

Nr 9

Lagutskottets betänkande i anledning av *dels* Kungl. Maj:ts proposition (1971: 12) med förslag till bostadsrättslag, m. m., *dels* motioner i ämnet, *dels* motion angående besittningsskyddet för hyresgäst vid överlåtelse av fastighet till kommanditholag.

Propositionen

Kungl. Maj:t har under åberopande av utdrag av statsrådsprotokollet över justitieärenden för den 16 oktober 1970 och den 29 december 1970 samt av lagrådets protokoll den 18 december 1970 föreslagit riksdagen att antaga vid propositionen fogade och i *bilaga* till detta betänkande redovisade förslag till

1. bostadsrättslag,
2. lag om ändring i rättegångsbalken,
3. lag om ändring i utsökningslagen (1877: 31 s. 1),
4. lag om ändring i lagen (1951: 308) om ekonomiska föreningar,
5. lag om ändring i lagen (1970: 998) om arrendenämnder och hyresnämnder,
6. lag om ändring i lagen (1970: 995) om införande av nya jordabalken,
7. lag om ändring i civilförsvarslagen (1960: 74).

Propositionens huvudsakliga innehåll

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

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

Innan en förening får upplåta bostadsrätt skall ekonomisk plan för föreningens verksamhet ha godkänts av länsstyrelsen. Planen skall vara försedd med intyg av två särskilt auktoriserade personer om att den

vilar på tillförlitliga grunder. Drabbas bostadsrättshavare av väsentlig avgiftshöjning kan han frånträda bostadsrätten, om det inte är obilligt mot föreningen eller dess medlemmar att bostadsrätten frånträds. Han har då rätt till skälig ersättning för bostadsrätten och får bo kvar i lägenheten under viss tid. För att garantera att bostadsrättshavaren får ut ersättning som han kan vara berättigad till föreskrivs att förening, som vill upplåta bostadsrätt innan den slutliga anskaffningskostnaden för huset har redovisats, skall ställa betryggande säkerhet för eventuell skyldighet att betala ersättning för bostadsrätten med belopp motsvarande grundavgiften.

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

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

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

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

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

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

Motionsyrkanden

Utskottet har i samband med propositionen behandlat följande i anledning av densamma väckta motioner, nämligen

A. motionen 1971: 1211 av herr *Sjöholm*, i vilken motion hemställs

”att riksdagen vid antagande i övrigt av Kungl. Maj:ts proposition med förslag till bostadsrättslag m. m. måtte besluta, beträffande förslag till lag om ändring i utsökningslagen, att 65 § punkt 6 skall ha följande lydelse

6. bostadsrätt.”;

B. motionen 1971: 1212 av herr *Engström m. fl.*, i vilken motion hemställs

”dels att riksdagen i anledning av Kungl. Maj:ts proposition 1971: 12 måtte besluta

att bestämmelsen i lagförslaget 10 och 12 §§ om rätt till försäljning av bostadsrätt på offentlig auktion utgår samt att lagtexten i dessa paragrafer utformas så att bostadsrätten överförs till föreningen på sätt som anges i motionen,

att införa lagstadgat förbud mot försäljning av bostadsrätt till överpris, varvid erforderlig lagtext utarbetas med utgångspunkt i bestämmelserna i den slojade bostadskontrollagen,

att till lagförslaget 40 § foga bestämmelser innebärande att bostadsrättsförening endast får bildas av kooperativt bostadsföretag, att privat juridisk person inte får förvärva bostadsrätt, att fysisk person endast skall kunna förvärva en bostadsrätt och att bostadsrättslägenhet i princip icke får uthyras *som hyreslägenhet*,

dels att vederbörande utskott får i uppdrag att utarbeta erforderliga lagtextändringar i enlighet med anförda ändringsyrkanden”;

C. motionen 1971: 1213 av herr *Enlund m. fl.*, i vilken motion hemställs

”att riksdagen vid antagandet i övrigt av lagförslaget i Kungl. Maj:ts proposition nr 12 måtte besluta att omarbета 47 och 50 §§ så att överensstämmelse i huvudsak uppnås med 22 och 23 §§ i bostadsrättskommitténs förslag”;

D. motionen 1971: 1214 av herrar *Lindkvist och Nordberg*, i vilken motion hemställs

”att sista meningen i andra stycket på s. 84 i propositionen utgår som motivering till den föreslagna lagtexten i 23 §,

att bostadsrättslagen tillförs bestämmelser motsvarande 47 § punkt 6 lagen den 25 april 1930 om bostadsrättsföreningar,

att den nya lagen skall träda i kraft den 1 juli 1972, och

att vederbörande utskott måtte utarbeta erforderlig lagtext”;

E. motionen 1971: 1215 av herr *Turesson* och fröken *Ljunberg*, i vilken motion hemställs

”att riksdagen vid behandling av Kungl. Maj:ts proposition 1971: 12 måtte besluta att ekonomisk plan skall ha det innehåll som anges i 18 § andra och tredje styckena i bostadsrättskommitténs förslag till bostadsrättslag och

att vederbörande utskott måtte utarbeta härför erforderlig lagtext”.

Utskottet har i samband med propositionen även behandlat den *fristående motionen* 1971: 332 av fru *Gradin m. fl.*, i vilken motion hemställs

"att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t begär sådan lagändring att det lagstadgade besittningsskyddet för hyresgästerna inte försämras i de fall där äganderätten till en fastighet överförs till kommanditbolag".

Till utskottet har inkommit skrivelser från Svenska Riksbyggen och HSB.

Redovisning i betänkandet av motiveringarna till lagförslagen och av motionernas innehåll

I det följande redovisar utskottet vad departementschefen under rubriken "Inledning" anfört vid remissen till lagrådet. Vidare redovisas vissa av departementschefen anförda allmänna synpunkter. Redogörelser för gällande rätt, utredningsförslag, remissvar, specialmotivering m. m. redovisas endast i de avsnitt som bedömts vara av särskilt intresse med hänsyn till innehållet i de i ämnet väckta motionerna. I samband med motionerna redovisas även vissa framställningar från Riksbyggen och HSB.

I övrigt hänvisar utskottet till propositionen.

Inledning

Chefen för justitiedepartementet, statsrådet Geijer, anförde vid lagrådsremissen rörande bostadsrättslagstiftning inledningsvis följande.

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

De sakkunniga antog namnet bostadsrättskommittén. Kommittén avlämnade i mars 1969 betänkandet Bostadsrätt (SOU 1969: 4). Betänkandet innehåller bl. a. förslag till ny bostadsrättslag.

Efter remiss har yttranden över betänkandet avgetts av Svea hovrätt, hovrätten för Nedre Norrland, lagberedningen, kommerskollegium, bostadsstyrelsen, statens hyresråd, statens personalbostadsdelegation, lantmäteristyrelsen, länsstyrelserna i Stockholms, Kalmar, Malmöhus, Värm-

lands och Norrbottens län, hyresnämnderna i Stockholms, Malmöhus samt Göteborgs och Bohus län, Svenska kommunförbundet, Sveriges Fastighetsägareförbund, Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO), Hyresgästernas Riksförbund, Hyresgästernas Sparkasse- och Byggnadsföreningars Riksförbund u. p. a. (HSB), Svenska Riksbyggen, Byggnadsfirman Anders Diös AB, Svenska Byggnadsentreprenörföreningen, Svenska Byggnadsindustriförbundet, Näringslivets Byggnadsdelegation, AB Bostadsgaranti, Sveriges kommunalekonomiska förening u. p. a., Stockholms Bostadsföreningars Centralförening ek. för., Stockholms Kooperativa Bostadsförening ek. för., Landsorganisationen i Sverige (LO), Tjänstemännens Centralorganisation (TCO), Sveriges Akademikers Centralorganisation (SACO), Föreningen Sveriges häradshövdingar och stadsdomare, Sveriges advokatsamfund, Svenska Bankföreningen, Konungariket Sveriges stadshypotekskassa och Svenska Försäkringsbolags Riksförbund. Yttrande har vidare kommit in från statens invandrarverk.

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

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

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

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

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

Allmänna synpunkter

Vid lagrådsremissen anförde *departementschefen* bl. a. följande allmänna synpunkter.

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

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

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

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

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

Enligt de riktlinjer som år 1967 drogs upp för bostadspolitiken (prop. 1967: 100, SU 100, rskr. 265) skall de allmännyttiga och kooperativa

företagen, vilkas verksamhet grundas på självkostnadsprincipen, spela en viktig hyrespolitisk roll på bostadsmarknaden. Genom att de svarar för en stor andel av nyproduktionen av flerfamiljshus avses de inta en prisledande och prisbildande ställning. I enlighet med dessa riktlinjer bör den nya bostadsrättslagstiftningen utformas så att den möjliggör en rationell bostadskooperativ verksamhet med en hög nyproduktion av lägenheter. Föreningarna bör därför ha stor frihet att själva ordna sin verksamhet på ändamålsenligt sätt. Jag anser det emellertid också både från allmänna samhälleliga synpunkter och av hänsyn till den bostads-sökande allmänhetens intressen i hög grad angeläget att lagstiftningen utformas på sådant sätt att den förhindrar uppkomsten av ekonomiskt osunda företag och skapar garantier för att bostadsrättshavarnas berättigade intressen tryggas. Det är av stor vikt att bostadsrättshavarna tillförsäkras god insyn i föreningarnas angelägenheter och ett stort mått av trygghet i besittningen av sina lägenheter.

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

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

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

Vissa frågor som har samband med bostadsrättsföreningarnas kooperativa karaktär

Departementschefen

I anslutning till *specialmotiveringen* till 40 § i förslaget uppehåller sig departementschefen något vid följande frågor som har samband med bostadsrättsföreningarnas kooperativa karaktär och anför därvid följande.

Även om bostadsrättsförening har till ändamål att upplåta lägenheter med bostadsrätt är det enligt gällande lag och kommitténs förslag inget som hindrar att föreningen hyr ut vissa lägenheter. Inte heller föreligger något hinder mot att bostadsrätt upplåts åt juridisk person eller att en medlem förvärvar flera bostadsrätter. Under remissbehandlingen har från några håll gjorts gällande att dessa förhållanden medför risk för att bostadsrättsföreningen kan komma att förlora sin kooperativa karaktär. SABO ifrågasätter sålunda om inte en begränsning av föreningarnas rätt att tillhandahålla hyreslägenheter för bostadsändamål är motiverad. Vare sig en sådan verksamhet är vinstgivande, varvid överskottet direkt eller indirekt tillfaller medlemmarna i föreningen, eller förenad med risker, är den främmande för syftet med bostadsrättsföreningarna och gagnar knappast bostadskonsumenter i gemen. Upplåtelse av andra lägenheter än bostadslägenheter, t. ex. garage och servicelokaler, kan däremot i vissa fall ha betydelse för skapandet av goda boendeförhållanden för bostadsrättshavarna och deras familjer. Det kan vidare enligt SABO vara motiverat att begränsa fysiska personers rätt att teckna mer än en bostadsrätt. Särskilda skäl bör föreligga för att juridiska personer skall få förvärva bostadsrätter. Kommun bör dock ha sådan möjlighet, eftersom bostadsförhållandena på orten kan motivera detta. Eftersom bostadsrättsföreningar enligt kommitténs förslag skall få bildas fritt, torde det enligt SABO vara fullt möjligt för spekulativa intressen att bilda föreningar för andrahandsuthyrning. *Stockholms Kooperativa Bostadsförening* finner det diskutabelt om en bostadsrättsförening skall få uppföra och äga rena hyreshus. Detta har förekommit bl. a. när produktionskostnaderna och därmed hyrorna blivit mycket höga. Bostadsrättsförening bör ha rätt att hyra ut bostadslägenhet bara i enstaka fall, t. ex. till anställd hos föreningen. *Hyresnämnden i Stockholms län* anför att det strider mot bostadsrättsidén att bostadslägenheter upplåts med bostadsrätt till juridiska personer. Genom att dessa i egenskap av bostadsrättshavare hyr ut lägenheterna kommer lägenheterna att bebos av personer som inte har del i föreningens intressegemenskap. Vidare uppkommer en konflikt mellan bostadsrättslagstiftningens bestämmelser om medlemskap och de hyresrättsliga besittningsskyddsreglerna. Svårigheter uppstår när det gäller att avgöra om besittningsskyddsbrytande grund förc-

ligger enligt 12 kap. 46 § jordabalken. *Statens personalbostadsdelegation*, som är rådgivande organ i frågor om hyressättning av bostadsrättslägenheter vid upplåtelse i andra hand, anser däremot att möjligheten för de statliga myndigheterna att förvärva bostadsrätter utgör ett värdefullt komplement till andra åtgärder i syfte bl. a. att underlätta rekrytering av personal genom tillhandahållande av bostäder.

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

Motion

I motionen 1971: 1212 av herr Engström m. fl. anförs att rätt att bilda bostadsrättsförening endast bör tillerkännas kooperativt bostadsföretag. Motionärerna hävdar vidare att privata juridiska personer inte bör ha rätt att förvärva bostadsrätter och att enskild person endast bör kunna förvärva en bostadsrätt. Bostadsrättslägenhet bör endast i undantagsfall utnyttjas som hyreslägenhet. Enligt motionärerna kringgår departementschefen i hög grad dessa frågor.

Motionärerna hänvisar därefter till att en del av frågeställningarna tas upp i vissa remissyttranden och till att departementschefen anför främst två skäl till att tillåta uthyrning, nämligen att lokaler bör kunna uthyras med hyresrätt och att förening kan ha behov av att upplåta bostadsrättslägenheter som hyreslägenheter till egna anställda.

Båda dessa undantag kan enligt motionärerna accepteras. Men departementschefen anför som ytterligare skäl att förening på grund av situationen på bostadsmarknaden inte omedelbart kan finna "spekulanter" till samtliga lägenheter som är avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Detta förhållande torde enligt motionärernas mening nästan alltid bero på att insatserna är för höga. Varken bostadsrättslagen eller den allmänna hyreslagen bör dock, anser motionärerna, innehålla lagtext som legaliserar höga hyror och insatser samt att bostaden betraktas som en han-

delsvara. 40 § bör därför kompletteras med av dem föreslagna förbud mot upplåtelser och uthyrning.

Upplåtelse av bostadsrätt — ekonomisk plan m. m.

Departementschefen

Allmän motivering. Departementschefen anför bl. a. följande i den allmänna motiveringen (s. 75 ff.).

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

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

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

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

emot av länsstyrelsen. Förskottsgivare behövde inte vara medlem i föreningen.

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

Kommitténs förslag innebär i huvudsak inte någon ändring av de nuvarande bestämmelserna om ekonomisk plan. För upplåtelse av bostadsrätt och ingående av förhandsavtal fordras alltså en detaljerad ekonomisk plan för föreningens hela verksamhet. En ledamot av kommittén anser dock att den ekonomiska plan som skall ligga till grund för förhandsavtal bör ges ett mindre detaljerat innehåll. Kommitténs förslag kritisceras av några remissinstanser. Kritiken avser såväl kravet att ekonomisk plan skall ha upprättats innan förhandsavtal får ingås som den föreslagna utformningen av planen.

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

faktiska uppgifterna är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar som att gjorda beräkningar är vederhäftiga och kan väntas hålla streck. Någon ytterligare realgranskning av den ekonomiska planen finner jag däremot i likhet med kommittén och remissinstanserna inte vara påkallad. Den undersökning länsstyrelsen skall verkställa innan planen får godkännas bör alltså vara av rent formell natur och inte avse planens hållbarhet.

Enligt bostadsrättslagen ligger den ekonomiska planen till grund för fastställandet av de enskilda bostadsrättshavarnas rättigheter och skyldigheter. Planen måste därför för varje lägenhet innehålla specificerade uppgifter om yta, utrustning, avgifter, andelsvärde m. m. En sådan konstruktion av den ekonomiska planen var vid lagens tillkomst naturlig med hänsyn till den begränsade omfattningen av föreningarnas verksamhet. Utvecklingen mot allt större företag har emellertid medfört att systemet med en precisering av samtliga lägenheter i den ekonomiska planen har kommit att framstå som mindre ändamålsenligt. Som en ledamot i kommittén och några remissinstanser har framhållit kan det, särskilt vid en i tiden utsträckt bebyggelse, bli nödvändigt att efter hand vidta ändringar i de ursprungliga byggnadsplanerna i fråga om exempelvis enskilda lägenheters storlek och utrustning. Detta innebär med nu gällande regler att uppgifterna i den ekonomiska planen ändras och torde inte sällan medföra att ny ekonomisk plan måste upprättas. Härigenom förorsakas föreningen kostnader, vilka kan leda till höjning av de avgifter som utgår för bostadsrätterna. Enligt min mening är det inte nödvändigt att kräva att bostadsrättsföreningen skall precisera samtliga bostadsrättshavares rättigheter och skyldigheter i den ekonomiska planen innan någon bostadssökande får knytas till föreningen. För den bostadssökande är det till fyllest att han får tillgång till detaljerade uppgifter rörande viss lägenhet när det blir aktuellt för honom att binda sig för lägenheten. Föreningens skyldighet att ange de närmare villkoren för bostadsrättsupplåtelseerna bör därför inträda successivt allteftersom föreningen knyter spekulanter till företaget.

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

skrifter härom och om det intyg som skall avges av intygsgivarna bör meddelas av Kungl. Maj:t.

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

Vad beträffar intygsgivarna vill jag ytterligare anföra följande. Enligt gällande rätt skall intygsgivare vara trovärdig samt ha insikt och erfarenhet i fråga om fastighetsförvaltning och byggnadsverksamhet. Den ene intygsgivaren skall vara på visst sätt auktoriserad för uppgiften. Behörighet att utfärda intyg meddelas antingen av länsstyrelse eller av Kungl. Maj:t beroende på om behörigheten skall avse planer som skall ges in till viss länsstyrelse eller till olika länsstyrelser. Kommittén föreslår att kravet på auktorisation utvidgas till att avse båda intygsgivarna och att prövningen skall ombesörjas centralt för hela landet av Kungl. Maj:t eller myndighet som Kungl. Maj:t förordnar. Som lämplig instans nämns bostadsstyrelsen. I likhet med remissinstanserna anser jag den föreslagna ordningen ändamålsenlig. Genom att prövningen förläggs till en enda, för uppdraget väl kvalificerad myndighet uppnås att prövningen av de enskilda intygsgivarna sker på ett sakkunnigt sätt och efter enhetliga principer för hela landet. Härigenom skapas ökad säkerhet för att de ekonomiska planerna kommer att underkastas en omdömesgill granskning av personer som är väl skickade för uppgiften. I lagen bör uttryckligen föreskrivas att intygsgivare skall vara ojävig.

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

Jag ansluter mig till förslaget att upplåtelse av bostadsrätt skall ske skriftligen för att vara giltig. En sådan ordning får anses motiverad bl. a. med hänsyn till att upplåtelsen sker för obegränsad tid. Formkravet bör anses uppfyllt om upplåtelschandlingen anger parternas namn, den lä-

genhet upplåtelsen avser samt de belopp med vilka grundavgift, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift skall utgå. Jag vill emellertid understryka att det, bl. a. med hänsyn till framtida bevisning om avtalets innehåll, kan vara av värde för parterna att också andra villkor tas in i upplåtelsehandlingen.

