredningen framhållit motiveras olikheterna främst av de skillnader i ansvarsfördelningen för lägenhetens skick som finns i de båda regelverken. Hyresvärden har mot den bakgrunden ett större behov än bostadsrättsföreningen av tillträde till lägenheten. Regeringen delar utredningens bedömning att det för bostadsrätterna inte finns ett behov av hyreslagens långtgående reglering. Bostadsrättslagens bestämmelser om tillträde till lägenheten bör därför i huvudsak behållas.

I två situationer kan det emellertid finnas skäl att överväga en utökad rätt till tillträde för föreningen.

I det föregående har föreslagits att föreningen skall ha rätt att *avhjälpa vissa brister i lägenheten på bostadsrättshavarens bekostnad* (se ovan 4.2.5). Denna rätt bör, för att bli verkningsfull, vara förenad med en rätt för föreningen att få tillträde till lägenheten. Den nuvarande utformningen av 7 kap. 13 § bostadsrättslagen täcker inte den situationen. Rätten till tillträde för att utföra arbeten är begränsad till sådana arbeten som föreningen svarar för. I det nu aktuella fallet är det fråga om motsatsen; nämligen arbeten som bostadsrättshavaren egentligen skall svara för. Regeringen föreslår således en ändring av bestämmelsen så att föreningen ges rätt till tillträde för att avhjälpa de aktuella bristerna.

Som utvecklats i det föregående har föreningen rätt att komma in i bostadsrättshavarens lägenhet – förutom vid tillsyn eller reparationer – när tvångsförsäljning är aktuell. Utredningen har pekat på att det på senare år skett en ökning av antalet *avsägelser* (se betänkandet s. 206). En bostadsrättshavare har rätt att avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen (se 4 kap. 11 § första stycket bostadsrättslagen). Genom avsägelsen tillfaller bostadsrätten föreningen. En avsägelse innebär 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 (se 4 kap. 11 § andra stycket bostadsrättslagen). Denna situation är lik den att hyresgästen har sagt upp sin lägenhet.

Utredningen har påtalat att det enligt de i utredningen företrädde centrala bostadsrättsorganisationerna inte är ovanligt att bostadsrätts-havare efter avsägelse vägrar att låta lägenheten visas (se betänkandet s. 206). Föreningen är i dessa situationer normalt angelägen att undvika onödigt tidsutdräkt när det gäller att överlåta lägenheten till en ny bostadsrättshavare. Enligt regeringens mening har föreningen ett legitimt behov av att så fort den önskar kunna visa lägenheten för spekulanter i syfte att kunna upplåta lägenheten till en ny bostadsrättshavare vid den tidpunkt då bostadsrätten övergår till föreningen. Regeringen föreslår därför att bostadsrättshavaren efter en avsägelse, på samma sätt som vid tvångsförsäljning, skall vara skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid.

Om en bostadsrättshavare *frånträder* bostadsrätten övergår bostadsrätten genast till bostadsrättsföreningen (se 4 kap. 8 § tredje stycket och 7 kap. 29 § första stycket bostadsrättslagen). För dessa situationer finns inte skäl att införa en rätt till tillträde för visning. En bostadsrätt kan även övergå till föreningen sedan tvångsförsäljning misslyckats (se 8 kap. 6 § bostadsrättslagen) eller för att den tas i anspråk av föreningen (se 9 kap. 16 § första stycket 2 bostadsrättslagen). Inte heller i dessa fall finns något behov av en rätt till tillträde för visning.

5.7 Förverkande

5.7.1 Gällande regler

I såväl hyreslagen som bostadsrättslagen finns regler om upphörande av nyttjanderätten, *förverkande*, på grund av för sen betalning av hyran respektive årsavgiften eller på grund av annat avtalsbrott (se 7 kap. 18 § bostadsrättslagen och 42 § hyreslagen). Gemensamt för de båda regelverken är också att hyresrätten respektive bostadsrätten efter förverkande kan *återvinnas* om betalning sker inom viss tid (se 7 kap. 23 § bostadsrättslagen och 44 § hyreslagen).

Bostadsrättslagens och hyreslagens regler om förverkande är till stora delar lika. En förklaring till detta är att flera av bestämmelserna i bostadsrättslagen har utformats med de motsvarande hyresrättsliga reglerna som förebild. Det finns emellertid också en del avvikelser.

En bostadshyresgäst kan t.ex. förlora sin lägenhet vid upprepade betalningsförseningar. Den principiella rätt till förlängning av hyresavtalet som en bostadshyresgäst har till följd av reglerna om direkt besittningsskydd kan nämligen brytas om hyresgästen har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas (se 46 § första stycket 2 hyreslagen). Motsvarande bestämmelse saknas i bostadsrättslagen.

En annan skillnad är att bostadsrättslagens regler om förverkande inte innehåller någon motsvarighet till bestämmelserna i hyreslagen om att hyresvärderna är skyldiga att informera socialnämnden om uppsägningen samt underrätta hyresgästen om dennes möjlighet att återvinna hyresrätten.

Ytterligare en skillnad är att den s.k. förverkandefristen vid hyresförhållanden sedan år 1993 är en vecka medan den för bostadsrätter är två dagar (se 42 § första stycket 1 hyreslagen och 7 kap. 18 § 1 bostadsrättslagen). År 1993 infördes också i hyreslagen regler om dels att socialnämnden i vissa fall kan ta på sig betalningsansvaret för hyran, dels att en hyresgäst inte får skiljas från lägenheten om han på grund av sjukdom etc. inte har kunnat betala hyran i tid (se 44 § fjärde stycket hyreslagen).

I det följande tar regeringen ställning till i vilka hänseenden bostadsrättslagens regler i nu aktuella hänseenden bör anpassas till vad som gäller på hyresrättens område.

5.7.2 Upprepade betalningsförseningar

Regeringens förslag: Upprepade betalningsförseningar skall kunna medföra att en bostadsrättshavare förlorar sin rätt till återvinning.

Twister om förverkande på grund av upprepade betalningsförseningar skall prövas av allmän domstol.

Om en uppsägning beror på upprepade betalningsförseningar skall bostadsrättshavaren ha rätt att bo kvar i lägenheten till det månads-skifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger bostadsrättshavaren att flytta tidigare.

Utredningens förslag: Överensstämmer med regeringens förslag (se s. 217–226).

Remissinstanserna: *Svea hovrätt* har tillstyrkt förslagen. *Hyresnämnden i Stockholm* har förklarat sig vara tveksam till utformningen av förslaget om förverkande vid upprepade betalningsförseningar samt framhållit att det, om föreslaget genomförs, bör övervägas om inte hyresnämnden skall handha prövningen. *Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet* och *Kungliga Tekniska högskolan, KTH* har sagt sig inte kunna tillstyrka förslaget om förverkande vid upprepade betalningsförseningar. *HSB Riksförbundet* har hemställt att avflyttning skall ske genast vid samtliga förverkandegrunder. *Hyresgästföreningen Riksförbundet* har bl.a. framhållit att de aktuella tvisterna bör prövas av hyresnämnden. Övriga remissinstanser har inte framfört några invändningar mot förslagen.

Skälen för regeringens förslag

Bör en särskild sanktion införas?

En bostadsrättshavare riskerar inte att förlora sin bostadsrätt vid upprepade betalningsförsummelse så länge han eller hon betalar inom återvinningsfristen som i dag är tolv dagar (se 7 kap. 18 § första stycket 1 och 23 § första stycket bostadsrättslagen). En bostadshyresgäst kan däremot förlora den rätt till förlängning av hyresavtalet som normalt föreligger (direkt besittningsskydd) om han eller hon gör sig skyldig till upprepade betalningsförseningar (se 46 § första stycket 2 hyreslagen).

Frågan är om det bör införas någon form av särskild sanktion mot upprepade betalningsförseningar med årsavgiften. Frågan har diskuterats

tidigare och 1986 års bostadsrättsutredning föreslog i sitt betänkande Översyn av bostadsrättslagen m.m. att nyttjanderätten till en bostadsrätt skulle kunna förklaras förverkad om bostadsrättshavaren vid upprepade tillfällen inte betalade årsavgiften i tid (se SOU 1988:14 s. 158 f.).

I det lagstiftningsärende där 1986 års utrednings förslag behandlades framhölls att även om bostadsrättslagen i möjligaste mån borde anpassas till hyreslagen, bl.a. avseende den nu aktuella frågan, fanns det skäl att avvakta med detta eftersom motsvarande frågor på hyresrättens område då utreddes av 1989 års hyreslagskommitté (se prop. 1990/91:92 s. 55). Frågan har därefter inte varit föremål för några vidare överväganden.

Utredningen har nu behandlat frågan och pekat på att förekomsten av upprepade betalningsförseningar enligt de tre centrala bostadsrättsorganisationerna utgör ett problem för bostadsrättsföreningarna. Omfattningen av problemet har inte kunnat kartläggas, vilket torde bero på att föreningarna inte har funnit det meningsfullt att driva frågor om uppsägning gentemot personer som visserligen betalar för sent men som till slut ändå betalar. Att vid upprepade tillfällen betala årsavgiften för sent får anses vara illojalt gentemot de andra bostadsrättshavarna i föreningen. Det torde dessutom ofta innebära extra administrativt arbete för föreningen. Även om avgiften slutligen betalas finns det således principiella skäl för att se allvarligt på företeelsen. Regeringen anser därför att det bör införas en särskild sanktion mot upprepade betalningsförseningar.

Sanktionen vid upprepade betalningsförseningar

Utredningen har funnit att den enda rimliga sanktionen vid upprepade betalningsförseningar är förverkande av nyttjanderätten.

Hyresnämnden i Stockholm, som i och för sig har instämt i utredningens bedömning att upprepade betalningsförsummelser bör leda till att nyttjanderätten upphör, har framhållit att man bör överväga en annan utformning av reglerna än den som utredningen föreslår. Nämnden har dock inte presenterat något alternativt förslag.

Vilka andra påföljder än förverkande skulle då kunna komma i fråga vid upprepade betalningsförseningar? Vid hyra av bostadslägenhet leder upprepade betalningsförseningar, som tidigare nämnts, till förlust av besittningsskyddet (se 46 § första stycket 2 hyreslagen). Någon motsvarande påföljd är inte möjlig på bostadsrättens område eftersom utgångspunkten är att upplåtelse av bostadsrätt sker utan tidsbegränsning (se 1 kap. 4 § bostadsrättslagen). Den normala sanktionen vid misskötsamhet eller kontraktsbrott är enligt bostadsrättslagen förverkande.

Regeringen delar därför utredningens bedömning att det är svårt att finna någon annan lämplig påföljd än förverkande. Vid den närmare utformningen av reglerna kan det dock finnas skäl att överväga olika lösningar, t.ex. vilka förseningar som bör leda till förverkande, i vilken utsträckning bostadsrättshavaren skall varnas och vid vilken tidpunkt denne skall vara skyldig att flytta. Som *Svea hovrätt* framhållit är det mycket som talar för att man bör utforma bestämmelsen så att sanktionen i första hand får en preventiv betydelse.

Förverkandegrund eller undantag från rätten till återvinning?

Av det ovan sagda framgår att regeringen anser att förverkande är den mest lämpliga påföljden vid upprepade betalningsförseningar. *Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet* och *Kungliga Tekniska högskolan, KTH* har diskuterat möjligheten att låta frågan om förverkande vara avhängig av om bostadsrättshavarens försummelse är ett väsentligt kontraktsbrott. Enligt regeringens mening framstår det dock som mer lämpligt att anknyta en ny bestämmelse om upprepade betalningsförseningar till de redan gällande, närliggande bestämmelserna om dröjsmål med betalning av årsavgiften. Den aktuella påföljden kan utformas på olika sätt; antingen att upprepade betalningsförseningar utgör en ny förverkandegrund eller att rätten till återvinning faller bort vid upprepade betalningsförseningar. Utredningen har förordat den sistnämnda lösningen.

Båda konstruktionerna får samma konsekvens, nämligen att bostadsrättshavaren förlorar sin bostadsrätt, varför det i första hand får anses vara fråga om att finna den mest lämpliga lagtekniska utformningen. Avsikten med bestämmelsen är att rätten till återvinning skall finnas kvar så länge det inte är fråga om upprepade betalningsförseningar. Enligt regeringens mening är det därför, såsom utredningen föreslagit, mest logiskt att utforma bestämmelsen som ett undantag från bestämmelsen om återvinning.

Regeringen föreslår således att upprepade betalningsförseningar inom återvinningsfristen bör kunna medföra att rätten till återvinning faller bort.

Vad bör krävas för att bostadsrättshavaren skall förlora lägenheten?

Förverkande av nyttjanderätten till lägenheten är en allvarlig påföljd för bostadsrättshavaren. Såsom utredningen påpekat är det därför viktigt att reglerna utformas så att bostadsrättshavaren får skiljas från lägenheten endast när detta är befogat.

En jämförelse med vad som gäller beträffande hyresrätter kan här vara av intresse. Enligt hyreslagen är en förutsättning för brytande av besittningsskyddet att hyresgästen åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att *avtalet inte skäligen bör förlängas* (se 46 § första stycket 2 hyreslagen). Upprepade betalningsförseningar medför i regel att rätt till förlängning inte föreligger. 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. Avsaknad av anmaningar om rättelse och innehållet i påminnelser kan också medföra att det ansetts oskäligt att låta hyresavtalet upphöra (se Holmqvist, Leif, Hyreslagen, 6 uppl., 2000 s. 314 f.).

Som utredningen framhållit torde det inte vara möjligt att i ett lagstiftningsärende på ett fullständigt sätt dra upp gränserna för när rätten till återvinning skall falla bort respektive finnas kvar. Avgörande för bedömningen bör dock vara att bostadsrättshavaren för att skiljas från lägenheten skall ha åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon *inte skäligen bör få behålla lägenheten*. Den närmare gränsen bör

dras upp i rättstillämpningen. Den praxis som har växt fram i förlängningstvister avseende hyresrätter bör härvidlag kunna vara vägledande. Särskilt viktigt synes dock vara att hyresvärden, t.ex. genom betalningspåminnelser, klartgjort att värden inte accepterar betalningsförse-ningarna.

Regeringen delar utredningens bedömning att det saknas skäl att föreslå olika regler för bostadslägenheter och lokaler. Samma regler bör således gälla för dessa.

Bör allmän domstol eller hyresnämnd pröva tvisterna?

Frågor om förverkande prövas av allmän domstol. Detta gäller både i fråga om hyresrätt och bostadsrätt. När det gäller hyresrätt kommer dock frågan om upprepade betalningsförseningar avseende bostadslägenheter ofta upp i förlängningstvister. Sådana tvister prövas av hyresnämnd. Frågor om förverkande kan – både vad gäller hyresrätt och bostadsrätt – initieras i summarisk process. Detta är dock inte möjligt beträffande förlängningstvister. I sådana tvister måste hyresvärden, om inte hyresgästen flyttar frivilligt, hänskjuta tvisten till hyresnämnd. Det innebär bl.a. att frågan i dessa fall inte kan avgöras genom summarisk process.

I sammanhanget kan nämnas att 1997 års hyreslagstiftningsutredning i sitt delbetänkande Nytt system för prövning av hyres- och arrendemål (SOU 1999:15) föreslog att hyresnämnderna skulle avskaffas. Regeringen har gjort bedömningen att organisationsförslagen inte bör genomföras utan att arbetet bör inriktas på en administrativ samordning med tingsrätten vid de orter där hyresnämnden i dag verkar (se Skr. 1999/2000:106 s. 59).

Bör då hyresnämnd eller allmän domstol pröva den nu aktuella typen av tvister?

För att förlägga tvisterna till hyresnämnderna talar, som bl.a. *Hyresnämnden i Stockholm* har framhållit, att samma avvägningar skall göras i de nu aktuella tvisterna som hyresnämnden har att göra i tvister om upprepade betalningsförseningar i hyresförhållanden. Liknande bedömningar måste dock göras när det gäller övriga förverkandegrunder avseende bostadsrätt. Detta sker i allmän domstol. Som exempel kan nämnas förverkandetvister där en lägenhet har använts för ett annat ändamål än det avsedda. Domstolen skall då bedöma om avvikelsen är av avsevärd betydelse för föreningen.

Mot att förlägga tvisterna till hyresnämnderna talar alltså den omständigheten att alla övriga förverkandefrågor handläggs av allmän domstol. Det skulle onekligen komplicera regelverket om olika förfaranderegler kom att gälla för olika förverkandegrunder, i synnerhet som förverkandegrunderna torde kunna komma att åberopas alternativt. Några skäl att föra över samtliga förverkandetvister till hyresnämnderna har inte framkommit.

Vid en samlad bedömning anser regeringen att även tvister om förverkande på grund av upprepade betalningsförseningar bör prövas av allmän domstol.

Vid vilken tidpunkt skall bostadsrättshavaren flytta?

Som tidigare nämnts är det möjligt att välja olika tidpunkter för när bostadsrättshavaren skall flytta. Bostadsrättslagen ställer redan i dag upp olika frister (se 7 kap. 24 § bostadsrättslagen). Avgörande för vilken frist som gäller är vad som är grunden för förverkandet. Bostadsrättshavaren är i de flesta fall när bostadsrätten sägs upp på grund av att den är förverkad skyldig att flytta genast. Undantag finns för några fall, nämligen när förverkande beror på olovlig andrahandsupplåtelse, att lägenheten har använts för annat ändamål än det avsedda, otillåten partiell sublokation eller att bostadsrättshavaren inte har fullgjort sådan skyldighet som avses i 7 kap. 18 § 7 bostadsrättslagen. I nu nämnda fall har bostadsrättshavaren rätt att bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare.

Den grundläggande frågan är om man bör ha kvar denna skillnad mellan de olika förverkandegrunderna. *HSB Riksförbund* har förespråkat att avflyttning alltid bör ske genast. En skillnad mellan förverkandegrunderna har dock i detta avseende funnits ända sedan 1930 års bostadsrättslag. 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" (se NJA II 1930 s. 516). De nya förverkandegrunder som därefter tillkommit – ohyra och brottslig verksamhet – har inte kommit att omfattas av tremånadersregeln.

Såsom utredningen konstaterat torde det beträffande vissa av förverkandegrunderna vara mer angeläget för föreningen att bostadsrättshavaren snabbt kan skiljas från lägenheten jämfört med de andra grunderna. Det finns därför enligt regeringens mening skäl att bibehålla de olika fristerna för när bostadsrättshavaren skall vara skyldig att flytta.

Frågan är då om förverkande på grund av upprepade betalningsförseningar skall medföra att bostadsrättshavaren skall vara skyldig att flytta genast eller först efter tre månader. Att tvingas flytta från sin bostad är för de flesta en ingripande påföljd. Det finns starka skäl att ge den berörde visst rådrum, inte minst för att skaffa sig en ny bostad. Å andra sidan är det viktigt att missbruk beivras. En sen betalning torde emellertid innebära en mindre förlust för föreningen än om betalning inte alls erläggs. Vid en avvägning av de motstående intressen som finns i denna fråga anser regeringen att tremånadersregeln skall omfatta även de fall då rätten till återvinning har gått förlorad på grund av upprepade betalningsförseningar.

5.7.3 Frister vid försenad betalning

Regeringens förslag: Nyttjanderätten till en bostadslägenhet som innehas med bostadsrätt skall vara förverkad om en bostadsrättshavare dröjer med att betala årsavgiften en vecka efter förfallodagen. Motsvarande frist för förverkande bör beträffande lokaler inte ändras utan även fortsättningsvis vara två vardagar.

Fristen för återvinning sedan bostadsrätten har förverkats på grund av försenad betalning skall vara tre veckor för bostadslägenheter och två veckor för lokaler.

Utredningens förslag: Överensstämmer med regeringens förslag (se betänkandet s. 226 och 227).

Remissinstanserna: *HSB Riksförbund* och *Riksbyggen* har motsatt sig att återvinningsfristerna förlängs. Övriga remissinstanser har tillstyrkt eller inte haft något att invända mot förslaget.

Bakgrund: Nyttjanderätten till en lägenhet kan, som tidigare framhållits, förverkas om betalning av hyran respektive årsavgiften inte sker inom viss tid efter förfallodagen. På bostadsrättens område är den s.k. *förverkandefristen* två vardagar medan den enligt hyreslagen är en vecka för bostadslägenheter och två vardagar för lokaler (se 7 kap. 18 § 1 bostadsrättslagen samt 42 § första stycket 1 och 2 hyreslagen).

Nyttjanderätten till en lägenhet kan, som tidigare angetts, återvinnas om betalning sker inom viss tid från uppsägningen. *Återvinningsfristen* är tolv vardagar för bostadsrätter (se 7 kap. 23 § bostadsrättslagen) medan den enligt hyreslagen är tre veckor för bostadslägenheter och två veckor för lokaler (se 44 § första stycket 1 och 2 hyreslagen).

