

D Hyresrättsliga frågor

10 Allmänt

Vi tog i kapitel 3 ställning för vilka mer grundläggande drag som bör gälla för kooperativa hyresrättsföreningar. En kooperativ hyresrättsförening skall vara en särskild sorts ekonomisk förening. Den skall ha till ändamål att i hus som föreningen äger eller hyr upplåta lägenheter med hyresrätt. Någon fast koppling skall inte finnas mellan andelsrätten i föreningen och nyttjanderätten.

Valet av föreningsform ger flera likheter med bostadsrättsföreningar. Samtidigt skall själva upplåtelseformen vara hyresrätt. Det innebär vissa grundläggande likheter för upplåtelseformen med vanlig hyresrätt och vissa skillnader jämfört med bostadsrätter. Hyresrätt är, till skillnad från bostadsrätt, en tidsbegränsad upplåtelse.

Det sagda gör att det beträffande de nyttjanderättsliga reglerna finns skäl att ta utgångspunkt i hyreslagens regler. Vad gäller de mer grundläggande bestämmelserna, de som ger hyresrätten dess karaktär som upplåtelseform, kan det inte komma ifråga att i någon större utsträckning avvika från hyreslagen. Bland de frågor som inryms bland rättigheter och skyldigheter finns å andra sidan många frågor där man inte kan säga att upplåtelseformens natur leder till en särskild lösning. Det gäller t.ex. sådant som vilka ordningsregler som skall gälla och under vilka omständigheter andrahandsupplåtelse skall få ske.

Som tidigare nämnts innebär framför allt föreningsformen att flera likheter finns med bostadsrättsföreningar. Kooperativ hyresrätt kan på många sätt karaktäriseras som en mellanform av hyresrätt och bostadsrätt. Likheterna med bostadsrättsföreningar kan motivera avsteg från hyreslagens regler. Det som då blir aktuellt är antingen att ansluta till BRL eller att tillskapa bestämmelser som är unika för kooperativ hyresrätt.

En likhet med bostadsrätt är att den kooperative hyresgästen liksom bostadsrättshavaren i samband med tillträdet har erlagt kapitaltillskott. Det kan tala för att ge den kooperative hyresgästen en större handlingsfrihet än en vanlig hyresgäst. Å andra sidan kan den kooperative hyres-

gästen i detta hänseende inte helt jämföras med bostadsrättshavaren. Den sistnämndes enda möjlighet att återfå kapitaltillskotten är normalt att hitta en köpare till bostadsrätten. Vi har i avsnitt 4.2.4 tagit ställning för att den kooperativa hyresgästen skall ha möjlighet att säga upp hyresrätten och medlemskapet samt att då ha rätt att få tillbaka satsade belopp, om än med vissa reservationer. På det sättet står den kooperativa hyresgästen inte samma risk som bostadsrättshavaren, t.ex. när det gäller förändringar av lägenheten.

Liksom en bostadsrättsförening består en kooperativ hyresrättsförening av dess medlemmar. Ofta kommer det att vara i stort sett samma personer som är hyresgäster. Det talar också för en relativt stor handlingsfrihet så länge detta är acceptabelt för kollektivet.

Förekomsten av en ekonomisk förening ger generellt sett en kooperativ hyresgäst en säkrare ställning vad gäller medinflytande o.d. än vad en vanlig hyresgäst har. Föreningslagen innehåller krav på majoritetsbeslut och vissa särskilda regler för att ge minoritetsskydd. Föreningen utgör en liten demokrati. Inom ramen för denna finns möjligheter att finna gemensamma lösningar i olika frågor. Motpartsförhållandet är inte lika markerat som i ett vanligt hyresförhållande. Det sagda får anses medföra att vissa frågor bör kunna överlåtas till föreningen. Tvingande regler behövs därmed inte i de fallen. Som nämndes i kapitel 2 är en viktig princip över huvud taget att inte införa begränsande bestämmelser i onödan.

Samtidigt är det viktigt att inte dölja att den enskilde, kanske särskilt när det gäller just rättigheter och skyldigheter, kan hamna i ett motsatsförhållande till föreningen. Om en hyresgäst t.ex. inte betalar hyran, innebär förekomsten av en förening i princip ingen skillnad jämfört med om betalningsmottagaren hade varit en vanlig hyresvärd.