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

Enligt kommitténs förslag skall bostadsrättsföreningarna också framdeles ha rätt att ingå förhandsavtal och uppbära förskott. För detta krävs att ekonomisk plan har upprättats och att betryggande säkerhet har ställts för uppburna förskott. Förslaget har i vissa avseenden utsatts för kraftig kritik under remissbehandlingen. Kritiken har framför allt avsett frågan under vilka förutsättningar förhandsavtal skall få ingås och förskott tas upp. I några remissyttranden har föreslagits förbud mot förhandsavtal.

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

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

Det nuvarande förskottssystemet har obestridliga fördelar. Föreningsbildarna har under tiden fram till dess föreningens hus har färdigställts ett avgörande inflytande över föreningens angelägenheter. Ett sådant

inflytande är av särskild vikt med hänsyn till att den enskilda förenings byggande i regel ingår som ett led i en mera omfattande byggnadsverksamhet, anpassad till bostadssituationen på orten. Det ger dem som har bildat föreningen möjlighet att bedriva en rationell byggnadsverksamhet (jfr prop. 1968: 161 s. 45). Men framför allt bör framhållas att det i regel bara är bildarna som har den byggnadstekniska och fastighetsekonomiska sakkunskap som behövs för att ha hand om ett byggnadsföretag av den storlek det här gäller.

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

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

stadgarna att styrelsen eller ledamot av denna skall tillsättas på annat sätt än genom val på föreningsstämma. Genom en sådan stadgebestämelse kan bildarna försäkra sig om majoritetsinflytande i styrelsen. Som ytterligare exempel kan nämnas särskilt villkor i stadgarna för giltighet av stämmobeslut. Sådant villkor kan vara att beslutet skall godkännas av organisation som har medverkat vid bildandet av föreningen. En utformning av föreningens stadgar på något av dessa sätt är enligt min mening en ändamålsenlig väg att tillgodose föreningsbildarnas intresse av att ha ett avgörande inflytande över föreningsverksamheten under produktionsskedet.

Mot bakgrund av det nu anförda har jag kommit till den uppfattningen att det inte föreligger något avgörande hinder mot att låta de bostadsökande bli medlemmar i föreningen och förvärva bostadsrätt redan när de binder sig för lägenhet i föreningens hus. Det saknas därför anledning att i fortsättningen ge föreningarna möjlighet att träffa förhandsavtal och uppbära förskott och jag föreslår att rätten härtill upphävs. För att inte den insyn i föreningens angelägenheter som den föreslagna ändringen är avsedd att tillförsäkra bostadsrättshavarna skall kunna undandras dem genom stadgebestämmelser föreslår jag att det i lagen införs särskilda regler som garanterar bostadsrättshavarna viss representation i föreningens styrelse under produktionsskedet. Reglerna kan lämpligen utformas så att alltid minst två styrelseledamöter eller, om styrelsen består av mindre än fem ledamöter, minst en sådan ledamot skall väljas på föreningsstämma.

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

Specialmotivering. I specialmotiveringen till 3 § anför departementschefen bl. a. följande.

Andra stycket behandlar innehållet i den ekonomiska planen. Som jag har utvecklat i den allmänna motiveringen kan den ekonomiska planen enligt mitt förslag ges ett mera översiktligt innehåll än enligt bostadsrättslagen och kommitténs förslag. Planen skall innehålla de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Att i lagtexten uttryckligen ange att planen skall avse föreningens samtliga hus finner jag inte påkallat. Paragrafen innehåller inte något krav på att de olika lägenheternas utrustning skall specificeras i planen.

Inte heller behöver det för varje lägenhet anges vilka ekonomiska skyldigheter som kan komma att åvila bostadsrättshavaren. Däremot måste det anses vara av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet att få vissa allmänna upplysningar om bostadsrättshavarnas förpliktelser. Uppgift bör därför lämnas om sammanlagda beloppet av de avgifter som skall tas ut av bostadsrättshavarna och om fördelningen av avgifterna på de olika bostadsrätterna, t. ex. genom angivande av avgift per m² lägenhetsyta. Uppgifterna i planen kan grundas på beräkningar. Det ligger emellertid i sakens natur att planen inte kan upprättas förrän föreningens verksamhet har fortskridit så långt att det finns möjlighet att i planen lämna uppgifter som är tillräckligt väl underbyggda för att kunna ligga till grund för en bedömning av föreningens ekonomiska stabilitet. Närmare föreskrifter om vilka minimiuppgifter planen skall uppta får meddelas i administrativ ordning. Detta kan ske med stöd av 74 §.

Enligt 12 § andra stycket i gällande bostadsrättslag skall i den ekonomiska planen för varje lägenhet anges det belopp, till vilket lägenhetens värde uppskattas i förhållande till värdet på alla lägenheterna, lägenhetens andelsvärde. Lagen innehåller inte några närmare bestämmelser om hur detta värde skall fastställas. Andelsvärdet är inte något uttryck för det ekonomiska värdet på bostadsrätten utan tjänar bara som ett relationstal, vilket enligt lagen tilläggs betydelse i vissa avseenden. Grundavgift och särskilt tillskott skall sålunda alltid beräknas efter andelsvärdet (5 § andra stycket). Frågan om teckning av bostadsrätt är bindande beror av andelsvärdena på de tecknade och utbudna lägenheterna (21 §). Vidare skall vinst fördelas mellan bostadsrättshavarna efter andelsvärden (57 § bostadsrättslagen; jfr 6 § 10 föreningslagen). Också skifte av behållna tillgångar vid likvidation torde i regel ske efter andelsvärden [62 § bostadsrättslagen, jfr 6 § 10 föreningslagen och 5 § 4 mom. lagen (1951: 309) angående införande av nya lagen om ekonomiska föreningar]. Beslut på föreningsstämma som medför ändring i lägenhets andelsvärde och rubbning av det på detta värde grundade inbördes förhållandet mellan bostadsrättshavarna är giltigt bara om samtliga bostadsrättshavare vilkas rätt beror av ändringen har förenat sig om beslut (60 § 2 bostadsrättslagen).

Kommittén anför att det i och för sig inte synes föreligga något hinder mot att slopa andelsvärdena. Eftersom dessa relationstal har medverkat till att skapa fasthet åt bostadsrättsinstitutet anser kommittén dock att de bör bibehållas och fylla i huvudsak samma funktion som enligt bostadsrättslagen. Den nuvarande ordningen med andelsvärden angivna till visst belopp har emellertid medfört att dessa ofta kommit att uppfattas som uttryck för bostadsrätternas verkliga värde. För att undvika sådana missförstånd föreslår kommittén att beteckningen andelsvärde byts ut mot jämförelsetal. Kommittéförslaget innehåller där-

för i 18 § tredje stycket en föreskrift att det i den ekonomiska planen för varje bostadsrätt skall anges ett jämförelsetal, som utvisar bostadsrätthavarens delaktighet i föreningens tillgångar i förhållande till var och en av de övriga bostadsrättshavarna.

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

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

Motion

I motionen 1971: 1215 av herr Turesson och fröken Ljungberg påpekas att den ekonomiska planen enligt propositionen getts ett betydligt mer översiktligt innehåll än vad nu gällande bostadsrättslag föreskriver. Vidare hänvisas till de av departementschefen anförda, ovan redovisade skälen härtill.

Motionärerna anför därefter att den ekonomiska planens uppgifter enligt deras mening varit värdefulla för bedömning av en förenings ekonomiska förutsättningar vid upplåtelse av bostadsrätt. De tendenser mot byggande av större enheter, som nu förekommer, gör inte angelägenheten av en utförlig teknisk-ekonomisk redovisning av byggnadsobjekten mindre. Motionärerna anser snarare motsatsen vara fallet. De framhåller även att en uttunning av innehållet i planen försvårar en bedömning om oskäligen avgiftshöjningar kan ha förekommit. Vidare påpekas att en relativt detaljerad ekonomisk plan givetvis kan medföra behov av ändring av dessa uppgifter och innebära att ny plan är erforderlig oftare än om

planen är mindre innehållsrik. Kostnaderna för upprättande av en ny plan kan enligt motionärerna dock — särskilt vid en jämförelse med de värden varmed en bostadsrättsförening arbetar — icke bli så höga att de utgör bärande skäl för en uttunning av innehållet i den ekonomiska planen. Motionärerna hänvisar också till bestämmelserna att planen skall av styrelsen hållas tillgänglig för envar som önskar ta del av den. Denna bestämmelse bör enligt motionärernas mening bli av större praktisk betydelse om planen innehåller utförliga uppgifter. Inte minst kan detta antas komma att gälla för den, som överväger att förvärva bostadsrätt från tidigare innehavare och därför vill skaffa sig ingående kännedom om föreningens verksamhet.

Avslutningsvis hävdar motionärerna att de i likhet med bostadsrättskommittén anser att skäl till annan ändring av de nuvarande bestämmelserna om ekonomisk plan icke föreligger än att begreppet andelsvärde utbytes mot jämförelsetal.

Ersättning vid överlåtelse av bostadsrätt

Kommittén

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

Svenska kommunförbundets skrivelse

I sin skrivelse till Kungl. Maj:t den 11 april 1969 redogjorde Kommunförbundet inledningsvis för de skäl som åberopades för beslutet att slopa bestämmelserna i kontrollagen om offentlig priskontroll av överlåtelsevärdena. Sålunda angavs att det stora flertalet bostadsrättslägenheter finns i hus tillhörande föreningar, vilka i sina stadgar har sådana normer för bestämmande av bostadsrättens överlåtelsevärde som inte medger att knapphetsbetingade ersättningar tas ut. Svårigheterna att ange en riktig norm för bestämmandet av en bostadsrätts värde bedömdes också bli stora. Vidare ansågs att en viss höjning av ersättningarna borde godtas i föreningar som tillåter fria överlåtelsevärden. Höjningarna bedömdes bli ganska begränsade bl. a. med hänsyn till att den som har att betala ett kapitalbelopp torde vara mera känslig för beloppets storlek än den som har att erlägga ett motsvarande belopp i form av förhöjd hyra under en följd av år. Slutligen åberopades att överlåtelsekontrollen för statligt finansierade egnahem hade upphört.

Härefter erinrade förbundet om att kontrollagens bestämmelser var

tvingande. Om köpare av bostadsrätt betalat högre ersättning än som redovisats i det avtal som underställts hyresnämnden hade han alltid legal möjlighet att återfå "överskjutande" belopp.

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

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

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

Remissyttrandena över Kommunförbundets skrivelse.

Kommunförbundets framställning avstyrktes av nästan alla remissinstanser. *Hyresgästernas riksförbund*, *SABO* och *TCO* ansåg emellertid att frågan om särskild prövning av överlåtelserättningen borde utredas närmare. I flera yttranden framhölls att prisutvecklingen borde följas med uppmärksamhet och att en framtida höjning av prisnivån kunde motivera att frågan om särskilda åtgärder övervägdes på nytt.

Beträffande en mer detaljerad redovisning av remissyttrandena hänvisar utskottet till propositionen s. 59 ff.

Departementschefen

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

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

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

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

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

För egen del vill jag till en början framhålla att ett återinförande av den prisreglering på bostadsrätter som gällde till utgången av år 1968 otvivelaktigt skulle vara förenat med åtskilliga problem. Härtill kommer att det är mycket svårt att kontrollera att en sådan reglering verkligen respekteras. Vid remissbehandlingen har från ett par håll ifrågasatts att införa ett system med prövning i efterhand av överenskomna ersättningar efter mönster av hyreslagstiftningens regler om prövning av förstagångshyra. Även mot ett sådant system kan emellertid enligt min mening allvarliga invändningar riktas. En nedsättning i efterhand av den redan erlagda ersättningen med skyldighet för överlåtaren att åter-

bära överskjutande belopp skulle ofta försätta denne i en avsevärt mera bekymmersam situation än den som en hyresvärd råkar i om han nödgas finna sig i en lägre hyra än den ursprungligen kalkylerade.

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

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

När det gäller Riksbyggen omfattar statistiken för tiden 1 januari—31 oktober 1969 sammanlagt 7 232 överlåtelser. Av dessa har 19 % skett till högre och 11 % till lägre pris än Riksbyggen har rekommenderat. För tiden 1 november 1969—30 april 1970 redovisas 4 912 överlåtelser. Därav har omkring 18 % skett till högre och 20 % till lägre pris än det rekommenderade. Av 195 överlåtelser i Stockholm under sistnämnda period har i det närmaste hälften betingat överpris. I Göteborg och Malmö var av 659 resp. 538 överlåtelser motsvarande andel 10 resp. 20 %. Även i Riksbyggens statistik har med rekommenderat pris i regel likställts pris som avvikit från det rekommenderade med högst 1 000 kr. I en analys av överlåtelsepriserna under tiden 1 januari 1969—30 april 1970 som har verkställts inom Riksbyggen anföras sammanfattningsvis, att stora regionala olikheter förekommer, att cirka en femtedel av överlåtelserna sker till överpris, att lika stor andel sker till underpris, att tendensen mot fler underpris är aningen starkare än tendensen till fler överpris samt att prisutvecklingen är konstant eller smått avtagande.

Slopandet av den offentliga kontrollen av överlåtelsevärdena på bostadsrätter har otvivelaktigt i vissa fall medfört att bostadsrättshavare

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

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

Motion

I motionen 1971: 1212 av herr Engström m. fl. framhålls, såvitt nu är i fråga, att förslaget till ny bostadsrättslag innehåller väsentliga förbättringar jämfört med gällande lag men att en stor svaghet kvarstår nämligen att bostadsrättslägenhet fortfarande kan utnyttjas som försäljningsobjekt och att ingen offentlig kontroll skall ske av på vilka ekonomiska grunder bostadsrätt överlåts.

Motionärerna anser att rätten att utnyttja bostadsrättslägenhet som handelsvara grundläggs i 10 §, i vilken paragraf gällande lagbestämmelse om rätt att utbjuda bostadsrätt, som övertagits av dödsbo, på offentlig auktion bibehålles. De vanliga argumenten att man inte kan kontrollera uppgörelser under bordet ligger till grund för att regeringen avfärdar frågan om offentlig kontroll. Svårigheterna att kontrollera överlåtelsesumma får enligt motionärernas mening dock inte utgöra motiv för att man skall avstå från offentlig kontroll.

Bostadsrättslagen bör enligt motionärerna vara en anvisning för att pressa ned hyror och insatser och ett medel för en alltigenom socialt inriktad bostadspolitik. Genom att slopa bestämmelsen att bostadsrättslägenhet får utbjudas på offentlig auktion skulle lagen ge en klar an-

visning om att bostadsrättslägenhet inte får betraktas som handelsvara. Rätten, att efter i 10 § stipulerad tid överta bostadsrätten, bör överföras på föreningen, varvid grunden för ersättning bör vara bostadsrättens faktiska värde.

Motsvarande bör gälla även 12 §.

Motionärerna anser därför att försäljning av bostadsrätt på auktion bör förbjudas samt att offentlig kontroll vid överlåtelse av bostadsrätt bör återinföras.

Höjning av avgifterna för bostadsrätt

Departementschefen

I den allmänna motiveringen (s. 82 ff) anför departementschefen bl. a. följande.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Motion

I motionen 1971: 1214 av herrar Lindkvist och Nordberg framhålls att departementschefens uttalande i den allmänna motiveringen på en punkt syns leda till onödiga tolkningstvister, nämligen det kursiverade uttalandet i sista meningen i andra stycket på s. 27 ovan. Vad departementschefen där uttalat bör enligt motionärernas mening inte gälla.

Motionärerna synes närmast avse att ordet "oftast" inte tillräckligt klart avspeglar att det, om avgiftshöjningar beror på omständigheter som står utanför föreningens kontroll, i regel skall framstå som obilligt mot föreningen att bostadsrättshavaren skall få lämna föreningen.

Det må anmärkas att *Riksbyggen* och *HSB* i sina skrivelser till utskottet hemställt om klargörande uttalande av utskottet på denna punkt.

Förverkande av nyttjanderätt till bostadsrättslägenhet*Departementschefen*

I specialmotiveringen till 33 § i propositionsförslaget anför departementschefen följande.

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

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

Kommitténs förslag tillstyrks uttryckligen av *kommerskollegium*, *bostadsstyrelsen*, *Hyresgästernas Riksförbund*, *Näringslivets Byggnadsdelegation*, *TCO* och *Svenska Försäkringsbolags Riksförbund*. *Hovrätten för Nedre Norrland* delar uppfattningen att sammanbindning av arbetsanställning och rätt till viss bostad bör undvikas. Det synes dock inte helt kunna uteslutas att i enstaka fall bostadssökande i syfte att komma

i besittning av lägenhet tar viss anställning som han lämnar sedan han har blivit medlem i föreningen. Hovrätten ifrågasätter därför om möjlighet till förverkande inte bör finnas i uppenbara fall av missbruk från bostadsrättshavarens sida. *Handelskamrarna i Göteborg, Borås och Karlstad* anser att det i speciella fall kan finnas legitim anledning till en sammankoppling av bostadsrätt med anställning i visst företag. Inte minst för företag belägna i glesbygder och något utanför större centra har det visat sig mycket svårt att få lämplig arbetskraft, om företagen inte själva medverkar till att skaffa bostäder åt de anställda.

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

I första stycket 7 föreskrivs i överensstämmelse med gällande lag (47 § första stycket 7) och kommitténs förslag att nyttjanderätten är förverkad, om bostadsrättshavaren åsidosätter förpliktelse som går utöver vad som föreskrivs i lagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs. Sådan förpliktelse kan följa av stadgarna eller av särskilt avtal. Under denna punkt är att hänföra bl. a. stadgevillkor för medlemskap. Innehåller stadgarna t. ex. föreskrift om att medlem skall tillhöra viss sammanslutning, kan förverkande sålunda ske, om det är av synnerlig vikt för föreningen att bostadsrättshavaren tillhör sammanslutningen. Av nyss angivna skäl har emellertid här tagits upp ett uttryckligt förbud mot förverkande på grund av att bostadsrättshavaren inte innehar viss anställning eller uppfyller liknande villkor. Däremot saknas motsvarighet till bestämmelsen i kommitténs förslag att villkor som innebär att det fortsatta nyttjandet av lägenheten görs beroende av att bostadsrättshavaren tillhör viss yrkes-

sammanslutning eller uppfyller annat liknande villkor inte får åberopas som grund för förverkande. För den händelse ett sådant villkor inte innebär skyldighet att inneha anställning i visst företag eller liknande synes något absolut förbud mot att åberopa villkoret knappast behövas. Det torde f. ö. endast i undantagsfall kunna göras gällande att det är av synnerlig vikt för föreningen att ett villkor av detta slag uppfylls. Som jag nyss påpekade innebär reglerna i 11 § om rätt för bostadsrättshavarens make att få inträde i föreningen att föreningen kan vara skyldig att godta maken som medlem även om han inte uppfyller i stadgarna föreskrivet villkor för medlemskap. I ett sådant fall kan det givetvis inte komma i fråga att förklara bostadsrätten förverkad på grund av att maken inte heller i fortsättningen uppfyller villkoret, oavsett vilken betydelse detta kan anses ha för föreningen.