När det gäller hyresrätt förlängdes förverkandefristen för bostadslägenheter från två vardagar till en vecka år 1993. Regeringen motiveerade detta med att bostaden är av central betydelse för en hyresgäst såväl ekonomiskt som socialt och att förverkande på grund av ett så kort betalningsdröjsmål som två vardagar därför inte framstod som rimligt (se prop. 1992/93:115 s. 15). I samma lagstiftningsärende föreslogs en ändring av återvinningsfristen från tolv vardagar till två veckor. Denna ändring motiverades med intresset av att fristerna anges på ett enhetligt sätt, nämligen i veckor (prop. 1992/93:115 s. 16). Bostadsutskottet föreslog i stället en återvinningsfrist om tre veckor för bostadslägenheter. Utskottet motiverade denna ändring med att fristen därigenom skulle bli så lång att en månadslön skulle kunna komma att betalas ut under den tiden och att socialnämnden skulle få tillräckligt med tid för att agera (se 1992/93:BoU24 s. 7). Riksdagen beslutade enligt utskottets förslag.

Skälen för regeringens förslag: Bostaden är socialt sett lika viktig för en bostadsrättshavare som för en hyresgäst. Ekonomiskt är bostadsrätten kanske ännu viktigare än en hyresrätt. De skäl som i 1993 års lagstiftningsärende åberopades för en längre förverkandefrist för hyresrätter har alltså bärkraft även på bostadsrättens område. Det talar för att de nuvarande reglerna är för stränga mot bostadsrättshavare som har en bostadslägenhet.

Tidigare har mot detta kunnat anföras att ingen särskild påföljd har funnits mot en bostadsrättshavare som gör sig skyldig till upprepade betalningsförseningar inom fristerna. Såsom utredningen påpekat faller emellertid det argumentet bort med förslaget att upprepade betalningsförseningar skall kunna leda till att rätten till återvinning förfaller.

En anpassning till hyreslagen i nu aktuella hänseenden innebär också att systemet blir mer lättöverskådligt, t.ex. för en förening som även har hyresgäster.

Mot bakgrund av det ovan sagda föreslår regeringen således 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.

5.7.4 Underrättelser och meddelanden

Regeringens förslag och bedömning: Återvinningsfristen skall börja löpa först när föreningen har underrättat bostadsrättshavaren om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom återvinningsfristen. Någon skyldighet att underrätta socialnämnden bör inte införas.

Utredningens förslag och bedömning: Överensstämmer med regeringens förslag och bedömning (se betänkandet s. 228–231).

Remissinstanserna: *Stockholms tingsrätt* och *Konsumentverket* har framhållit att socialnämnden bör underrättas vid uppsägningar på grund av för sen betalning. Övriga remissinstanser har inte haft något att erinra mot förslaget eller bedömningen.

Bakgrund: Enligt hyreslagen är hyresvärden skyldig att skicka vissa underrättelser och meddelanden som saknar motsvarighet på bostadsrättens område. En förutsättning för att återvinningsfristen skall börja löpa beträffande hyresrätt är t.ex. att hyresgästen har delgetts en *underrättelse* om att han eller hon genom att betala hyran på angivet sätt får tillbaka hyresrätten. Det gäller för både bostadslägenheter och lokaler. Beträffande bostadslägenheter gäller dessutom för att återvinningsfristen skall börja löpa att ett *meddelande* om uppsägningen och anledningen till denna skall ha lämnats till socialnämnden. När det gäller bostadsrätt börjar återvinningsfristen däremot enligt nuvarande regler att löpa när föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren.

Frågan huruvida det finns skäl att införa regler om underrättelseskyldighet till lägenhetsinnehavaren och meddelande till socialnämnden även på bostadsrättens område diskuterades redan i förarbetena till 1991 års bostadsrättslag. Regeringen avstod dock från att då föreslå några ändringar i dessa hänseenden eftersom motsvarande frågor på hyresrättens område behandlades av 1989 års hyreslagskommitté (se prop. 1990/91:92 s. 55).

Skälen för regeringens förslag: Skyldigheten att lämna underrättelse till hyresgästen infördes på hyresrättens område för att säkerställa att hyresgästen verkligen får kännedom om den möjlighet som finns att återvinna hyresrätten (se prop. 1973:23 s. 168 f.). En underrättelseskyldighet kan visserligen komma att medföra ett visst mått av extra arbete för föreningen. Detta måste emellertid vägas mot den fördel systemet från informationssynpunkt skulle innebära för bostadsrättshavaren. Fördelarna med bestämmelser om underrättelseskyldighet väger enligt regeringens bedömning över eventuella nackdelar. Regeringen föreslår således att en bostadsrättsförening för att återvinningsfristen skall börja löpa skall vara skyldig att *underrätta bostadsrättshavaren* om möjligheterna att återvinna bostadsrätten.

Bör det då även införas en skyldighet att underrätta socialnämnden? Kravet på meddelande till socialnämnden infördes i hyreslagen för att så långt möjligt förhindra vräkningar (se prop. 1977/78:175 s. 176). Beträffande bostadsrätter är möjligheterna att hjälpa den som har betalningsproblem avsevärt mindre än beträffande hyresrätter. Ekonomisk hjälp att behålla en bostadsrätt torde knappast kunna bli aktuellt annat än om det rör sig om ett helt temporärt betalningsproblem eller möjligen om bostadsrätten helt saknar förmögenhetsvärde. I normalfallet innebär dock regelsystemet att bostadsrätten skall avyttras.

Ekonomiskt ligger bostadsrätter närmare ett ägande av fast egendom än vad hyresrätt gör. Exempelvis består en del av bostadsrättshavarens faktiska boendekostnad oftast av amorteringar och räntebetalningar avseende lån på samma sätt som för en fastighetsägare. Kreditinstituten behöver inte skicka meddelanden till socialnämnden. Den som inte kan betala årsavgiften har sannolikt också problem att betala sina lån. Därmed kan lägenheten komma att avyttras efter agerande av kreditgivaren.

Det finns således ett antal olikheter mellan de olika upplåtelseformerna såvitt gäller förhållandena vid utebliven betalning. De åtgärder som socialnämnden skulle kunna vidta i dessa fall torde vara avsevärt färre när det gäller bostadsrätter än vad gäller hyresrätter. Därtill kommer att det genom utredningens kontakter med bl.a. Socialstyrelsen har framkommit att systemet med meddelande i praktiken inte verkar fungera tillfredsställande beträffande hyresrätter.

På grund av det ovan sagda anser regeringen att det inte finns tillräckliga skäl att införa regler om en underrättelseskyldighet till socialnämnden i nu aktuella fall.

5.7.5 Återvinning vid sjukdom

Regeringens förslag och bedömning: En bostadsrättshavare skall inte förlora nyttjanderätten till en bostadslägenhet även om han eller hon betalar årsavgiften efter återvinningsfristens utgång, om bostadsrättshavaren på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet har varit förhindrad att betala och betalning sedan har skett så snart det var möjligt, dock senast när frågan om avhysning avgörs i första instans.

Någon motsvarighet till den möjlighet som enligt hyreslagen finns för socialnämnden att ta över betalningsansvaret bör inte införas.

Utredningens förslag och bedömning: Överensstämmer med regeringens förslag och bedömning (se betänkandet s. 231–233).

Remissinstanserna: *HSB Riksförbund* och *Riksbyggen* har avstyrkt förslaget. Övriga remissinstanser har tillstyrkt eller inte framfört några invändningar mot förslaget eller bedömningen i denna del.

Skälen för regeringens förslag och bedömning: En hyresgäst får inte skiljas från en bostadslägenhet om socialnämnden inom återvinningsfristen meddelar hyresvärden att nämnden åtar sig betalningsansvaret för hyran, eller om 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 (se 44 § fjärde stycket hyreslagen). Reglerna infördes dels i syfte att förbättra socialnämndernas möjligheter att agera och förhindra att hyresgäster förlorar sina bostäder, dels för att säkerställa att hyresgäster i vissa klart ursäktliga fall får bo kvar i lägenheten trots dröjsmål med betalning av hyran till efter utgången av återvinningsfristen (se prop. 1992/93:115 s. 16 f.). Bör då dessa bestämmelser överföras till bostadsrättslagen?

När det gäller frågan om socialnämndens övertagande av betalningsansvar är det att märka att en bostadsrätt – till skillnad från en hyresrätt – representerar ett förmögenhetsvärde. Som angetts i det föregående (se avsnitt 5.7.4) är det därför mindre troligt att tänka sig att socialnämnden skulle överta betalningsansvaret för en bostadsrätt. Bl.a. av detta skäl har regeringen i det föregående avstått från att föreslå att socialnämnden skall underrättas vid betalningsförseningar. Detta innebär att det enligt regeringens mening inte heller finns tillräckliga skäl för att i bostadsrättslagen införa regler om socialnämndens övertagande av betalningsansvar för årsavgifter.

En annan fråga är om det finns skäl att införa en regel om att en bostadsrättshavare inte får skiljas från en bostadslägenhet trots att betalning har skett efter återvinningsfristens utgång, om förseningen berott på sjukdom eller liknande. Det är å ena sidan angeläget 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. Som *HSB Riksförbund* och *Riksbyggen* har framhållit drabbar uteblivna betalningar övriga medlemmar i föreningen. Samtidigt är det viktigt med balans i systemet. Redan enligt gällande rätt är utebliven betalning av årsavgiften en förverkandegrund. I det föregående har föreslagits 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. Frågan som nu är föremål för överväganden är emellertid om boende som blir sjuka etc. och inte betalar inom återvinningsfristen, skall förlora sin bostad. De aktuella fallen torde såsom utredningen påpekat i regel framstå som ursäktliga och torde inte vara ett uttryck för missbruk av systemet. Det framstår därför som rimligt att utgångspunkten är att fall som dessa inte skall leda till ett förverkande.

Regeringen föreslår alltså att det för bostadsrätter som är bostadslägenheter införs ett undantag från huvudregeln att bostadsrättshavaren får skiljas från lägenheten när betalning har skett efter återvinningsfristen. Undantaget skall avse den situationen att förseningen beror på att bostadsrättshavaren har varit förhindrad att betala årsavgiften på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet. Regleringen bör i denna del utformas efter mönster av hyreslagen.

5.8 Förfarandet vid uppsägning m.m.

5.8.1 Sättet för uppsägning

Regeringens förslag: En uppsägning skall alltid vara skriftlig. Möjligheten till muntlig uppsägning, om ett skriftligt erkännande lämnas, tas bort.

Utredningens förslag: Överensstämmer med regeringens förslag (se betänkandet s. 239 och 240).

Remissinstanserna: Remissinstanserna har tillstyrkt eller inte framfört några invändningar mot förslaget.

Bakgrund: En uppsägning avseende bostadsrätt skall vara skriftlig om inte skriftligt erkännande av uppsägningen lämnas (se 7 kap. 26 § bostadsrättslagen). Bostadsrättshavaren kan alltid göra uppsägningen hos en behörig ställföreträdare för föreningen. I lagen anges ytterligare en möjlighet. Bostadsrättshavaren kan nämligen göra uppsägningen även hos den som är behörig att ta emot årsavgiften på föreningens vägnar.

Beträffande hyresförhållanden är utgångspunkten att en uppsägning skall vara skriftlig, om hyresförhållandet har varat längre än tre månader i följd vid den tidpunkt till vilken tid uppsägningen görs (se 8 § första stycket hyreslagen). Om hyresförhållandet har 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 skriftligt erkännande av uppsägningen. Ett undantag finns. En lokalhyresgästs uppsägning måste i vissa fall vara skriftlig (se 8 § första stycket och 58 a § hyreslagen). På motsvarande sätt som för bostadsrätter får uppsägning göras hos den som är behörig att ta emot hyra på hyresvärdens vägnar.

Skälen för regeringens förslag: Enligt utredningen tillämpas i princip aldrig muntlig uppsägning beträffande bostadsrätter (se betänkandet s. 240). Remissinstanserna har inte givit uttryck för någon annan uppfattning. Bland annat av detta skäl har utredningen föreslagit att möjligheten till muntlig uppsägning tas bort.

På hyresrättens område har utredningen funnit att muntlig uppsägning torde fylla en funktion. Frågan om att ta bort möjligheten till muntlig uppsägning har också tidigare diskuterats i lagstiftningssammanhang. När frågan behandlades år 1984 ansågs förfarandet vara väl inarbetat på hyresmarknaden varför det borde bestå (se prop. 1983/84:137 s. 119).

Det faktum att möjligheten till muntlig uppsägning nästan aldrig utnyttjas beträffande bostadsrätter talar för att ta bort den. Att märka är också att avsägelse alltid skall göras skriftligen (se 4 kap. 11 § bostadsrättslagen). Reglerna blir mer lättöverskådliga om detsamma gäller även vid uppsägningar. Regeringen föreslår således att uppsägning av bostadsrätt i fortsättningen endast skall kunna ske skriftligen.

5.8.2 Bör orsaken till uppsägningen anges?

Regeringens bedömning: Någon regel om att en bostadsrättsförening bör ange orsaken till en uppsägning bör inte införas.

Utredningens bedömning: Överensstämmer med regeringens bedömning (se s. 240 och 241).

Remissinstanserna: *Kammarrätten i Göteborg* och *Konsumentverket* har framhållit att den enskilde bör få veta orsaken till uppsägningen. Övriga remissinstanser har inte haft något att invända mot utredningens bedömning i denna del.

Bakgrund: När en hyresvärd säger upp ett hyresavtal *bör* han eller hon normalt ange orsaken till att hyresavtalet upphör (se 8 § andra stycket hyreslagen). I förarbetena till bestämmelsen (se prop. 1993/94:199 s. 82) anges att det är av stor betydelse för hyresgästen att redan vid uppsägningen få klart för sig vad som är orsaken till denna. Vidare anges att upplysningen är tänkt att underlätta för hyresgästen att överväga om det tjänar något till att ta strid om att få bo kvar. Den 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. I förarbetena diskuterades även alternativet att anse uppsägningar ogiltiga om orsaken inte anges. Risken för rättsförluster vid en sådan ordning ansågs dock vara för stor. Någon ogiltighetspåföljd föreslogs således inte.

Skälen för regeringens bedömning: En bostadsrättshavare har i och för sig – såsom utredningen och ett par remissinstanser har påpekat – ett lika stort behov som en hyresgäst av att veta orsaken till en uppsägning. Utredningen har dock framhållit att föreningarna regelmässigt underrättar bostadsrättshavaren om orsaken till en uppsägning (se betänkandet s. 240). Frågan är då om det finns skäl att, på motsvarande sätt som i hyreslagen, föreskriva att en bostadsrättsförening bör ange orsaken till en uppsägning.

En osanktionerad bestämmelse om att orsaken till uppsägning bör anges skulle, vilket utredningen har framhållit, sannolikt ha en mycket begränsad betydelse för att öka benägenheten att ange orsaken till uppsägningar. Med hänsyn till att det dessutom i praktiken torde vara vanligt att orsaken till en uppsägning anges anser regeringen att en sådan bestämmelse inte bör införas. Att införa en sanktionerad bestämmelse i detta hänseende skulle föra för långt. Någon bestämmelse om att en bostadsrättsförening skall vara skyldig att ange orsaken till en uppsägning föreslås således inte.

5.8.3 Delgivning av uppsägning respektive underrättelse till bostadsrättshavaren

Regeringens bedömning: Bestämmelserna om delgivning av uppsägningar bör inte ändras.

Regeringens förslag: En underrättelse till bostadsrättshavaren om dennes möjligheter att få tillbaka sin lägenhet genom att betala inom återvinningsfristen bör delges på samma sätt som uppsägningen.

Utredningens bedömning och förslag: Överensstämmer med regeringens bedömning och förslag (se betänkandet s. 241 och 242 och 244–246).

Remissinstanserna: Remissinstanserna har godtagit utredningens bedömning och förslag.

Skälen för regeringens bedömning och förslag

Delgivning av uppsägning

En skriftlig uppsägning avseende bostadsrätt skall delges den som söks för uppsägningen (se 7 kap. 27 § första stycket bostadsrättslagen). Utgångspunkten är därvid att delgivningslagen (1970:428) är tillämplig. Vissa av delgivningslagens bestämmelser, 12–15 §§, är dock undantagna. I stället gäller bostadsrättslagens regler om delgivning i dessa delar (se 7 kap. 27 § andra och tredje styckena bostadsrättslagen). Av dessa bestämmelser framgår att, 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 av hushållet eller, om bostadsrättshavaren driver rörelse med fast kontor, på kontoret till någon anställd där. Påträffas inte någon av de nu angivna, skall uppsägningen i stället läggas i den söktes postlåda, om sådan finns. Uppsägning anses ha skett när vad som nu sagts har utförts. Slutligen finns en möjlighet till uppsägning genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar. Detta förutsätter att den hos vilken delgivning skall ske saknar känt hemvist i Sverige och inte heller har något känt ombud som har rätt att ta emot uppsägning för honom.

Hyreslagens bestämmelser om delgivning skiljer sig delvis från bostadsrättslagens. Bestämmelserna i hyreslagen innebär sammanfattningsvis följande. En skriftlig uppsägning skall normalt delges den som söks (se 8 § hyreslagen). Vissa lättnader i kravet på delgivning finns dock. En uppsägning kan nämligen under vissa förutsättningar skickas i rekommenderat brev (se 8 § fjärde stycket hyreslagen). Detta förutsätter dock att den som söks för uppsägning har hemvist här i landet. Vidare får det inte vara fråga om en förverkandesituation enligt 42 § hyreslagen eller om en situation där en hyresvärd enligt 58 § hyreslagen säger upp en lokalhyresgäst. En uppsägning som sker genom ett rekommenderat brev anses ha skett när brevet har avlämnats för postbefordran under den söktes vanliga adress. Särskilda bestämmelser finns om vad som skall anses som hyresgästens vanliga adress. Det sagda innebär att en hyresgäst alltid kan göra en uppsägning med rekommenderat brev under förutsättning att hyresvärden har hemvist i landet. I förarbetena har detta i korthet motiverats med att sådana försändelser kommer fram i tillräckligt stor utsträckning och att det i god fastighetsförvaltning ingår att alltid vara anträffbar (se 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. En hyresvärd får använda rekommenderat brev endast om uppsägningen inte har rättsverkningar för hyresgästen.

För en bostadsrättshavare har en uppsägning alltid rättsverkningar. Regeringen anser att det skulle föra för långt att frångå kravet på att bostadsrättshavare skall delges uppsägningar. Det skulle bl.a. innebära att man eftergav grundläggande krav på rättssäkerhet. Det torde vidare ligga i sakens natur att bostadsrättshavare i regel inte har några problem med att nå föreningen, varför några skäl att införa lättnader i kravet på delgivning inte heller i den delen synes vara motiverade.

Sammanfattningsvis anser alltså regeringen att någon motsvarighet till de lättnader i delgivningskravet som finns vid uppsägning av hyresrätter inte bör införas för bostadsrätternas del.

Delgivning av underrättelse

I det föregående har föreslagits att en bostadsrättsförening, vid uppsägning av en bostadsrättshavare 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 avgiften inom återvinningsfristen. Bestämmelsen är hämtad från hyreslagen där en motsvarande bestämmelse infördes år 1974. Beträffande delgivning gällde då att underrättelsen skulle delges på samma sätt som uppsägningen, dvs. enligt hyreslagens delgivningsregler. Numera gäller emellertid att uppsägningen fortfarande skall delges på detta sätt men att underrättelsen skall delges enligt delgivningslagens bestämmelser. När möjligheten till uppsägning genom rekommenderat brev infördes i hyreslagen gjordes nämligen en ändring i 44 § hyreslagen som innebar att lokutionen "i den ordning som gäller för uppsägning, delgivits" ersattes med "delgetts". Högsta domstolen har sedermera slagit fast att denna formulering innebär att delgivning enligt delgivningslagen krävs beträffande underrättelser (se prop. 1983/84:137 s. 129 och rättsfallet NJA 1988 s. 420).

Regeringen har i det föregående gjort den bedömningen att bostadsrättslagens regler om delgivning av uppsägning inte bör ändras. Utredningen har funnit att det saknas anledning att välja ett annat regelverk för delgivning av underrättelser. Remissinstanserna har inte haft någon annan uppfattning. Enhetliga bestämmelser har flera fördelar, bl.a. blir reglerna enklare att överblicka. En annan fördel är att föreningen kan ta in underrättelsen i uppsägningen. Regeringen föreslår mot denna bakgrund att delgivning av underrättelser skall göras på samma sätt som delgivning av uppsägningar, dvs. med tillämpning av 7 kap. 27 § bostadsrättslagen.

5.8.4 Övergivna lägenheter

Regeringens bedömning: Någon reglering om övergivna lägenheter bör inte införas.

Utredningens bedömning: Överensstämmer med regeringens bedömning (se betänkandet s. 243 och 244).

Remissinstanserna: *HSB Riksförbund* har föreslagit att en bestämmelse om återtagande av övergivna lägenheter skall införas. Övriga remissinstanser har inte framfört några invändningar mot utredningens bedömning.

Bakgrund: En hyresvärd får genast återta en lägenhet om en hyresgäst överger den (se 27 § första stycket hyreslagen). Därefter står det hyresvärden fritt att hyra ut lägenheten till någon annan. Egendom som finns kvar i lägenheten tillfaller under vissa förutsättningar hyresvärden (se 27 § andra stycket hyreslagen).

Skälen för regeringens bedömning: En hyreslägenhet som en hyresgäst har övergett saknar värde för hyresgästen. Annorlunda är det med en bostadsrätt. Bostadsrättshavaren har betalat en insats för lägenheten och bostadsrätten kan vara pantsatt.