Bostaden är av lika stor betydelse för en kooperativ hyresgäst som för en vanlig hyresgäst eller en bostadsrättshavare. Det är därför viktigt att regelverket ger den som bor i en kooperativ hyresrätt ett tillräckligt socialt skydd. Vikten av ett sådant skydd har sedan länge framhållits beträffande både vanliga hyresgäster och bostadsrättshavare.

Hänsynen till kollektivet kan också tala för att begränsa den enskildes handlingsfrihet, trots förekomsten av en förening. Vid t.ex. störningar i boendet är förekomsten av en förening betydelselös. Det är de kringboende som störs. Obehaget är detsamma oavsett om man är hyresgäst eller bostadsrättshavare. Liksom det har sagts om bostadsrättsföreningar är det också viktigt att den enskildes frihet i nyttjandet inte blir så stor att en ändamålsenlig förvaltning och skötsel av föreningens hus försvåras.

De olika synpunkterna drar åt olika håll. Som framgått av det sagda är det också olika aspekter som kommer i förgrunden beroende på vilka

rättigheter eller skyldigheter som diskuteras. En avvägning får göras i respektive fall. Vi kommer därför ha anledning att i de olika kapitlen återkomma till de olika synpunkterna. I de följande kapitlen tas nämligen upp frågor där vi anser att det finns skäl att närmare diskutera om hyreslagens bestämmelser bör vara tillämpliga eller något annat bör gälla. Beträffande frågor som inte särskilt behandlas är vår inställning alltså att det är mer givet att hyreslagens bestämmelser bör gälla. Så är fallet med bl.a. hyreslagens regler om pant, borgen och övergivna lägenheter.

Här bör nämnas att frågan om hyressättningen kan sägas vara hänförlig till rättigheterna och skyldigheterna. Men hyran har också betydelse för föreningens finanser. Det var därför vi valde att behandla hyressättningen bland de finansiella frågorna.

11 Hyresavtal, hyrestid och uppsägning

11.1 Bakgrund

11.1.1 Hyresavtalet

Regler om hur man ingår ett hyresavtal finns i 2 § hyreslagen. Avtalet behöver vara skriftligt endast om någon av parterna begär det. Om avtalet är skriftligt och någon träder i hyresgästens ställe, skall detta på begäran antecknas på avtalet.

Slutligen finns en bestämmelse om gemensamma utrymmen som hyresgästen har rätt att utnyttja. Sådan rätt måste ändras på samma sätt som andra hyresvillkor.

11.1.2 Hyrestid och uppsägning

Hyresavtal kan ingås för obestämd eller bestämd tid. Beroende på vilken tid som har avtalats och hur lång tid hyresförhållandet har bestått gäller olika regler dels i frågan huruvida uppsägning krävs eller avtalet upphör att gälla automatiskt, dels beträffande uppsägningstider, 3 – 6 §§ hyreslagen. Betydelse har också om det är en bostadslägenhet eller en lokal.

I 7 § hyreslagen finns bestämmelser om när hyresgästen skall lämna lägenheten sedan hyrestiden har löpt ut.

Bestämmelser om hur uppsägningen skall var utformad och vad som krävs för att uppsägning skall anses ha skett finns i 8 § hyreslagen. Ofta krävs skriftlig uppsägning, men i vissa fall kan den vara muntlig. Om hyresvärden säger upp ett bostadshyresavtal och uppsägningen skall vara skriftlig, *bör* hyresvärden ange orsaken till uppsägningen. Oftast krävs delgivning av en uppsägning enligt de särskilda delgivningsbestämmelser som finns i paragrafen. Ett enklare förfarande kan dock användas i fall då uppsägningen saknar rättsverkningar, vilket bl.a. är fallet då en hyresvärd vägrar förlängning av ett bostadshyresavtal.

11.2 Överväganden och förslag

Vårt förslag: Reglerna om hyresavtalet, hyrestid och uppsägning i 2 – 8 §§ hyreslagen skall gälla även för kooperativa hyresrätter.

11.2.1 Hyres- och uppsägningstiden

Som nämndes i kapitel 10 medför valet av upplåtelseformen hyresrätt att de grundläggande dragen bör vara desamma för kooperativ som för vanlig hyresrätt. De frågor som här är aktuella är just sådana som markerar ramen för upplåtelseformen. Starka skäl talar därför för att ansluta till hyreslagen. När det gäller de grundläggande bestämmelserna om hyrestid och uppsägning ser vi således inga skäl för att andra regler skall gälla för kooperativa hyresrätter än för vanliga hyresgäster. Vi ser dock skäl för att närmare överväga vad som bör gälla för sättet att ingå respektive säga upp avtalet.