— — — — —

Motion

I motionen 1971: 1214 anförs i denna del följande.

I nuvarande lag om bostadsrättsföreningar gäller enligt 47 § punkt 6 att nyttjanderätten förverkas om medlemmen inte längre uppfyller stadgevillkor om medlemskap i viss sammanslutning. I nu föreliggande förslag till ny bostadsrättslag har inte tagits upp någon direkt motsvarighet till 47 § punkt 6 bostadsrättslagen. Frågor om förverkande av sådan anledning som där anges får i stället prövas enligt de regler som i övrigt skall gälla när bostadsrättshavaren åsidosätter förpliktelse som inte grundas på lagen (33 § 1 st. punkt 7). Huruvida härmed någon saklig ändring beträffande exempelvis medlemskap i rikskooperativ organisation har avsetts framgår inte av förslaget. För undvikande av rättsovisshet bör i detta avseende göras erforderliga kompletteringar i förslaget.

Det må här anmärkas att *HSB* i sin skrivelse till utskottet gjort liknande framställning.

Lägenhetsförteckning m. m.

Departementschefen

I *specialmotiveringen* till 47 §, i vilken paragraf föreskrivs skyldighet för styrelsen att föra medlems- och lägenhetsförteckning, anför departementschefen att anledning saknas att ställa upp krav på att lägenhetsförteckningen skall omfatta lägenhet som hyres ut av föreningen.

Departementschefen anför vidare i *specialmotiveringen* till 49 §, som innehåller bestämmelser om lägenhetsförteckning och som motsvarar 22 § kommittéförslaget, följande.

Enligt gällande rätt skall så snart det kan ske genom styrelsens försorg läggas upp en förteckning över samtliga lägenheter. I förteckning-

en skall i enlighet med den ekonomiska planen anges husets beteckning samt varje lägenhets nummer, belägenhet, rumsantal, övriga utrymmen och andelsvärde. När bostadsrätt har upplåtits skall bostadsrättshavarens namn ofördröjligen föras in i förteckningen. Samtidigt skall det antecknas vilken ekonomisk plan som ligger till grund för upplåtelsen samt när denna plan togs emot av länsstyrelsen. Övergår bostadsrätten till ny innehavare eller ändras annan uppgift i förteckningen skall detta antecknas. Dagen för anteckning skall anges.

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

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

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

I *specialmotiveringen* till 50 §, som bygger på 23 § i kommittéförslaget, förklarar departementschefen att han inte ansett det påkallat att i lagen ta upp den av kommittén (i 23 § andra stycket) föreslagna regeln om rätt för bostadsrättshavaren att få skriftlig uppgift om be-

lopp som har erlagts i grundavgift eller upplåtelseavgift eller tillgodoförts lägenheten genom avsättning till fond. Om medlemmen har behov av sådana och andra liknande uppgifter från föreningen torde man kunna utgå från att styrelsen även utan uttrycklig föreskrift i lagen tillhandahåller dem.

Motion

I motionen 1971: 1213 av herr Enlund m. fl. framhålls att när det gäller bestämmelserna om medlems- och lägenhetsförteckning har dessa fått en bättre utformning i kommittéförslaget än i propositionsförslaget.

Motionären anser sålunda att i de fall där antalet direktuthyrda lägenheter är stort i förhållande till totala antalet lägenheter torde den av kommittén förordade fullständiga lägenhetsförteckningen vara nödvändig om önskvärd överblick skall kunna erhållas.

När det gäller reglerna i 23 § andra stycket i kommittéförslaget, anser motionärerna att det — även om departementschefens motivering till att utelämna dessa regler i propositionsförslaget i flertalet fall skulle vara hållbar — är en avgjord fördel om medlemmen genom att hänvisa till en paragraf i bostadsrättslagen kan begära de önskade uppgifterna. Om han däremot i en muntlig eller skriftlig framställning till styrelsen skall räkna upp vilka upplysningar han önskar, så förutsätter detta sakliga och terminologiska insikter hos medlemmen, vilka inte alltid är för handen. Av dessa skäl anser motionärerna att 50 § i lagförslaget bör omarbetas så att den överensstämmer med 23 § i kommitténs förslag.

Förbud mot upplåtelse av annan andelsrätt än bostadsrätt

Departementschefen

I den allmänna motiveringen anför departementschefen följande.

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

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

Enligt kommitténs mening föreligger det inget verkligt behov på bo-

stadsmarknaden av att låta förening eller aktiebolag upplåta andel förenad med rätt till bostadslägenhet för begränsad tid. Kommittén föreslår därför att nu gällande förbud bibehålls. Förslaget lämnas utan erinran av flertalet remissinstanser.

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

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

I fråga om handelsbolags verksamhet motiverar kommittén sitt ställningstagande bl. a. med att de upplåtelser som hittills har skett i denna form såvitt känt uteslutande avsett lokaler. Av *Hyresgästernas Riksförbunds* remissyttrande framgår emellertid att handelsbolagsformen har kommit till användning också vid upplåtelse av bostadslägenheter. Detta synes ha skett i den formen att nyttjanderätten kopplats till innehavet av en andel i kommanditbolag. Enligt min mening kan de skäl som jag nyss har åberopat för ett bibehållande av den nuvarande förbudsbestämmelsen beträffande andelsupplåtelser av föreningar och aktiebolag i lika hög grad anföras till stöd för att ett motsvarande förbud införs i fråga om andel i handelsbolag. Mot denna bakgrund anser jag att det nuvarande förbudet bör utvidgas till att omfatta också sådana fall då andel i handelsbolag är sammankopplad med rätten att nyttja bostadslägenhet. Äldre handelsbolag bör dock få rätt att i viss utsträckning fortsätta sin verksamhet.

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

Motion

I den *fristående motionen 1971: 332* av fru Gradin m. fl. anföras att det under senare tid förekommit ett ökande antal fall av fastighetsöverlåtelser till kommanditbolag, som därefter erbjudit hyresgästerna att "köpa" sina lägenheter genom att förvärva kommanditlotter som

förenats med rätten att disponera viss lägenhet mot deltagande i fastighetsomkostnaderna. Principiellt finns det från konsumentsynpunkt i och för sig inte mycket att invända emot att hyresgästerna blir delägare i huset och befrias från beroendet av en privat hyresvärd. Från förvaltningsynpunkt kan det dock ifrågasättas, om det inte vore lämpligare att bilda bostadsrättsförening.

Vad som enligt motionärerna ger anledning till oro är att hyresgäster av rädsla att förlora sina lägenheter kan förmås att bli kommanditdelägare i en fastighet som ägaren sålt till det av honom själv bildade kommanditbolaget för ett pris som är oskäligt högt och kanske inte tar hänsyn till fastighetens dåliga skick.

I de fall där hyresgästerna vägrat teckna kommanditlotter har dessa ibland sålts till andra personer, som givetvis förväntar sig att så snart som möjligt få ta ifrågavarande lägenhet i besittning. Detta skapar givetvis en känsla av otrygghet hos den hyresgäst som bebor lägenheten. Som regel anmodas han att i fortsättningen erlägga hyra till kommanditdelägaren. De praktiska konsekvenserna därav har emellertid enligt motionärerna mildrats av att länshyresnämnden och rådhusrätten i uppsägningssituationer likställt detta senare hyresförhållande med en förhyrning direkt från fastighetens ägare och givit hyresgästen ett däremot svarande besittningsskydd. På samma sätt har man bedömt den situationen att ett hyreshus övertagits av en bostadsrättsförening och bostadsrätt upplåtits till annan än hyresgästen.

Motionärerna anser att, om den praxis som nu börjat tillämpas kunde kodificeras genom en lagändring, detta skulle säkerligen verka återhållande på intresset att begagna sig av ovan beskrivna förfaranden, som måste betraktas som osunda och oförenliga med en socialt inriktad bostadspolitik.

Utmätning av bostadsrätt

Kommittén

Kommittén redovisar inledningsvis resultatet av en undersökning som kommittén har verkställt angående utmätning och exekutiv försäljning av bostadsrätter. Undersökningen avsåg åren 1963—1966 och omfattade 21 kronofogdedistrikt, däribland de tio största städerna, med omkring 60 % av landets samtliga bostadsrättslägenheter. Av totalt 346 utmätningar skedde ungefär 1/3 för uttagande av skatter, böter eller andra på indrivning beröende medel, dvs. i allmänna mål, och omkring 2/3 i enskilda mål. Utmätningsfordringen hade i 15 fall uppkommit i samband med anskaffande av medel till grundavgift eller årsavgift för bostadsrätten. I 11 fall var bostadsrätten pantsatt. Av totalt 32 exekutiva försäljningar ägde likaledes ungefär 1/3 rum i allmänna och 2/3 i enskilda mål. Det helt övervägande antalet försäljningar i enskilda mål

skedde på begäran av annan än bostadsrättsförening. I övrigt får utskottet beträffande resultatet av undersökningen hänvisa till betänkan-
det (s. 187—190 samt bilagorna 8 och 9).

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

Även om en absolut utmätningsfrihet inte kan komma i fråga, kan möjligen ett begränsat utmätningsskydd ges. Ett sådant skydd kan utformas antingen på det sättet att skyddet begränsas till vissa bostadsrätter eller så att bostadsrätter undantas från utmätning för fordringar av visst slag. Med hänsyn till att bostadsrätter ofta ligger som säkerhet för lån är det enligt kommitténs mening inte möjligt att från utmätning helt undanta något visst slag av bostadsrätter. Frågan är då om det är möjligt att t. ex. föreskriva förbud mot utmätning av bostadsrätt för andra fordringar än sådana som har samband med anskaffandet av bostadsrätten eller nyttjandet av lägenheten. Begränsningen kan eventuellt modifieras på det sättet att skyddet skall gälla endast bostadsrätt avseende lägenhet som tjänar som stadigvarande bostad för gäldenären eller som behövs för hans förvärvsverksamhet. En sådan utformning av utmätningsskyddet skulle emellertid bryta mot den princip på vilken reglerna om utmätningsfrihet i utsökningslagen har byggts upp, nämligen att man inte skall göra någon skillnad mellan olika fordringsanspråk. Vidare erinras om att enligt 67 § utsökningslagen pant alltid kan utmätas för pantfordringen. Dessa invändningar har sådan tyngd att kommittén inte anser sig kunna föreslå ens ett begränsat utmätnings-
skydd för bostadsrätt.

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

Remissyttrandena

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

Lagberedningen lade i ett utförligt yttrande fram förslag till regler om visst skydd mot utmätning av bostadsrätt. Beredningen avvisade inledningsvis tanken på att bostadsrätt tas undan från utmätning endast för det allmännas krav. Följden av en sådan bestämmelse skulle nämligen bli att det allmänna hänvisas till att ta i anspråk andra tillgångar medan enskilda fordringsägare kan få utmätning i bostadsrätt. Att fordran tillkommer det allmänna syntes inte i och för sig vara något bärande skäl att ge den sämre ställning än enskildas krav. Även om bostadsrätter kan representera mycket stora ekonomiska värden ansåg beredningen det inte uteslutet att bostadsrätt under vissa villkor av sociala skäl tas undan från utmätning. Ett utmätningsskydd borde begränsas till bostadslägenhet som tillhör och brukas av fysisk person eller som tillhör dödsbo och brukas av den dödes efterlevande familj. Lägenheten skall faktiskt tjäna gäldenären eller hans familj till bostad. Vidare borde krävas att gäldenären inte genom sitt förvärv av bostadsrätten eller senare gjorda insatser åsidosatt tillbörlig hänsyn mot sina borgenärer. Innebörden härav är att successiva inbetalningar, som framstår som ett uttryck för en normal strävan av gäldenären att ordna bostadsfrågan för sig och sin familj på lämpligt sätt, borde godtas och att förvärv eller insats som lojalt görs medan gäldenären är solvent inte heller kan angripas, om gäldenären senare blivit insolvent. Däremot borde inte godtas att en insolvent gäldenär skyddar kapital genom att köpa en bostadsrätt eller göra en stor insats hos bostadsrättsföreningen. Slutligen borde som krav för utmätningsfrihet uppställas att bostaden inte får vara onödigt

dyr. Utan hinder av det utmätningsskydd som sålunda föreslås skall bostadsrätt som pantsatts kunna utmätas för panthavarens fordran (67 § 1 mom. utsökningslagen). Det borde enligt beredningen övervägas om utmätning av en värdefull bostadsrätt skall kunna ske med förbehåll att gäldenären får viss del av valutan för att skaffa annan bostad. Det kan dock befaras att en sådan regel skulle bli svår att tillämpa, bl. a. med hänsyn till det osannolika i att en annan och billigare bostadsrätt skulle stå till buds vid önskad tidpunkt. Det utmätningsskydd som föreslås för bostadsrätt bör gälla också för annan därmed jämförlig rättighet med vilken är förenad nyttjanderätt till bostadslägenhet.

Departementschefen

I den allmänna motiveringen (s. 88 ff.) anför departementschefen följande.

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

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

En principiell utmätningsfrihet för bostadsrätt av nu angivet slag kan otvivelaktigt innebära att egendom av betydande värde undandras borgenärerna. Av hänsyn till dem bör därför vissa inskränkningar göras i utmätningsfriheten. Sålunda bör bostadsrätt inte få undantas från utmätning om bostadsrättshavaren vid förvärvet av bostadsrätten har åsidosatt tillbörlig hänsyn mot sina borgenärer. Avsikten med en sådan regel är i första hand att hindra att utmätningsskyddet missbrukas genom att gäldenären förvärvar bostadsrätt för att undandra sina borgenärer kapital. Har gäldenären anskaffat lägenheten i avsikt att ordna bostadsfrågan för sig och sin familj, bör utmätning normalt inte förekomma. Ytterligare bör som förutsättning för utmätningsfrihet gälla att det inte med hänsyn till gäldenärens behov och bostadsrättens värde framstår

som oskäligt att bostadsrätten undantas från utmätning. Några allmänna normer för prövningen kan inte uppställas, utan denna får ske med beaktande av omständigheterna i det föreliggande fallet. I fråga om bostadsrättens värde torde dock de avgifter som tas ut i nyproducerade bostadsrättslägenheter ofta kunna tjäna som vägledning. Överstiger värdet inte vad som kan betecknas som normalt för bostadsrätt till en lägenhet av den storlek och beskaffenhet som kan anses skälig med hänsyn till gäldenärens behov, bör bostadsrätten i princip vara undantagen från utmätning.

Som kommittén har framhållit torde bostadsrättshavare inte sällan pantsätta sin bostadsrätt, exempelvis i samband med upptagande av lån till grundavgiften. Ett principiellt förbud mot utmätning av bostadsrätt hindrar emellertid inte att pantsatt bostadsrätt utmäts för panthavarens fordran (67 § 1 mom. utskönningslagen).

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

Motion

I motionen 1971: 1211 av herr Sjöholm framhålls att det självklart är riktigt att bostadsrätt som tillförsäkrar bostad åt gäldenären och hans familj undantas från utmätning.

Däremot har enligt motionären såväl utredningen som departementschefen på ett anmärkningsvärt sätt förbigått ett annat problem, som sammanhänger med den f.n. föreliggande möjligheten att utmäta bostadsrätt. Det har förekommit fall — starkt uppmärksammade i massmedia — där utmätt bostadsrätt har exekutivt försålts till köpeskilling som mångdubbelt överstigit det rimliga och från rättssamhällets synpunkt acceptabla. Personer med väl utvecklat ekonomiskt sinne och mindre framträdande moraliska betänkligheter har skaffat dels en bostadsrätt och dels en skuld till någon närstående. Skulden har lämnats obetald och kompanjonen har sökt betalningsföreläggande. Då betalning alltjämt uteblivit har verkställighet begärts hos utmätningsmannen, och bostadsrätten har anvisats som lämpligt objekt för utmätning. Förfarandet har sedan fortskridit fram till exekutiv försäljning, och då hyresregleringslagen icke ägt tillämpning vid försäljningen har utomordentligt höga priser kunnat uppnås. Detta har varit — och är — en smart

metod att fullt formellt lagligt kunna utvinna stora förtjänster på den rådande bostadsbristen. Det måste vara samhällets skyldighet att söka stävja en dylik verksamhet.

Motionären framhåller vidare att den lösning, som propositionen förordar, är från lagtekniska synpunkter mindre tillfredsställande. Det torde enligt motionärens mening i praktiken ofta möta betydande svårigheter att avgöra om en viss lägenhet, som omfattas av bostadsrätt, tjänar som "stadigvarande bostad" för gäldenären, och det torde vara snarast ogörligt att — som lagtexten i regeringsförslaget förutsätter — låta den rättsverkan som i och för sig skulle följa därav bli beroende av en allsidig och genomträngande bedömning av huruvida "gäldenären vid förvärv av bostadsrätten åsidosatt tillbörlig hänsyn mot sina borgenärer eller om det med hänsyn till gäldenärens behov och bostadsrättens värde framstår som oskäligt att bostadsrätten undantages från utmätning". Denna lagtext är i själva verket, anser motionären, en god och avskräckande illustration till en osed som förefaller vara i tilltagande — den nämligen att lagstiftaren överlåter en del av de svårigheter som yppar sig under hanteringen av lagmaterialet till dem som i praktiken har att tillämpa vad som stadgats. Detta kan vålla oöverstigliga besvärligheter i praxis och medverkar dessutom till en rättsolikhet som är en av rättssamhällets värsta fiender. Redan av detta skäl bör propositionens förslag till ändring i utsökningslagen icke av riksdagen antagas.

Motionären anför avslutningsvis att det när det gäller frågan om i vad mån det bör vara möjligt att utmäta bostadsrätt två intressen finns att tillgodose. Rätten till "stadigvarande" bostad bör tryggas — och därom synes ingen oenighet råda. Vidare bör den osunda spekulationen i exekutiv försäljning av bostadsrätt i vinningssyfte för gäldenären-rättsinnehavaren motarbetas och om möjligt förhindras. Den enda metod som kan tillämpas, om båda dessa intressen samtidigt skall kunna tillfredsställas, är enligt motionärens uppfattning, att kategoriskt undantaga bostadsrätt som objekt för utmätning. Säkert kan det förekomma fall, där utmätning kan te sig som önskvärd och borde ha varit möjlig att verkställa, men sällsynta undantagsfall kan inte få bli bestämmande över en lagutformning av generell räckvidd. Ett allmänt utmätningsförbud är vad som bäst motsvarar såväl samhälleliga som enskilda intressen och bör därför införas, hävdar motionären.

Ikraftträdande av lagstiftningen

Motion

I motionen 1971: 1214 anføres att de omfattande förändringar i det rent praktiska arbetet inom exempelvis de rikskooperativa organisationerna som en ny lagstiftning utformad i enlighet med förslaget innebär

erfordrar bl. a. beslut beträffande stadgar m. m. i olika parlamentariskt utsedda organisationsled. Det synes erforderligt med en något längre tid för nödvändiga arbetsomställningar. En ny lag bör enligt motionären således träda i kraft först 1 juli 1972.