HSB Riksförbund har förespråkat att en regel om hanteringen av övergivna lägenheter införs. Förbundet har hänvisat till att förekomsten av bostadsrättshavare som överger sina lägenheter är ett problem för bostadsrättsföreningar utanför storstadsregionerna och att förfarandet med uppsägning och tvångsförsäljning är tidskrävande för föreningarna.

Såsom utredningen emellertid har konstaterat skulle en reglering om övergivna lägenheter för bostadsrätter innebära att man i praktiken gav bostadsrättshavaren möjlighet att avsäga sig bostadsrätten redan innan två år har gått från upplåtelsen. Avsägelse, som får ske tidigast två år efter upplåtelsen, innebär att bostadsrättshavaren avstår från all rätt till ersättning för bostadsrätten samtidigt som han eller hon blir fri från sina förpliktelser mot föreningen (se 4 kap. 11 § bostadsrättslagen). Tvåårsfristen avser att skydda föreningens intressen (jfr NJA II 1930 s. 469). En regel om övergivna lägenheter motsvarande den som finns i hyreslagen skulle alltså innebära en möjlighet för bostadsrättshavaren att komma ifrån skyldigheten att betala årsavgift även för tiden innan det att två år har gått efter upplåtelsen. Det skulle i och för sig vara möjligt att föreskriva att återtagande av en lägenhet får ske tidigast två år efter upplåtelsen. På så sätt skulle en motsvarande tvåårsfrist gälla för återtagande som för avsägelse. Enligt regeringens bedömning är det dock tveksamt om det finns något verkligt behov att införa en sådan bestämmelse. Någon regel om övergivna lägenheter föreslås därför inte.

5.8.5 Sättet för tillsägelse i vissa fall

Regeringens förslag: Ett meddelande om en tillsägelse till en bostadsrättshavare vid störningar i boendet skall kunna lämnas genom att ett rekommenderat brev sänds till mottagarens vanliga adress. På samma sätt skall föreningen kunna uppmana en bostadsrättshavare att avhjälpa en brist.

Utredningens förslag: Överensstämmer med regeringens förslag, dock att utredningen har föreslagit att även underrättelser till socialnämnden skall kunna lämnas genom rekommenderat brev (se betänkandet s. 252 och 253).

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

Skälen för regeringens förslag: I det föregående har regler om störningar i boendet föreslagits (se avsnitt 5.4.2). Av dessa regler följer att föreningen vid störningar som inte är särskilt allvarliga skall *säga till* bostadsrättshavaren att upphöra med störningarna. Enligt motsvarande bestämmelser i hyreslagen kan ett meddelande om sådan tillsägelse lämnas genom ett rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress (se 63 § hyreslagen). Detsamma bör enligt utredningen gälla för bostadsrätternas del. Remissinstanserna har inte haft någon annan uppfattning. Mot den bakgrunden föreslår regeringen att en förening i nu aktuella fall skall anses ha fullgjort sin skyldighet att säga till bostadsrättshavaren genom att sända ett rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress. Tillsägelsen bör därför tas med bland de meddelanden som räknas upp i 7 kap. 32 § bostadsrättslagen.

I det föregående har föreslagits att en bostadsrättsförening skall ha rätt att på bostadsrättshavarens bekostnad avhjälpa vissa allvarigare brister som bostadsrättshavaren svarar för (se avsnitt 5.2.4). Som där har nämnts bör en förutsättning för detta vara att föreningen dessförinnan har uppmanat bostadsrättshavaren att avhjälpa bristen. Denna uppmaning bör föreningen kunna ge på samma sätt som en tillsägelse till bostadsrättshavaren att upphöra med störningar i boendet. Regeringen föreslår därför att även den här aktuella uppmaningen skall kunna ges genom rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress och således tas med bland de meddelanden som räknas upp i 7 kap. 32 § bostadsrättslagen.

5.9 Övriga bestämmelser om rättigheter och skyldigheter

Regeringens bedömning: Bestämmelserna i 7 kap. bostadsrättslagen om avgifter till föreningen, frånträde vid avgiftshöjning, underrättelse vid pantsättning av en bostadsrätt m.m. bör behållas oförändrade.

Några nya bestämmelser om informationsskyldighet för bostadsrättsföreningen, pant eller borgen bör inte införas i bostadsrättslagen.

Utredningens bedömning: Överensstämmer med regeringens bedömning (se s. 252–254).

Remissinstanserna: Remissinstanserna har inte framfört någon annan uppfattning än utredningen.

Skälen för regeringens bedömning

Reglerna om avgifter till föreningen m.m. bör inte ändras

Utredningen har gjort en systematisk genomgång av bostadsrättslagens bestämmelser om rättigheter och skyldigheter samt jämfört dessa med hyreslagens bestämmelser.

Bestämmelserna i bostadsrättslagen om avgifter som bostadsrättshavaren har att betala (se 7 kap. 14–16 §), bostadsrättsföreningens legala panträtt (7 kap. 16 a §), frånträde vid avgiftshöjning (7 kap. 17 §), underrättelse vid pantsättning (7 kap. 31 §), vissa övriga meddelanden

(7 kap. 32 §) och upphörande av bostadsrätten i vissa fall (7 kap. 33 §) m.m. saknar med några undantag motsvarigheter i hyreslagen. Utredningen har förklarat att man inte uppmärksammat några missförhållanden i dessa delar (se betänkandet s. 253). Remissinstanserna har inte angett någon avvikande uppfattning. I denna del synes det således inte finnas behov av några lagändringar. Dessa regler bör därför behållas oförändrade.

Regler om informationsskyldighet, pant eller borgen bör inte införas

År 1998 infördes vissa regler om hyresvärdens informationsskyldighet samt om pant och borgen beträffande bostadslägenheter i hyreslagen (se prop. 1997/98:46).

Regeln om *informationsskyldighet* innebär att hyresvärden är skyldig att lämna hyresgästen uppgift om sitt namn och sin adress där hyresvärden kan anträffas. Om hyresvärden är en juridisk person skall motsvarande uppgifter lämnas avseende dennes ställföreträdare (se 18 i § hyreslagen). Skälet till regleringen var att en oseriös hyresvärd genom att hålla sig undan kan försvåra för hyresgästerna att få till stånd nödvändiga åtgärder i huset (se prop. 1997/98:46 s. 36).

Utredningen har inte uppmärksammat några motsvarande problem på bostadsrättens område. Remissinstanserna har inte givit uttryck för någon annan uppfattning. Det finns alltså inte skäl att införa en liknande informationsskyldighet för en bostadsrättsförening.

Vad slutligen gäller *pant och borgen* till säkerhet för avtal om hyra innehåller hyreslagen bestämmelser om rätt för pantsättaren eller borgensmannen att säga upp sina åtaganden avseende bostadslägenheter (se 28 a § hyreslagen). 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 gälla. När det gäller pant är bestämmelserna tillämpliga både på pant som ställts av hyresgästen själv och pant som ställts av tredje man (se prop. 1997/98:46 s. 56). Bakgrunden till regleringen torde såsom utredningen har anfört främst ha varit en utveckling som innebar att det blivit allt vanligare att en hyresvärd kräver borgen som villkor för hyresavtal (se a. prop. s. 23). Bestämmelserna är avsedda att motverka att denna utveckling leder till att vissa grupper utestängs från den reguljära hyresmarknaden.

Utredningens erfarenheter är att borgen till säkerhet för en bostadsrättshavares skyldighet att betala årsavgift till föreningen används när detta kan anses befogat. Inte heller förefaller användningen av borgen ha blivit vanligare på senare år (se betänkandet s. 254). Så länge det rör sig om en nyanserad användning torde det såsom utredningen funnit inte finnas skäl att införa en reglering om uppsägning av borgensåtagande motsvarande den som finns i hyreslagen. Ytterligare ett skäl mot en sådan ordning är det förhållandet att borgen kan vara aktuell även för det fall bostadsrättshavaren tar lån för att finansiera insatsen eller köpeskillingen för bostadsrätten. Att införa begränsningar i den delen är inte aktuellt. Det framstår då som mindre lämpligt att införa begränsningar för borgen avseende årsavgiften.

6 Revision

Regeringens bedömning: Reglerna om när en bostadsrättsförening skall vara skyldig att utse kvalificerad revisor bör tills vidare vara oförändrade.

Utredningens bedömning och förslag: Utredningen har gjort den bedömningen att en bostadsrättsförening även fortsättningsvis skall vara skyldig att utse auktoriserad eller godkänd revisor endast om länsstyrelsen fattat beslut om detta. Utredningen har dock föreslagit att bestämmelsen om revision skall förtydligas (se betänkandet s. 258–269).

Remissinstanserna: De flesta remissinstanserna har instämt i eller inte framfört några invändningar mot utredningens bedömning och förslag. *Föreningen Auktoriserade Revisorer FAR* har däremot framhållit att regleringen om kvalificerad revisor bör vara densamma som för andra ekonomiska föreningar. *Bostadsrättsorganisationen SBC* har förordat att det ställs upp krav på att revisor alltid skall vara godkänd. *Sveriges advokatsamfund* har ansett att krav på kvalificerad revisor bör övervägas ytterligare.

Bakgrund: En vanlig ekonomisk förening skall ha minst en revisor (se 8 kap. 1 § föreningslagen). Något generellt krav på att någon revisor i föreningen skall vara kvalificerad (dvs. auktoriserad eller godkänd) finns inte. Däremot måste minst en av revisorerna vara auktoriserad eller godkänd revisor som avlagt revisorsexamen, om tillgångarnas nettovärde överstiger 1 000 prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring eller om antalet anställda i föreningen under vart och ett av de två senaste räkenskapsåren i medeltal har överstigit 200 (se 8 kap. 5 § första stycket föreningslagen). Vidare kan länsstyrelsen, om det är påkallat av särskilda omständigheter, besluta att minst en revisor skall vara kvalificerad (se 8 kap. 6 § föreningslagen).

Föreningslagens bestämmelser om revision gäller i tillämpliga delar även för bostadsrättsföreningar. Bostadsrättsföreningar är dock inte skyldiga att utse kvalificerad revisor annat än om länsstyrelsen har beslutat om det (se 9 kap. 26 § bostadsrättslagen).

Ett generellt krav på att åtminstone en revisor skall vara kvalificerad infördes under 1980-talet för aktiebolag som ett led i bekämpningen av ekonomisk brottslighet och andra oegentligheter som kan förekomma i samband med näringsverksamhet (se prop. 1981/82:171 s. 8). Vid föreningslagens tillkomst övervägdes om en liknande reglering borde införas för ekonomiska föreningar. Då gjordes bedömningen att det inte fanns något behov av en sådan skärpning (se prop. 1986/87:7 s. 68).

Skälen för regeringens bedömning: Utredningen har inte funnit skäl att föreslå att det införs ett *generellt krav på kvalificerad revisor* i bostadsrättsföreningar. Utredningen har bl.a. hänvisat till att det inte har framkommit något som tyder på ett behov av auktoriserade eller godkända revisorer för att motverka ekonomisk brottslighet, att man inte kunnat se någon koppling mellan de inträffande konkurserna bland bostadsrättsföreningar under 1990-talet och revisionen och att ett krav på kvalificerad revisor skulle medföra en viss kostnadsbelastning för i synnerhet mindre föreningar. Regeringen instämmer med utredningen att

det är mycket som talar för att ett generellt krav på kvalificerad revision skulle föra väl långt. Ett sådant krav gäller som nämnts inte heller för ekonomiska föreningar.

En annan fråga är om det finns anledning att *koppla ett krav på kvalificerad revision till antalet anställda eller föreningens tillgångar*, t.ex. på sätt som gäller för andra ekonomiska föreningar (se 8 kap. 5 § föreningslagen). Enligt regeringens mening kan det finnas skäl för att bostadsrättsföreningar bör vara underkastade liknande krav på kvalificerad revision som gäller för flertalet näringsdrivande juridiska personer. Det sagda gäller även för kooperativ hyresrätt (jfr prop. 2001/02:62 s. 107). Det finns dock ett förhållande som talar för att tills vidare behålla undantaget för bostadsrättsföreningar (och även för kooperativa hyresrättsföreningar) från vad som annars gäller i fråga om revision genom auktoriserad revisor. Föreningslagens bestämmelser om när en auktoriserad revisor krävs anknyter bl.a. till värdet på föreningens tillgångar. Den stora tillgångsposten i en bostadsrättsförening är föreningens fastighet. Det torde inte vara ovanligt att värdet av denna överskrider det nämnda tillgångsvärdet (1 000 prisbasbelopp) utan att föreningens ekonomiska förhållanden för den skull behöver vara särskilt komplicerade. Utredningen har gjort bedömningen att mellan 2 500 och 3 000 föreningar skulle överskrida nämnda värde (se betänkandet s. 263).

Inom Regeringskansliet pågår en översyn av de gränsvärden som styr olika redovisnings- och revisionsbestämmelser. Den kan leda till att nuvarande gränsvärden som bestämmer när ett företag måste ha auktoriserad revisor kommer att justeras. I avvaktan på resultatet av denna översyn anser regeringen att bostadsrättslagens regler om revision bör behållas oförändrade. Samma sak bör gälla för de motsvarande reglerna avseende kooperativ hyresrätt. Regeringen avser dock att återkomma till dessa frågor i samband med översynen av gränsvärdena.

Regeringen är inte heller i detta sammanhang beredd att, som *Patent- och registreringsverket* har föreslagit, överväga frågan om registrering av revisorerna i ekonomiska föreningar. Denna fråga övervägs för närvarande inom Regeringskansliet (jfr prop. 2001/02:62 s. 107).

7 Differentierade insatser

<p>Regeringens bedömning: Det bör inte införas några särskilda regler om differentierade insatser.</p>

Utredningens bedömning: Överensstämmer med regeringens bedömning (se betänkandet s. 274 och 275).

Remissinstanserna: Remissinstanserna har inte haft någon annan uppfattning än utredningen.

Bakgrund: Att en bostadsrättsförening tar ut differentierade insatser innebär att olika insatser tas ut för likadana lägenheter. En hög insats skall då i princip innebära att årsavgiften blir lägre jämfört med årsavgiften för den som betalar en låg insats (se Julius, Håkan m.fl., Bostadsrättslagen, andra uppl. 1998, s. 195). Tanken med detta är att boende, som föredrar att redan från början betala en större kapitalinsats

för att därmed få lägre månadskostnader, skall kunna göra det. Något hinder mot detta har i doktrinen inte ansetts föreligga så länge det ekonomiska utfallet för medlemmarna kan anses hålla sig inom ramen för likhetsprincipen (se a.a. s. 195). Likhetsprincipen kan enkelt uttryckt sägas innebära att alla medlemmar i en förening skall behandlas lika. Både HSB och Riksbyggen har skrivningar i sina mönsterstadgar som medger differentierade insatser.

Skälen för regeringens bedömning: Stadgebestämmelser om differentierade insatser medger att insatsens storlek kan bestämmas med beaktande av den enskilde bostadsrättshavarens ekonomiska förhållanden. Detta får anses vara positivt för bostadsrättshavarna. En ändring av insatserna skall beslutas på föreningsstämma (se 9 kap. 13 § bostadsrättslagen). Om ett sådant beslut medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna, skall det fattas med viss majoritet (se 9 kap. 16 § första stycket 1 bostadsrättslagen). Dessa bestämmelser innebär således ett visst skydd för bostadsrättshavarna. Detta skydd föreslås i det följande stärkas ytterligare (se avsnitt 8).

Det är visserligen tänkbart att vissa problem kan uppkomma när det gäller bedömningen av om alla bostadsrättshavare totalt sett betalar proportionellt lika mycket. Sådana problem torde emellertid kunna lösas inom ramen för föreningsdemokratien.

Sammantaget anser regeringen att det inte finns skäl att införa några särskilda regler om differentierade insatser.

8 Förutsättningar för vissa besluts giltighet

8.1 Ökning av insatserna

Regeringens förslag: Särskilda förutsättningar skall gälla för ett beslut som innebär att samtliga insatser ökas utan att det inbördes förhållandet mellan insatserna rubbas. För att beslutet skall vara giltigt skall krävas att alla röstberättigade i föreningen har gått med på det. Beslutet skall också vara giltigt om två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

Utredningens förslag: Överensstämmer med regeringens förslag (se betänkandet s. 280–284).

Remissinstanserna: *Svea hovrätt* har framfört synpunkter på den föreslagna bestämmelsens tillämpningsområde. *Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet* och *Kungliga Tekniska Högskolan, KTH* har framhållit att det bör övervägas om inte reglerna bör gälla också vid ändring av andelstal. *Statens Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB* har betonat att bolaget i sin egenskap av kreditgivare inte anser att det finns någon anledning att försvåra möjligheterna till ökning av insatserna eftersom detta många gånger är positivt för föreningarna. Övriga remissinstanser har inte framfört några invändningar mot förslaget.

Bakgrund: Ändring av insatserna beslutas av föreningsstämman (se 9 kap. 13 § bostadsrättslagen). Om ett beslut innebär ändring av någon insats och medför att det inbördes förhållandet mellan insatserna rubbas,

skall samtliga bostadsrättshavare som berörs av ändringen ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås krävs att två tredjedelar av de berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet samt att detta har godkänts av hyresnämnden (se 9 kap. 16 § första stycket 1 bostadsrättslagen). Ett beslut på en föreningsstämma om ökning av insatserna utan att det inbördes förhållandet rubbas kan dock fattas med enkel majoritet.

Skälen för regeringens förslag: Utredningen har funnit att en ökning av samtliga insatser kan innebära risker för otillbörliga förfaranden gentemot enskilda bostadsrättshavare. En ökning av insatserna kan t.ex. vara ett sätt att tvinga en icke önskvärd bostadsrättshavare som inte kan finansiera den ökade insatsen att sälja sin bostadsrätt. Utredningen har däremot inte funnit några andra negativa konsekvenser av en sådan ökning. Som *Statens Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB* framhållit är en ökning av insatserna ofta positiv för föreningarna. Den drabbar inte heller kreditgivarna på något oskäligt sätt. Motivet för att inte acceptera enkel majoritet beträffande beslut om ökning av insatsen skulle alltså främst vara att man vill förhindra otillbörliga beslut gentemot enskilda bostadsrättshavare.

Högre ställda majoritetskrav innebär att föreningens möjligheter att ordna finansieringen på det sätt föreningen anser bäst inskränks. En förening kan ha goda skäl för att ändra sin belåning. Om föreningen minskar sin belåning på huset uppstår ofta ett behov av att öka insatserna. Ofta innebär detta att bostadsrättshavarna – i stället för föreningen – lånar pengar av banken. Förfaranden av detta slag beror i allmänhet på att det skattemässigt är mer fördelaktigt om bostadsrättshavarna lånar pengarna än om föreningen gör det. Man kan också 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.

Av det ovan sagda framgår å ena sidan att ett beslut om ökning av insatserna kan innebära risker för otillbörliga förfaranden gentemot enskilda bostadsrättshavare. Detta talar enligt regeringens mening för att särskilda förutsättningar bör ställas upp för denna typ av beslut. Å andra sidan står det klart att det kan finnas helt legitima skäl för sådana beslut. Man bör därför inte ställa upp onödiga hinder för beslut som är rationella och inte otillbörliga.

Hur bör då den närmare utformningen av reglerna vara? Risker för otillbörliga förfaranden gentemot enskilda skall minimeras, samtidigt som onödiga hinder mot rationella beslut inte skall ställas upp. En möjlighet är att kräva att alla röstberättigade går med på beslutet. Risker för otillbörligheter får då anses närmast utesluten. Ett sådant krav är å andra sidan mycket långtgående. Detsamma gäller att, som *Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet* och *Kungliga Tekniska högskolan, KTH* har förordat, i stället föreskriva att den som motsätter sig en ökning av insatserna skall ha rätt att bli utlöst och bo kvar som hyresgäst. En sådan reglering skulle kunna få betydande ekonomiska konsekvenser för föreningen. En mer rimlig avvägning är enligt regeringens mening att införa en regel liknande den som gäller vid ändring av insatser som rubbar det inbördes förhållandet (se 9 kap. 16 § första stycket 1 bostadsrättslagen). Regeln bör ha den innebörden att beslutet är giltigt enbart om samtliga röstberättigade i föreningen har gått

med på beslutet eller, om en sådan enighet inte gått att nå, om två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och beslutet dessutom har godkänts av hyresnämnden.

Slutligen bör, som *Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet* och *Kungliga Tekniska högskolan, KTH* har diskuterat, övervägas om regleringen även bör gälla vid ändring av andelstal. Vissa föreningar tillämpar system med andelstal som grund för fördelningen av årsavgiften. Genom 1971 års bostadsrättslag togs tidigare bestämmelser om andelsvärden bort ur lagstiftningen (jfr prop. 1971:12 s.160). Regeringen anser därför att bl.a. systematiska skäl talar emot att nu införa regler som även gäller andelstal. Några direkta missförhållanden torde inte heller förekomma vad gäller andelstal. Särskilda regler vid ändring av andelstal föreslås således inte.

8.2 Nedsättning av insatserna

Regeringens förslag: Ett beslut om nedsättning av samtliga insatser skall registreras hos Patent- och registreringsverket. Beslutet skall inte få verkställas förrän ett år har förflutit efter registreringen.

