



## **Lag om kooperativ hyresrätt;**

utfärdad den 7 mars 2002.

Enligt riksdagens beslut<sup>1</sup> föreskrivs följande.

### **1 kap. Inledande bestämmelser**

#### **Lagens innehåll**

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

#### **Definitioner**

**2 §** I denna lag betyder

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

#### **Bestämmelser om föreningen**

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

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

Närmare bestämmelser om kooperativa hyresrättsföreningar finns i 2 kap.

#### **Bestämmelser om kooperativ hyresrätt**

**4 §** En upplåtelse med kooperativ hyresrätt skall avse en bostadslägenhet i ett hus som föreningen äger eller en bostadslägenhet som föreningen hyr av husets ägare. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till

<sup>1</sup> Prop. 2001/02:62, bet. 2001/02:BoU5, rskr. 2001/02:161.

huset, om marken skall användas som komplement till nyttjandet av huset eller en del av huset.

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

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

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

### **Bestämmelser om ombildning till kooperativ hyresrätt**

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

## **2 kap. Föreningsrättsliga bestämmelser**

### **Grundläggande bestämmelser om föreningen**

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

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

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

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

### **Föreningens stadgar**

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

1. de grunder som skall gälla för beräkningen av den hyra som kooperativa hyresgäster skall betala, och

2. de grunder som skall gälla för avsättningen av medel för att säkerställa underhållet av hus som föreningen äger.

### **Föreningens medlemmar**

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

**6 §** Den som enligt 12 kap. 32, 33, 34, 35, 36 eller 37 § eller 47 § andra stycket jordabalken har förvärvat en kooperativ hyresrätt får inte vägras inträde i föreningen.

**7 §** När en kooperativ hyresrätt är förverkad enligt bestämmelserna i 12 kap. 42 § jordabalken eller 3 kap. 11 § denna lag, skall den kooperativa hyresgästen anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen har gått med på att hyresgästen står kvar som medlem. Detsamma gäller om hyresavtalet har upphört på grund av bestämmelserna i 12 kap. 46 § jordabalken.

## **Insatser**

### *Medlemsinsats och upplåtelseinsats*

**8 §** Varje medlem deltar i föreningen genom att betala en medlemsinsats. Föreningen har också rätt att ta ut en medlemsinsats av särskilt slag, upplåtelseinsats, i samband med att föreningen upplåter en lägenhet med kooperativ hyresrätt.

### *Återbetalning av insatser*

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

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

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

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

### *Återbetalning av insatser vid överlåtelse av den kooperativa hyresrätten*

**10 §** Trots bestämmelserna i 4 kap. 1 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar har en kooperativ hyresgäst som överlåter den kooperativa hyresrätten enligt 12 kap. 32, 34, 35, 36 eller 37 § jordabalken rätt att få ut sina medlemsinsatser, när förvärvaren har betalat de insatser som han eller hon är skyldig att delta med.

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

*Återbetalning av insatser vid förverkande m.m.*

**11 §** När en kooperativ hyresgäst har gått ur föreningen på grund av att den kooperativa hyresrätten har förverkats eller därför att hyresavtalet har upphört på grund av bestämmelserna i 12 kap. 46 § jordabalken gäller följande. Oavsett vad som anges i föreningens stadgar, har den kooperativa hyresgästen samma rätt till återbetalning av insatser som om hyresavtalet hade upphört att gälla på grund av hyresgästens uppsägning.

*Förskott*

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

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

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

**Avgifter**

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

**Föreningens ledning**

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

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

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

**Föreningsstämman m.m.**

*Allmänna bestämmelser om föreningsstämma*

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

*Beslut om ändring av stadgeföreskrifter om hyran*

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

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

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

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

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

### **Revision och särskild granskning**

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

### **Vinstutdelning m.m.**

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

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

**22 §** Om vinstutdelning har beslutats och verkställts i strid med 21 § eller någon bestämmelse i föreningens stadgar, gäller bestämmelserna om återbetalning m.m. i 10 kap. 7 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar.

Bestämmelserna om vissa gåvor i 10 kap. 8 § lagen om ekonomiska föreningar gäller också för kooperativa hyresrättsföreningar.

### **Likvidation och annan upplösning**

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

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

### **Fusion**

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

**Firma**

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

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

Firman skall tydligt skilja sig från andra hos Patent- och registreringsverket förut registrerade och ännu bestående föreningsfirmor med säte i samma län. För registrering av föreningens firma gäller i övrigt bestämmelserna i firmalagen (1974:156).