Liknande synpunkter har anförts i skrivelserna från *Riksbyggen* och *HSB*.

Utskottets yttrande

Strävandena att genom samverkan i föreningar tillgodose behovet av bostäder går i Sverige långt tillbaka i tiden. Redan på 1870-talet bildades bostadsföreningar med syfte att bereda bostäder åt sina medlemmar. Efter första världskriget ökade antalet registrerade bostadsföreningar kraftigt. För att trygga föreningsmedlemmarnas rätt till sina bostäder och bereda allmänheten skydd mot osunda bostadsföretag tillkom som en speciallag till den allmänna föreningslagen lagen den 25 april 1930 (nr 115) om bostadsrättsföreningar. Som ett led i priskontrollen på bostadsmarknaden under andra världskriget tillkom lagen (1942: 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m. (kontrollagen). Lagen, som närmast utgjorde ett komplement till hyresregleringslagen, innehöll bestämmelser om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt samt förbud mot upplåtelse av vissa andelsrätter. År 1945 kompletterades lagen med särskilda regler om förskott på avgift för bostadsrätt. Kontrollagen hade tidsbegränsad giltighet men kom att förlängas successivt fram till utgången av år 1968. Samtidigt som kontrollagen upphörde att gälla, trädde lagen (1968: 702) om förskott vid upplåtelse av bostadsrätt m. m. (förskottslagen) i kraft. Genom denna lag har bostadsrättsföreningarna getts fortsatt möjlighet att ta upp förskott på avgifter för upplåtelse av bostadsrätt.

Det nu framlagda förslaget till bostadsrättslag avser främst att ersätta 1930 års lag om bostadsrättsföreningar samt 1968 års förskottslag.

Syftet med den nya lagstiftningen är att förhindra uppkomsten av ekonomiskt osunda bostadsföretag, att tillförsäkra bostadsrättshavarna god insyn i föreningarnas angelägenheter och att skapa garantier för att bostadsrättshavarnas besittning av lägenheterna tryggas. Den nya lagstiftningen skall vidare möjliggöra en rationell bostadskooperativ verksamhet med en hög nyproduktion av lägenheter. Föreningarna har därför fått stor frihet att själva ordna sin verksamhet på ändamålsenligt sätt.

Vad beträffar propositionens huvudsakliga innehåll hänvisar utskottet till den kortfattade redogörelse som intagits i det föregående (s. 1). I

det följande behandlar utskottet de delar av förslaget som berörts i motioner samt vissa frågor som aktualiserats vid utskottets handläggning av ärendet bl. a. i anledning av skrivelser från HSB och Svenska riksborgen.

Frågor som har samband med bostadsrättsföreningarnas kooperativa karaktär. Nyttjanderätt till hus eller del av hus utan begränsning till tiden får enligt propositionsförslaget upplåtas endast av bostadsrättsförening. Ekonomisk förening med ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna utan begränsning till tiden kan enligt 40 § registreras som bostadsrättsförening. Även om sådan förening har till ändamål att upplåta lägenheter med bostadsrätt är det enligt såväl gällande lag som propositionsförslaget inget som hindrar att föreningar hyr ut vissa lägenheter. Inte heller föreligger något hinder mot att bostadsrätt upplåts åt juridisk person eller att *en* medlem förvärvar flera bostadsrätter.

I motionen 1971: 1212 av herr Engström m. fl. yrkas att 40 § kompletteras med bestämmelser att endast kooperativt företag skall äga rätt att bilda bostadsrättsförening, att privat juridisk person inte skall få förvärva bostadsrätt samt att fysisk person endast skall kunna förvärva *en* bostadsrätt. Vidare bör enligt motionärerna i samma paragraf intas bestämmelser om att bostadsrättslägenhet i princip inte får hyras ut som hyreslägenhet.

Utskottet erinrar om att de kritiska synpunkter som under senare år framförts mot nu gällande bostadsrättslagstiftning bl. a. har sin grund i vissa s. k. byggmästarföreningars verksamhet. I några fall har anmärkningsvärt höga markkostnader godtagits, och föreningarna har fått bära byggnadskostnader, som antingen gett utrymme för stora vinster för byggnadsföretagarna eller inte stått i rimlig proportion till fastigheternas standard. Exempel finns vidare på att projekt igångsatts utan att man vetat hur företagen skulle finansieras. Dessutom har föreningarna och de blivande bostadsrättshavarna inte fått några garantier för att föreningarnas hus skulle bli färdigställda. Erinras bör också om att förskott på grundavgifter upptagits utan att säkerhet ställts. De blivande bostadsrättshavarna har också utsatts för risker och även åsamkats förluster på grund av konstruktionsfel, bristande kontroll under byggnadstiden samt godtagande av husen vid besiktningarna trots att de haft fel och brister.

Den ovan beskrivna verksamheten har möjliggjorts genom att de blivande bostadsrättshavarna knutits till föreningarna genom förhandsavtal och i anslutning därtill betalat förskott på blivande grundavgifter. De har däremot inte antagits till medlemmar i föreningen förrän i samband med att bostadsrätt upplåtits, vilket i regel skett först sedan husen har färdigställts och slutfinansieringen ordnats. Detta har inneburit att

det kan ha dröjt avsevärd tid, ibland flera år, innan de som nyttjat lägenheterna i huset kunnat överta föreningen och få inflytande på dess verksamhet. Med hänsyn till att bostadsrättshavarna på ett tidigt stadium binder betydande kapital i föreningen måste detta system anses i hög grad otillfredsställande.

De i propositionen föreslagna reglerna ger helt andra möjligheter än tidigare att förhindra uppkomsten av osunda bostadsföretag. Sålunda avskaffas rätten att träffa förhandsavtal om upplåtelse av bostadsrätt till bostadslägenhet. Den blivande bostadsrättshavaren skall antas till medlem i föreningen och få bostadsrätt redan när han binder sig för lägenhet i föreningens hus. För att inte den insyn i föreningens angelägenheter som den föreslagna ändringen är avsedd att tillförsäkra bostadsrättshavarna skall kunna undandras dem genom bestämmelser i stadgarna om att ledamot av styrelsen skall tillsättas på annat sätt än genom val på föreningsstämma föreskrivs i 56 § att i regel minst två av styrelsens ledamöter skall väljas på föreningsstämma. Härigenom garanteras bostadsrättshavarna representation i föreningens styrelse under produktionsskedet. Med hänsyn till att bostadsrättshavarna sålunda redan från den tidpunkt då de binder sig för lägenhet i föreningens hus får möjlighet att påverka föreningens verksamhet torde i fortsättningen missförhållanden av ovan redovisat slag kunna undvikas. Något behov av att inskränka rätten att bilda bostadsrättsförening på det sätt motionärerna föreslagit finner utskottet därför inte föreligga. Yrkandet om att endast kooperativt företag skall få bilda bostadsrättsförening bör därför avslås.

Under remissbehandlingen av bostadsrättskommitténs betänkande väckte några remissinstanser förslag om *inskränkningar i rätten att förvärva bostadsrätt och att upplåta lägenhet med hyresrätt* av i stort sett samma innehåll som motionsyrkandena. Såsom framgår av den föregående redogörelsen (s. 10) har förslagen emellertid avvisats av departementschefen. Utskottet vill i sammanhanget understryka vikten av att bostadsrättsföreningarna bereds möjlighet att i största möjliga utsträckning själva bestämma området för sin verksamhet. Bostadsrättsföreningarnas frihet i detta hänseende bör begränsas genom lagregler endast när särskilt behov därav synes föreligga. Motionsyrkandena bör därför bedömas mot bakgrund härav.

Såsom motionärerna framhållit är det givetvis angeläget att lägenheterna i en bostadsrättsförenings hus i största möjliga utsträckning upplåts med bostadsrätt och nyttjas av bostadsrättshavarna. Om så inte sker, t. ex. på grund av att bostadsrättshavarna i större utsträckning upplåter lägenheterna i andra hand, kan detta medföra risk för att föreningen förlorar sin kooperativa karaktär. När det gäller frågan om införande av förbud mot att upplåta *bostadsrätt till juridisk person*, vilken ju självfallet måste inhysa fysisk person i lägenheten, bör emellertid be-

aktas att myndigheter och företag kan ha ett legitimt behov av att förvärva bostadsrättslägenheter för att kunna tillhandahålla bostäder åt sina anställda. Att så är fallet synes också motionärerna vara införstådda med eftersom de inskränkt yrkandet om förbud mot upplåtelse till juridisk person till att avse endast privat sådan. Privata företag torde emellertid ha motsvarande behov som kommunala och statliga myndigheter att förvärva bostadsrättslägenheter för upplåtelse åt anställda. Någon anledning att i detta hänseende göra någon åtskillnad mellan myndigheter och privata företag anser utskottet inte finnas. Yrkandet i denna del bör därför avslås.

När det gäller frågan om att inskränka möjligheten att upplåta *flera bostadsrättslägenheter åt en fysisk person* har utskottet stor förståelse för motionärernas syfte att förhindra spekulation med bostadsrättslägenheter. Det kan emellertid anföras exempel på att *en* bostadsrätts-havare kan ha behov av att inneha och nyttja flera bostadsrättslägenheter. Sålunda kan bostadsrättshavaren ha sitt arbete delvis förlagt till annan ort än hemorten, och han kan för att få en lämplig bostad på arbetsorten bli tvingad att skaffa sig en bostadsrättslägenhet. Vidare förekommer det numera att även fritidsbostäder upplåts med bostadsrätt. Att i lag dra upp gränser för tillåtlig upplåtelse av flera lägenheter till en fysisk person torde vara svårt. Utskottet delar därför departementschefens mening att någon reglering i detta hänseende inte bör komma till stånd. Det må för övrigt erinras om att en förening, som anser att skäl finns för att bostadsrättssökande skall kunna förvärva endast en bostadsrätt i föreningen, kan inta bestämmelser härom i föreningens stadgar. Yrkandena om inskränkning i rätten att förvärva mer än en bostadsrätt bör sålunda avslås.

Vad slutligen angår möjligheterna för föreningar att *upplåta lägenhet med hyresrätt* har departementschefen i motiveringen framhållit att det ofta är ändamålsenligt att lokaler samt bostäder åt föreningens anställda upplåts med hyresrätt. Båda dessa fall av uthyrning har också motionärerna accepterat. Däremot har de inte kunnat godta departementschefens påpekande att förening, som på grund av situationen på bostadsmarknaden inte kan finna spekulanter till samtliga lägenheter, kan tvingas tills vidare hyra ut dessa för att undvika eller minska förlust till följd av uteblivna avgiftsintäkter. Enligt motionärerna torde lägenheternas bristande attraktivitet bero på att insatserna är för höga. Eftersom bostadsrättslagen enligt motionärernas mening inte bör innehålla lagtext som legaliserar höga hyror och insatser, bör förbud införas att upplåta lägenhet med hyresrätt i andra fall än de av dem godtagna. Utskottet vill gentemot detta framhålla att svårigheterna att finna spekulanter till lägenheterna ingalunda behöver bero på att insatserna är för höga. Den bristande efterfrågan kan i stället vara orsakad t. ex. av att hyresmarknaden är relativt balanserad och att till följd av låga in-

satser årsavgifterna inte är nämnvärt lägre än hyrorna i likvärdiga hyreslägenheter. Om föreningarna i sådana fall inte skulle ha möjlighet att hyra ut lägenheter skulle detta kunna få orimliga konsekvenser för de medlemmar som redan förvärvat bostadsrätt i föreningen, exempelvis skulle en kraftig ökning av årsavgifterna kunna bli nödvändig. Mot bakgrund härav kan utskottet inte heller i denna del tillstyrka motionen.

Ekonomisk plan m. m. I propositionsförslaget görs ingen ändring i nu gällande bestämmelse, att bostadsrättsförening inte får upplåta bostadsrätt, innan ekonomisk plan har upprättats av föreningens styrelse och efter en formell prövning godkänts av länsstyrelsen. Ej heller görs några ändringar i reglerna om att planen före ingivandet till länsstyrelsen skall ha granskats av två sakkunniga personer och av dem i särskilt intyg angivits vila på tillförlitliga grunder samt att, om det — sedan planen upprättats — inträffar förhållanden som är av väsentlig betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet, ytterligare bostadsrättsupplåtelser inte får ske förrän ny ekonomisk plan har upprättats. Beträffande de två sakkunniga intygsgivarna görs dock den ändringen att kravet på auktorisation, som tidigare endast gällt den ene av intygsgivarna, nu vidgas till att avse båda. Vidare föreskrivs i lagförslaget uttryckligen att intygsgivare skall vara ojävig.

Den ekonomiska planen skall enligt gällande rätt avse föreningens samtliga hus och innehålla alla de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Vidare skall uppgift lämnas om bostadsrätthavarnas ekonomiska förpliktelser och lägenheter-nas andelsvärden. Uppgifterna i planen kan grundas på kalkyler. Bostadsrättskommitténs förslag i denna del innebar ingen annan ändring i de nuvarande reglerna än att beteckningen andelsvärde utbyts mot den mer rättvisande beteckningen jämförelsetal.

I propositionen anges att den ekonomiska planen kan ges ett mera översiktligt innehåll än tidigare, och i 3 § i lagförslaget har endast uppställt kravet att planen skall innehålla de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Närmare föreskrifter, om vilka minimiuppgifter planen skall uppta, avses enligt förslaget (75 §) komma att meddelas i administrativ ordning.

I motionen 1971: 1215 av herr Turesson och fröken Ljungberg framhålls bl. a. att den ekonomiska planens uppgifter varit värdefulla för bedömning av föreningens ekonomiska förutsättningar. Att utvecklingen går mot ett byggande av allt större enheter gör enligt motionärernas mening inte angelägenheten av en utförlig teknisk-ekonomisk redovisning av byggnadsobjekten mindre. De anser även att en uttunning av planen kan försvåra en bedömning av om oskäligen avgiftshöjningar kan ha förekommit. Med hänsyn härtill yrkar de att reglerna om den ekonomiska planens innehåll skall utformas i enlighet med bostadsrätts-

kommitténs förslag.

Gällande regler om ekonomisk plan bygger på de förhållanden som rådde vid lagens ikraftträdande, nämligen att föreningarna i huvudsak förvärvade bebyggda fastigheter eller också lät bygga enstaka fastigheter. Numera uppför det övervägande antalet föreningar själva sina hus samtidigt som utvecklingen gått mot allt större byggnadsprojekt omfattande flera hus och med färdigställande av dessa etappvis under en relativt lång tidsperiod. Detta har medfört att de tekniska och ekonomiska frågorna blivit alltmer komplicerade, vilket i sin tur fått till följd att den enskilde bostadssökanden nu har begränsade möjligheter att göra en reell bedömning av företagets soliditet på grundval av uppgifterna i en ekonomisk plan. Utskottet anser det därför vara av synnerlig vikt att den ekonomiska planen får en sakkunnig granskning. Genom den i propositionen föreslagna ordningen att båda granskningsmännen skall vara auktoriserade och att prövningen av granskningsmännen skall ske centralt av Kungl. Maj:t eller den myndighet som Kungl. Maj:t förordnar skapas enligt utskottets mening garanti för att den ekonomiska planen kommer att vila på tillförlitliga grunder. Departementschefen har som lämplig prövningsinstans föreslagit bostadsstyrelsen. Utskottet delar departementschefens uppfattning och tillstyrker förslaget.

Därest det även i fortsättningen skulle föreligga skyldighet för föreningens styrelse att upprätta en lika detaljerad ekonomisk plan som tidigare skulle detta på grund av den ovan redovisade utvecklingen i många fall kunna leda till att en ny ekonomisk plan behöver upprättas under den senare delen av produktionsskedet, vilket kommer att medföra ökade kostnader för föreningen. I vissa fall skulle svårigheterna att på planeringsstadiet upprätta en detaljerad ekonomisk plan för föreningens hela verksamhet kunna motverka ett av syftena med lagen, nämligen att möjliggöra en rationell bostadskooperativ verksamhet med en hög nyproduktion av lägenheter. Planen bör därför enligt utskottets mening inte göras mer omfattande än att den utgör ett tillräckligt underlag för intygsgivarnas bedömning av föreningens ekonomiska stabilitet. Utskottet delar den av departementschefen i motiveringen anförda meningen att planen för att uppfylla detta krav bör innehålla uppgifter om totala antalet hus och lägenheter, anskaffningskostnader för dessa samt hur företaget skall finansieras. Planen bör också innehålla uppgift om sammanlagda beloppet av de avgifter som skall tas ut av bostadsrättshavaren och om fördelningen av avgifterna på de olika bostadsrätterna, t. ex. genom angivande av avgift per m² lägenhetsyta. Den angivna begränsningen i planens innehåll synes enligt utskottet inte innebära någon nackdel för den bostadssökande. I likhet med departementschefen anser utskottet nämligen att det för den bostadssökande är tillräckligt att han får tillgång till detaljerade uppgifter rörande viss lägenhet, när det blir aktuellt för honom att binda sig vid lägenheten. I 6 §

föreskrivs också att i upplåtelsehandlingen skall anges det belopp varmed grundavgift och årsavgift samt eventuell upplåtelseavgift skall utgå. Utskottet delar således departementschefens uppfattning att den ekonomiska planen kan göras mer översiktlig än tidigare samt att de närmare föreskrifterna om dess innehåll bör utfärdas i administrativ ordning.

På nu anförda skäl avstyrker utskottet motionen 1971: 1215.

I detta sammanhang vill utskottet beröra även en annan fråga. Enligt 7 § i propositionsförslaget är upplåtelse av bostadsrätt i vissa fall ogiltig, och i vissa andra särskilt angivna fall äger bostadsrättshavaren efter uppsägning frånträda bostadsrätten. Har lägenheten då redan tillträtts av honom skall hyresavtal anses ingånget, om bostadsrättshavaren begär att få bo kvar i lägenheten. Enas parterna inte om hyresvillkoren fastställs dessa av hyresnämnden. I avvaktan härpå skall hyra betalas enligt vad föreningen bestämt i fråga om årsavgift.

Riksbyggen har i sin skrivelse framhållit att tolkningen av vad som skall avses med årsavgift är något tvetsam. Den formella årsavgiften inkluderar nämligen inte ränta på i fastigheten nedlagt kapital. Den hyra som skall erläggas bör enligt Riksbyggen emellertid inkludera förutom de avgifter som belöper på lägenheten även skälig ränta på det kapital som återbetalats till den frånträdande. Den rådande tveksamheten beträffande hyran skulle enligt Riksbyggen kunna undanröjas genom ett förtydligande uttalande av utskottet i enlighet med vad Riksbyggen anför. Riksbyggens hemställan härom har biträtts av HSB.