Utredningens förslag: Överensstämmer med regeringens förslag (se betänkandet s. 284–292).

Remissinstanserna: Bl.a. *Statens Bostadskreditnämnd*, *Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet*, *Kungliga Tekniska högskolan, KTH* och *Patent- och registreringsverket* har tillstyrkt förslaget. *Svenska Bankföreningen* har framhållit att de föreslagna åtgärderna visserligen leder i rätt riktning men att de är otillräckliga för att behovet av skydd för det egna kapitalet skall vara tillgodosett. Även *Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet*, *Kungliga Tekniska högskolan, KTH*, *Institutet för fastighetsrättslig forskning vid Uppsala universitet*, *Sveriges advokatsamfund*, *Venantius* och *Konkursförvaltar-kollegiernas förening* har framhållit att kapitalskyddsfrågan bör övervägas ytterligare.

Bakgrund: Inledningsvis kan något sägas om *kapitalskyddet i ekonomiska föreningar*. För en ekonomisk föreningens förpliktelser svarar endast föreningens tillgångar (se 1 kap. 3 § föreningslagen). Huvudprincipen är alltså att medlemmar, styrelseledamöter och andra företrädare inte har personligt ansvar. Dock kan också föreningens fordringar på ännu inte inbetalda insatser och avgifter tas i anspråk för föreningens förpliktelser. Insatserna skall redovisas som bundet eget kapital (se 5 kap. 15 § årsredovisningslagen [1995:1554]). I 10 kap. 1 § föreningslagen anges att föreningens medel får delas ut endast i form av överskottsutdelning, återbetalning av medlemsinsatser, utbetalning vid nedsättning och utskiftning vid likvidation. Föreningslagen innehåller också bestämmelser om nedsättning av insatsernas belopp. Insatsen skall anges i stadgarna (se 2 kap. 2 § föreningslagen). En ändring av stadgarna får enligt huvudregeln inte verkställas förrän beslutet har registrerats hos Patent- och registreringsverket. När det gäller ett beslut om nedsättning av insatserna får detta emellertid inte verkställas förrän ett år har förflutit efter registreringen (se 7 kap. 14 § femte stycket föreningslagen). Detta

innebär alltså ett visst skydd för borgenärerna på så sätt att de får en varning och ett år på sig för att t.ex. driva in sina fordringar på föreningen. Slutligen innehåller föreningslagen en bestämmelse om återbetalningsskyldighet om utbetalning har skett i strid mot lagens bestämmelser (se 10 kap. 7 § föreningslagen).

Vad gäller då beträffande *kapitalskyddet i bostadsrättsföreningar*? Bestämmelser om vinstutdelning finns i 9 kap. 27 och 28 §§ bostadsrättslagen. Utdelning får endast ske av vinst som redovisas i fastställd balansräkning för det senaste räkenskapsåret. Vinst får inte delas ut till andra än bostadsrättshavarna. 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 § föreningslagen.

I 9 kap. 4 § bostadsrättslagen finns en motsvarighet till 1 kap. 3 § föreningslagen. För föreningens förpliktelser svarar endast föreningens tillgångar.

Årsredovisningslagens bestämmelse om att insatserna skall redovisas under bundet kapital i balansräkningen (se 5 kap. 15 § årsredovisningslagen) gäller enligt 9 kap. 26 § bostadsrättslagen även för bostadsrättsföreningar.

Till skillnad från vad som gäller för ekonomiska föreningar behöver insatserna inte anges i stadgarna (jfr 9 kap. 5 § bostadsrättslagen). Det finns inte heller någon motsvarighet till bestämmelsen i 7 kap. 14 § föreningslagen om 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 uppräknings motsvarande den i 10 kap. 1 § föreningslagen beträffande på vilka sätt föreningens medel får betalas ut till medlemmarna finns inte heller i bostadsrättslagen.

Utredningen har diskuterat frågan om avsaknaden av regler motsvarande dem i föreningslagen medför att det är tillåtet att sätta ned insatserna genom ett vanligt majoritetsbeslut (se betänkandet s. 286–291). Utredningens bedömning är att detta är tillåtet. För en sådan bedömning talar följande. Föreningslagens bestämmelser gäller inte för bostadsrättsföreningar annat än när detta särskilt anges i bostadsrättslagen. Bostadsrättslagens bestämmelse i 7 kap. 14 § om att en beslutad insats kan ändras i den ordning som anges i 9 kap. 13 och 16 §§ samt bestämmelsen i 9 kap. 16 § första stycket 1 om särskilda villkor för beslut om ändring av insatser som rubbar det inbördes förhållandet mellan insatserna talar för att lagstiftaren endast avsett att reglera förhållandena mellan föreningen och bostadsrättshavarna utan beaktande av borgenärsskydd. Beslut om nedsättning av insatserna torde därför enligt dagens regler kunna fattas med enkel majoritet.

Skälen för regeringens förslag: I det föregående har föreslagits särskilda regler för beslut om ökning av samtliga insatser. Finns det skäl att ställa upp särskilda krav även för att ett beslut om nedsättning av insatserna skall vara giltigt?

I en situation där samtliga insatser sätts ned är det svårt att se någon risk för otillbörligheter gentemot enskilda bostadsrättshavare. Särskilda krav torde i stället motiveras av att de skulle kunna vara en möjlighet att förhindra att föreningens egna kapital minskas på ett olämpligt sätt. Från kreditgivarsynpunkt kan dagens reglering framstå som bristfällig. Enligt

utredningen finns uppgifter från kreditgivare om fall där föreningar kommit på obestånd eller avsevärt försämrat sin ekonomi genom nedsättning av insatserna. *Svenska Bankföreningen* har påtalat liknande förfaranden. Detta aktualiserar frågan om borgenärerna bör ges ett bättre skydd. Ett något starkare skydd för borgenärerna behöver såsom utredningen påpekat inte nödvändigtvis vara positivt endast för borgenärerna. Att kapitalskyddet anses vara för svagt kan vara negativt även för bostadsrättsföreningarna, t.ex. i lånesituationer. En sådan bedömning drabbar i så fall även skötsamma, välordnade föreningar.

Eftersom syftet med en bestämmelse i detta fall skulle vara att skydda föreningens kapital, är det knappast meningsfullt att ställa upp krav på olika former av kvalificerad majoritet för beslutets giltighet. Inte heller framstår ett krav på godkännande av hyresnämnden som lämpligt bl.a. eftersom skyddsintressena skulle vara andra än de som hyresnämndens prövning normalt skall tillgodose.

Enligt regeringens mening bör man i stället överväga en bestämmelse liknande den som finns i föreningslagen om att viss tid skall förflyta innan beslutet får verkställas. Liksom för ekonomiska föreningar gäller beträffande bostadsrättsföreningar att ett beslut om ändring i stadgarna inte får verkställas förrän registrering har skett (se 9 kap. 25 § bostadsrättslagen). Som tidigare nämnts finns dock inte i bostadsrättslagen något krav på att insatserna skall anges i stadgarna. Ett krav bör därför lämpligen ställas upp på att beslut om nedsättning 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 möjlighet att avveckla sina affärskontakter med föreningen inom året.

Som utredningen funnit bör ettårsregeln avse endast beslut om nedsättning av samtliga insatser. Det är typiskt sett de besluten som innebär störst risker för borgenärerna. Om inte samtliga insatser sätts ned torde det regelmässigt röra sig om nedsättning av enstaka insatser, t.ex. för att en större lägenhet har blivit två.

Flera remissinstanser, bl.a. *Statens Bostadsfinansieringsföretag, SBAB* och *Svenska Bankföreningen*, har efterlyst ytterligare åtgärder för att stärka kapitalskyddet för bostadsrättsföreningar. Regeringen har inte i detta lagstiftningsärende tillräckligt underlag att föreslå ändringar i detta hänseende men är beredd att ompröva frågan om behov skulle uppstå.

8.3 Övriga beslut

<p>Regeringens bedömning: Det finns inte skäl för några ytterligare ändringar av reglerna om särskilda förutsättningar för vissa besluts giltighet.</p>
--

Utredningens bedömning: Överensstämmer med regeringens bedömning (se betänkandet s. 292).

Remissinstanserna: Remissinstanserna har inte redovisat någon annan uppfattning än utredningen.

Bakgrund: I det föregående har berörts vissa av de beslut som enligt bostadsrättslagen skall fattas med särskild majoritet. Lagen innehåller dock ytterligare bestämmelser med sådana krav. Bestämmelser om beslut om ändring av stadgar finns i 9 kap. 23–25 §§ bostadsrättslagen. I 9 kap. 16 § finns bestämmelser om vissa typer av beslut som alltid skall fattas på föreningsstämma och med viss majoritet. *Punkten 1* behandlar, som tidigare nämnts, beslut om ändring av insatserna som medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna. *Punkten 2* tar upp beslut som innebär förändring av en lägenhet. *Punkten 3* handlar om beslut om utvidgning av föreningens verksamhet. *Punkten 4* behandlar beslut om överlåtelse av föreningens hus. Av *punkten 5* framgår att stadgarna kan innehålla ytterligare villkor för besluts giltighet. 9 kap. 15 § bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark. Särskilda förutsättningar gäller också för beslut om ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Dessa kommer att behandlas i nästa avsnitt.

Skälen för regeringens bedömning: Enligt utredningen har inget framkommit som påkallar ändringar av majoritetskraven för de nu aktuella besluten eller utformningen av bestämmelserna.

En fråga som nyligen har varit föremål för prövning är om en bostadsrättsförenings uppförande av balkonger i visst fall skulle anses påverka lägenheter i markplanet på ett sådant sätt att den aktuella förändringen faller inom tillämpningsområdet för 9 kap. 16 § första stycket 2 bostadsrättslagen. Domstolen ansåg i detta fall att även ett beslut som inte medförde förändringar av själva lägenheten eller berörde gemensamma utrymmen etc. men som ändå var menligt för bostadsrättshavaren skulle anses omfattat av skyddsreglerna i 9 kap. 16 § första stycket 2 (se Svea hovrättens beslut 2001-03-26 i mål ÖH 3895-00, SÖH 118). Regeringen anser inte att detta avgörande ger anledning att överväga några ändringar av den aktuella bestämmelsen.

Sammanfattningsvis anser regeringen inte att det finns skäl att föreslå några ytterligare ändringar av reglerna för vissa besluts giltighet.

9 Vissa ombildningsfrågor

9.1 Gällande regler och hur de kringgås

Nuvarande regler om ombildning av hyresrätt till bostadsrätt

Ombildning av hyresrätt till bostadsrätt sker genom att hyresgästerna i en hyresfastighet bildar en bostadsrättsförening, som förvärvar fastigheten av husets ägare och sedan upplåter lägenheterna med bostadsrätt till de hyresgäster som vill delta i ombildningen.

I bostadsrättslagen finns regler om hur en ombildning till bostadsrätt skall gå till. Ett beslut att förvärva ett hus för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt skall fattas på en föreningsstämma. Beslutet är giltigt, om hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheter som omfattas av förvärvet har gått med på beslutet. Dessa hyresgäster skall vara medlemmar i bostadsrättsföreningen (se 9 kap. 19 §). Innan ett beslut om förvärv av ett hus fattas, skall en ekonomisk plan upprättas och hållas

tillgänglig för hyresgästerna (se 9 kap. 20 §, jfr 3 kap.). Beslut om förvärv i strid mot lagens bestämmelser är ogiltiga (se 9 kap. 21 §).

Inskrivningsmyndigheten skall beakta ogiltighetspåföljden när en bostadsrättsförening söker lagfart på sitt förvärv. En lagfartsansökan skall avslås om det är uppenbart att förvärvet är ogiltigt (se 20 kap. 6 § 10 jordabalken). Om inskrivningsmyndigheten kan konstatera att ett beslut om förvärv inte har biträttats av två tredjedelar av hyresgästerna eller att de hyresgäster som biträtt beslutet inte är medlemmar i bostadsrättsföreningen, skall myndigheten därför avslå ansökan. Inskrivningsmyndighetens granskning är normalt formell och tar sikte på att utifrån ingivna handlingar kontrollera att lagens krav är uppfyllda. En inskrivningsmyndighet har dock möjlighet att, om särskilda omständigheter föreligger, låta den vars rätt berörs yttra sig (se 19 kap. 16 § jordabalken).

Vid köp av hyresfastigheter krävs – om en kommun begär prövning av förvärvet – tillstånd från hyresnämnden, s.k. förvärvstillstånd. Detta regleras i lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. (förvärvslagen). Syftet med regleringen är att förhindra oseriösa eller på annat sätt olämpliga personer eller företag att komma in på fastighetsmarknaden. Förvärvstillstånd fordras dock inte när en bostadsrättsförening har fattat beslut om förvärvet på det sätt som föreskrivs för ombildning i bostadsrättslagen.

För att främja en övergång från hyresrätt till bostadsrätt infördes den 1 juli 1982 lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt (ombildningslagen). Samtidigt gjordes en del ändringar i den då gällande bostadsrättslagen. Bl.a. infördes kravet på viss majoritet för att en ombildning skulle få ske.

Ombildningslagen ger hyresgästerna rätt att för ombildning till bostadsrätt förvärva huset de bor i före andra köpare. En förutsättning för att hyresgästerna skall få en starkare ställning än andra spekulanter på fastigheten är att de har bildat en bostadsrättsförening och att föreningen har gjort en s.k. intresseanmälan till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. En intresseanmälan kan göras om hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna skriftligen har förklarat sig intresserade av ombildning. Så länge en sådan anmälan gäller får en fastighetsägare normalt inte överlåta fastigheten om inte föreningen först har erbjudits att förvärva fastigheten.

I förarbetena till de ombildningsregler som infördes år 1982 har framhållits att en ombildning till bostadsrätt bör ske på de boendes villkor samt att det är de boendes intressen, önskemål och synpunkter som bör tillgodoses när det är fråga om en övergång från hyresrätt till bostadsrätt. Bakgrunden till regleringen var att det enligt bostadsrättslagens tidigare bestämmelser var möjligt att bilda en bostadsrättsförening med syfte att ombilda en hyresfastighet utan att vare sig styrelseledamöterna eller övriga medlemmar var bosatta i fastigheten samt att en ombildning kunde genomföras helt utan insyn av de boende (se prop. 1981/82:169 s. 27 f.).

För ett giltigt beslut om ombildning krävs således i dag, att hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheter som omfattas av förvärvet går med på beslutet och att dessa hyresgäster är medlemmar i bostadsrättsföreningen. Även hyresgäster som inte bor i huset skall om-

fattas i beräkningsunderlaget. Det finns inget krav på att hyresgästen, för att få delta i omröstningen, skall vara folkbokförd på fastigheten. Om en lägenhet inte är uthyrd skall den däremot inte räknas med. Inte bara bostadslägenheter utan även lokaler skall ingå i beräkningsunderlaget. Det är emellertid bara hyresgäster som hyr direkt av värden som skall räknas med, vilket innebär att andrahandshyresgäster inte ingår i underlaget.

Ombildningslagen gäller sedan den 1 april 2002 även för ombildning till kooperativ hyresrätt och lagens rubrik är numera lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt. Samma krav gäller för ombildning till bostadsrätt respektive till kooperativ hyresrätt.

Skydd för hyresgäster som inte vill delta i en ombildning

En hyresgäst som inte vill delta i en ombildning till bostadsrätt har rätt att bo kvar i lägenheten som hyresgäst. Han eller hon får då bostadsrättsföreningen som hyresvärd (se 7 kap. 11 och 13 §§ jordabalken). Föreningen får inte upplåta bostadsrätt till lägenheten så länge hyresförhållandet består. Hyresgästen har samma besittningsskydd och samma bytesrätt som tidigare. Föreningen har samma skyldigheter som en vanlig hyresvärd.

Reglerna kringgås

På senare tid har uppmärksamats förfaranden som innebär att ombildningsreglerna delvis kringgås. Bostadsrättsföreningar har bildats på initiativ av fastighetsägare med medlemmar som på olika sätt står fastighetsägaren nära. Dessa medlemmar har visserligen giltiga hyreskontrakt avseende lägenheter i huset men bor egentligen inte där. På detta sätt bildade föreningar kallas ibland ”falska bostadsrättsföreningar”. Sådana föreningar har kommit att förvärva hus antingen genom sedvanligt majoritetsbeslut – vilket förutsätter att många av de ursprungliga hyresgästerna i huset på det ena eller det andra sättet kommit att flytta – eller genom att det bolag som äger huset genom fusion har gått upp i bostadsrättsföreningen. I det senare fallet blir föreningen ägare till fastigheten trots att något sådant beslut om förvärv som fordras enligt bostadsrättslagen aldrig har fattats. I den mån de verkliga hyresgästerna har bildat en bostadsrättsförening som gjort en intresseanmälan behöver denna inte heller erbjudas att förvärva huset. Hyresgästerna har dock rätt att bo kvar i huset som hyresgäster.

I de nu nämnda situationerna har lagens regler kommit att användas på ett annat sätt än lagstiftaren ursprungligen torde ha avsett. I det följande lämnar regeringen därför förslag på lagändringar i syfte att förhindra sådana förfaranden.

9.2 Krav på folkbokföring

Regeringens förslag: Bostadshyresgäster skall vara folkbokförda på fastigheten för att få räknas med i den kvalificerade majoritet som krävs för ett beslut om ombildning av hyresrätt till bostadsrätt. Detsamma skall gälla vid en s.k. intresseanmälan om ombildning till bostadsrätt.

Promemorians förslag: Överensstämmer med regeringens förslag (se promemorian s. 7–15).

Remissinstanserna: Remissinstanserna har tillstyrkt eller inte haft något att invända mot förslaget. Flera av remissinstanserna, bl.a. *Riksskatteverket* och *Hyresgästföreningen Riksförbundet*, har dock betonat att det även med den föreslagna åtgärden finns risker för kringgåenden. *Hyresgästföreningen Riksförbundet* och *HSB Riksförbund* har dessutom ansett att förvärv genom ombildning skall omfattas av förvärvslagen.

Skälen för regeringens förslag

Problem i dag

Att bostadsrättsföreningar bildas med medlemmar som visserligen har giltiga hyreskontrakt avseende lägenheter i huset men som ändå inte bor där har uppmärksammats på senare tid, framför allt i Stockholm. Sådana förfaranden överensstämmer knappast med lagstiftarens intentioner bakom reglerna om ombildning. Dessa regler syftar till att ta tillvara *de boendes* intressen. Att ombildning bör ske på de boendes villkor samt att de boendes intressen, önskemål och synpunkter bör tillgodoses vid övergång från hyresrätt till bostadsrätt har framhållits som utgångspunkter för regleringen (jfr ovan under avsnitt 9.1). Skyddet för de boendes intressen var också ett av skälen för att ändra majoritetsreglerna till ett krav på kvalificerad majoritet år 1999 (se prop. 1998/99:101 s. 11).

Varför förekommer då förfaranden med s.k. falska bostadsrättsföreningar? Den mest troliga förklaringen är att fastighetsägaren kan vinna ekonomiska fördelar av att medlemmarna i bostadsrättsföreningen på olika sätt står honom eller henne nära. Om medlemmarna fungerar som ”bulvaner” för fastighetsägaren, kan denne, efter det att lägenheterna upplåtits med bostadsrätt, tillgodogöra sig den vinst som sannolikt uppkommer vid en försäljning av lägenheterna till marknadspris.

Förfaranden av detta slag går stick i stäv med intentionerna bakom ombildningsreglerna. Många gånger handlar det i dessa situationer om skenavtal som inte avspeglar verkliga förhållanden utan bara har tillkommit för att kringgå lagstiftningen. Dessa förfaranden kan få oönskade konsekvenser för framför allt de hyresgäster som bor i huset och som inte vill ombilda till bostadsrätt. Situationen kan t.ex. vara den att det från början inte finns en majoritet för ombildning i ett hus. Genom att successivt se till att lägenheter som blir lediga hyrs ut till personer som fastighetsägaren kontrollerar kan en majoritet för ombildning uppnås. Denna majoritet återspeglar då inte uppfattningen hos de

”riktiga” hyresgästerna, dvs. de som verkligen bor i huset. Även om de kvarvarande hyresgästerna vid en ombildning har rätt att bo kvar i huset som hyresgäster, kan ombildningen få negativa konsekvenser för dem. Det kan t.ex. finnas en risk för att föreningen sätter sina egna medlemmars intressen framför hyresgästernas (jfr prop. 1998/99:101 s. 12).

Det nu sagda talar enligt regeringens mening för att bestämmelserna bör justeras så att intentionerna bakom ombildningsreglerna kan upprätthållas.

Alternativa lösningar

Det kan finnas olika sätt att i nu aktuellt hänseende skydda hyresgästerna i en ombildningssituation. I den remitterade promemorian diskuterades flera olika alternativ.

För det första övervägdes om *hyresgästernas besittningsskydd* är tillräckligt bra eller om gällande bestämmelser gör det alltför lätt för fastighetsägaren att få dem att flytta från huset inför en ombildning. I promemorian (se s. 9) framhölls att dagens regler får anses ge hyresgästerna ett godtagbart skydd och några ändringar föreslogs inte i den delen. Remissinstanserna har inte framfört någon avvikande uppfattning. Några ändringar i reglerna om besittningsskydd föreslås således inte.