11.2.2 Ingående av hyresavtal

Som utvecklats i avsnitt 11.1.1 kan ett hyresavtal ingås muntligen. Avtal om upplåtelse av bostadsrätt skall normalt vara skriftliga, 4 kap. 5 § BRL. Vad bör då gälla för kooperativa hyresrätter?

En skillnad jämfört med ett vanligt bostadshyresavtal är att en kooperativ hyresrättsförening skall kunna ta ut en upplåtelseinsats. Det kan sägas tala för ett skriftlighetskrav. Å andra sidan brukar formkrav, som nämnts i avsnitt 5.2.2, motiveras med bl.a. att de behövs för att precisera avtalsvillkoren och för att i övrigt skapa ordning och reda i rättsförhållandena. Även om kapitaltillskott är viktiga kan det vara av lika stor vikt att övriga avtalsvillkor klart framgår.

Det kan därvid konstateras att den nuvarande ordningen där inga formkrav finns för hyresavtal, enligt de erfarenheter som finns inom utredningen, inte innebär några särskilda problem. Enligt våra erfarenheter är det också så att införande av formkrav ofta medför vissa komplikationer. Formkrav medför vidare en rätt omfattande reglering. Bestämmelser måste nämligen finnas om vilka krav som skall gälla, vad som skall ske om det brister i formkraven osv. Som utvecklades i avsnitt 5.2.2 har dessutom Sverige anslutit sig till en gemensam ståndpunkt om elektronisk handel. Den innebär i korthet att eventuella formkrav beträffande hyresrätt inte får innebära hinder mot avtal på elektronisk väg. I sammanhanget kan konstateras att kapitaltillskotten framför allt är en föreningsrättslig figur och att dessa skall regleras i stadgarna.

Vi har intagit hållningen att några formkrav för förhandsavtal inte bör införas. Om man skulle förespråka sådana kommer naturligtvis saken i ett annat läge. Men med hänsyn till vårt förslag om förhandsavtal och de nyss redovisade omständigheterna anser vi alltså att hyreslagens bestämmelser om ingående av hyresavtal kan gälla även för kooperativa hyresrätter. Något krav på skriftlighet bör således, enligt vår uppfattning, inte ställas upp.

11.2.3 Sätten för uppsägning

Bl.a. mot bakgrund av att Bostadsrättsutredningen i sitt slutbetänkande Olika bostadsrättsfrågor (SOU 2000:2) föreslog att möjligheten till muntlig uppsägning mot skriftligt erkännande skall tas bort vill vi uppmärksamma denna fråga särskilt. Utredningens förslag är att endast skriftlig uppsägning skall vara möjlig beträffande bostadsrätt. Utredningen motiverade detta med att möjligheten till muntlig uppsägning nästan aldrig utnyttjas och att det därför finns en risk förknippad med kravet på skriftligt erkännande (betänkandet s. 240). Utredningen tillade att avsägelse endast kan göras skriftligen och att en harmonisering med detta gör reglerna mer lättöverskådliga.

Beträffande vanliga hyresförhållanden var frågan om muntlig uppsägning senast föremål för behandling i prop. 1983/84:137. Hyresrättsutredningen föreslog i sitt slutbetänkande Hyresrätt 3 Bruksvärde, hyresprocess m.m. (SOU 1981:77) att möjligheten till muntlig uppsägning mot skriftligt erkännande skulle utgå. Så blev det inte. Departementschefen lämnade därvid följande motivering (prop. s. 119).

Från flera remissinstanser har det framhållits att den muntliga uppsägningen fyller en funktion för hyresgästerna. En hyresgäst kan enligt nuvarande ordning ringa upp sin hyresvärd och säga upp avtalet, varefter denne i brev bekräftar uppsägningen. Detta förfarande är väl inarbetat på hyresmarknaden och bör bestå när avsikten är att hyresförhållandet skall upphöra.

Enligt våra erfarenheter är läget oförändrat. Det beskrivna förfarandet kan alltså beskrivas som väl inarbetat. Det fyller en funktion. Vi ser därför inte skäl för avvikelser från hyreslagen på denna punkt.