I och för sig synes organisationernas påpekanden, att en rätt beräknad hyra även bör inkludera ränta på återbetalat kapital, vara riktiga. Av motiveringen till 7 § framgår emellertid att avsikten med bestämmelsen varit att hyra — i avvaktan på hyresnämndens fastställande av hyresvillkoren — skall betalas med vad bostadsrättshavaren haft att erlægga i årsavgift och att i hyran således inte skall ingå ränta på återbetalat kapital. Utskottet anser för sin del att det är ett enkelt och smidigt förfarande att låta gällande årsavgift utgöra hyra för tiden fram till hyresnämndens avgörande. Den noggrannare beräkningen av skälig hyra får göras av hyresnämnden som — vilket bör observeras — har att fastställa hyresvillkoren för tiden från det hyresavtal skall anses ingånget. När hyran fastställts får självfallet en avräkning ske för vad som erlagts för den förflutna delen av hyrestiden.

Ersättning vid överlåtelse av bostadsrätt. Bostadsrättshavare är sedan den 1 januari 1969 i princip oförhindrad att vid överlåtelse av bostadsrätt ta ut det pris han önskar. Det förekommer emellertid att föreningarna i sina stadgar har särskilda bestämmelser om hur överlåtelseersättningen skall beräknas. I denna ordning görs i propositionen ingen ändring. Detta innebär att den som betalat högre överlåtelseersättning än

stadgarna medger kan vägras medlemskap i föreningen, under förutsättning att i stadgarna ställts upp som villkor för medlemskap att normerna för beräkning av överlåtelseersättning inte får ha åsidosatts. I 11 § görs dock det undantaget att den som förvärvat bostadsrätt vid exekutiv försäljning eller vid offentlig auktion inte får vägras medlemskap på ovan angiven grund. Offentlig auktion kan enligt lagen förekomma i tre fall, nämligen *dels* när dödsbo ej inom viss tid visat att bostadsrätt övergått till någon, som ej kan vägras inträde i föreningen (10 §), *dels* när den till vilken bostadsrätt övergått genom vissa i lagen särskilt angivna fång inte kan antas till medlem i föreningen och denne efter anmaning ej visat att bostadsrätten förvärvats av någon som ej får vägras inträde i föreningen (14 §), *dels* när nyttjanderätten till bostadsrättslägenhet är förverkad och föreningen uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning (33 §).

I motionen 1971: 1212 av herr Engström m. fl. framhålls att bostadsrättslagen bör vara "en anvisning för att pressa ned hyror och insatser och ett medel för en socialt inriktad bostadspolitik". Enligt motionärerna grundläggs rätten att utnyttja bostadsrättslägenhet som handelsvara genom bestämmelserna om offentlig auktion. Motionärerna yrkar därför *dels* att bestämmelserna om försäljning av bostadsrätt på offentlig auktion slopas och ersätts med regler om att bostadsrätten i angivna fall skall överföras på föreningen, som därvid skall erlägga ersättning för bostadsrättens faktiska värde, *dels* att lagstadgat förbud mot försäljning av bostadsrätt till överpris åter införs.

Slopandet av den offentliga kontrollen av överlåtelsevärdena på bostadsrätter har otvivelaktigt medfört att bostadsrättshavare i vissa fall kunnat ta ut priser som inte obetydligt överstiger vad som var tillåtet enligt kontrollagen. I regel har det då varit fråga om centralt belägna, attraktiva lägenheter i storstadsområdena, framför allt i Stockholm. Såsom framgår av den föregående redogörelsen (s. 23) har inom HSB och Riksbyggen, vilka tillsammans svarar för omkring två tredjedelar av bostadsrättslägenheterna, skett en fortlöpande uppföljning av de belopp som betalats vid överlåtelser av bostadsrätter. Av organisationernas statistik framgår emellertid inte att överlåtelsepriserna på bostadsrätter i föreningar inom dessa organisationer i någon mer betydande omfattning kommit att överstiga av organisationerna rekommenderade överlåtelsepriser. Inte heller har inom HSB och Riksbyggen efter kontrollagens upphörande skett någon nämnvärd ökning av det totala antalet överlåtelser, vilket tyder på att det inte i någon större omfattning kan ha förekommit spekulationer i bostadsrätter. Även om statistiken kan vara behäftad med fel torde den dock i stort sett rätt spegla prisutvecklingen. Utskottet delar med hänsyn till det anförda departementschefens uppfattning att det inte nu finns anledning att återinföra den offentliga kontrollen av bostadsrättsöverlåtelser. Utskottet anser inte

heller att det finns någon anledning att ändra på reglerna om försäljning av bostadsrätter på offentlig auktion. Det bör dessutom framhållas att ett återinförande av en prisreglering på bostadsrätter skulle — med hänsyn till att marknaden i mer än två år varit fri — vara förenat med åtskilliga problem. Utskottet vill dock understryka vad departementschefen anfört om att utvecklingen också i fortsättningen bör följas med uppmärksamhet och att, om någon mer markant höjning av prisläget inträffar, frågan bör tas upp till förnyat övervägande.

Motionen 1971: 1212 avstyrks såvitt nu är i fråga.

Höjning av avgifterna för bostadsrätt. Enligt 23 § i förslaget till ny bostadsrättslag medges bostadsrättshavare rätt att efter uppsägning frånträda bostadsrätten, om beslut fattats om väsentlig ökning av avgifterna för denna och om det inte av särskild anledning framstår som obilligt mot föreningen eller dess medlemmar att bostadsrätten frånträds. I motiveringen anför departementschefen att anledningen till att föreningen tvingas höja avgifterna kan variera men att det inte är sällan som avgiftshöjningarna orsakas av förhållanden som kan sägas stå utanför föreningens kontroll. Som exempel på sådana förhållanden nämner departementschefen förändringar av penningvärde, ränteläge eller gällande författningar samt förändringar på lånemarknaden. Departementschefen framhåller vidare att, om avgiftshöjningen beror på händelse av nu angivet slag, det *oftast* framstår som obilligt mot föreningen och dess övriga medlemmar att bostadsrättshavare skall få lämna föreningen.

I motionen 1971: 1214 av herrar Lindkvist och Nordberg framhålls att sistnämnda uttalande torde leda till onödiga tolkningstvister. Motionärerna hemställer därför — såsom deras yrkande måste förstås — att utskottet skall uttala att det vid de av departementschefen nämnda förhållandena i regel måste anses obilligt att bostadsrätten frånträds. Riksbyggen och HSB har i sina skrivelser till utskottet framfört liknande önskemål.

Utskottet delar motionärernas uppfattning att det i regel måste anses obilligt mot föreningen och dess medlemmar att bostadsrätt frånträds när avgiftshöjningarna beror på omständigheter som står utanför föreningens kontroll. Det kan likväl inte uteslutas att det kan finnas fall där omständigheterna är sådana att det inte kan anses obilligt att bostadsrättshavaren får lämna föreningen. Utskottet vill dock betona att det endast kan vara fråga om undantagsfall.

Genom vad utskottet sålunda anfört får motionen, såvitt nu är i fråga, anses besvarad.

Medlemskap. I propositionen görs ingen ändring i nu gällande bestämmelse att bostadsrätt får utövas bara av medlem i föreningen. För

den som förvärvar en bostadsrätt är det därför av synnerlig vikt att han inte av styrelsen, som har att pröva hans ansökan om medlemskap, vägras inträde i föreningen. För att bereda förvärvare av bostadsrätt ett rimligt skydd i nämnda hänscende föreslås i 11 § en bestämmelse att sådan förvärvare inte får vägras inträde i föreningen om han uppfyller de villkor för medlemskap som föreskrivs i stadgarna och föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare. Departementschefen anför i motiveringen till stadgandet att i sistnämnda uttryck ligger i första hand att den tillträdande bostadsrättshavaren skall vara i stånd att fullgöra sina ekonomiska förpliktelser gentemot föreningen. Hänsyn bör emellertid enligt departementschefens mening också kunna tas till förvärvarens *personliga kvalifikationer* som utöware av bostadsrätten.

I anledning av vad departementschefen sålunda anfört vill utskottet uttala följande. Utskottet har självfallet ingen invändning mot att styrelsen ges rätt att pröva om den tillträdande bostadsrättshavaren kan fullgöra sina ekonomiska förpliktelser. Möjligheten att ta hänsyn även till personliga kvalifikationer finner utskottet dock mindre självklar. Det må anmärkas att Svea hovrätt vid remissbehandlingen av bostadsrättskommitténs betänkande ifrågasatte om prövning skulle få ske beträffande förvärvarens personliga egenskaper. Även utskottet känner tveksamhet beträffande lämpligheten av en sådan prövning. Visserligen får, såsom departementschefen framhållit, medlemskap vägras endast om objektivt godtagbara skäl härför föreligger. Möjligheten för styrelsen att ta hänsyn till personliga egenskaper kan emellertid innebära att det arbete, som kommunerna lägger ned på social rehabilitering av svåradaptade personer, kan komma att motverkas. Å andra sidan bör avseende fästas vid att bedömning av personliga kvalifikationer kan företas vid överlåtelse av hyresrätt (jfr 34—36 §§ hyreslagen). Någon anledning att gå längre än vad som gäller för överlåtelse av hyresrätt finns inte. Utskottet anser sig därför inte nu böra inta annan ståndpunkt till frågan än departementschefen gjort. Utskottet vill dock understryka att de som har att tillämpa bestämmelsen bör utnyttja möjligheten att vägra medlemskap på grund av bristande personliga kvalifikationer med stor varsamhet.

Upplåtelse av bostadsrättslägenhet i andra hand. Enligt 30 § första stycket förslaget till ny bostadsrättslag får bostadsrättshavare ej utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten till annan medlem utom i fall som avses i andra stycket. I sistnämnda stycke föreskrivs att bostadsrättshavare, som under viss tid ej är i tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får upplåta lägenheten i andra hand om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. De föreslagna reglerna över-

ensstämmar med vad som gäller beträffande hyra (39 och 40 §§ hyreslagen).

Utskottet vill i anledning av framställningar från HSB:s och Riksbbyggens sida om klargörande tolkning av andra stycket i 30 § uttala att hyresnämnds tillstånd till andrahandsupplåtelse självfallet erfordras endast i de fall där föreningens styrelse vägrat tillstånd till upplåtelsen.

Förverkande av nyttjanderätt till bostadsrättslägenhet. Enligt 47 § första stycket punkt 6 i gällande bostadsrättslag är nyttjanderätten förverkad bl. a. om stadgarna föreskriver att medlem skall tillhöra viss sammanslutning och bostadsrättshavaren inte längre uppfyller villkoret. Detta innebär att, om en bostadsrättshavare lämnar en sammanslutning, som han enligt stadgarna är skyldig att tillhöra, nyttjanderätten till lägenheten automatiskt är förverkad.

Någon motsvarighet till denna bestämmelse återfinns inte i propositionsförslagets 33 §, vilken paragraf innehåller reglerna om förverkande. I stället får frågan om förverkande på grund av att bostadsrättshavare ej längre uppfyller krav i stadgarna på medlemskap i viss sammanslutning prövas enligt reglerna i 33 § första stycket punkt 7, vilka i överensstämmelse med gällande lag föreskriver att nyttjanderätten är förverkad om bostadsrättshavaren åsidosätter förpliktelse som går utöver vad som föreskrivs i lagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs. Lagändringen medför således att förverkande av nyttjanderätten till bostadsrättslägenhet på grund av att föreskrivet medlemskap i viss sammanslutning upphört i fortsättningen kan komma i fråga endast om föreningen kan visa att det är av synnerlig vikt för föreningen att bostadsrättshavaren tillhör sammanslutningen.

I motionen 1971: 1214 framhålls att av motiveringen till förslaget till ny bostadsrättslag inte framgår huruvida någon saklig ändring beträffande exempelvis påföljden av ett upphört medlemskap i rikskooperativ organisation varit avsedd. För undvikande av rättsovisshet bör därför lagförslaget enligt motionärernas mening kompletteras med bestämmelser motsvarande de i 47 § första stycket punkt 6 i gällande lag.

Enligt utskottets mening innebär lagändringen en önskvärd förstärkning av bostadsrättshavares trygghet i besittningen till lägenheten. Att såsom motionärerna förslagit återinföra ett automatiskt förverkande av nyttjanderätten i förevarande fall finner utskottet därför inte böra komma i fråga. Även vissa formella skäl talar häremot. Enligt 11 § i lagförslaget skall bostadsrättshavares make efter övertagande av bostadsrätten kunna få rätt till inträde i föreningen även om han inte uppfyller stadgebestämmelse om skyldighet att tillhöra viss sammanslutning under förutsättning att det inte skäligen kan fordras att han uppfyller villkoret. Om make således kan bli medlem i föreningen utan att upp-

fylla stadgevillkoret, kan givetvis inte förhållandet, att han inte heller i fortsättningen uppfyller villkoret, utgöra grund för förverkande av bostadsrätten.

I vilken utsträckning det kan vara av synnerlig vikt för föreningen att bostadsrättshavare fullgör skyldighet att tillhöra rikskooperativ organisation framgår inte av motiveringen till 33 §. Vad motionärerna syftat på torde framför allt vara HSB-föreningarnas stadgevillkor. De av HSB bildade bostadsrättsföreningarna har i stadgarna intagna bestämmelser om att den lokala HSB-föreningen samt ledamöterna och suppleanterna i dess styrelse skall vara medlemmar i bostadsrättsföreningen. Inträde i bostadsrättsföreningen kan i övrigt erhållas endast av person som övertagit bostadsrätt i föreningens hus och som dessförinnan antagits till medlem i HSB-föreningen. Som villkor för medlemskap i HSB-föreningen gäller i sin tur att medlem även skall vara medlem i sådan till Hyresgästernas riksförbund ansluten hyresgästförening som kan finnas på orten och som antagit detta riksförbunds normalstadgar. Utskottet anser att vid bedömning av frågan om synnerlig vikt föreligger avseende måste fästas vid om det, liksom när det gäller makes rätt till inträde i förening, skäligen kan fordras att bostadsrättshavaren uppfyller stadgevillkoret. I motiveringen till 11 §, som reglerar makes rätt, anför departementschefen att en föreskrift om att tillhöra viss sammanslutning i allmänhet torde kunna iakttagas utan olägenhet. Under sådana omständigheter kan också fordras att förvärvaren uppfyller villkoret. Enligt departementschefen är situationen däremot en annan om ett fullgörande av villkoret skulle medföra t. ex. en betydande ekonomisk belastning. När det gäller HSB-föreningarna synes villkoret att tillhöra lokalförening och hyresgästförening inte innebära någon olägenhet för bostadsrättshavaren. Med hänsyn härtill och till HSB:s uppbyggnad och verksamhet får det anses att det för dessa bostadsrättsföreningar är av synnerlig vikt att bostadsrättshavaren fullgör ifrågavarande stadgevillkor. I realiteten innebär således lagändringen i detta fall ingen ändring i det nuvarande förhållandet att underlåtenhet att uppfylla stadgevillkoret medför nyttjanderättens förverkande. Den enda ändringen är att detta inte sker automatiskt utan får avgöras från fall till fall.

På grund av det anförda avstyrker utskottet motionen 1971:1214 jämväl i denna del.

Lägenhetsförteckning m. m. Gällande rätt föreskriver att styrelsen så snart det kan ske skall lägga upp en förteckning över föreningens samtliga lägenheter. Denna skyldighet har i 47 § propositionsförslaget inskränkts så att i lägenhetsförteckningen endast behöver upptas de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt. En annan nyhet i propositionen är att den nuvarande skyldigheten för föreningen att utfärda bostads-

rättsbevis har ersatts med en rätt för bostadsrättshavaren att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen (50 §).

I motionen 1971: 1213 av herr Enlund m. fl. framhålls att det särskilt i de fall där antalet direktuthyrda lägenheter är stort i förhållande till totala antalet lägenheter torde vara nödvändigt att fullständig lägenhetsförteckningen förs för att önskvärd överblick skall kunna erhållas. Motionärerna yrkar därför att reglerna i 47 § kompletteras så, att i paragrafen föreskrivs att lägenhetsförteckningen skall omfatta samtliga lägenheter. I motionen erinras vidare om att bostadsrättskommitténs förslag att bostadsrättshavare, utöver rätt att få utdrag ur lägenhetsförteckningen, även skulle ha rätt att erhålla skriftlig uppgift om dels belopp som erlagts i grundavgift, upplåtelseavgift eller förskott på grundavgift, dels belopp som tillgodoförts lägenheten genom avsättning till fond, dels summan av jämförelsetalen för alla upplåtna bostadsrätter. Enligt motionärerna skulle det vara till fördel för medlemmen om han, när han behöver nämnda uppgifter, skulle kunna få dessa genom att bara hänvisa till en paragraf i bostadsrättslagen. Av detta skäl yrkas att 50 § i lagförslaget omarbetas i överensstämmelse med kommitténs förslag.

Vad först angår frågan om vad lägenhetsförteckningen skall omfatta anmärker utskottet att det i motsats till vad som gäller för medlemsförteckning ej finns någon föreskrift i lagen om att lägenhetsförteckningen skall hållas tillgänglig för den som vill ta del av den. Endast bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur sistnämnda förteckning och då endast beträffande lägenhet som han innehar med bostadsrätt. Med hänsyn härtill delar utskottet departementschefens mening att anledning saknas att i lagen ställa upp krav på att lägenhetsförteckningen skall omfatta lägenhet som hyres ut av föreningen. Självfallet måste styrelsen för sin egen och för revisorernas verksamhet på något sätt förteckna hyreslägenheterna samt föra uppgifter om hyresgäster och hyror m. m. Hur detta skall ske bör överlåtas åt föreningarna att själva besluta om. Motionsyrkandet bör följaktligen avslås.

Beträffande därefter yrkandet om rätt för bostadsrättshavare att av styrelsen erhålla ytterligare uppgifter i enlighet med kommittéförslaget bör det framhållas att grundavgiften för bostadsrätt enligt 49 § i lagförslaget skall vara angiven i lägenhetsförteckningen. Uppgift därom kan således erhållas genom ett utdrag ur förteckningen. När det gäller övriga i kommittéförslaget redovisade uppgifter torde det obestriddligen vara av värde för bostadsrättshavaren att kunna erhålla dessa. Såsom departementschefen framhållit får dock anses följa av styrelsens allmänna plikt att tillhandahålla medlemmarna upplysningar om föreningens angelägenheter att styrelsen på begäran av medlem skall upplysa exempelvis om de grundavgifter som gäller för övriga bostadsrätter. Enligt utskottets mening torde man därför kunna utgå från att styrelsen även utan uttrycklig föreskrift i lagen lämnar önskade uppgifter.

Motionen 1971: 1213 bör således även i denna del avslås.

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

Bestämmelsen har nu införts i förslaget till ny bostadsrättslag (79 §). Samtidigt har förbudet utvidgats till att omfatta också sådana fall då andel i handelsbolag (kommanditbolag) är sammankopplad med rätten att nyttja bostadslägenhet. Enligt punkt 15 i övergångsbestämmelserna har dock äldre bostadsföreningar, aktiebolag och handelsbolag rätt att i viss utsträckning fortsätta sin verksamhet.