Förfarandet hos *inskrivningsmyndigheten* behandlades också i promemorian (s. 9 och 10). Som tidigare framhållits är inskrivningsmyndighetens prövning normalt formell. I promemorian diskuterades om det finns anledning att utvidga inskrivningsmyndighetens utredningsskyldighet i nu aktuella fall. Några ändringar föreslogs dock inte. Som *Inskrivningsmyndigheten i Norrtälje* har framhållit bör inskrivningsmyndighetens prövning även i fortsättningen vara formell. Regeringen föreslår således inte några ändringar avseende förfarandet vid inskrivningsmyndigheten.

Vidare diskuterades i promemorian ett krav på *faktiskt boende* i fastigheten för att få delta i ett beslut om ombildning (se s. 10 f.). Det konstaterades att ett sådant krav i och för sig framstår som rimligt men att det inte passar för den formella prövning av en lagfartsansökan som inskrivningsmyndigheten har att göra. Några avvikande remissynpunkter har inte framkommit. Regeringen delar den bedömning som gjordes i promemorian.

Promemorians förslag om *krav på folkbokföring* på den aktuella fastigheten har i princip godtagits av remissinstanserna och kommer att diskuteras mer ingående i det följande, liksom den angränsande frågan om möjligheten för en person att inneha fler än en lägenhet vid en ombildning. Regeringen kommer dessutom att behandla den fråga som bl.a. *Hyresgästerna Riksförbundet* har tagit upp, nämligen om *förvärvslagens tillämpningsområde* bör utvidgas till att omfatta även förvärv genom ombildning.

Ett krav på folkbokföring på fastigheten

Ovan har konstaterats att krav på faktiskt boende på den aktuella fastigheten för att få biträda ett beslut om ombildning i och för sig framstår som rimligt, men att ett sådant krav ändå är mindre lämpligt eftersom det inte passar för den prövning som inskrivningsmyndigheten har att göra. De rekvisit som inskrivningsmyndigheten skall kontrollera bör nämligen vara lätt konstaterbara och påvisbara vid en skriftlig handläggning.

Ett krav på att hyresgästen skall vara folkbokförd på fastigheten för att få delta i ett beslut om ombildning till bostadsrätt framstår enligt regeringens mening som en möjlig lösning på problemet med s.k. falska bostadsrättsföreningar. Genom personbevis kan folkbokföringsadress lätt visas.

Folkbokföringen innebär bl.a. fastställande av en persons bosättning och sker genom skattemyndighetens försorg. Enligt folkbokföringslagen (1991:481) skall en person folkbokföras på den fastighet där han är att anse som *bosatt* (6 §). En person skall anses bosatt på den fastighet där han regelmässigt tillbringar, eller när byte av bostad skett, kan antas komma att regelmässigt tillbringa sin dygnsvila. Den som kan antas vara bosatt på fler än en fastighet skall anses bosatt där han har gemensam bostad med sin familj – make, sambo eller barn – eller med hänsyn till övriga omständigheter får anses ha sitt egentliga hemvist (7 §). En tillfälligt (tidsbestämd) vistelse som är avsedd att vara högst sex månader och utgör ett avbrott i en annars pågående bosättning skall inte anses leda till ändrad bosättning (8 §). Den som inte regelmässigt tillbringar sin dygnsvila på någon viss fastighet anses bosatt på den fastighet som han med hänsyn till familje- och arbetsförhållanden och övriga omständigheter kan anses ha starkast anknytning till (12 §). Den som har flyttat skall anmäla detta inom en vecka (25 §). Ett beslut om ändrad folkbokföring skall gälla med verkan från flyttdagen under förutsättning att anmälan gjorts i rätt tid. Kommer anmälan in senare gäller folkbokföringen från den dagen då anmälan kom in. Om beslut fattas utan föregående anmälan, gäller folkbokföringen från och med beslutets dag (se 34 och 35 §§). Den som underlåter att fullgöra sin anmälnings-skyldighet om ändring av adress kan dömas till penningböter (se 43 §).

Platsen för en persons regelmässiga dygnsvila är vad som normalt betraktas som en persons hem (jfr prop. 1990/91:153 s. 88). Så långt ligger ett krav på folkbokföring på fastigheten för att få biträda ett beslut om ombildning till bostadsrätt väl i linje med vad som eftersträvas i dessa fall. Vilka konsekvenser får då en sådan ordning för den som hyr ut sin lägenhet i andra hand eller använder den som övernattningslägenhet?

Vid uthyrning i andra hand kan folkbokföringslagens bestämmelse om tillfälliga vistelser bli aktuell (8 §, se ovan). Av den följer att om någon bor på en annan fastighet i mer än sex månader kan detta leda till ändrad folkbokföring. Ett krav på folkbokföring på fastigheten för att en hyresgäst skall få biträda ett beslut om ombildning till bostadsrätt, medför att en person som hyr ut sin lägenhet för en längre tid än sex månader riskerar att inte kunna påverka ett beslut om ombildning. Detta är en förändring i förhållande till i dag. Som *SBC* har framhållit finns det ganska många fall där det finns legitima skäl för t.ex. dubbel bosättning.

Men med tanke på att det är de boendes intressen som ombildningsreglerna avser att ta tillvara och med beaktande av att en ombildning torde ha större förutsättningar att bli framgångsrik ju fler medlemmar som faktiskt bor i huset är denna konsekvens enligt regeringens mening ändå acceptabel.

En bestämmelse om att enbart den som är folkbokförd på fastigheten får delta i ett beslut om ombildning till bostadsrätt medför också att en person som har en övernattningslägenhet i det hus som skall ombildas men är folkbokförd någon annanstans inte får räknas med. Utifrån samma resonemang som förts beträffande hyresgäster med lägenheter som hyrs ut i andra hand anser regeringen att detta är försvarbart. Att de fåtal juridiska personer som hyr bostadslägenheter inte heller får påverka beslutet framstår som rimligt, inte minst eftersom de regelmässigt torde hyra ut lägenheterna i fråga i andra hand.

Risker för kringgående av ett krav på folkbokföring m.m.

Som flera remissinstanser, bl.a. *Riksskatteverket*, *Hyresgästföreningen*, *Riksförbundet* och *Hyresnämnden i Stockholm* har framhållit finns det risker för att även ett krav på folkbokföring kommer att kringgåas. Det är t.ex. tänkbart att mindre nogräknade personer kan vara beredda att ändra sin folkbokföring utan att detta återspeglar verkliga förhållanden. Det är då viktigt att ha i minnet att folkbokföringen har betydelse i många olika sammanhang, t.ex. när det gäller kommunal skattesats och bostadsbidrag. Detta förhållande kan minska risken för kringgående.

I samma riktning talar enligt regeringens mening följande. Som tidigare nämnts kan den som underlåter att anmäla flyttning straffas. I förarbetena till folkbokföringslagen övervägdes att även kriminalisera lämnandet av oriktiga uppgifter i ett folkbokföringsärende. En särskild bestämmelse om detta hade föreslagits av 1983 års folkbokföringskommitté men kom att ifrågasättas under remissbehandlingen. Riksåklagaren anförde att de fall av oriktigt uppgiftslämnande som avsågs i allt väsentligt kan beivras som osant intygande enligt brottsbalken. Någon särskild straffbestämmelse kom inte att föreslås (se prop. 1990/91:153 s. 107 f.). Det är således inte uteslutet att straffansvar ändå kan komma i fråga om oriktiga uppgifter lämnas i ett folkbokföringsärende.

Vidare kan ett krav på folkbokföring medföra att det i vissa fall blir svårare att få erforderlig majoritet för ett beslut om ombildning till bostadsrätt. Ju fler andrahandsuthyrningar, övernattningslägenheter och juridiska personer som bostadshyresgäster det finns i ett hus, desto svårare blir det att få ihop en kvalificerad majoritet av på fastigheten folkbokförda hyresgäster som tillsammans med eventuella lokalhyresgäster röstar för en ombildning. Som tidigare har framhållits torde dock en ombildning ha större förutsättningar att bli framgångsrik ju fler medlemmar som faktiskt bor i huset, varför detta enligt regeringens mening får anses försvarbart.

Slutsats

Enligt regeringens mening är det mycket angeläget att så långt möjligt säkerställa att ombildningar till bostadsrätt faktiskt sker på de boendes villkor och att de i huset boende hyresgästerna inte förbigås vid ombildningen. Regeringen anser därför att det finns anledning att ställa upp ett krav på att en bostadshyresgäst skall vara folkbokförd på fastigheten för att få biträda ett beslut om ombildning till bostadsrätt. Detsamma bör gälla för att en bostadshyresgäst skall få räknas med i majoriteten för en s.k. intresseanmälan enligt ombildningslagen.

Möjligheterna att inneha fler än en lägenhet vid en ombildning

En fråga som ibland har berörts i dessa sammanhang är att en hyresgäst som deltar i en ombildning kan ha kontrakt på flera lägenheter i samma hus. Varje medlem i en bostadsrättsförening har emellertid bara en röst på föreningsstämman även om han innehar flera bostadsrätter, om inte något annat har bestäms i stadgarna (se 9 kap. 14 § bostadsrättslagen och 7 kap. 1 § föreningslagen).

Möjligheten att låta samma hyresgäst inneha flera lägenheter i ett hus skulle i och för sig kunna utnyttjas av en fastighetsägare för att få kontroll över hyresgästernas röster inför en ombildning. Det finns emellertid inget som tyder på att detta skulle vara vanligt förekommande.

Som tidigare angetts sker i dag folkbokföring *på fastighet*. En bestämmelse finns dock i folkbokföringslagen om att en person som är bosatt på en fastighet som innehåller flera bostadslägenheter skall folkbokföras också *på lägenhet* (se 6 § andra stycket folkbokföringslagen). Denna bestämmelse har hittills bara trätt i kraft i Gävle kommun och Högalids församling i Stockholms kommun. Folkbokföring på lägenhet ses som en förutsättning för en kommande registerbaserad folk- och bostadsräkning. Riksdagen beslutade år 1995 att en sådan skall genomföras (se prop. 1995/96:90, bet. 1995/96:FiU6, rskr. 1995/96:117). En försöksverksamhet med lägenhetsregister och folkbokföring på lägenhet har redan införts i de ovan nämnda kommunerna. Arbetet med det fortsatta genomförandet fortgår. Inriktningen är att en registerbaserad folk- och bostadsräkning skall kunna genomföras år 2004 eller 2005 (se prop. 1998/99:100, bet. 1998/99:FiU2, rskr. 1998/99:249 och promemorian En ny FoB-lag, Ds 2000:17 samt Statistiska centralbyråns, Riksskatteverkets och Lantmäteriverkets rapport Förbättrad hushålls- och bostadsstatistik i stället för FoB, Ju 2001/6185/F). När förslaget om folkbokföring på lägenhet genomförs i hela landet kan det bli aktuellt att införa ett krav på folkbokföring på viss lägenhet även vid ombildning till bostadsrätt. Med hänsyn till att en hyresgäst då kommer att kunna vara folkbokförd endast på *en* lägenhet skulle detta minska riskerna för sådana förfaranden som just beskrivits.

Kooperativ hyresrätt

Sedan den 1 april 2002 finns, som tidigare angetts, en ny, permanent upplåtelseform i Sverige; kooperativ hyresrätt. Kooperativ hyresrätt kan beskrivas som en mellanform mellan vanlig hyra och bostadsrätt och

skall bara kunna användas för upplåtelse av bostadslägenheter. Nyttjanderätten skall i stora delar överensstämma med vad som gäller för vanlig hyra. Därtill kommer emellertid att hyresgästerna skall tillhöra en förening, en kooperativ hyresrättsförening. Föreningen skall vara hyresvärd i förhållande till de kooperativa hyresgästerna och antingen äga huset (ägarmodellen) eller hyra det från dess ägare (hyresmodellen). Medlemmarna i en kooperativ hyresrättsförening skall betala vanliga medlemsinsatser till föreningen. Dessutom skall en särskild upplåtelseinsats kunna tas ut när lägenheterna upplåts. En hyresgäst som flyttar skall inte kunna sälja lägenheten fritt men skall i princip ha rätt att få tillbaka betalade insatser. Spekulative inslag saknas alltså. Ombildningsreglerna gäller även ombildning till kooperativ hyresrätt enligt ägarmodellen.

Mot bakgrund av ovanstående finns det anledning att fråga sig om kravet på folkbokföring på fastigheten bör gälla även för deltagande vid ombildning till kooperativ hyresrätt. *Riksbyggen* har förespråkat en sådan lösning.

Reglerna för ombildning är utformade på samma sätt för ombildning till bostadsrätt respektive till kooperativ hyresrätt. Lagtekniska skäl kan därför tyckas tala för en sådan samstämmighet. Likformiga regler torde dessutom underlätta hanteringen för såväl hyresgäster som står i begrepp att ombilda till en ny boendeform som för tillämpande myndigheter.

Å andra sidan utgör de föreslagna reglerna om kooperativ hyresrätt en helt ny lagstiftning. Upplåtelseformen saknar helt spekulative inslag. Några risker för missbruk och kringgåenden liknande de som förekommer på bostadsrättens område kan enligt regeringens bedömning inte förutses.

Fördelarna av likformiga regler kan enligt regeringens mening knappast utgöra tillräckliga skäl för att nu ställa upp ett nytt rekvisit som inte framstår som sakligt motiverat vid ombildning till kooperativ hyresrätt. Regeringen anser därför att det inte bör ställas upp krav på att en hyresgäst skall vara folkbokförd på fastigheten för att få delta i ett beslut om en sådan ombildning.

Bör förvärvslagens tillämpningsområde utvidgas?

Förvärvslagen syftar, som tidigare har framhållits, till att förhindra att olämpliga personer eller företag träder in på fastighetsmarknaden. Bestämmelserna i lagen innebär i huvudsak att, om en kommun påkallar prövning av ett förvärv av en hyresfastighet, förvärvet får komma till stånd endast efter tillstånd från hyresnämnden. Förvärvslagen innehåller fyra kriterier som är av betydelse för om tillstånd till ett förvärv skall vägras (se 4 § första stycket). Förvärvstillstånd skall vägras om förvärvaren inte visar att han är i stånd att förvalta fastigheten, om förvärvaren inte gör sannolikt att syftet med förvärvet är att han skall förvalta fastigheten och hålla den i visst angivet skick, om det kan antas att förvärvaren i något annat avseende inte kommer att iaktta god sed i hyresförhållanden eller om det kan antas att förvärvaren eljest med hänsyn till brottslig gärning eller visad brist vid fullgörande av åligganden enligt lag är från allmän synpunkt olämplig att inneha fastigheten.

Förvärv genom ombildning enligt bostadsrättslagens regler är undantagna från lagens tillämpningsområde (se 2 § 3). Bakgrunden till detta är att det har ansetts mycket svårt att finna några avslagsgrundande omständigheter mot en hyresgästbildad bostadsrättsförening (se prop. 1986/87:37 s. 43). Att märka är dock att även om ombildningssituationerna normalt är undantagna från reglerna om förvärvstillstånd hyresnämnden kan komma att pröva om förutsättningarna för undantag är uppfyllda, dvs. om ombildningsbeslutet har fattats enligt bostadsrättslagens regler. Exempel på att hyresnämnden har gjort en sådan prövning finns i rättspraxis.

En utvidgning av förvärvslagens tillämpningsområde till att avse förvärv genom ombildning skulle, som *Hyresgästföreningen Riksförbundet* har framhållit, sannolikt öka möjligheterna att komma åt missförhållanden med de s.k. falska bostadsrättsföreningarna. Andra remissinstanser har dock påtalat att nyttan av att låta förvärv genom ombildning omfattas av förvärvslagen måste vägas mot den ökade byråkrati och de olägenheter i övrigt som detta sannolikt skulle innebära. I det föregående har ett nytt materiellt krav för ett beslut om ombildning föreslagits. Tillräckliga skäl för att i detta sammanhang även utvidga förvärvslagens tillämpningsområde föreligger enligt regeringens mening inte. Regeringen kan dock komma att ompröva frågan om behov skulle uppstå.

9.3 Fusion

Regeringens förslag: Reglerna om fusion i bostadsrättslagen förtydligas så att det framgår att fusion mellan en bostadsrättsförening och ett aktiebolag inte är tillåten.

Promemorians förslag: Överensstämmer med regeringens förslag (se promemorian s. 15–17).

Remissinstanserna: Förslaget har tillstyrks eller lämnats utan erinran av de remissinstanser som yttrat sig. *SBC* har framhållit att man bör ta hänsyn till hur förslaget slår mot det fåtal bostadsaktiebolag som fortfarande finns och som önskar övergå till bostadsrätt. Bl.a. *Hyresgästföreningen Riksförbundet* har förordat att en bostadsrättsförening bara skall kunna fusioneras med en annan bostadsrättsförening.

Bakgrund: I bostadsrättslagen anges att bestämmelserna om fusion i 12 kap. föreningslagen i *tillämpliga delar* gäller även bostadsrättsföreningar (se 9 kap. 30 § bostadsrättslagen).

12 kap. föreningslagen handlar om fusion och inlösen av aktier i dotteraktiebolag. I kapitlet behandlas fusion mellan ekonomiska föreningar (1–7 §§), fusion mellan en ekonomisk förening och ett helägt dotteraktiebolag (8 §) och fusion genom inlösen av aktier i ett dotteraktiebolag (9–13 §§).

Fusion mellan ekonomiska föreningar kan ske på två sätt. Vid fusion genom *absorption* går en förening upp i en annan. Vid fusion genom *kombination* går två eller flera föreningar upp i en nybildad förening.

Som nämnts innehåller föreningslagen också bestämmelser om fusion mellan en ekonomisk förening och ett helägt dotteraktiebolag samt regler om inlösen av aktier i ett dotteraktiebolag. Detta hänger samman med att

lagen innehåller vissa regler om koncernförhållanden. I början av föreningslagen definieras vad som i dessa sammanhang avses med en koncern (se 1 kap. 4 § föreningslagen). Beslut om fusion fattas på föreningsstämma med viss majoritet (se 12 kap. 4 § föreningslagen). Ett fusionsavtal skall inom viss tid registreras hos Patent- och registreringsverket (PRV) (se 12 kap. 5 §). Därefter skall tingsrätten ge tillstånd att verkställa avtalet (se 12 kap. 6 §). Fusionen är genomförd när rättens tillstånd har registrerats hos PRV (se 12 kap. 7 §).

Skälen för regeringens förslag

Tolkning av gällande rätt

Frågan är till en början hur bostadsrättslagens hänvisning till 12 kap. föreningslagen ”i tillämpliga delar” bör tolkas. I förarbetena till bostadsrättslagen sägs att koncernbestämmelserna i föreningslagen inte skall gälla i fråga om bostadsrättsföreningar (se prop. 1990/91:92 s. 227 och 430, jfr prop. 1979/80:144 s. 135). Bakgrunden till detta är följande. I den lagrådsremiss som föregick den förstnämnda propositionen föreslogs att bostadsrättslagens fusionsbestämmelse skulle hänvisa till bestämmelserna om fusion ”m.m.” i 12 kap. föreningslagen. Lagrådet ansåg att tillägget ”m.m.” skapade intrycket att även bestämmelserna om inlösen av aktier i dotteraktiebolag skulle gälla i fråga om bostadsrättsföreningar och förordade att tillägget skulle utgå. Lagrådet motiverade detta med att koncernbestämmelserna i föreningslagen inte skulle gälla för bostadsrättsföreningar. Regeringen följde Lagrådets förslag och bestämmelsen fick den utformning som den i dag har.

Även bestämmelsen om fusion mellan en ekonomisk förening och ett helägt dotteraktiebolag, 12 kap. 8 § föreningslagen, tar sikte på koncernförhållanden. Föreningslagens koncerndefinition är emellertid som nämnts inte tillämplig på bostadsrättsföreningar. Enligt regeringens mening ligger det därför närmast till hands att tolka lagstiftarens avsikt så att tillämpningen av fusionsbestämmelserna ”i tillämpliga delar” innebär att inte heller denna bestämmelse är tillämplig på bostadsrättsföreningar.

Problem i tillämpningen

Intresset för att ombilda hyresrätt till bostadsrätt har ökat kraftigt under ett antal år, särskilt i Stockholm. Stora ekonomiska värden står på spel för såväl den fastighetsägare som skall sälja sitt hus till en bostadsrättsförening som för de hyresgäster som skall förvärva sina lägenheter med bostadsrätt. Ombildningslagen är tänkt att ge de hyresgäster som bor i huset en starkare ställning än andra spekulanter på fastigheten. På senare tid har emellertid nya tillvägagångssätt vid ombildning uppkommit som gör att hyresgästerna i huset kan komma att förbigås. Det handlar om fall där fastighetsägaren bildar en bostadsrättsförening med medlemmar som på olika sätt står honom nära (se föregående avsnitt). En typisk sådan situation kan beskrivas på följande sätt. Fastigheten ägs av ett aktiebolag som har fastigheten som sin enda tillgång. Den av fastighetsägaren initierade bostadsrättsföreningen köper samtliga aktier i bolaget och

beslutar att bolaget genom fusion skall gå upp i föreningen. Föreningen blir därmed ägare till fastigheten trots att något sådant beslut om förvärv som krävs enligt bostadsrättslagen aldrig har fattats. Även om de hyresgäster som bor i huset har bildat en bostadsrättsförening och gjort en intresseanmälan till inskrivningsmyndigheten behövs i denna situation inte något hembud till den föreningen. Det finns exempel ur praxis på att fusioner av det nu beskrivna slaget har godtagits.