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

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

**Registrering m.m.**

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

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

**3 kap. Den kooperativa hyresgästens rättigheter och skyldigheter****Allmänt**

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

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

**Lägenhetens skick***Lägenhetens skick på tillträdesdagen*

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

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

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

I den mån hyresgästen enligt första eller andra stycket har ålagts underhållsansvar kan hyresgästen inte göra gällande de sanktioner som avses i 12 kap. 16 § jordabalken.

**4 §** Oavsett vad som anges i föreningens stadgar, svarar en kooperativ hyresgäst inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller ventilationskanaler.

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

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

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

Andra stycket tillämpas också om det finns ohyra i lägenheten.

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

## **Hyran**

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

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

## **Användningen av lägenheten**

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

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

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

### **Förverkande**

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

1. lägenheten används i strid med 8 § eller 12 kap. 41 § jordabalken och hyresgästen inte efter tillsägelse vidtar rättelse utan dröjsmål,

2. tillträde till lägenheten vägras i strid med 10 § eller 12 kap. 26 § fjärde stycket jordabalken och hyresgästen inte kan visa någon giltig ursäkt.

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

1. hyresgästen åsidosätter en i föreningens stadgar föreskriven skyldighet som går utöver hans eller hennes skyldigheter enligt denna lag och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, eller

2. hyresgästen har förvärvat hyresrätten på sätt som anges i 12 kap. 32, 33, 34, 35, 36 eller 37 § eller 47 § andra stycket jordabalken och hyresgästen inte efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om medlemskap i föreningen.

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

### **Prövning av hyresvillkor**

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

### **Upphörande av den kooperativa hyresrätten i vissa fall**

#### *Huset överlåts*

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

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

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

*Föreningens hyresavtal upphör*

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

*Den kooperativa hyresgästen går ur föreningen*

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

## **4 kap. Ombildning till kooperativ hyresrätt genom förvärv av hus**

### **Beslut om förvärv för ombildning**

*Beslutet*

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

Vid beräkningen av antalet lägenheter skall som lägenhet anses varje avskild enhet som är inrättad att varaktigt och självständigt användas som bostad eller lokal. Garage, lager och andra lägenheter som i första hand används som förvaringsutrymmen skall man dock bortse från.

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

*Ekonomisk plan*

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

Till planen skall fogas ett besiktningsprotokoll som visar husets skick.

*Intygsgivare*

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

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

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

### *Ogiltighet*

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

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

### **Medlemmens rätt till en kooperativ hyresrätt**

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

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

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

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

Om föreningen vägrar att upplåta lägenheten med kooperativ hyresrätt, kan hyresgästen inom en månad från den dag han eller hon fick del av beslutet hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Hyresnämnden får då förelägga föreningen att upplåta lägenheten med kooperativ hyresrätt. Föreläggandet får förenas med vite. Nämnden får också fastställa villkoren för upplåtelsen.

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

## **5 kap. Ombildning till kooperativ hyresrätt genom hyra av lägenheter**

### **Beslut att hyra lägenheter för ombildning**

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

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

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

**Föreningens inträde som hyresvärd**

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

**Medlemmens rätt till en kooperativ hyresrätt**

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

**Ägarens återinträde som hyresvärd**

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

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

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

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

**Straff och vite**

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

Till böter döms den som uppsåtligen eller av oaktsamhet

1. underlåter att föra medlemsförteckning eller hålla sådan förteckning tillgänglig enligt 3 kap. 6 § lagen om ekonomiska föreningar,

2. tar emot förskott i strid med 2 kap. 12 §, eller

3. använder firma i strid med 2 kap. 26 §.

**Överklagande**

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

Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten.

4 § Hyresnämndens beslut i frågor om hyresvillkor enligt 3 kap. 14 § eller i frågor om upplåtelse med kooperativ hyresrätt enligt 4 kap. 6 § får över-

klagas hos Svea hovrätt inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Överklagandet skall ges in till hyresnämnden.

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

### Vissa meddelanden

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

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

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

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

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

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

4. Omregistrering får ske under förutsättning att föreningen har
1. beslutat att ändra sina stadgar i överensstämmelse med 2 kap. 4 §,
  2. beslutat om firma i överensstämmelse med 2 kap. 25 §, och
  3. utsett en styrelse i enlighet med 2 kap. 15 §.

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

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

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

På regeringens vägnar

GÖRAN PERSSON

LARS-ERIK LÖVDÉN  
(Justitiedepartementet)