I motionen 1971: 332 av fru Gradin m. fl., vilken motion väckts före propositionens avlämnande, påpekas att det under senare tid förekommit fall av fastighetsöverlåtelser till kommanditbolag, som låtit hyresgäster förvärva kommanditlotter med vilka förenats rätten att disponera viss lägenhet. Enligt motionärerna har detta i vissa fall fört med sig att hyresgäster av rädsla att förlora sina lägenheter förvärvat kommanditlotter i fastigheter som ägarna sålt till av dem bildade kommanditbolag för oskäligt höga priser. Det har vidare hänt att hyresgäst, som ej blivit delägare i kommanditbolaget, anmodats erlægga hyra till innehavare av kommanditlott med vilken följt besittningsrätt till lägenheten. Hyresgästen har enligt motionärerna härigenom blivit andrahandshyresgäst till kommanditlottsinnehavaren. Motionärerna yrkar därför att riksdagen skall begära sådan lagändring att besittningsskyddet för hyresgästerna inte försämrats i de fall där äganderätten till en fastighet överförs till kommanditbolag.

I rättspraxis har fastslagits att, när ett hyreshus övertas av en bostadsrättsförening, hyresgästen alltså står i hyresförhållande till fastighetsägaren, som nu är bostadsrättsföreningen, och ej till den som fått bostadsrätt till lägenheten upplåten åt sig. På motsvarande sätt har de fall bedömts där äganderätten till fastighet övergått till kommanditbolag. Hyresvärd har kommanditbolaget ansetts vara och inte den som förvärvat kommanditlott med vilken följt besittning till viss lägenhet. Hyresgästen behåller således besittningsskyddet i full utsträckning. Någon lagändring för att trygga hyresgästernas besittningsskydd är därför inte nödvändig. Av andra skäl har emellertid, såsom framgår av vad ovan anförts, upplåtelse av bostadslägenhet ansetts böra få ske endast genom hyresavtal mellan fastighetsägare och hyresgäst eller i form av bostadsrätt. Genom det i förslaget till ny bostadsrättslag intagna för-

budet för handelsbolag, av vilken bolagsform kommanditbolag är en underart, att upplåta andelsrätt med vilken följer rätt att besitta eller hyra bostadslägenhet, får motionärernas önskemål om en lagändring således anses ha blivit tillgodosett.

Motionen 1971: 332 bör följaktligen inte föranleda någon riksdagens åtgärd.

Utmätning. Bortsett från vissa bestämmelser i fråga om utmätning för böter och viten saknas i gällande rätt regler om undantag från eller förbud mot utmätning av bostadsrätt. Däremot skall enligt 65 § utsökningslagen (UL) från utmätning undantas hyresrätt till lägenhet som tjänar gäldenären till stadigvarande bostad eller behövs för hans förvärvsverksamhet.

I propositionen föreslås att 65 § UL kompletteras med en bestämmelse (punkt 6) att även bostadsrätt till lägenhet, som tjänar gäldenären och hans familj till stadigvarande bostad, undantas från utmätning. Utmätningsskyddet skall dock inte föreligga, om gäldenären vid förvärv av bostadsrätten har åsidosatt tillbörlig hänsyn mot sina borgenärer och inte heller om det med hänsyn till gäldenärens behov och bostadsrättens värde framstår som oskäligt att bostadsrätten undantas från utmätning. Det bör observeras att bostadsrätt till lokal för annat ändamål än bostad inte undantas från utmätning. Vidare må anmärkas att på grund av stadgande i 67 § 1 mom. UL pantsatt bostadsrätt kan utmätas för panthavares fordran.

I motionen 1971: 1211 av herr Sjöholm yrkas att i 65 § punkt 6 UL införs ett allmänt förbud mot utmätning av bostadsrätt. Även enligt motionärens förslag skall dock pantsatt bostadsrätt kunna utmätas för panthavares fordran. Som skäl för sitt yrkande anför motionären *dels* att osunda spekulationer i exekutiv försäljning av bostadsrätt i vinnings syfte för gäldenären-rättsinnehavaren bör förhindras, *dels* att propositionsförslaget från lagtekniska synpunkter är mindre tillfredsställande, därigenom att undantagen från utmätningsskyddet utformats så, att det i praktiken torde möta oöverstigliga svårigheter att avgöra när undantagen är tillämpliga. Detta förhållande kan i sin tur leda till rättsolikhet.

Under senare tid har uppmärksammats flera upprörande fall av utmätning av bostadsrätt för obetydliga skulder. Starka sociala skäl kan enligt utskottets mening anföras för att undanta bostadsrätt till lägenhet, som utgör bostad för gäldenären och hans familj, från utmätning. Utskottet hälsar därför med tillfredsställelse att departementschefen nu funnit tiden mogen att föreslå utmätningsskyddet när det gäller bostadsrätt till lägenhet, som tjänar som stadigvarande bostad åt gäldenären och hans familj. Att såsom motionären föreslagit införa ett allmänt förbud mot utmätning av bostadsrätt anser utskottet emellertid inte möjligt. I varje fall saknas anledning att undanta bostadsrätter till lokaler

från utmätning. Det av motionären först anförda skälet för ett allmänt förbud, nämligen att spekulationer i exekutiv försäljning bör förhindras, har mist sin tyngd sedan den offentliga kontrollen av överlåtelsevärdena upphörde. Visserligen kan, såsom ovan anförts, föreningarna i sina stadgar inta bestämmelser om högsta överlåtelsevärden, och sådana bestämmelser kan kringgås genom exekutiv auktion. Antalet sådana fall torde dock vara så få att avseende inte behöver fästas därvid. Utskottet hyser däremot viss förståelse för motionärens uppfattning att svårigheter kan uppstå vid tillämpningen av de i lagförslaget angivna undantagen från utmätningsskyddet. Även antalet sådana fall torde dock bli litet. Utskottet anser därför inte att de av motionären påtalade svårigheterna kan bli av den omfattningen att lagstiftaren skall behöva godta att en insolvent gäldenär skyddar kapital genom att köpa en bostadsrätt eller göra en stor insats hos bostadsrättsföreningen. Utskottet delar också departementschefens uppfattning att som krav för utmätningsfrihet måste uppställas att bostaden inte får vara onödigt dyr eftersom annars egendom av betydande värde skulle kunna undandras borgenärerna.

Utskottet avstyrker på anförda skäl motionen 1971: 1211.

I punkt 15 i övergångsbestämmelserna till förslaget till ny bostadsrättslag föreskrivs att bestämmelsen i 79 § om förbud mot upplåtelse av andelsrätt ej utgör hinder för förening, som ej är bostadsrättsförening, aktiebolag eller handelsbolag, som före lagens ikraftträdande haft rätt att upplåta andelsrätt med vilken följer rätt att nyttja lägenhet, att även i fortsättningen upplåta andelsrätt avseende lägenhet i huset. Om sådan andelsrätt utmäts följer nyttjanderätten till lägenheten andelen. Departementschefen framhåller att samma sociala skäl som har åberopats för att undanta bostadsrätt från utmätning kan anföras till stöd för att andelsrätt med vilken följer rätt att besitta bostadslägenhet inte skall få utmätas. Enligt departementschefen bör därför bestämmelserna om utmätningsskydd för bostadsrätt göras tillämpliga även på sådan andelsrätt. Med hänsyn till att verksamheten, såsom ovan anmärks, bedrivs med stöd av övergångsbestämmelser har regeln om utmätningsfrihet för dessa andelsrätter utformats som en övergångsbestämmelse till den föreslagna ändringen i utsökningslagen. Enligt förslaget omfattar utmätningsfriheten emellertid endast andelsrätt i förening, som ej är bostadsrättsförening, och aktiebolag. Någon anledning att undanta andel i handelsbolag från utmätningsskyddet anser utskottet inte finnas. Utskottet föreslår därför att övergångsbestämmelsen kompletteras så, att vad som där stadgas äger motsvarande tillämpning i fråga om handelsbolag.

Lagförslagen i övrigt. Utskottet har, i vad lagförslagen inte behandlats ovan eller rör ikraftträdandet, inte funnit anledning till crinran eller särskilt uttalande.

Ikraftträdande. De i propositionen framlagda lagförslagen föreslås träda i kraft den 1 januari 1972. I motionen 1971: 1214 yrkas att ikraftträdandet av lagstiftningen uppskjuts till den 1 juli 1972. HSB och Riksbyggen, vilka representerar en övervägande del av antalet bostadsrättsföreningar, har hos utskottet gjort liknande framställningar. Som skäl för en framflyttning har åberopats att den nya bostadsrättslagen för med sig att föreningarnas stadgar måste omarbetas, vilket är tidskrävande. För Riksbyggens del skall stadgeändringar ske på årsstämma, och de till Riksbyggen knutna bostadsrättsföreningarna håller sina årsstämmor under första kvartalet. Vidare måste organisationerna utbilda föreningsfunktionärer och styrelsemedlemmar i alla till dem knutna bostadsrättsföreningar.

Beträffande de bostadsrättsföreningar, som bildas efter dagen för ikraftträdandet, måste stadgarna utformas i enlighet med den nya lagens bestämmelser. För att så skall kunna ske fordras otvivelaktigt betydande förarbeten. När det gäller befintliga bostadsrättsföreningar skall enligt övergångsbestämmelserna föreskrift i stadgarna som strider mot den nya lagen sättas ur kraft om inte annat följer av särskild övergångsbestämmelse. I och för sig är det således inte nödvändigt att stadgarna ändras till dess lagen träder i kraft. Däremot torde, såsom Riksbyggen framhållit, praktiska svårigheter kunna bli följden av att bestämmelser i stadgarna inte överensstämmer med lagens regler. Några olägenheter synes en senareläggning av lagens ikraftträdande inte behöva medföra. Med hänsyn till det anförda anser sig utskottet böra tillmötesgå de framförda önskemålen. Utskottet tillstyrker därför att riksdagen med bifall till motionen 1971: 1214, såvitt nu är i fråga, för sin del beslutar att i propositionen behandlade lagförslag måtte träda i kraft den 1 juli 1972.

Utskottets hemställan

Med hänvisning till det anförda hemställer utskottet

- A. att riksdagen med avslag på motionen 1971: 1215 antager 3 § i det vid propositionen 1971: 12 fogade förslaget till bostadsrättslag;
- B. att riksdagen med avslag på motionen 1971: 1212, såvitt avser försäljning av bostadsrättslägenhet på offentlig auktion och införande av offentlig kontroll av överlåtelse av bostadsrätt, dels antager 10, 12 och 37 §§ i förslaget till bostadsrättslag, dels bifaller propositionens förslag att offentlig kontroll inte skall införas;
- C. att riksdagen med avslag på motionen 1971: 1214, såvitt avser förverkande av nyttjanderätt till bostadsrättslägenhet, antager 33 § första stycket i förslaget till bostadsrättslag;

- D. att riksdagen med avslag på motionen 1971: 1212, såvitt avser rätt att bilda bostadsrättsförening, antager 40 § i förslaget till bostadsrättslag;
- E. att riksdagen med avslag på motionen 1971: 1212, såvitt avser rätt för fysisk person att förvärva flera bostadsrätter, bifaller propositionen i denna del;
- F. att riksdagen med avslag på motionen 1971: 1212, såvitt avser rätt för bostadsrättsförening att *dels* upplåta bostadsrätt åt juridisk person, *dels* upplåta lägenhet med hyresrätt, bifaller propositionen i denna del;
- G. att riksdagen med avslag på motionen 1971: 1213, såvitt avser innehållet i lägenhetsförteckning, antager 47 § i förslaget till bostadsrättslag;
- H. att riksdagen med avslag på motionen 1971: 1213, såvitt avser rätt för bostadsrätthavare att av styrelsen erhålla vissa uppgifter, antager 50 § i förslaget till bostadsrättslag;
- I. att riksdagen antager förslaget till bostadsrättslag i vad förslaget ej omfattas av utskottets hemställan under A—D och G—H samt i vad förslaget ej heller avser ikraftträdandebestämmelsen;
- J. att riksdagen med avslag på motionen 1971: 1211 antager 65 § punkt 6 i förslaget till lag om ändring i utsökningslagen;
- K. att riksdagen — med förklaring att övergångsbestämmelsen till förslaget till lag om ändring i utsökningslagen inte kunnat oförändrad godtagas — för sin del antager bestämmelsen med i härvid fogad bilaga som *utskottets förslag* betecknade lydelse;
- L. att riksdagen antager förslagen till
1. lag om ändring i rättegångsbalken,
 2. lag om ändring i utsökningslagen i de delar som ej omfattas av hemställan under J och K,
 3. lag om ändring i lagen om ekonomiska föreningar,
 4. lag om ändring i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder,
 5. lag om ändring i lagen om införande av nya jordabalken och
 6. lag om ändring i civilförsvarslagen,
- i vad förslagen ej avser ikraftträdandebestämmelserna;
- M. att riksdagen — med förklaring att ikraftträdandebestämmelserna till lagförslagen inte kunnat oförändrade godtagas — med bifall till motionen 1971: 1214, såvitt nu är i fråga, för sin del antager bestämmelser med i härvid fogad bilaga som *utskottets förslag* betecknade lydelser;
- samt
- N. att motionerna
1. 1971: 332 och
 2. 1971: 1214

i vad de ej kan anses besvarade genom vad utskottet ovan an-
fört och hemställt icke föranleder någon riksdagens åtgärd.

Stockholm den 30 mars 1971

På lagutskottets vägnar:

DANIEL WIKLUND

Vid detta ärendes behandling har närvarit:

herrar Wiklund i Stockholm (fp), Svcdberg (s), Sundelin (s), Svan-
ström (c), fröken Anderson i Lerum (s), herrar Hammarberg (s), Sjö-
holm (fp), fru Lundblad (s), herrar Winberg (m)*, Andersson i Söder-
tälje (s), Israelsson (vpk), fru Olsson i Helsingborg (c), herrar Carls-
hamre (m)**, Söderström (m), fru Nilsson i Sunne (s) och herr Olsson
i Sundsvall (c).

* Ej närvarande vid behandlingen av de frågor som upptagits under A—F i ut-
skottets hemställan.

** Endast närvarande vid behandlingen av de frågor som upptagits under A—F
i utskottets hemställan.

Reservationer

Vid A. i utskottets hemställan

1) beträffande frågan om innehållet i ekonomisk plan av herrar *Sjö-
holm* (fp), *Carlshamre* (m) och *Söderström* (m), vilka ansett

dels att det avsnitt av utskottets yttrande som börjar på s. 45 med
orden "Därest det" och slutar på s. 46 med orden "motionen 1971:
1215" bort ha följande lydelse.

Även om den ekonomiska planen undergår en sakkunnig granskning
torde det dock för den blivande bostadsrättshavaren vara av värde att
planen innehåller en utförlig teknisk-ekonomisk redovisning av bygg-
nadsobjekten. En uttunning av innehållet i planen kan vidare försvåra en
bedömning av om oskäligen avgiftshöjningar kan ha förekommit. Att pla-
nen är relativt detaljerad kan givetvis stundom medföra att dess uppgifter
blir inaktuella och att ny plan därför behöver upprättas. Kostnaderna
för upprättande av en ny plan kan dock — särskilt vid en jämförelse
med de värden varmed en bostadsrättsförening arbetar — inte bli så
höga att de utgör bärande skäl för en uttunning av innehållet i den eko-
nomiska planen. Vidare är att märka att enligt lagförslaget styrelsen
skall hålla planen tillgänglig för envar som önskar ta del av den. Denna
bestämmelse torde bli av större praktisk betydelse, om planen innehåller
utförliga uppgifter. Inte minst kan detta antas komma att gälla för den
som överväger att förvärva bostadsrätt från tidigare innehavare och där-
för vill skaffa sig ingående kännedom om föreningens verksamhet.

Utskottet anser på grund av det anförda att de nuvarande bestämmelserna om vad den ekonomiska planen skall innehålla i huvudsak bör överföras till propositionsförslaget. Utskottet delar dock departementschefens uppfattning att det inte bör föreligga skyldighet för bostadsrättsförening att ange särskilda andelsvärden eller jämförelsetal för de olika bostadsrätterna.

Utskottet förordar med hänsyn till det anförda att — i anledning av motionen 1971: 1215 — 3 § andra stycket i förslaget till bostadsrättslag utformas på följande sätt.

Planen skall avse föreningens samtliga hus och innehålla de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen skall även för varje bostadsrätt lämnas uppgift om de ekonomiska förpliktelser som kan komma att åligga bostadsrättshavaren.

dels att utskottet under A. bort hemställa

1. att riksdagen — med förklaring att propositionen inte kunnat oförändrad bifallas — i anledning av motionen 1971: 1215 för sin del antager följande såsom *utskottets förslag* betecknade lydelse av 3 § i förslaget till bostadsrättslag.

Kungl. Maj:ts förslag

Utskottets förslag

3 §

Innan bostadsrätt — — — av länsstyrelsen.

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

Planen skall *avse föreningens samtliga hus och innehålla de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen skall även för varje bostadsrätt lämnas uppgift om de ekonomiska förpliktelser som kan komma att åligga bostadsrättshavaren.*

Inträffar sedan — — — — och godkänts.

2. att motionen 1971: 1215, i vad den inte omfattas av utskottets hemställan under 1, inte föranleder någon riksdagens åtgärd.

Vid B. i utskottets hemställan

2) beträffande frågor om förbud mot försäljning av bostadsrätt på offentlig auktion och om återinförande av offentlig kontroll av överlåtelse av bostadsrätt av herrar *Sjöholm* (fp) och *Israelsson* (vpk), vilka ansett

dels att det avsnitt av utskottets yttrande som börjar på s. 47 med

orden "Slopandet av" och slutar på s. 48 med orden "är i fråga" bort ha följande lydelse.

"Slopandet av den offentliga kontrollen av överlåtelsevärdena på bostadsrätter har otvivelaktigt medfört att bostadsrättshavare i många fall kunnat ta ut priser, som mångdubbelt överstiger vad som var tillåtet enligt kontrollagen. Särskilt markant är detta i Storstockholmsområdet, där bostadsrättslägenheter varje dag köps och utbjuds till försäljning till priser som mångdubbelt överstiger bostadsrätternas värde. Överlåtelse av bostadsrätter till kraftiga överpriser — ofta rena ockerpriser — sker såväl i storstadsområdenas centrala delar som i förorterna.

De av bl. a. HSB uppräknade överlåtelsevärdena har inte visat sig vara någon effektiv spärr för att hålla priserna på bostadsrätter nere ens i ett renodlat kooperativt bostadsrättsföretag. Nyligen lämnade uppgifter visar att de av HSB rekommenderade överlåtelsevärdena överskreds under 1970 i hela landet vid var sjätte överlåtelse av HSB-lägenhet. I Storstockholm, där handeln med bostadsrätter är mest utbredd, såldes 1970 var fjärde lägenhet till högre värden än de HSB rekommenderat.

Även vid försäljning av bostadsrättslägenheter på offentlig auktion har ockerpriser, som mångdubbelt överstiger bostadsrätternas värde, betalats.

Utskottet anser den i motionen uppställda målsättningen att "bostadsrättslagen bör vara en anvisning för att pressa ned hyror och insatser och ett medel för en alltigenom socialt inriktad bostadspolitik" vara helt riktig. Rätten att utnyttja bostadsrättslägenhet såsom handelsvara, vilken rätt grundläggs i lagförslagets 10 §, bör därför avskaffas.