Ett förtydligande behövs

Det ovan beskrivna tillvägagångssättet med fusion mellan en bostadsrättsförening och ett aktiebolag medför att intentionerna bakom ombildningsreglerna sätts ur spel och att hyresgästerna i huset kan komma att förbigås.

Det är enligt regeringens mening viktigt att principerna för hur en ombildning skall gå till upprätthålls så att de boendes intressen tas tillvara på det sätt som är tänkt. Ett förtydligande bör därför göras i bostadsrättslagens bestämmelse om fusion så att det framgår att en fusion mellan en bostadsrättsförening och ett aktiebolag inte är möjlig. Fusion skall alltså endast kunna äga rum mellan föreningar. Detta innebär i och för sig att fusion mellan en bostadsrättsförening och en ekonomisk förening blir möjlig. Tillräckliga skäl att, som bl.a. *Hyresgästföreningen Riksförbundet* har förordat, begränsa tillämpningsområdet så att en bostadsrättsförening bara skall kunna fusioneras med en annan bostadsrättsförening, har enligt regeringens uppfattning inte framkommit.

Hänvisningen till föreningslagens regler om fusion bör enligt regeringens mening lämpligen utformas så, att det i bostadsrättslagen direkt anges vilka av föreningslagens bestämmelser som är tillämpliga för bostadsrättsföreningar. På så sätt kommer regleringen också att överensstämma med vad som gäller för kooperativ hyresrätt (se 2 kap. 24 § lagen [2002:93] om kooperativ hyresrätt).

Vad slutligen gäller den fråga som *SBC* har tagit upp, nämligen behovet av övergångsbestämmelser för sådana bostadsaktiebolag som vill övergå till bostadsrätt, vill regeringen framhålla följande. Det är inte längre möjligt att bilda bostadsaktiebolag (jfr 1 kap. 4 och 8 §§ bostadsrättslagen). Äldre bostadsaktiebolag får dock leva vidare med stöd av övergångsbestämmelser till bostadsrättslagen (se punkterna 4 och 7). I betänkandet *Översyn av bostadsrättslagen m.m.* uppskattades antalet äldre bostadsaktiebolag år 1985 till ett 30-tal i hela landet (se SOU 1988:14). I förarbetena till 1991 års bostadsrättslag uttalade departementschefen att han inte var beredd att föreslå några åtgärder beträffande dessa (se prop. 1990/91:92 s. 145). Regeringen är inte heller nu beredd att föreslå några särskilda regler beträffande dessa subjekt, i synnerhet eftersom det sannolikt endast finns ett fåtal bostadsaktiebolag kvar och en övergång till bostadsrätt torde vara möjlig med stöd av gällande regler, t.ex. om likvidation.

10 Kostnader och ikraftträdande

Ikraftträdande och övergångsfrågor

Lagändringarna bör träda i kraft den 1 april 2003.

Vissa av förslagen förutsätter särskilda övergångsbestämmelser. Dessa kommer att beröras nedan samt behandlas närmare i författningskommentaren.

I de fall där särskilda övergångsbestämmelser inte införs gäller, enligt allmänna grundsatser, att nya civilrättsliga bestämmelser inte tillämpas i fråga om rättsförhållanden som har uppkommit före bestämmelsernas ikraftträdande. För att en äldre bestämmelse skall gälla beträffande rättsförhållanden som har uppkommit före ikraftträdandet krävs dock en särskild bestämmelse om detta.

När det gäller bostadsrätter som har upplåtits före ikraftträdandet blir emellertid nya bestämmelser även utan särskilda övergångsbestämmelser tillämpliga. Den nya bestämmelsen om rätten att förändra lägenheten (se avsnitt 5.4.1) kommer således att gälla även bostadsrätter som har upplåtits före ikraftträdandet. Så bör det enligt regeringens mening vara.

Enligt regeringens mening är det lämpligt att sådana förändringar i lägenheten (jfr ovan 5.4.1) som har vidtagits före ikraftträdandet prövas enligt den äldre bestämmelsen om detta (se övergångsbestämmelserna punkten 3).

Vidare bör störningar i boendet (se ovan 5.4.2) som har inträffat före ikraftträdandet bedömas enligt äldre bestämmelser (se övergångsbestämmelserna punkten 4). De nya bestämmelserna om särskilt allvarliga störningar bör således inte heller gälla beträffande störningar som har skett före ikraftträdandet. För detta behövs ingen övergångsbestämmelse.

Vad gäller den nya bestämmelsen om föreningens rätt att avhjälpa en brist på bostadsrättshavarens bekostnad (se ovan 5.2.4) bör den kunna tillämpas även om bristen uppkommit före ikraftträdandet, under förutsättning att föreningen efter ikraftträdandet har uppmanat bostadsrättshavaren att själv avhjälpa bristen. En särskild övergångsbestämmelse behövs om detta (se punkten 5).

De nya bestämmelserna om ansvarsfördelningen för ventilationskanaler (se avsnitt 5.2.2) bör gälla även om en annan ansvarsfördelning har angetts i föreningens stadgar. Någon övergångsbestämmelse om detta behövs inte eftersom nya lagregler tar över stadgevillkor.

När det gäller den nya bestämmelsen om gränsdragningen mellan total och partiell sublokation (se avsnitt 5.5.1) anser regeringen att utvecklingen av rättspraxis är sådan att den nya bestämmelsen närmast är att se som en kodifiering av praxis. Det får därför anses rimligt att bestämmelsen blir tillämplig även på äldre andrahandsupplåtelser. Någon övergångsbestämmelse behövs inte i den delen. Vad gäller den nya regeln om när tillstånd till andrahandsuthyrning skall krävas (se avsnitt 5.5.3) bör tillståndsfrågan efter ikraftträdandet alltid bedömas enligt de nya kriterierna. Någon regel om detta torde inte vara nödvändig (jfr prop. 1997/98:46 s. 59).

Den nya bestämmelsen om skyldighet att låta en lägenhet visas efter avsägelse (se avsnitt 5.6) bör vara tillämplig även om avsägelsen har

skett före ikraftträdandet. Detta torde inte kräva någon övergångsbestämmelse.

De nya bestämmelserna om förverkande på grund av upprepade betalningsförseningar (se avsnitt 5.7.2) bör endast tillämpas i fråga om avgifter som har förfallit till betalning efter det att lagen har trätt i kraft. Äldre bestämmelser bör däremot tillämpas beträffande avgifter som förfallit till betalning före ikraftträdandet (se övergångsbestämmelserna punkten 6).

En muntlig uppsägning som har skett före ikraftträdandet men först efter ikraftträdandet kompletterats med ett skriftligt erkännande bör ändå vara giltig (jfr ovan avsnitt 5.8.1 samt se övergångsbestämmelserna punkten 7).

När det gäller de nya bestämmelserna om ökning av samtliga insatser (se avsnitt 8.1) bör det avgörande för reglernas tillämpning vara när föreningsstämman fattar sitt beslut. De nya kraven bör endast gälla för beslut som har fattats på föreningsstämma efter lagens ikraftträdande. Äldre bestämmelser bör gälla för beslut som fattats före ikraftträdandet. Några övergångsbestämmelser om detta behövs inte.

Beträffande beslut om nedsättning av samtliga insatser (se avsnitt 8.2) införs inga nya krav för själva beslutet. Däremot införs nya bestämmelser om registrering och verkställighet av ett sådant beslut. Ett beslut som har fattats före ikraftträdandet bör inte omfattas av de nya reglerna om verkställighet. En särskild övergångsbestämmelse torde behövas om detta (se punkten 8).

När det gäller skärpningen av majoritetsregeln vid ombildning (se avsnitt 9.2) torde av allmänna rättsgrundsatser följa att ett giltigt beslut på föreningsstämma att förvärva ett hus för ombildning som har fattats före den nu aktuella lagstiftningens ikraftträdande inte kan förlora sin giltighet på grund av att ett nytt krav om folkbokföring förs in genom den nya lagstiftningen. Ett beslut som fattas efter ikraftträdandet förutsätter däremot att kravet på folkbokföring är uppfyllt, även om ett beslut om intresseanmälan har fattats före ikraftträdandet och enligt de då gällande reglerna (jfr prop. 1998/99:101 s. 16 och 28). Detta är enligt regeringens mening också lämpligt. Några övergångsbestämmelser behövs inte i denna del.

Förslaget om ändring av bestämmelsen om fusion innebär ett förtydligande (se avsnitt 9.3). Något behov av en övergångsbestämmelse synes därför inte heller i den delen föreligga.

Kostnader

De preciserade reglerna om ekonomiska planer och intygsgivning torde inte innebära några ökade kostnader för det allmänna. Bestämmelserna om intygsgivning kan dock medföra att föreningarnas kostnader för intygsgivningen ökar något. I den mån intygsgivarnas preciserade uppgifter leder till några mindre kostnadsökningar, får detta anses motiverat av att intygsgivningen förbättras och blir säkrare. När det gäller den nya skadeståndsbestämmelsen och frågan om den kan innebära kostnadsökningar, t.ex. på grund av ett ökat behov av ansvarsförsäkring, bör man beakta att intygsgivarna redan i dag har ett skadeståndsansvar. Någon större risk för ett ökat antal skadeståndsprocesser torde knappast

föreligga. Som utredningen har framhållit torde det tvärtom finnas goda möjligheter att ett klarläggande av intygsgivarnas skadeståndsansvar minskar risken för processer.

De nya reglerna om förverkande på grund av störningar i boendet och upprepade betalningsförseningar (se avsnitt 5.4.2 respektive 5.7.2) torde inte medföra någon större måltillströmning hos domstolarna.

Vad gäller de nya kraven för beslut om ökning och nedsättning av samtliga insatser (se avsnitt 8.1 och 8.2) kan hyresnämnden och Patent- och registreringsverket väntas få ett mindre antal nya ärenden om godkännande respektive registrering av vissa beslut. Som utredningen har angett torde det vara fråga om ett mycket litet antal ärenden som inte ger upphov till några ytterligare resursbehov.

Riksskatteverket har gjort gällande att det nya kravet på folkbokföring för att få delta i ett beslut om ombildning kan komma att medföra ökade kontrollinsatser från skattemyndigheten. Dessa insatser torde sannolikt komma att ta sikte på att kontrollera att lämnade uppgifter om folkbokföring återspeglar verkliga förhållanden. De kontrollinsatser som kan förväntas tillkomma på grund av det nya kravet torde enligt regeringens bedömning inte bli särskilt omfattande. De bör därför kunna handläggas inom ramen för befintliga resurser.

Sammanfattningsvis kan konstateras att förslagen kan leda till en viss mindre ökning av arbetsmängden för tillämpande myndigheter men att förslagen inte torde påverka myndigheternas arbetssituation nämnvärt. Några kostnadskonsekvenser för det allmänna att beakta torde således inte uppstå.

11 Författningskommentar

11.1 Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

3 kap. 2 §

Den ekonomiska planen skall vara försedd med intyg av två personer. Av intyget skall framgå

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

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

(Jfr 3 kap. 2 § i utredningens förslag.)

I första stycket har klargjorts vad en intygsgivare skall kontrollera och bedöma vid granskningen av den ekonomiska planen. Liksom enligt gällande rätt anges att intygsgivaren skall bedöma om förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § är uppfyllda (*punkten 1*). 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.

Intygsgivaren skall dessutom kontrollera att de lämnade uppgifterna är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar (*punkten 2*). Med uppgifter avses faktum, dvs. säkert konstaterbara sakförhållanden. Däremot innebär detta inte att de skall intyga att t.ex. prognoser är riktiga. Intygsgivaren skall också bedöma om gjorda beräkningar är vederhäftiga och kan antas vara hållbara (*punkten 3*). Med detta avses 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. De skall också göra en bedömning av att föreningen har bärkraft på sikt. Intygsgivarnas ansvar för bedömningarna behandlas i kommentaren till 10 kap. 1 a §.

Andra stycket motsvarar med en språklig justering sista meningen i paragrafens hittills gällande lydelse. Där har dessutom det tillägget gjorts att intygsgivarna skall ange vilka handlingar som har varit tillgängliga för dem i samband med bedömningen av det aktuella projektet. Ändringen har behandlats i avsnitt 4.3.4.

3 kap. 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. *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.

(Jfr 3 kap. 3 § i utredningens förslag.)

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. Detta överensstämmer med vad som redan gäller beträffande kooperativ hyresrätt (se lagen [2002:93] om kooperativ hyresrätt). Skälen för ändringen framgår av avsnitt 4.3.3.

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 §. *Av intyget skall framgå*

1. att de i kalkylen lämnade uppgifterna är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar, samt

2. att gjorda beräkningar är vederhäftiga och kan antas vara hållbara.

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

(Jfr 5 kap. 3 § i utredningens förslag.)

De förhållanden intygsgivarna skall intyga 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 § innebär att bestämmelsen om hur intygsgivare utses gäller även inför intygande av en kostnadskalkyl.

Ett nytt *tredje stycke* har tillkommit. Där finns motsvarande nyhet som vid intygande av ekonomiska planer nämligen att intygsgivarna skall ange vilka handlingar som har varit tillgängliga för dem (jfr 3 kap. 2 §). I övrigt har endast den ändringen gjorts att bestämmelser som tidigare fanns i *andra stycket* har flyttats till det nya *tredje stycket*. Skälen för ändringarna har behandlats i avsnitt 4.3.4.

5 kap. 5 §

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

1. det finns en kalkyl över kostnaderna för projektet, granskad enligt 3 § *andra och tredje styckena*, och
2. föreningen ställt betryggande säkerhet hos länsstyrelsen för återbetalning av förskott till förhandstecknarna.

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

(Bestämmelsen saknar motsvarighet i utredningens förslag.)

I *första stycket punkten 1* har hänvisningen till 3 § justerats med hänsyn till ändringarna i den paragrafen.

7 kap. 5 §

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

I fråga om bostadslägenhet som utgör en del av ett hus är styrelsen skyldig att vidta tjänliga åtgärder för att utrota ohyra, även om bostadsrättshavaren är ansvarig enligt första stycket för att sådan förekommer i lägenheten. Är bostadsrättshavaren utan ansvar för ohyran, har han rätt till ersättning för nödvändiga kostnader som han drabbats av genom åtgärder för att utrota ohyran.

(Paragrafen saknar motsvarighet i utredningens förslag.)

I *första stycket* har hänvisningen till 12 § ändrats till följd av att 12 § har fått en annan utformning.

7 kap. 7 §

Bostadsrättshavaren får inte *förändra* lägenheten utan *styrelsens* tillstånd, om *förändringen*

1. *medför ingrepp i en bärande konstruktion,*
2. *innefattar installation eller förflyttning av våtutrymme, toalett eller kök, eller*

3. *annars är till påtaglig skada för föreningen.*

I stadgarna får föreskrivas att styrelsens tillstånd inte behövs för förändringar enligt första stycket.

(Jfr 7 kap. 7 § i utredningens förslag.)

Paragrafen behandlar vilka förändringar av lägenheten som bostadsrättshavaren får göra.

Ändringarna i paragrafen har gjorts i syfte att bestämmelserna skall bli tydligare. Skälen för ändringarna har behandlats närmare i avsnitt 5.4.1. De situationer där styrelsens tillstånd krävs har preciserats i bestämmelsen.

För det första krävs tillstånd för ingrepp i bärande konstruktioner. Sådana ingrepp är t.ex. borttagande av en bärande vägg eller försvagande av en sådan vägg genom upptagning av ett valv. *För det andra* förutsätter installation eller förflyttning av våtutrymmen, toaletter och kök styrelsens tillstånd. 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 bl.a. orsaka föreningen merkostnader vid framtida omdragningar av gemensamma ledningar. *För det tredje* har angetts att tillstånd krävs för sådana förändringar som annars är till påtaglig skada för föreningen. En bedömning får här göras i varje enskilt fall. Som exempel kan nämnas förändringar av en lägenhets karaktärsdrag – t.ex. genom en ändrad planlösning – som gör att lägenheten kan bli svår att avyttra. Föreningens stadgar torde i vissa fall kunna vara till ledning när det gäller att avgöra vilka förändringar som kan vara till påtaglig skada för föreningen i det enskilda fallet. Om det t.ex. av stadgarna i en förening för kategoriboende framgår att samtliga lägenheter skall vara utrustade med vissa hjälpmedel eller viss inredning bör en förändring som innebär att hjälpmedlen eller inredningen tas bort anses vara till sådan skada för föreningen.

I *andra stycket* återfinns en motsvarighet till det som i dag anges i bestämmelsens andra mening, nämligen att en förening i stadgarna kan föreskriva att styrelsens tillstånd inte behövs för åtgärder som enligt det ovan sagda annars är tillståndspliktiga.

7 kap. 9 §

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon 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 även i övrigt iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall noggrant se till att detta också följs av dem som han eller hon svarar för enligt 12 § tredje stycket 2.

Om det förekommer störningar i boendet, skall föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör.

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 ett föremål är behäftat med ohyra, får detta inte tas in i lägenheten.

(Jfr 7 kap. 9 § i utredningens förslag.)

Ändringarna i första–tredje styckena innebär att en motsvarighet till bestämmelserna i 25 § hyreslagen om störningar i boendet har förts in i bostadsrättslagen. Skälen för ändringen har behandlats i avsnitt 5.4.2. Avsikten är att bestämmelserna om störningar i boendet enligt förevarande paragraf skall tillämpas på samma sätt som bestämmelsen om störningar i 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 (se prop. 1992/93:115 s. 30 f.). Dessa uttalanden bör vara vägledande även när det gäller störningar i boendet på bostadsrätts område och innebär i huvudsak följande. 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. I vissa situationer kan det dock 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 där reglerna om störningar i boendet inte kan tillämpas. Exempelvis kan det vara så att en bostadsrättshavares klandervärda beteende inte drabbar andra boende utan föreningens anställda eller en bostadsrättshavare som innehar 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 (se prop. 1992/93:115 s. 31 f.).

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 inte, enligt tredje stycket, särskilt allvarliga störningar.

I 32 § finns föreskrifter om hur en tillsägelse till bostadsrättshavaren kan skickas. Enligt 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 eller hon själv förorsakar. Enligt första stycket tredje meningen ansvarar bostadsrättshavaren också för störningar som orsakas av vissa andra personer.

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.

På motsvarande sätt som i hyresförhållanden är det framför allt i två situationer som det är motiverat att bostadsrättshavaren med omedelbar verkan kan skiljas från lägenheten (se prop. 1992/93:115 s. 21). 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.

I *fjärde stycket* har redaktionella ändringar gjorts. Dessa innebär en anpassning till utformningen av den motsvarande bestämmelsen i hyreslagen.

7 kap. 10 §

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand *till annan för självständigt brukande* 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.

(Jfr 7 kap. 10 § i utredningens förslag.)

Ändringen i *första stycket* första meningen tar sikte på gränsdragningen mellan total sublokation (andrahandsupplåtelse) och partiell

sublokation (rätten att ha inneboende i lägenheten, se 8 §). Som utvecklats i avsnitt 5.5.1 är avsikten med ändringen att slå fast att det avgörande för huruvida det är fråga om en total eller partiell sublokation är om upplåtelsen har skett för andrahandshyresgästens *självständiga brukande* av lägenheten. Det faktum att ett rum har stängts av för bostadsrättshavaren är inte tillräckligt för att upplåtelsen skall betraktas som en partiell sublokation. Vid bedömningen av om lägenheten upplåtits för självständigt brukande eller inte är det av betydelse om bostadsrättshavaren enligt avtalet har haft möjligheter att disponera lägenheten eller delar av denna samt i vilken utsträckning han eller hon faktiskt har kommit att vistas där. Den närmare gränsdragningen för när en upplåtelse skall anses ha skett för självständigt brukande får utvecklas i rättspraxis.

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.

(Jfr 7 kap. 11 § i utredningens förslag.)

I *första stycket* har ordet "hela" tagits bort. Detta hänger samman med ändringarna i 10 §. Det avgörande för om det är fråga om andrahandsupplåtelse är alltså om bostadsrättshavaren upplåter lägenheten till någon annan för självständigt brukande eller inte.

I första stycket har vidare 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. Den 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 vad som utgör *beaktansvärda skäl*. Utgångspunkten är, som utvecklats i avsnitt 5.5.3, att synen på vad som utgör beaktansvärda skäl bör vara generös. Beaktansvärda skäl skall t.ex. kunna anses föreligga även om den situation som är skälet till begäran beror på bostadsrättshavarens eget val. I princip bör t.ex. tillstånd till andrahandsuthyrning kunna lämnas om en förälder vill hyra ut en mindre lägenhet till sitt barn. Vidare bör en person som har förvärvat en lägenhet för att bosätta sig där efter pensioneringen kunna få hyra ut lägenheten i andra hand under en begränsad tid. Kravet på beaktansvärda skäl innebär å andra sidan en markering av att det finns vissa skäl som trots allt inte kan anses som godtagbara. Det gäller t.ex. vid köp som har skett i rent spekulativt syfte och där bostadsrättshavarens avsikt aldrig har varit att

själv använda lägenheten. Avsikten med ändringen är att ge utrymme för en friare bedömning än på hyresrättens område.