12 Lägenhetens skick och ansvaret för den

12.1 Bakgrund

12.1.1 Gällande rätt

Både för hyresrätter och bostadsrätter är utgångspunkten att lägenheten, när den skall tillträdas första gången, skall vara i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet, 9 § hyreslagen och 7 kap. 1 § BRL. Beträffande bostadsrätter avses här endast situationen att föreningen upplåter bostadsrätt och alltså inte övergång av bostadsrätt. En skillnad är att möjligheterna att avtala om sämre skick är begränsade beträffande hyresrätter, medan denna möjlighet alltid finns då det gäller en bostadsrätt.

Om det finns brister i lägenhetens skick före tillträdet eller om bostadsrättshavaren eller hyresgästen inte får tillträda i rätt tid, har de vissa rättigheter. Regleringen i 10 – 13 §§ hyreslagen är betydligt mer utförlig än motsvarande reglering i BRL. Exempelvis finns i hyreslagen olika bestämmelser beroende på om lägenheten blir totalförstörd eller bristerna är mer begränsade eller om bristerna är fysiska eller beror på ett myndighetsbeslut.

Vid vissa allvarigare brister kan ett hyresavtal förfalla. Någon motsvarighet till det finns inte för bostadsrätter. En annan skillnad är att en hyresgäst kan utverka åtgärdsföreläggande om det finns brister i en *bostadshyreslägenhets* skick. De övriga påföljderna – rätt till avhjälpande av bristen, uppsägningsrätt, rätt till nedsättning och rätt till skadestånd – förekommer i både hyreslagen och BRL.

Efter tillträdet uppstår en grundläggande skillnad mellan bostadsrättshavaren och hyresgästen. Hyresvärden har enligt huvudregeln underhållsansvaret för hyreslägenheten, 24 § hyreslagen. Utgångspunkten i BRL kan sägas vara den motsatta. Om inte någon inskränkning har gjorts i stadgarna, svarar bostadsrättshavaren för underhållet av lägenheten och marken i de fall den ingår i upplåtelsen, 7 kap. 12 § BRL.

Även om hyresgästen inte har underhållsansvaret får denne vidta vissa åtgärder med sin bostadslägenhet. Bostadshyresgästen har rätt att utföra reparationer som t.ex. tapetsering, 24 a § hyreslagen. Denna rätt kan avtalas bort i vissa fall.

I sammanhanget bör nämnas att bostadsrättshavaren har rätt att vidta ytterligare åtgärder. Det gäller oavsett om denne har underhållsansvaret eller inte. För bostadsrättshavaren går gränsen vid att denne inte får göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen, 7 kap. 7 § BRL. Det är möjligt att i stadgarna ge bostadsrättshavaren en mer vidsträckt rätt.

Även ett par andra rättigheter bör nämnas, vilka hyresgäster men inte bostadsrättshavare har. En hyresgäst kan i vissa fall utverka åtgärdsföreläggande om det vid eller efter tillträdet finns brister i lägenheten. En hyresgäst kan också ansöka om upprustningsföreläggande, 18 a – c §§ hyreslagen. I korthet går det ut på att en bostadslägenhet som hyrs ut för annat än fritidsändamål och som inte utgör en del av hyresvärdens egen bostad skall ha en närmare specificerad lägsta godtagbara standard. Slutligen finns i 18 d – h §§ hyreslagen bestämmelser om hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten.

12.1.2 Förslag till ändringar

Bostadsrättsutredningen hade i uppdrag att göra en allmän översyn av bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter. Utredningen presenterade sina överväganden i slutbetänkandet *Olika bostadsrättsfrågor* (SOU 2000:2).

Bostadsrättsutredningen föreslog en ändring av gränsen för vilka förändringar bostadsrättshavaren får göra i lägenheten. Avsikten var att förtydliga var gränsen går. Men utredningen ansåg också att skäl finns för en liberal inställning till rätten att göra förändringar. Utgångspunkten enligt förslaget är att bostadsrättshavaren får förändra lägenheten. Men tillstånd från styrelsen eller medgivande i stadgarna skall krävas, om förändringen innebär ingrepp i bärande konstruktioner eller installation eller förflyttning av våtutrymme, toalett eller kök.