Enligt utskottets mening måste de enskilda vinstintressena trängas tillbaka på bostadsrättsmarknaden. Markant är att mäklare, fastighetsbolag och andra liknande privata juridiska personer medverkar vid köp och försäljning av bostadsrättslägenheter till kraftiga överpriser. Olägenheten av att privata juridiska personer av ovan nämnt slag kan förvärva bostadsrätter skulle märkbart minska genom ett återinförande av den offentliga kontrollen av överlåtelsevärdena. Det är vidare att märka att handeln med bostadsrättslägenheter snabbt driver upp fastighetsvärdena, främst i storstadsregionerna, vilket på lång sikt för med sig en höjning av hela hyresnivån.

Utskottet anser att såväl slopandet av den offentliga kontrollen vid överlåtelse av bostadsrätter som rätten att försälja bostadsrättslägenhet på offentlig auktion haft mycket negativa verkningar. Enligt utskottets mening bör därför den offentliga kontrollen återinföras, och i samband därmed bör också rätten att försälja lägenhet på offentlig auktion avskaffas. Med hänsyn till att detta medför omfattande ändringar i lagtexten anser sig utskottet dock inte kunna bifalla yrkandet om att utskottet skall utforma lagtext. I stället bör det **ankomma på Kungl. Maj:t**

att till riksdagen lägga fram förslag om ändring och komplettering av förslaget till bostadsrättslag. Vid omarbetningen av lagförslaget bör i enlighet med motionärernas yrkande *dels* stadgandena om försäljning på offentlig auktion utgå och ersättas av regler om att bostadsrätten skall övergå till föreningen som har att erlagga ersättning därför med belopp motsvarande bostadsrättens faktiska värde, *dels* lagstadgat förbud mot försäljning av bostadsrätt till överpris införas, varvid reglerna lämpligen bör utformas på grundval av bestämmelserna i kontrollagen.

Vad utskottet sålunda anfört i anledning av motionen 1971: 1212 bör ges Kungl. Maj:t till känna.

dels att utskottet under B. bort hemställa

1. att riksdagen i anledning av motionen 1971: 1212, såvitt avser försäljning av bostadsrättslägenhet på offentlig auktion och införande av offentlig kontroll av överlåtelse av bostadsrätt, i skrivelse till Kungl. Maj:t begär förslag till ändring och komplettering av förslaget till bostadsrättslag i enlighet med vad utskottet anfört i detta hänseende; samt
2. att motionen 1971: 1212, såvitt nu är i fråga och i vad den ej omfattas av hemställan under 1, inte föranleder någon riksdagens åtgärd.

Vid D. i utskottets hemställan

3) beträffande frågan om rätt att bilda bostadsrättsförening av herr Israelsson (vpk), som ansett

dels att det avsnitt av utskottets yttrande som på s. 42 börjar med orden "De i propositionen" och slutar med orden "bör därför avslås" bort haft följande lydelse.

"De i propositionen föreslagna reglerna ger bättre möjligheter än tidigare att hindra uppkomsten av osunda bostadsföretag. Sålunda avskaffas rätten att träffa förhandsavtal. Den blivande bostadsrättshavaren skall antas till medlem i föreningen och få bostadsrätt redan när han binder sig för lägenhet i föreningens hus. För att inte den insyn i föreningens angelägenheter, som den föreslagna ändringen är avsedd att tillförsäkra bostadsrättshavarna, skall kunna undandras dem genom bestämmelser i stadgarna om att ledamot av styrelsen skall tillsättas på annat sätt än genom val på föreningsstämma föreskrivs i 56 § att i regel minst två av styrelsens ledamöter skall väljas på föreningsstämma. Härigenom garanteras bostadsrättshavarna representation i föreningens styrelse under produktionsskedet.

Möjligheten för bostadsrättshavarna att påverka själva produktionsskedet blir ändå begränsad, särskilt i de fall då privatbyggmästare tar initiativ för att bilda bostadsrättsförening. I själva den bostadskoope-

rativa idén ligger att privatbyggmästares och andra enskilda personers vinstintressen skall elimineras.

När det gäller själva byggandet svarar privatbyggmästarna för 90—95 procent av bostadsproduktionen. Det finns enligt utskottets mening ingen anledning att också ge de privata vinstintressena möjligheter att ta initiativ till bildandet av bostadsrättsföreningar samt att påverka planering och bostadsproduktion utöver vad de har möjligheter att göra genom det övertag de har på grund av den bristande konkurrensen när det gäller att bygga bostäder.

I likhet med motionärerna anser utskottet därför att rätten att bilda bostadsrättsförening bör förbehållas kooperativa bostadsföretag. 40 § i lagförslaget bör kompletteras med bestämmelse härom. Det bör ankomma på Kungl. Maj:t att för riksdagen lägga fram förslag om sådan komplettering.

Utskottet förordar på anförda skäl att riksdagen i anledning av motionsyrkandet hemställer om förslag till komplettering av 40 § i lagförslaget i enlighet med vad utskottet anfört.

dels att utskottet under D. bort hemställa

1. att riksdagen i anledning av motionen 1971: 1212, såvitt avser rätt att bilda bostadsrättsförening, i skrivelse till Kungl. Maj:t begär förslag till komplettering av 40 § i förslaget till bostadsrättslag i enlighet med vad utskottet ovan anfört härom; samt
2. att motionen 1971: 1212, såvitt nu är i fråga och i vad den ej omfattas av hemställan under 1, inte föranleder någon riksdagens åtgärd.

Vid E. i utskottets hemställan

4) beträffande frågan om rätt för fysisk person att förvärva flera bostadsrätter av herr Israelsson (vpk), som hemställt

dels att det avsnitt av utskottets yttrande som börjar på s. 43 med orden "När det gäller" och slutar med orden "bör sålunda avslås" bort haft följande lydelse.

"När det gäller frågan om att inskränka möjligheterna att upplåta flera bostadsrätter åt en fysisk person har utskottet stor förståelse för motionärernas syfte att förhindra spekulation med bostadsrättslägenheter. Det kan emellertid anföras exempel på att en bostadsrättshavare kan ha behov av att inneha och nyttja flera bostadsrättslägenheter. Sålunda kan bostadsrättshavaren ha sitt arbete delvis förlagt till annan ort än hemorten, och han kan för att få lämplig bostad på arbetsorten bli tvingad att skaffa sig en bostadsrättslägenhet. Vidare förekommer det numera att även sommarbostäder upplåts med bostadsrätt. En generell regel att fysisk person endast kan förvärva en bostadsrätt kan därför leda till svårigheter.

Motionens syfte synes emellertid enligt utskottets mening kunna

tillgodoses genom en lagbestämmelse, som innebär, att fysisk person i regel kan förvärva endast en bostadsrätt men likväl har möjlighet att utöver förvärv av bostadsrätt som stadigvarande bostad i hemortskommun även kunna förvärva bostadsrätt i form av fritidsbostad eller bostadsrätt på arbetsorten, om denna är en annan än hemorten. Förslag därom bör föreläggas riksdagen.

Vad utskottet sålunda anfört bör ges Kungl. Maj:t till känna.

dels att utskottet under E. bort hemställa

1. att riksdagen i anledning av motion 1971: 1212 hemställer om förslag till komplettering av förslaget till bostadsrättslag med bestämmelse om inskränkning i fysisk persons rätt att förvärva flera bostadsrätter i enlighet med vad utskottet ovan anfört; samt
2. att motionen 1971: 1212, såvitt nu är i fråga och i vad den ej omfattas av hemställan under 1, inte föranleder någon riksdagens åtgärd.

Vid H. i utskottets hemställan

5) beträffande frågan om rätt för bostadsrättshavare att av styrelsen erhålla vissa uppgifter av herrar *Wiklund* i Stockholm (fp), *Sjöholm* (fp), *Winberg* (m) och *Söderström* (m), vilka ansett

dels att det avsnitt av utskottets yttrande som på s. 52 börjar med orden "Beträffande därefter" och slutar med orden "denna del avslås" bort ha följande lydelse.

Beträffande därefter yrkandet om rätt för bostadsrättshavare att av styrelsen erhålla ytterligare uppgifter i enlighet med kommittéförslaget bör det framhållas att grundavgiften för bostadsrätt enligt 49 § i lagförslaget skall vara angiven i lägenhetsförteckningen. Uppgift därom kan således erhållas genom ett utdrag ur förteckningen. När det gäller övriga i kommittéförslaget redovisade uppgifter synes det obestriddigen vara av värde för bostadsrättshavaren att kunna erhålla dessa. Visserligen torde det på grund av att styrelsen har en allmän plikt att tillhandahålla medlemmarna upplysningar om föreningens angelägenheter i regel kunna förutsättas att styrelsen lämnar begärda uppgifter. För den enskilde bostadsrättshavaren måste det emellertid, såsom motionärerna påpekat, vara till fördel att inte närmare behöva specificera alla uppgifter han behöver utan endast kunna hänvisa till en paragraf i lagen för att få dessa. Utskottet anser därför att 50 § i lagförslaget bör kompletteras med en bestämmelse motsvarande 23 § andra stycket kommittéförslaget. Bestämmelsen bör utformas med beaktande av att i propositionsförslaget begreppet jämförelsetal utmönstrats.

På grund av det anförda tillstyrker utskottet motionen 1971: 1213 i vad avser yrkandet om rätt att erhålla vissa uppgifter dock med de ändringar utskottet ovan föreslagit

dels att utskottet under H. bort hemställa

1. att riksdagen — med förklaring att propositionen inte kunnat oförändrad bifallas — i anledning av motionen 1971: 1213, såvitt nu är i fråga, för sin del antager följande som *utskottets förslag* betecknade lydelse av 50 § i förslaget till ny bostadsrättslag.

Kungl. Maj:ts förslag

Utskottets förslag

50 §

Bostadsrättshavare har — — — — i utdraget.

Bostadsrättshavare har vidare rätt att erhålla skriftlig uppgift om de belopp som kan ha tillgodoförts lägenheten genom avsättning till fond. Bostadsrättshavare har även rätt att erhålla skriftlig uppgift om summan av grundavgifterna för alla bostadsrätter. I uppgiften skall anges dagen för utfärdandet.

2. att motionen 1971: 1213, i vad den ej omfattas av utskottets hemställan under G. och ovan under 1, inte föranleder någon riksdagens åtgärd.

Vid J. i utskottets hemställan

6) beträffande frågan om utmätning av bostadsrätt av herr *Sjöholm* (fp), som ansett

dels att det avsnitt av utskottets yttrande som börjar på s. 54 med orden "Under senare tid" och som slutar på s. 55 med orden "motioner 1971: 211" bort ha följande lydelse.

Under senare tid — — lika med utskottet — — — åt gäldenären och hans familj. Utskottet anser emellertid att de synpunkter som framförts i motionen 1971: 1211 är värda beaktande och att utmätningsfriheten beträffande bostadsrätt bör vara generell. Det synes utskottet vara angeläget att förhindra den spekulation i försäljning av bostadsrätt å exekutiv auktion som påtalas i motionen. Det må i detta sammanhang framhållas att seriösa fordringsägare inte genom denna utmätningsfrihet går förlustiga sin möjlighet att utvinna medel ur en gäldenären tillhörig bostadsrätt eftersom i sista hand konkursinstitutet tillgodoser denna möjlighet.

Utskottet tillstyrker på anförda skäl motionen 1971: 1211 och förordar att 65 § punkt 6 i lagförslaget utformas på sätt motionären föreslagit.

dels att utskottet under J. bort hemställa

att riksdagen — med förklaring att propositionen inte kunnat oför-

ändrad bifallas — med bifall till motionen 1971: 1211 för sin del antager följande som *utskottets förslag* betecknade lydelse av 65 § punkt 6 i förslaget till lag om ändring i utsökningslagen.

Kungl. Maj:ts förslag

Utskottets förslag

65 §.

Från utmätning — — — — — får överlätas.

6. bostadsrätt till lägenhet som tjänar gäldenären till stadigvarande bostad, dock ej om gäldenären vid förvärv av bostadsrätten åsidosatt tillbörlig hänsyn mot sina borgenärer eller om det med hänsyn till gäldenärens behov och bostadsrättens värde framstår som oskäligt att bostadsrätten undantages från utmätning.

6. bostadsrätt.

7. pengar — — — — — ärvdabalken.

Särskilt yttrande

i anledning av frågan om rätt att vägra förvärvare av bostadsrätt medlemskap i föreningen (11 §) av fru *Lundblad* (s), som anförde:

Under de senaste åren har undersökningar visat, att det bland de boende även i våra nyare bostadsområden finns en ojämn ekonomisk och social struktur. Stat och kommun har genom olika ekonomiska stödformer sökt vidga möjligheterna för barnfamiljer med låga inkomster att efterfråga en god bostad. Men även hyresvärdar eller bostadsrättsförenings synpunkter på blivande hyresgästers anpassningsförmåga och levnadssätt kan ibland vara en hindrande faktor för en familj att få en angelägen förbättring av sin bostadssituation.

I det här behandlade förslaget till bostadsrättslag ges möjligheter att på grund av personliga kvalifikationer, som av bostadsrättsföreningens styrelse bedömes som negativa vid utövandet av bostadsrätten, hindra den bostadssökande att bli medlem i föreningen och därmed bo i en lägenhet i föreningens hus. Liknande bestämmelse finns för hyresvärdar i hyreslagen. Möjligheter till besvär över sådant beslut finns hos hyresnämnden. Även om det bör vara objektivt godtagbara skäl för att neka medlemskap, så tycks möjligheter för schematiska moraliserande omdömen icke kunna uteslutas i de enskilda fallen.

I Sverige, där nyproduktionen av bostäder i samhällsnyttiga företags regi är stor och man erhåller statligt garantilån till den övervägande

de delen av riskkapitalet, bör det vara en rättighet för varje medborgare att kunna få en välutrustad bostad i en god bostadsmiljö, om sådana bostäder finns tillgängliga på orten. Vissa kategorier av medborgare, t. ex. boende i saneringsområden, invandrare, trångbodda familjer med många barn, som har ett stort behov av en ny bostad, bör icke på grund av en ytlig bedömning av negativa egenskaper hos någon i familjen, hindras från att ingå i ett kooperativt bostadssystem, om han själv eller en myndighet ansvarar för den ekonomiska ersättningen för bostaden.

Som det nämnts i direktiven för bostadspolitiska utredningen bör olika befolkningsgrupper icke isoleras från varandra, en sådan isolering är olycklig såväl för den enskilde som för samhället. Det är min förhoppning att de bostadskooperativa sammanslutningarna övervakar att möjligheterna att vägra medlemskap kommer att användas mycket restriktivt.

Bilaga

**1) Förslag
till
Bostadsrättslag**

Kungl. Maj:ts av utskottet tillstyrkta förslag.

Härigenom förordnas som följer.

Inledande bestämmelser

1 §

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

2 §

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

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

Upplåtelse av bostadsrätt m. m.

3 §

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

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

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

4 §

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

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

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

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

5 §

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

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

6 §

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

7 §

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

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

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

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

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

8 §

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

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

9 §

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

Övergång av bostadsrätt

10 §

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antages till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages ej tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning. Dödsboet kan i stadgarna medges vidsträcktare rätt än som sagts nu.

11 §

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

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

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

12 §

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv icke antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader eller den längre tid som kan vara bestämd i stadgarna visa att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages ej tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

13 §

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

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

14 §

I stadgarna kan intagas förbehåll att vid övergång av bostadsrätt till annan lägenhet än bostadslägenhet föreningen eller medlemmarna skall ha rätt att lösa bostadsrätten. Stadgarna skall i så fall ange i vilken ordning lösningsrätten skall tillkomma föreningen och medlemmarna, inom vilken tid lösningsrätten skall göras gällande hos förvärvaren samt efter vilka grunder ersättning för bostadsrätten skall bestämmas och inom vilken tid den skall betalas.

15 §

För tid efter det att föreningen underrättats om att bostadsrätt övergått till medlem i föreningen svarar den från vilken rätten övergått ej för de förpliktelser som åligger innehavare av bostadsrätten.

Första stycket äger motsvarande tillämpning, om bostadsrätt genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv eller vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt 10, 12 eller 37 § övergått till någon som ej är medlem i föreningen. Har i annat fall bostadsrätt övergått till någon som ej är medlem, är den från vilken rätten övergått fri från förpliktelser enligt första stycket för tid efter det att förvärvaren antagits till medlem.

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

16 §

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

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

17 §

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

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

18 §

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

19 §

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

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

20 §

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

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

21 §

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

22 §

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

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

23 §

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

24 §

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

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

25 §

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

26 §

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

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

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

27 §

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

28 §

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

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

29 §

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

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

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

30 §

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

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

31 §

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

32 §

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

Häves avtalet, har föreningen rätt till ersättning för skada.

33 §

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

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

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

3. om lägenheten användes i strid med 25 eller 31 §,

4. om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran spridas i fastigheten,

5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt 28 § skall iakttagas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare,

6. om i strid med 29 § tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren ej kan visa giltig ursäkt,

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

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

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

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

34 §

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

35 §

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

36 §

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

37 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 33 §, skall föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion så snart det kan ske, om ej föreningen och bostadsrättshavaren kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess brist för vars avhjälpande bostadsrättshavaren svarar blivit botad.

Av vad som influtit genom försäljningen får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren. Vad som återstår tillfaller denne.

38 §

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

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

39 §

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

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

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

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

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

Allmänna bestämmelser om bostadsrättsförening

40 §

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

41 §

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

42 §

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

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

Stadgar och firma m. m.

43 §

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

44 §

Bostadsrättsförenings stadgar skall ange

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

45 §

Bostadsrättsförenings firma skall innehålla ordet bostadsrättsförening.

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

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

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

46 §

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

Medlemsförteckning och lägenhetsförteckning

47 §

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

48 §

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

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

49 §

Lägenhetsförteckningen skall för varje lägenhet ange

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

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

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

Dagen för anteckning skall anges.

50 §

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

Medlemskap

51 §

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

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

52 §

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

53 §

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

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

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

Vinstutdelning m. m.

54 §

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

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

55 §

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

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

Styrelse och firmateckning

56 §

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

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

2. Styrelseledamot och suppleant för styrelseledamot samt firmatecknare behöver ej vara svensk medborgare.

3. Bostadsrättshavares make kan vara styrelseledamot eller suppleant för styrelseledamot, även om han ej är medlem i föreningen, såvida icke annat bestämts i stadgarna.

57 §

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

Styrelsens årsredovisning samt revision

58 §

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

Föreningsstämma

59 §

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

60 §

För giltighet av beslut på föreningsstämma gäller,

1. om beslutet innebär ändring av grundavgift och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan grundavgifterna, att samtliga bostadsrätts-havare som beröres av ändringen biträtt beslutet eller att beslutet biträtts av minst två tredjedelar av dessa bostadsrättshavare och godkännts av hyres-nämnden,

2. om beslutet innebär att lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att undergå försämring av icke ringa betydelse, att bostadsrättshavaren biträtt beslutet,

3. om beslutet i annat fall leder till väsentlig förändring av lägenheten, att bostadsrättshavaren biträtt beslutet eller att minst två tredjedelar av de röstande förenat sig om detta,

4. om beslutet innebär utvidgning av föreningens verksamhet, att det biträtts av minst två tredjedelar av de röstande,

5. om beslutet innebär överlåtelse av föreningen tillhörigt hus i vilket lägenhet är upplåten med bostadsrätt, att beslutet fattats i den ordning som gäller för beslut om likvidation samt att minst två tredjedelar av bostadsrättshavarna i det hus som skall överlåtas samtyckt till beslutet.