Mot bostadsrättshavarens skäl för att upplåta lägenheten i andra hand skall vägas om föreningen har *befogad anledning att vägra* samtycke. Liksom enligt nuvarande regler 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. Vidare skall tidsfaktorn vägas in. Efterhand som tiden går väger skälen för att tillåta andrahandsupplåtelsen lättare. Ofta kan tidsfaktorn vara viktigare i mindre föreningar än i 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.

I *andra och tredje styckena* har mindre ändringar gjorts till följd av att tillstånd enligt första stycket alltid skall tidsbegränsas. För tillstånd enligt andra stycket – dvs. när det gäller en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person – 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 denna.

7 kap. 12 §

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

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av *ledning*ar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med *ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet*. *Detsamma gäller ventilationskanaler*.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit

1. genom eget vållande, eller

2. genom vårdslöshet eller försummelse av

a) någon som hör till *bostadsrättshavarens* hushåll eller gästar *denne*,

b) någon annan som *bostadsrättshavaren* har inrymt i lägenheten, eller

c) *någon* som där utför arbete för *bostadsrättshavarens* 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 *eller hon* bort iakta.

Tredje stycket gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

(Jfr 7 kap. 12 § i utredningens förslag.)

I *första stycket* har hänvisningen till de följande bestämmelserna i paragrafen justerats till följd av paragrafens ändrade disposition.

I paragrafens *andra stycke* första meningen har begreppet "stamledningar" ersatts med ledningar som föreningen har försett lägenheten med och som tjänar fler än en lägenhet. Ändringen har gjorts i klargörande syfte. Dessutom har ett tillägg gjorts för ventilationskanaler. Innebörden är således att föreningen svarar för reparationer av angiven typ av ledning och ventilationskanal, om föreningen har försett lägenheten med ledningen eller ventilationskanalen och denna tjänar fler än en lägenhet. Lydelsen överensstämmer med vad som redan gäller för kooperativ hyresrätt (se 3 kap. 4 § lagen [2002:93] om kooperativ hyresrätt).

Både när det gäller ledningar för vatten m.m. och ventilationskanaler är det möjligt att i stadgarna inskränka eller helt ta bort bostadsrättshavarens ansvar för sådana ledningar eller kanaler som endast tjänar dennes lägenhet.

Övriga ändringar är redaktionella.

Skälen för ändringarna har behandlats i avsnitt 5.2.2.

7 kap. 12 a §

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 12 § i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

(Jfr 7 kap. 12 a § i utredningens förslag.)

Bestämmelsen, som är ny, har behandlats i avsnitt 5.2.4. Den innebär att bostadsrättsföreningen – under vissa närmare angivna omständigheter – har getts rätt att avhjälpa brister som bostadsrättshavaren ansvarar för på dennes bekostnad.

En första förutsättning för att bestämmelsen skall vara tillämplig är att bostadsrättshavaren har eftersatt sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 12 §. Föreningen har dock inte rätt att avhjälpa alla brister på bostadsrättshavarens bekostnad. Den rätten föreligger endast i särskilt angelägna fall. Ett sådant fall är att bristen innebär att säkerheten för andra bostadsrättshavare, hyresgäster i huset eller någon annan person 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 annans egendom. Begreppet "omfattande" innebär att det skall vara en risk för skador av viss betydenhet. Som exempel kan nämnas ändringar i våtutrymmen som innebär risk för vattenskadorna i huset, angränsande lägenheter eller dess inredning. Oavsett om det gäller annans säkerhet eller skador på annans egendom behöver någon skada inte ha inträffat. Det räcker med att en risk för sådana skador föreligger. Föreningen är skyldig att först uppmana bostadsrättshavaren att själv åtgärda bristen. Endast 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 *bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 4 kap. 11 §* eller 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.

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.

(Jfr 7 kap. 13 § i utredningens förslag.)

Bestämmelsen reglerar när en representant för bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i en lägenhet.

I paragrafens *första stycke* första meningen har ett tillägg gjorts till följd av den nya bestämmelsen om avhjälpande av brist i 12 a §. Ändringen innebär att föreningen har getts rätt att komma in i lägenheten när den med stöd av 12 a § skall avhjälpa en brist på bostadsrättshavarens bekostnad.

Andra meningen anknyter till bostadsrättshavarens skyldighet att låta lägenheten visas i samband med tvångsförsäljning enligt 8 kap. Här har ett tillägg gjorts. Av detta framgår att skyldigheten att visa lägenheten föreligger också när bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 4 kap. 11 §.

Skälen för ändringarna har behandlats i avsnitt 5.6.

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 *eller henne* att fullgöra sin betalningsskyldighet,

1 a. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, *när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än 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 *användning av lägenheten* eller *inte håller* den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrätts-havare,

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 närings-verksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

(Jfr 7 kap. 18 § i utredningens förslag.)

Beträffande *punkten 1* har den ändringen gjorts att den del av bestämmelsen som avser försenad betalning av årsavgifter har flyttats till *punkten 1 a*. Vad gäller försenad betalning av årsavgiften enligt den nya punkten har vissa sakliga ändringar gjorts beträffande förverkandefristen. Beträffande bostadsrätter som är bostadslägenheter har fristen ändrats från två vardagar till en vecka. För lokaler skall alltjämt gälla den frist som tidigare gällde för alla bostadsrätter, nämligen två vardagar. Förverkandefristen har behandlats i avsnitt 5.7.3.

I *punkten 5* har vissa språkliga ändringar gjorts. De innebär en anpassning till den något modernare utformningen av hyreslagens motsvarande bestämmelse. Vidare har en hänvisning till 9 § införts. Ändringarna i den paragrafen innebär att störningar i boendet enligt förevarande punkt kan utgöra en grund för förverkande.

7 kap. 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 bostadsrätts-havaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upp-låtelsen och får ansökan beviljad.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 18 § 5 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 iakttas enligt 9 § eller inte håller den tillsyn som krävs enligt samma paragraf.

(Jfr 7 kap. 20 § i utredningens förslag.)

Andra stycket är nytt. Det innehåller ett undantag från skyldigheten att säga till bostadsrättshavaren vid särskilt allvarliga störningar. Vid särskilt allvarliga störningar behövs ingen tillsägelse att vidta rättelse för att uppsägning skall kunna ske. 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 innan uppsägning kan ske gäller, enligt andra meningen, inte när det är någon annan till vilken bostadsrättshavaren har upplåtit sin lägenhet i andra hand som står

för den särskilt allvarliga störningen och andrahandsupplåtelsen är tillåten enligt bestämmelserna i 10 och 11 §§. Normalt sett krävs för andrahandsupplåtelse samtycke från styrelsen eller hyresnämndens tillstånd. I vissa fall behövs dock inte detta, se 10 § andra stycket. Utformningen motsvarar vad som gäller för hyresrätter, förutom när det gäller det nyss nämnda undantaget (jfr 42 § fjärde stycket hyreslagen).

Det är bostadsrättsföreningen som får bedöma om störningarna är så allvarliga att tillsägelse kan underlåtas. Det kan finnas anledning att göra denna bedömning med försiktighet. På samma sätt som gäller för hyresrätter (se prop. 1993/93:115 s. 41) kan ju 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 bostadsrättshavaren omedelbart, utan tillsägelse. Detta kan 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 honom eller henne.

7 kap. 21 §

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 18 § 1–3 eller 5–7 men sker rättelse innan föreningen *har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning*, kan *han eller hon* inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. *Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i 9 § tredje stycket. 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 § 4 eller 7 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 18 § 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.*

(Jfr 7 kap. 21 § i utredningens förslag.)

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 (se 43 § första stycket hyreslagen).

Slutligen har vissa redaktionella ändringar gjorts.

7 kap. 23 §

Är nyttjanderätten enligt 18 § 1 a 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 – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i 27–28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, eller

2. om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i 27–28 §§ har

delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om han eller hon har varit förhindrad att betala årsavgiften inom den tid som anges i första stycket 1 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 och 2 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 eller hon 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 eller 2.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer fastställer formulär till underrättelse som avses i första stycket 1 och 2.

(Jfr 7 kap. 23 § i utredningens förslag.)

Bestämmelsen behandlar bostadsrättshavarens rätt till återvinning när årsavgiften har betalats för sent (jfr 44 § hyreslagen). I *första stycket* har gjorts vissa ändringar beträffande återvinningsfristens längd och kraven för att denna frist skall börja löpa. Av *punkten 1* följer att en bostadsrättshavare som betalar årsavgiften för en bostadslägenhet för sent enligt huvudregeln kan återvinna bostadsrätten genom att betala årsavgiften inom viss tid, den s.k. *återvinningsfristen*. Denna frist har förlängts från tolv vardagar till tre veckor. I *punkten 2* har förverkandefristen för lokaler förlängts från tolv vardagar till två veckor.

För att förverkandefristen skall börja löpa skall även i fortsättningen krävas att uppsägning har delgetts bostadsrättshavaren. Ytterligare ett krav har emellertid ställts upp. Bostadsrättshavaren skall, för att förverkandefristen skall börja löpa, ha delgetts en underrättelse om att han eller hon kan återvinna bostadsrätten genom att betala årsavgiften inom återvinningsfristen. Detta gäller både för bostadslägenheter och lokaler. 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 för återvinning börjar dock inte löpa förrän bostadsrättshavaren har delgetts underrättelsen. Föreningen kan inte med verkan lämna underrättelsen till bostadsrättshavaren före uppsägningen.

Ingenting hindrar att föreningen ansöker om stämning eller handräckning utan föregående uppsägning. Även om föreningen i sådant fall inte är skyldig se till att bostadsrättshavaren underrättas om möjligheterna till återvinning, kan det vara lämpligt att så sker. På hyresrättens område gäller, om underrättelse inte finns med i stämningsansökan, att domstol eller kronofogdemyndighet som ansökan ges in till har att ombesörja att hyresgästen underrättas (se 2 § förordningen [1978:314] om underrättelse och meddelande enligt 12 kap. 44 § jordabalken).

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 avsnitt 5.7.4.

I *andra stycket* har det införts ett undantag från huvudregeln att betalning efter återvinningsfristen medför att bostadsrättshavaren får skiljas från lägenheten. Av undantaget framgår att bostadsrättshavaren inte får 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.) Bestämmelsen är tillämplig bara om bostadsrättshavaren själv har varit förhindrad att betala årsavgiften och dessutom har saknat möjlighet att ge någon annan uppdrag att göra det. Förhindret skall ha berott på vissa oförutsedda händelser, nämligen att bostadsrättshavaren drabbats av sjukdom eller det inträffat en liknande omständighet. Regeln är i princip inte tillämplig om hindret fallit bort innan återvinningsfristen har löpt ut.

Enligt gällande rätt är rätten till återvinning undantagslös så länge betalning sker inom återvinningsfristen. Att det rör sig om upprepade betalningsförseningar är alltså betydelselöst. I *tredje stycket* har införts ett undantag från rätten till återvinning. Där anges således att rätten till återvinning 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. Att en person vid upprepade tillfällen på grund av sjukdom eller liknande betalat för sent enligt andra stycket 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 2 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. Skälen för ändringen har behandlats i avsnitt 5.7.5.

Ändringarna i *fjärde stycket* är en följd av den ändrade återvinningsfristen. Det sakliga innehållet är inte ändrat. Beslut om avhysning skall även i fortsättningen få meddelas först sedan två vardagar har gått utöver återvinningsfristen.

Formulär till sådan underrättelse som bostadsrättshavaren enligt första stycket skall delges, skall enligt *femte stycket* fastställas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Om en underrättelse avviker från det fastställda formuläret, bör detta få samma verkan som på hyresrättens område. I förarbetena till hyreslagen angavs att en underrättelse som avviker från formuläret bör fränkännas rättslig betydelse (se prop. 1973:23 s. 170). Högsta domstolen har dock godtagit 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 (se rättsfallet NJA 1981 s. 704).

7 kap. 24 §

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 18 § 1, 4–6 eller 8, är han *eller hon* 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 på att bostadsrättshavaren har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon enligt 23 § tredje stycket inte bör få behålla lägenheten*, får han *eller hon* bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom *eller henne* att flytta tidigare.

(Jfr 7 kap. 24 § i utredningens förslag.)

Bestämmelsen, som behandlar vid vilken tidpunkt en bostadsrättshavare är skyldig att flytta, har delats in i två stycken.

I det nya *andra stycket* har en saklig ändring gjorts. Ändringen beror på att upprepade betalningsförseningar enligt 23 § tredje stycket kan medföra att någon rätt till återvinning inte föreligger och att nyttjanderätten därför är förverkad enligt 18 § 1 a. I ett sådant fall är bostadsrättshavaren, liksom i de andra fall som omfattas av detta stycke, skyldig att flytta vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger denne att flytta tidigare. Frågan har behandlats i avsnitt 5.7.2.

Att störningar i boendet införts 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.

(Jfr 7 kap. 26 § i utredningens förslag.)

Bestämmelsen behandlar sättet för uppsägningar. Ändringen innebär att möjligheten till muntlig uppsägning mot skriftligt erkännande har tagits bort. I fortsättningen skall uppsägning således alltid vara skriftlig. Skälen för ändringen har behandlats i avsnitt 5.8.1.

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 §.

(Jfr 7 kap. 32 § i utredningens förslag.)

Enligt denna bestämmelse skall föreningen i vissa angivna fall anses ha fullgjort sin skyldighet att underrätta bostadsrättshavaren genom att sända ett rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress. Ytterligare

två fall där underrättelse kan ske på detta sätt har nu lagts till i bestämmelsen. Skälen för detta har behandlats i avsnitt 5.8.5.

Det ena fallet avser störningar i boendet. Tillsägelse till bostadsrättshavaren enligt 9 § andra stycket skall alltså kunna lämnas genom ett rekommenderat brev till bostadsrättshavarens vanliga adress. Detta överensstämmer med vad som gäller för hyresförhållanden.

Det andra fallet tar sikte på när bostadsrättsföreningen enligt 12 a § har rätt att avhjälpa en brist som bostadsrättshavaren svarar för på dennes bekostnad. Denna rätt förutsätter bl.a. att föreningen först har tillsagt bostadsrättshavaren att själv avhjälpa bristen. Även en sådan tillsägelse skall alltså kunna lämnas på sätt som anges i denna paragraf.

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.

(Jfr 9 kap. 4 § i utredningens förslag.)

Bestämmelsen har justerats till att avse det den bör avse, nämligen en bostadsrättsförening, inte en ekonomisk förening.

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.

1 a. Om beslutet innebär en ökning av samtliga insatser, skall samtliga bostadsrättshavare ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

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

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

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

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

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

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

(Jfr 9 kap. 16 § i utredningens förslag.)

I paragrafens *första stycke* har en ny bestämmelse införts i *punkten 1 a*. Av denna framgår att en särskild beslutsordning skall iakttas vid ökning av samtliga insatser. Antingen skall samtliga bostadsrättshavare gå med på beslutet eller skall två tredjedelar av de röstande gå med på det varefter det skall godkännas av hyresnämnden. Skälen för denna bestämmelse har behandlats i avsnitt 8.1.

I och med denna nya bestämmelse omfattas alla ändringar av insatsen av första stycket 1 eller 1 a, utom nedsättning av insatser som inte medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna och ökningar som endast avser vissa insatser och inte rubbar det inbördes förhållandet mellan insatserna. Särskilda bestämmelser för beslut som innebär nedsättning av samtliga insatser finns i tredje stycket. När det gäller ökning av vissa insatser utan att förhållandet rubbas mellan insatserna finns inga krav på någon särskild beslutsordning. Det rör sig i de fallen om exempelvis beslut om att två lägenheter skall slås samman och insatsen för den kvarvarande, större lägenheten ökas 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 ökning av samtliga insatser finns i 16 a §.

Det *andra stycket* är nytt och avser beslut om nedsättning av samtliga insatser. Beslutet skall genast anmälas till Patent- och registreringsverket för registrering (jfr 7 kap. 14 § fjärde stycket föreningslagen). Verkställighet av beslutet, dvs. återbetalning till medlemmarna, får ske tidigast ett år efter registreringen. Beslut om nedsättning av endast vissa insatser kräver inte registrering. Däremot är bestämmelsen i första stycket 1 ofta tillämplig på sådana beslut. Skälen för ändringen har behandlats i avsnitt 8.2.

Enligt 31 § är bestämmelserna om registrering m.m. i 15 kap. föreningslagen tillämpliga vid beslut om ändring av stadgarna. Det innebär bl.a. att ett registrerat beslut om nedsättning av insatserna också skall kungöras i Post- och Inrikes Tidningar.

9 kap. 16 a §

Ett stämmobeslut enligt 16 § första stycket 1 a skall på begäran av föreningen godkännas av hyresnämnden, om beslutet inte framstår som otillbörligt mot någon bostadsrättshavare.

(Jfr 9 kap. 16 a § i utredningens förslag.)

I paragrafen, som är ny, anges när hyresnämnden skall godkänna ett beslut om ökning av samtliga insatser. Syftet med den särskilda beslutsordningen är att skydda enskilda bostadsrättshavare mot otillbörliga förfaranden. Godkännande bör lämnas i de fall skälen för beslutet inte

framstår som grundade på ett otillbörligt handlande gentemot en enskild eller några enskilda bostadsrättshavare. Beslutet skall underkännas endast om det framstår som otillbörligt mot någon bostadsrättshavare. Det faktum att någon bostadsrättshavare inte har råd att bo kvar på grund av höjningen behöver inte med nödvändighet innebära att beslutet är otillbörligt. Den omständigheten att en höjning av insatserna skulle innebära betydande ekonomiska svårigheter för flera bostadsrättshavare kan dock medföra att det finns anledning att inte godkänna ett beslut, även om föreningen i och för sig har ett legitimt intresse av att höja insatserna. Det är den bostadsrättshavare som gör gällande att beslutet är otillbörligt som har bevisbördan för sitt påstående. Vid fullgörandet av bevisbördan är det tillräckligt att bostadsrättshavaren gör sannolikt att beslutet grundas på omständigheter som utgör otillbörligheter gentemot denne. Skälen för bestämmelsen har behandlats i avsnitt 8.1.

9 kap. 19 §

En bostadsrättsförenings beslut att förvärva ett hus för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt skall fattas på en föreningsstämma. Beslutet är giltigt, om hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheter som omfattas av förvärvet har gått med på beslutet. Dessa hyresgäster skall vara medlemmar i bostadsrättsföreningen *och, vad gäller bostads- hyresgäster, folkbokförda på fastigheten*. Vid beräkningen av antalet lägenheter tillämpas 1 kap. 5 § andra stycket.

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

(Jfr 9 kap. 19 § i promemorians förslag.)

Paragrafen innehåller bestämmelser om hur beslut om ombildning av hyresrätt till bostadsrätt skall fattas.

Av tillägget i paragrafens *första stycke* framgår att bostadshyresgästerna i huset, för att få biträda ett beslut om ombildning till bostadsrätt, måste vara folkbokförda på fastigheten. Liksom tidigare skall alla hyresgäster som utgör den kvalificerade majoriteten för en ombildning vara medlemmar i bostadsrättsföreningen. Det nya är att de bostadshyresgäster som ingår i den kvalificerade majoriteten dessutom skall vara folkbokförda på fastigheten. Denna ändring innebär – såvitt avser bostadshyresgäster – att endast fysiska personer kan ingå i majoriteten för ombildning. Efter det att ett beslut om ombildning har fattats finns det i och för sig inget som hindrar att sådana hyresgäster som inte fick räknas med i majoriteten för ombildningsbeslutet förvärvar sin lägenhet med bostadsrätt (jfr 2 kap. 8 § bostadsrättslagen).

Folkbokföring på fastigheten skall föreligga vid tidpunkten för föreningens beslut om ombildning. Regler om från vilken tidpunkt ett beslut om folkbokföring skall gälla finns i folkbokföringslagen. Skälen för ändringen har behandlats i avsnitt 9.2.

9 kap. 30 §

Bestämmelserna om fusion i 12 kap. 1–7 §§ lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar gäller *också för* bostadsrättsföreningar.

(Jfr 9 kap. 30 § i promemorians förslag.)

I paragrafen, som innehåller en hänvisning till föreningslagens bestämmelser om fusion, har ”i tillämpliga delar” bytts ut mot ”1–7 §§” för att tydliggöra att endast de nu nämnda paragraferna är tillämpliga på bostadsrättsföreningar. Resterande bestämmelser i 12 kap. föreningslagen, 8–13 §§, gäller däremot inte för bostadsrättsföreningar. Detta hänger samman med att föreningslagens koncerndefinition (jfr 1 kap. 4 § föreningslagen) inte gäller för bostadsrättsföreningar. En bostadsrättsförening kan alltså inte ha några dotteraktiebolag (jfr prop. 2001/02:62 s. 139).

Bestämmelsen i 12 kap. 4 § föreningslagen, enligt vilken en medlem som inte har samtyckt till fusionen kan säga upp sig till utträde ur föreningen enligt vad som anges i 7 kap. 15 § tredje stycket, är dock inte tillämplig på bostadsrätter. Detta följer av att 7 kap. 15 § föreningslagen inte gäller för bostadsrättsföreningar (se 9 kap. 14 § 3 bostadsrättslagen). En medlem i en bostadsrättsförening kan inte lämna föreningen som medlem och ändå ha kvar bostadsrätten.