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

Talan mot styrelseledamot, revisor, föreningsmedlem eller röstberättigad

61 §

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

Ändring av bostadsrättsförenings stadgar

62 §

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

Beslut varigenom medlems rätt att överlåta bostadsrätt inskränkes eller

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

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

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

63 §

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

Talan mot föreningsstämmobeslut

64 §

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

Likvidation och upplösning

65 §

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

Fusion

66 §

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

Registrering

67 §

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

68 §

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

Skadestånd

69 §

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

Straffbestämmelser

70 §

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

71 §

Till böter dömes

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

72 §

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

Särskilda bestämmelser

73 §

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

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

74 §

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

75 §

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

Förfarandet i bostadsrättstvister m. m.**76 §**

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

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

77 §

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

Besvär enligt 76 § andra stycket skall inges till domstolen.

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

78 §

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

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

Förbud mot upplåtelse av andelsrätt**79 §**

Förening eller aktiebolag får ej upplåta andelsrätt med vilken följer rätt att för begränsad tid besitta eller hyra bostadslägenhet. Vad som sagts nu äger motsvarande tillämpning i fråga om andel i handelsbolag.

Träffas i strid med första stycket vid upplåtelse av lägenhet förbehåll om förvärv av andelsrätt, gäller förbehållet ej mot den till vilken lägenheten upplåtits.

Övergångsbestämmelser*Kungl. Maj:ts förslag*

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

Utskottets förslag

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

Kungl. Maj:ts av utskottet tillstyrkta förslag

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I annat fall än som avses i första stycket får förening eller aktiebolag, som före lagens ikraftträdande drivit verksamhet i vilken ingår upplåtelse av an-

delsrätt som avses i 79 §, efter tillstånd av länsstyrelsen fortsätta sin verksamhet. Har föreningen eller bolaget ingivit ansökan härom före ikraftträdandet, får verksamheten fortsättas i avvaktan på beslutet.

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

2) Förslag till Lag om ändring i rättegångsbalken

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

Nuvarande lydelse

Kungl. Maj:ts av utskottet tillstyrkta förslag

10 KAP.

10 §.¹

Twist om äganderätt eller nyttjanderätt till fast egendom, om rätt till servitut eller annan särskild rätt till egendomen eller om besittning av egendomen skall upptagas av rätten i den ort, där fastigheten är. Lag samma vare, om tvisten rör skyldighet för ägare eller innehavare av egendomen att fullgöra något, som åligger honom i denna egenskap, eller, då nyttjanderätt eller annan särskild rätt till egendomen upplåtits, fråga är om vederlag för upplåtelsen, byggnads underhåll eller annat dylikt. Vad som sägs i denna paragraf gäller dock ej *arrende- eller hyres-* twist.

Twist om äganderätt eller nyttjanderätt till fast egendom, om rätt till servitut eller annan särskild rätt till egendomen eller om besittning av egendomen skall upptagas av rätten i den ort, där fastigheten är. Lag samma vare, om tvisten rör skyldighet för ägare eller innehavare av egendomen att fullgöra något, som åligger honom i denna egenskap, eller, då nyttjanderätt eller annan särskild rätt till egendomen upplåtits, fråga är om vederlag för upplåtelsen, byggnads underhåll eller annat dylikt. Vad som sägs i denna paragraf gäller dock ej *arrende-, hyres- eller bostadsrättstvist*.

Ligger fastigheten — — — — — huvuddelen ligger.

Kungl. Maj:ts förslag

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1972.

Utskottets förslag

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1972.

¹ Senaste lydelse 1970: 1002.

3) Förslag

till

Lag

om ändring i utsökningslagen (1877: 31 s. 1)

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

Nuvarande lydelse

Kungl. Maj:ts av utskottet tillstyrkta förslag

65 §.¹

Från utmätning — — — — — får överlätas,

6. bostadsrätt till lägenhet som tjänar gäldenären till stadigvarande bostad, dock ej om gäldenären vid förvärv av bostadsrätten åsidosatt tillbörlig hänsyn mot sina borgenärer eller om det med hänsyn till gäldenärens behov och bostadsrättens värde framstår som oskäligt att bostadsrätten undantages från utmätning,

6. penningar, banktillgodohavande, annan fordran och förnödenheter, i den mån annat ej är föreskrivet och tillgången skäligen fordras för underhåll åt gäldenären till dess inkomst som täcker behovet är att vänta, dock icke utan synnerliga skäl för längre tid än en månad.

Har gäldenären familj, bestämmes vad som enligt 1 mom. 1—6 får undantagas med skäligen hänsyn även till vad familjen brukar eller behöver. Om gäldenären eller någon som tillhör hans familj lider av lyte eller allvarlig sjukdom, skall detta också beaktas. Undantag enligt 6 bestämmes med skäligen hänsyn även till den underhållsbörda som åvilar gäldenären.

Vid utmätning hos dödsbo äger vad som i 1 och 2 mom. sagts motsvarande tillämpning i fråga om dödsboet tillhörig egendom som den dödes efterlevande familj brukar eller behöver. I stället för föreskriften i 1 mom. 6 gäller dock 18 kap. 5 § andra stycket ärvdabalken.

7. penningar, banktillgodohavande, annan fordran och förnödenheter, i den mån annat ej är föreskrivet och tillgången skäligen fordras för underhåll åt gäldenären till dess inkomst som täcker behovet är att vänta, dock icke utan synnerliga skäl för längre tid än en månad.

Har gäldenären familj, bestämmes vad som enligt 1 mom. 1—7 får undantagas med skäligen hänsyn även till vad familjen brukar eller behöver. Om gäldenären eller någon som tillhör hans familj lider av lyte eller allvarlig sjukdom, skall detta också beaktas. Undantag enligt 7 bestämmes med skäligen hänsyn även till den underhållsbörda som åvilar gäldenären.

Vid utmätning hos dödsbo äger vad som i 1 och 2 mom. sagts motsvarande tillämpning i fråga om dödsboet tillhörig egendom som den dödes efterlevande familj brukar eller behöver. I stället för föreskriften i 1 mom. 7 gäller dock 18 kap. 5 § andra stycket ärvdabalken.

¹ Senaste lydelse 1968: 623.

5) Förslag

till

Lag

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

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

Nuvarande lydelse

Kungl. Maj:ts av utskottet tillstyrkta förslag

4 §

Hyresnämnd som — — — — — uppgift att

1. medla i *hyrestvist*,1. medla i *hyres- eller bostadsrättstvist*,

2. pröva tvist — — — — — allt jordabalken,

3. *pröva tvist om hyresvillkor enligt 7 § sista stycket, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 30 § andra stycket eller medlemskap enligt 52 §, allt bostadsrättslagen (1971:),*

3. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 45 eller 56 § jordabalken,

4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 45 eller 56 § jordabalken *eller av beslut som avses i 60 § första stycket 1 bostadsrättslagen (1971:),*4. vara skiljenämnd i *hyrestvist*,5. vara skiljenämnd i *hyres- eller bostadsrättstvist*,

5. pröva frågor enligt lagen (1970: 246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet.

6. pröva frågor enligt lagen (1970: 246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet.

Ärende upptages — — — — — är belägen.

5 §

Hyresnämnd består av lagfaren ordförande och två andra ledamöter, om ej annat följer av andra stycket. Av de senare ledamöterna skall den ene vara väl förtrogen med förvaltning av hyresfastighet och den andre vara väl förtrogen med bostadshyresgästers förhållanden eller, när ärende rör annan lägenhet än bostadslägenhet, med näringsidkande hyresgästers förhållanden.

Hyresnämnd består av lagfaren ordförande och två andra ledamöter, om ej annat följer av andra stycket. Av de senare ledamöterna skall den ene vara väl förtrogen med förvaltning av hyresfastighet *eller, när ärendet rör bostadsrättsfastighet, med förvaltning av sådan fastighet* och den andre vara väl förtrogen med bostadshyresgästers förhållanden eller, när ärende rör annan lägenhet än bostadslägenhet, med nä-

Nuvarande lydelse

Kungl. Maj:ts av utskottet tillstyrkta förslag

ringsidkande hyresgästers förhållanden. I bostadsrättstvist skall vad som sagts nu om hyresgästers förhållanden i stället avse bostadsrättshavares förhållanden.

Bestämmelserna i ————— om hyresnämnd.
 Konungen kan ————— flera avdelningar.
 Bestämmelserna om ————— även avdelning.

6 §

För varje ————— andra ledamöter.

Innan annan ledamot än ordförande förordnas, skall sådan riksorganisation av fastighetsägare, hyresgäster eller näringsidkare som med hänsyn till medlemsantal, verksamhet och övriga omständigheter kan anses väl företräda den intressegrupp som det är fråga om beredas tillfälle att avge förslag.

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

Till tjänstgöring ————— finner lämpligast.

Ärende angående arrende- eller hyrestvist

Ärende angående arrende-, hyres- eller bostadsrättstvist

7 §

Arrende- eller hyrestvist får för ändamål som avses i 1 § första stycket 1 eller 2 eller 4 § första stycket 1 eller 2 av part hänskjutas till nämnd, om tvisten ej är anhängig vid domstol eller hos överexekutor eller skiljemän.

I tvist ————— för medling.

Arrende-, hyres- eller bostadsrättstvist får för ändamål som avses i 1 § första stycket 1 eller 2 eller 4 § första stycket 1—3 av part hänskjutas till nämnd, om tvisten ej är anhängig vid domstol eller hos överexekutor eller skiljemän.

8 §

Tvist som avses i 1 § första stycket 1 eller 2 eller 4 § första stycket 1 eller 2 hänskjutes av part till nämnd genom ansökan som skall vara skriftlig samt innehålla uppgift om parternas namn och hemvist, den berörda fastighetens belägenhet och tvistens beskaffenhet.

Uppfyller ansökan ————— ansökningen avvisas.

Återkallas ansökan, avskrivs ärendet.

Tvist som avses i 1 § första stycket 1 eller 2 eller 4 § första stycket 1—3 hänskjutes av part till nämnd genom ansökan som skall vara skriftlig samt innehålla uppgift om parternas namn och hemvist, den berörda fastighetens belägenhet och tvistens beskaffenhet.

Nuvarande lydelse

Kungl. Maj:ts av utskottet tillstyrkta förslag

10 §

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

Uteblir båda — — — — — motsvarande tillämpning.

Första och — — — — — sin utevaro.

11 §

Rör ärende som avskrivits enligt 10 § första stycket första punkten tvist som avses i 9 kap. 10 §, 10 kap. 6 § eller 12 kap. 49 eller 55 § jordabalken eller 5 § lagen (1957: 390) om fiskearronden, skall nämnden återupptaga ärendet på ansökan av sökanden. Ansökan göres skriftligen inom en vecka från den dag då beslutet om avskrivning delgavs sökanden.

Uteblir sökanden — — — — — på nytt.

12 §

Nämnd skall — — — — — förlika parterna.

Kan parterna — — — — — förlikning saknas.

Förlikning skall — — — — — av parterna.

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

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

13 §

Fråga som avses i 1 § första stycket 3 eller 4 § första stycket 3 prövas efter ansökan som skall vara skriftlig och som bör innehålla de skäl som åberopas till stöd för ansökningen.

Sökanden och — — — — — ärendets prövning.

Fråga som avses i 1 § första stycket 3 eller 4 § första stycket 4 prövas efter ansökan som skall vara skriftlig och som bör innehålla de skäl som åberopas till stöd för ansökningen.

Nuvarande lydelse

Kungl. Maj:ts av utskottet tillstyrkta förslag

14 §

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

I ärende som nämnd har att avgöra genom skiljedom gäller lagen (1929: 145) om skiljemän, i den mån ej annat följer av denna lag. Vardera parten svarar för sin kostnad i tvist som avses i 9 kap. 10 eller 14 §, 10 kap. 6 § eller 12 kap. 49 eller 55 § jordabalken *eller* 5 § lagen (1957: 390) om fiskearrenden.

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

I ärende som nämnd har att avgöra genom skiljedom gäller lagen (1929: 145) om skiljemän, i den mån ej annat följer av denna lag. Vardera parten svarar för sin kostnad i tvist som avses i 9 kap. 10 eller 14 §, 10 kap. 6 § eller 12 kap. 49 eller 55 § jordabalken, 5 § lagen (1957: 390) om fiskearrenden *eller* 7 § sista stycket bostadsrättslagen (1971:).

15 §

Ansökan i fråga som avses i 4 § första stycket 5 skall vara skriftlig samt innehålla uppgift om den berörda fastigheten och dess ägare samt sökandens yrkande och grunderna för detta. Vad som föreskrives i 8 § andra och tredje styckena äger motsvarande tillämpning.

Motpart skall — — — — — till förhandling.

Beslut enligt — — — — — i frågan.

Ansökan i fråga som avses i 4 § första stycket 6 skall vara skriftlig samt innehålla uppgift om den berörda fastigheten och dess ägare samt sökandens yrkande och grunderna för detta. Vad som föreskrives i 8 § andra och tredje styckena äger motsvarande tillämpning.

19 §

Lämnar part ej frivilligt tillfälle till besiktning eller till granskning av kontrakt eller annan handling som rör *arrende- eller hyresförhållandet* och är av betydelse för ärendet, får nämnden förelägga honom vite. Vad som sagts nu gäller ej, om nämnden är skiljenämnd.

Lämnar part ej frivilligt tillfälle till besiktning eller till granskning av kontrakt eller annan handling som rör *arrende-, hyres- eller bostadsrättsförhållandet* och är av betydelse för ärendet, får nämnden förelägga honom vite. Vad som sagts nu gäller ej, om nämnden är skiljenämnd.

Nuvarande lydelse

Om rätt för part att klandra beslut av nämnd i *arrende- eller hyresvist* finns bestämmelser i 8 kap. 31 § och 12 kap. 70 § jordabalken samt 16 § lagen (1957:390) om fiskearrenden.

Mot beslut, varigenom nämnd avisat ansökan som avses i 8, 11, 13 eller 14 §, avskrivit ärende enligt 8 eller 10 § eller utlåtits om ersättning enligt 20 §, får talan föras genom besvär. Detta gäller dock ej beslut om avskrivning, när ärendet kan återupptagas. Mot annat beslut av nämnd i *arrende- eller hyrestvist* får talan föras endast i samband med sådan *klandertalan* som avses i första stycket.

Besvärshandlingen skall inges till fastighetsdomstol som avses i 8 kap. 32 § och 12 kap. 71 § jordabalken samt 17 § lagen (1957:390) om fiskearrenden inom en vecka från det att klaganden fick del av beslutet. I övrigt äger 52 kap. 2, 3 och 5—12 §§ rättegångsbalken motsvarande tillämpning. Bestämmelse som avser hovrätt gäller därvid i stället fastighetsdomstolen. Mot fastighetsdomstolens beslut får talan ej föras.

Undanröjes nämnds — — — — — av nämnden.

22 §

Talan om utdömande av vite som förelagts någon enligt denna lag föres, efter anmälan av nämnd, av åklagare vid fastighetsdomstol som avses i 8 kap. 32 § och 12 kap. 71 § jordabalken samt 17 § lagen (1957:390) om fiskearrenden.

Kungl. Maj:ts av utskottet tillstyrkta förslag

22 §

Om rätt för part att klandra beslut av nämnd i *arrende-, hyres- eller bostadsrättstvist och om fullföljd av talan mot hyresnämnds beslut i fråga om godkännande av beslut på för- eningsstämma* finns bestämmelser i 8 kap. 31 § och 12 kap. 70 § jordabalken, 16 § lagen (1957:390) om fiskearrenden samt 76 § bostadsrättslagen (1971:).

Mot beslut, varigenom nämnd avisat ansökan som avses i 8, 11, 13 eller 14 §, avskrivit ärende enligt 8 eller 10 § eller utlåtits om ersättning enligt 20 §, får talan föras genom besvär. Detta gäller dock ej beslut om avskrivning, när ärendet kan återupptagas. Mot annat beslut av nämnd får talan föras endast i samband med sådan *talan* som avses i första stycket.

Besvärshandlingen skall inges till fastighetsdomstol som avses i 8 kap. 32 § och 12 kap. 71 § jordabalken, 17 § lagen (1957:390) om fiskearrenden samt 77 § bostadsrättslagen (1971:) inom en vecka från det att klaganden fick del av beslutet. I övrigt äger 52 kap. 2, 3 och 5—12 §§ rättegångsbalken motsvarande tillämpning. Bestämmelse som avser hovrätt gäller därvid i stället fastighetsdomstolen. Mot fastighetsdomstolens beslut får talan ej föras.

27 §

Talan om utdömande av vite som förelagts någon enligt denna lag föres, efter anmälan av nämnd, av åklagare vid fastighetsdomstol som avses i 8 kap. 32 § och 12 kap. 71 § jordabalken, 17 § lagen (1957:390) om fiskearrenden samt 77 § bostadsrättslagen (1971:).

Utskottets förslag

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1972.

6) Förslag

till

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

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

Nuvarande lydelse

Kungl. Maj:ts av utskottet tillstyrkta förslag

51 §

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

Om särskilda skäl föreligger, kan länsstyrelsen medge undantag från 12 kap. 15 § andra stycket första punkten nya balken i fråga om lägenhet, vilken innehaves på grund av sådan upplåtelse av andelsrätt i förening eller aktiebolag som avses i punkt 15 övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen (1971:).

Utskottets förslag

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1972.

7) Förslag

till

Lag**om ändring i civilförsvarslagen (1960: 74)**

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

Nuvarande lydelse

Kungl. Maj:ts av utskottet tillstyrkta förslag

64 §.

Skall för byggnad, som tillhör bostadsrättsförening, särskild anordning eller åtgärd vidtagas, som byggnadens ägare jämlikt denna lag har att ombesörja, äro bostadsrättshavarna, utan hinder av vad i föreningens stadgar bestämts, pliktiga att till-

Skall för byggnad, som tillhör bostadsrättsförening, särskild anordning eller åtgärd vidtagas, som byggnadens ägare jämlikt denna lag har att ombesörja, äro bostadsrättshavarna, utan hinder av vad i föreningens stadgar bestämts, pliktiga att till-

Nuvarande lydelse

skjuta det belopp, som erfordras för bestridande av kostnaden. Å *beslut om tillskott för sådant ändamål skall vad i 60 § 1. lagen om bostadsrättsföreningar är stadgat ej äga tillämpning.*

Kungl. Maj:ts av utskottet tillstyrkta förslag

skjuta det belopp, som erfordras för bestridande av kostnaden.

Kungl. Maj:ts förslag

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1972.

Utskottets förslag

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1972.