Övervägandena i denna del har behandlats i avsnitt 9.3. Övriga ändringar är redaktionella.

10 kap. 1 a §

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

(Jfr 10 kap. 4 § i utredningens förslag.)

Paragrafen är ny. Den preciserar intygsgivarens skadeståndsansvar. Övervägandena i denna del har behandlats i avsnitt 4.3.4. Bestämmelsen liknar den skadeståndsbestämmelse som finns för fastighetsmäklare (se 20 § första stycket fastighetsmäklarlagen [1995:400] och prop. 1983/84:16 s. 42 f.).

Intygsgivare kan enligt bestämmelsen bli skadeståndsskyldig dels i förhållande till den förening som har anlitat intygsgivaren, dels i förhållande till bostadsrättshavare i den föreningen. Skadeståndsskyldighet förutsätter att intygsgivaren har skadat bostadsrättsföreningen eller en bostadsrättshavare *vid fullgörandet av sitt uppdrag att utfärda intyg*. Den skadeståndsgrundande handlingen kan ha uppstått genom såväl aktivt handlande som genom underlåtenhet att handla.

För skadeståndsansvar krävs vidare att intygsgivaren har handlat eller underlåtit att handla med uppsåt eller av oaktsamhet. Det förutsätts inte att oaktsamheten är grov eller på annat sätt kvalificerad. Rent bagatellartade eller ursäktliga misstag skall dock ofta inte anses som någon oaktsamhet över huvud taget. 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 marknadsmässiga förutsättningar samt av föreningens ekonomiska framtid och känslighet bör beaktas 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 på en situation där jämkning kan vara motiverad är om den skadelidande har ett medansvar för skadans uppkomst eller storlek.

Den situationen kan uppkomma att bostadsrättsföreningen anses vara medvållande till en intygsgivares skadeståndsskyldighet gentemot en bostadsrättshavare. Frågan om intygsgivarens eventuella regressrätt gentemot föreningen får lösas enligt allmänna skadeståndsrättsliga principer.

11 kap. 1 §

Tvister som rör störningar i boendet skall handläggas särskilt skyndsamt.

(Jfr 11 kap. 1 § i utredningens förslag.)

Enligt bestämmelsen, som är ny, skall tvister som rör störningar i boendet handläggas *särskilt* skyndsamt. En motsvarande bestämmelse finns i hyreslagen. Att ordet *särskilt* används i hyreslagen beror enligt förarbetena på att en hyresnämnd enligt lag skall handlägga alla ärenden skyndsamt (se prop. 1992/93:115 s. 50). Samma ordval har valts här. Avsikten är att tvister om störningar i boendet beträffande bostadsrätter skall handläggas lika skyndsamt som motsvarande tvister beträffande hyresrätter.

Bestämmelsen gäller handläggningen vid domstolar. Även kronofogdemyndigheternas handläggning av den summariska processen omfattas av bestämmelsen. Däremot tar bestämmelsen inte sikte på verkställighet av ett beslut om avhysning. I fråga om det förfarandet finns särskilda regler i 16 kap. utsökningensbalken.

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, 1 a eller 2 eller utdömmande 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.

(Jfr 11 kap. 3 § i utredningens förslag.)

Ändringen avser rätten att överklaga hyresnämnds beslut i fråga om godkännande av vissa stämmobeslut enligt 9 kap. 16 § och är en följd av att en ny punkt, 1 a, har införts i 9 kap. 16 §. Den nya punkten avser beslut om höjning av samtliga insatser. Enligt förevarande paragraf kan hyresnämndens beslut i sådana frågor, liksom i de övriga fall där stämmobeslut enligt 9 kap. 16 § kan prövas av hyresnämnden, överklagas hos Svea hovrätt.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 april 2003.

Frågor om ikraftträdande har behandlats i avsnitt 10.

I de delar som förslaget inte innehåller några övergångsbestämmelser blir de nya reglerna tillämpliga även på upplåtelser som har skett före lagens ikraftträdande.

2. I fråga om ekonomiska planer och kostnadskalkyler som har getts in till Patent- och registreringsverket för registrering före ikraftträdandet tillämpas 3 kap. 2 och 3 §§ samt 5 kap. 3 § i sina äldre lydelse.

Intygsgivarnas uppgifter vid intygsgivningen har preciserats i 3 kap. 2 och 3 §§ samt i 5 kap. 3 §. Övergångsbestämmelsen är avsedd för situationen att den ekonomiska planen eller kostnadskalkylen har getts in för registrering före ikraftträdandet utan att registrering har hunnit ske före denna tidpunkt. Därvid skall de gamla bestämmelserna vara tillämpliga beträffande utseendet av intygsgivarna och deras uppgifter.

3. I fråga om förändringar av lägenheten som har skett före ikraftträdandet tillämpas bestämmelsen i 7 kap. 7 § i sin äldre lydelse.

Kriterierna för bostadsrättshavarens rätt att förändra lägenheten har preciserats och sannolikt vidgats något (se 7 kap. 7 §). I och med ikraftträdandet omfattar de nya bestämmelserna alla upplåtelser av bostadsrätt, oavsett när upplåtelsen har gjorts. En särskild regel finns dock enligt denna punkt för de fall där förändringarna har skett före ikraftträdandet. I fråga om sådana förändringar skall bestämmelsen i 7 kap. 7 § i sin äldre lydelse tillämpas.

4. I fråga om störningar i boendet som har inträffat före ikraftträdandet tillämpas bestämmelserna i 7 kap. 18 § 5, 20 och 21 §§ i sina äldre lydelse.

De nya bestämmelserna om störningar i boendet skall bara vara tillämpliga beträffande störningar som inträffar efter ikraftträdandet. När det gäller störningar som har skett före ikraftträdandet skall däremot äldre bestämmelser gälla. De nya reglerna om särskilt allvarliga störningar får således tillämpas bara i fråga om störningar som har inträffat efter det att lagen har trätt i kraft.

Det kan slutligen tilläggas att den nya processuella bestämmelsen i 11 kap. 1 § om skyndsam handläggning av tvister om störningar i boendet blir omedelbart tillämplig vid ikraftträdandet.

5. Bestämmelsen i 7 kap. 12 a § om föreningens rätt att avhjälpa en brist på bostadsrättshavarens bekostnad tillämpas i fråga om brist som har uppkommit före ikraftträdandet endast i fall där föreningen efter ikraftträdandet har uppmanat bostadsrättshavaren att avhjälpa bristen.

Enligt denna punkt förutsätter föreningens rätt att avhjälpa en brist som har uppkommit före lagens ikraftträdande på bostadsrättshavarens bekostnad att denne efter ikraftträdandet fått en tillsägelse att själv utföra åtgärden. Härigenom är bostadsrättshavaren alltid tillförsäkrad möjligheten att själv avhjälpa bristen så länge detta görs så snart det kan ske.

6. De nya bestämmelserna i 7 kap. 18 § 1 a och 23 § tillämpas endast på årsavgifter som förfaller till betalning sedan lagen trätt i kraft.

Förevarande punkt avser de nya bestämmelserna om försenad betalning av årsavgiften. Det avgörande för de nya bestämmelsernas tillämplighet är årsavgiftens förfalldag. Beträffande årsavgifter som har förfalldag efter ikraftträdandet skall de nya bestämmelserna tillämpas. I övrigt skall de gamla bestämmelserna tillämpas.

Vid upprepade betalningsförseningar (7 kap. 23 § andra stycket) får beaktas endast förseningar beträffande årsavgifter vars förfalldag legat efter ikraftträdandet.

7. I fråga om uppsägningar som har gjorts före ikraftträdandet tillämpas 7 kap. 26 § i sin äldre lydelse.

Den nya regeln i 7 kap. 26 § enligt vilken en uppsägning alltid skall vara skriftlig gäller inte en uppsägning som har gjorts före ikraftträdandet. Enligt denna punkt tillämpas alltså 7 kap. 26 § i dess äldre lydelse för sådana uppsägningar.

8. Den nya bestämmelsen i 9 kap. 16 § andra stycket tillämpas endast om beslut om nedsättning av samtliga insatser har fattats av föreningsstämman efter lagens ikraftträdande.

När det gäller beslut om nedsättning av samtliga insatser införs inga nya förutsättningar för själva beslutet. Däremot införs nya bestämmelser om registrering och verkställighet av ett sådant beslut. Av denna punkt framgår att beslut som har fattats på en föreningsstämma före lagens ikraftträdande inte omfattas av de nya reglerna om verkställighet.

11.2 Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

4 §

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

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,
2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 och 16 § andra stycket, ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt

12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, villkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 d §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,

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

2 b. pröva tvist om hyresvillkor enligt 3 kap. 14 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt eller tvist om upplåtelse med kooperativ hyresrätt enligt 4 kap. 6 § samma lag,

3. pröva tvist om medlemskap enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt enligt samma §, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §, allt bostadsrättslagen (1991:614),

4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 § *sjätte* stycket, 45 eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 9 kap. 16 § första stycket 1, *1 a* eller 2 bostadsrättslagen,

5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,

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

6. pröva frågor enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792), tvist om upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–c §§ jordabalken eller förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 12 kap. 18 d–f §§ och 18 h § samma balk,

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

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

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

(Bestämmelsen saknar motsvarighet i utredningens förslag.)

I *första stycket* anges hyresnämndens uppgifter. I *punkten 4* har ett tillägg gjorts avseende frågor om godkännande av beslut om ökning av samtliga insatser enligt den nya bestämmelsen i 9 kap. 16 § första stycket 1 a bostadsrättslagen. Dessutom har en felaktig hänvisning rättats till.

5 §

Hyresnämnd består av lagfaren ordförande och två andra ledamöter, om ej annat följer av tredje stycket eller av 5 a §. Av de senare ledamöterna skall den ene vara väl förtrogen med förvaltning av hyresfastighet och den andre vara väl förtrogen med bostadshyresgästers förhållanden eller, när ärendet rör annan lägenhet än bostadslägenhet, med näringsidkande hyresgästers förhållanden. I ärenden enligt 2 kap. 10 §, 4 kap. 6 §, 9 kap. 16 § första stycket 1, *1 a* och 2 eller 11 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614) skall vad som sagts nu om hyresfastighet och hyresgästers förhållanden i stället avse bostadsrättsfastighet och bostadsrättshavares förhållanden.

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

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

Regeringen kan förordna att i hyresnämnd skall finnas flera avdelningar.

Bestämmelserna om hyresnämnd gäller i tillämpliga delar även avdelning.

(Bestämmelsen saknar motsvarighet i utredningens förslag.)

I paragrafens *första stycke*, som handlar om hyresnämndens sammansättning, har ett tillägg gjorts avseende den nya bestämmelsen i 9 kap. 16 § första stycket 1 a bostadsrättslagen.

32 §

Om *nämndens* beslut enligt följande bestämmelser inte överklagas, får beslutet verkställas som lagakraftäggande dom:

- 9 kap. 14 § eller 12 kap. 24 a §, 55 c § åttonde stycket eller 55 d § jordabalken,
- 22, 23, 26 eller 27 § hyresförhandlingslagen (1978:304),
- 13 a § första stycket denna lag, eller
- 13 eller 15 § eller 25 § första stycket bostadsförvaltningslagen (1977:792).

Beslut av hyresnämnden enligt 13 a § andra stycket denna lag om verkställighet av ett enligt första stycket i samma paragraf meddelat beslut får verkställas som lagakraftäggande dom, om hovrätten inte bestämmer något annat. Detsamma gäller om hyresnämnden med stöd av 31 § första stycket bostadsförvaltningslagen har bestämt att beslut enligt 13 eller 15 § eller 25 § första stycket i den lagen skall gälla genast.

(Bestämmelsen saknar motsvarighet i utredningens förslag.)

I *första stycket* har ”hyresnämnden” ersatts av ”nämnden” eftersom både hyresnämnd och arrendenämnd avses.

11.3 Förslaget till lag om ändring i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt

3 §

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

Föreningen skall till sin anmälan foga ett intyg av föreningens styrelse om

1. hur många lägenheter som finns i den fasta egendom som anmälan omfattar,
2. att hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna skriftligen har förklarat sig intresserade av ombildningen, *samt* att dessa hyresgäster är medlemmar i föreningen *och – om de är bostads- hyresgäster och anmälan avser ombildning till bostadsrätt – även är folkbokförda på fastigheten*, och
3. att samtliga lägenheter i en småhusenhet som omfattas av anmälan hyrs för något annat ändamål än fritidsändamål.

(Jfr 3 § i promemorians förslag.)

I paragrafens *andra stycke, punkten 2*, har ett tillägg gjorts. Tillägget har motsvarande innebörd som det tillägg som har gjorts i 9 kap. 19 §

bostadsrättslagen. Ett krav på folkbokföring på fastigheten har införts för att en bostadshyresgäst skall få räknas med i den kvalificerade majoritet som krävs för en intresseanmälan om ombildning av hyresrätt till bostadsrätt. Av styrelsens intyg skall alltså framgå att de bostadshyresgäster som förklarar sig intresserade av ombildningen är folkbokförda på fastigheten. Frågan har behandlats i avsnitt 9.2.

11.4 Förslaget till lag om ändring i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt

4 kap. 3 §

Den ekonomiska planen skall vara försedd med intyg av två personer. Av intyget skall framgå

1. att de i planen lämnade uppgifterna är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar, och

2. att gjorda beräkningar är vederhäftiga och kan antas vara hållbara.

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

(Bestämmelsen saknar motsvarighet i utredningens förslag.)

I paragrafen har klargjorts vilka uppgifter en intygsgivare skall kontrollera och bedöma. Bestämmelsen motsvarar 3 kap. 2 § bostadsrättslagen. Avsikten är att dessa bestämmelser skall tillämpas på samma sätt varför det hänvisas till kommentaren till den bestämmelsen.

6 kap. 1 a §

Om en intygsgivare uppsåtligen eller av oaktsamhet skadar föreningen eller en kooperativ hyresgäst vid fullgörandet av sitt uppdrag att utfärda intyg enligt 4 kap. 3 §, skall intygsgivaren ersätta skadan. Om det är skäligt, kan skadeståndet sättas ned eller helt falla bort.

(Bestämmelsen saknar motsvarighet i utredningens förslag.)

Bestämmelsen handlar om intygsgivares skadeståndsansvar och motsvarar 10 kap. 1 a § bostadsrättslagen. Avsikten är att dessa bestämmelser skall tillämpas på samma sätt varför det hänvisas till kommentaren till den bestämmelsen.

Ikraftträdande och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 april 2003.

2. I fråga om ekonomiska planer som har getts in till Patent- och registreringsverket för registrering före ikraftträdandet tillämpas 4 kap. 3 § i sin äldre lydelse.

Punkten 2 motsvarar punkten 2 i övergångsbestämmelserna till ändringen i bostadsrättslagen och är avsedd att tillämpas på samma sätt. Det hänvisas därför till kommentaren till den bestämmelsen.

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 ökningarna 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 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 har gått med på beslutet och detta dess-

utom godkänns av hyresnämnden. Syftet med bestämmelsen är att skydda enskilda bostadsrättsinnehavare 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.

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

Häri genom 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

Föreslagen lydelse

3 kap.

2 §

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

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.

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.

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.

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*

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 eller omfattning (särskilt allvarliga störningar i boendet).

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

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

En bostadsrättshavare får till annan för självständigt brukande upplåta sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke.

fall som avses i 6 § andra stycket. Detta gäller även i de fall som avses i 6 § andra stycket. Bilaga 2

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.

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

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

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.

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

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

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.

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 efterätter 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 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.

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. 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.

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,

I. 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

I. 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,

efter förfallodagen,

Bilaga 2

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

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

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

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

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.

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.

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 iakttas 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 under-

rättats 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 för-

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 för-

hållandet. 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.

hållandet. 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 under rättelse 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.

I väntan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som fordras för att få tillbaka

Beslut om avhysning får meddelas tidigast två vardagar efter utgången av den tid som

nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän efter fjorton vardagar från den dag då bostadsrättshavaren sades upp.

Bilaga 2

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

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 månadsskifte 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

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

sådant meddelande från bostadsrättshavaren som avses i 2 § och 6 kap. 6 §.

gäller beträffande sådant meddelande från bostadsrättshavaren som avses i 2 § och 6 kap. 6 §.

Bilaga 2

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 hyresnämnden.*

2. Om beslutet innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i

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 bostadsrätts-havaren 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 bostadsrätts-havarna 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 under-rätta den som har pant i bostads-rätten och som är känd för föreningen om ett beslut enligt första stycket 2 eller 4.

anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad, skall bostadsrätts-havaren 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 bostadsrätts-havarna 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 under-rätta den som har pant i bostads-rätten 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.

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 re-

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 årsredovisnings-

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

dovisning finns i bokföringslagen (1999:1078) och årsredovisningslagen (1995:1554).

Bilaga 2

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.

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 boendet 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 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.

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. Bilaga 2

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.

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).

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).

Boverket lämnar allmänna råd om utformningen av kostnadskalkyler.

Denna förordning träder i kraft den

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 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 två veckor från det att Ni har fått del av denna underrättelse.

Denna förordning träder i kraft den

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

Bilaga 2

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

Förteckning över remissinstanser som har yttrat sig över slutbetänkandet SOU 2000:2

Bilaga 3

Efter remiss har yttrande över slutbetänkandet inkommit från Svea hovrätt, Kammarrätten i Göteborg, Stockholms tingsrätt, Hyresnämnden i Stockholm, Statskontoret, Socialstyrelsen, Riksskatteverket, Länsstyrelsen i Stockholms län, Länsstyrelsen i Värmlands län, Statens Bostadskreditnämnd, Konsumentverket, Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet, Kungliga Tekniska högskolan (KTH), Institutet för fastighetsrättslig forskning vid Uppsala universitet, Boverket, Patent- och registreringsverket, Stockholms kommun, Sundsvalls kommun, Statens Bostadsfinansieringsföretag (SBAB), Svenska kommunförbundet, Föreningen Auktoriserade Revisorer (FAR), Sveriges advokatsamfund, Sveriges försäkringsförbund, Svenska Bankföreningen, Fastighetsägarna Sverige, Bostadsrättsorganisationen SBC, HSB Riksförbund, Riksbyggen, Hyresgästföreningen Riksförbundet, Sveriges Fastighetsmäklarsamfund, Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO), Venantius AB och Konkursförvaltarkollegiernas förening.

Yttrande har dessutom inkommit från JM AB (publ) Stockholm Bostad.

Fastighetsmäklarförbundet, Svenska Revisorsamfundet och AB Bostadsgaranti har beretts tillfälle att yttra sig men har avstått från det.

Sammanfattning av promemorian Ombildning till bostadsrätt – fusion m.m.

Bilaga 4

I promemorian föreslås vissa ändringar i bostadsrättslagen m.m. i syfte att skydda de boendes intressen vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Det föreslås att reglerna om fusion ändras för att klargöra att fusion mellan en bostadsrättsförening och ett aktiebolag inte är möjlig. Vidare föreslås en skärpning av majoritetsregeln för ombildning. En bostadshyresgäst skall, för att få räknas med i den kvalificerade majoritet som krävs för ett ombildningsbeslut, vara folkbokförd på fastigheten. Ett motsvarande krav på folkbokföring föreslås gälla för en s.k. intresseanmälan om fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

Ändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 2003.

Lagförslagen i promemorian Ombildning till bostadsrätt – fusion m.m.

Bilaga 5

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

Härigenom föreskrivs att 9 kap. 19 och 30 §§ bostadsrättslagen (1991:614) skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

9 kap. 19 §¹

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

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

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

30 §

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

Bestämmelserna om fusion i 12 kap. 1–7 §§ lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar gäller *också för* bostadsrättsföreningar.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2003.

¹ Senaste lydelse 1999:580.

11.6 Förslag till lag om ändring i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärf för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt Bilaga 5

Häri genom föreskrivs att 3 § lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärf för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt¹ skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

3 §²

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

Föreningen skall till sin anmälan foga ett intyg av föreningens styrelse om

1. hur många lägenheter som finns i den fasta egendom som anmälan omfattar,

2. att hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna skriftligen har förklarat sig intresserade av ombildningen, *och* att dessa hyresgäster är medlemmar i föreningen, och

2. att hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna skriftligen har förklarat sig intresserade av ombildningen, *samt* att dessa hyresgäster är medlemmar i föreningen *och – om de är bostadshyresgäster och anmälan avser ombildning till bostadsrätt – även är folkbokförda på fastigheten, och*

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

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2003.

¹ Senaste lydelse av lagens rubrik 2002:99.

² Senaste lydelse 2002:99.

Förteckning över remissinstanser som yttrat sig över promemorian Ombildning till bostadsrätt – fusion m.m.

Bilaga 6

Svea hovrätt, Stockholms tingrätt, Hyresnämnden i Stockholm, Riksskatteverket, Fastighetsägarna Sverige, Hyresgästföreningen Riksförbundet, HSB Riksförbund, Riksbyggen och SBC har lämnat synpunkter på förslagen vid ett remissmöte.

Boverket, Konsumentverket, Hyresgästföreningen Riksförbundet, Fastighetsägarna Sverige och HSB Riksförbund har vidare inkommit med skriftliga remissvar.