Utredningen tog särskilt upp åtgärdsföreläggande och upprustningsföreläggande men stannade för att motsvarigheter inte bör införas för bostadsrätternas del. Vissa smärre justeringar föreslogs beträffande ett par undantag från huvudregeln om bostadsrättshavarens underhållsansvar efter tillträdet. Slutligen föreslog Bostadsrättsutredningen en rätt för bostadsrättsföreningen att avhjälpa vissa allvarigare brister på bostadsrättshavarens bekostnad när denne inte har levt upp till sitt underhållsansvar.

12.2 Överväganden och förslag

12.2.1 Behövs en motsvarighet till hyreslagens fylliga reglering?

Vårt förslag: För kooperativa hyresrätter skall avseende lägenhetens skick vid tillträdet gälla samma regler som för vanliga hyresrätter.

Som tidigare nämnts är hyreslagens reglering om brister vid tillträdet fylligare än BRL:s. Vad beror då detta på?

Avsaknaden i BRL av en motsvarighet till bestämmelserna i 10 § hyreslagen om helt oanvändbara lägenheter kommenterades av Bostadsrättskommittén i betänkandet Bostadsrätt (SOU 1969:4). Kommittén angav att, om en sådan händelse inträffar, föreningen får avgöra om lägenheten skall sättas i stånd eller om föreningen, t.ex. på grund av förstörelsens eller bristfällighetens omfattning, skall upplösas (betänkandet, s. 223). Kommittén tillade att, om upplåtelsen fullföljs, bestämmelserna om bostadsrättshavarens rättigheter när lägenheten inte lämnas vid rätt tidpunkt (numera i 7 kap. 3 § BRL) kan bli tillämpliga, om sådan försening föreligger. Detsamma sägs i kommentaren till BRL. Där finns också ett uttalande beträffande situationen att lägenheten eller en del av denna inte får användas på grund av myndighets förbud. Då torde bostadsrättshavaren vara berättigad till frånträde efter uppsägning enligt bestämmelserna i 7 kap. 2 § BRL. Alternativt är bestämmelserna i 7 kap. 3 § BRL tillämpliga (Julius m.fl., Bostadsrättslagen, 2 uppl., 1998, s. 166, jfr Siljeström m.fl., Lagen om bostadsrättsföreningar, 5 uppl., 1965, s. 102).

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

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

färdigt skick på tillträdesdagen blir de föreslagna reglerna om brist tillämpliga.

Den annorlunda uppläggningsen av reglerna i BRL menar vi – mot bakgrund av de återgivna förarbetsuttalandena – förklaras av upplåtelseformens natur. I en bostadsrättsförening finns en fast koppling mellan andelsrätten och nyttjanderätten. Och bostadsrätten upplåts på obegränsad tid.

Enligt vårt förslag i avsnitt 3.2.2 skall i kooperativa hyresrättsföreningar inte finnas någon fast koppling mellan andelsrätten och nyttjanderätten. Upplåtelsen av nyttjanderätten skall vara tidsbegränsad; med andra ord en hyresrätt som i de här aktuella avseendena är att likställa med en vanlig hyresrätt. Vi anser därför att samma bestämmelser om lägenhetens skick vid tillträdet bör gälla för kooperativa hyresrätter som för vanliga hyresrätter.

12.2.2 Bør avtalsfrihet gälla om skicket vid tillträdet?

Vårt förslag: På tillträdesdagen skall föreningen enligt huvudregeln tillhandahålla lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet. Men parterna skall kunna avtala om annat.

Den väsentliga skillnaden mellan hyresrätter och bostadsrätter beträffande avtalsrätten om lägenhetens skick vid tillträdet finns för bostadslägenheter avsedda för permanentboende. Avtalsfrihet råder för bostadsrätternas del. För hyresrätterna finns en tvingande regel om viss minimistandard. Hyreslägenheten skall enligt den allmänna uppfattningen i orten vara fullt brukbar för det avsedda ändamålet.

Bostadsrättsutredningen anförde två skäl för att denna skillnad skall bestå (SOU 2000:2 s. 151). Det ena var att den aktuella regeln gäller endast vid den första upplåtelsen och inte vid senare upplåtelse. Enligt utredningen framstod det som främmande att införa tvingande regler för överlåtelse-situationer. Förhållandena vid överlåtelse ansågs mer lika överlåtelse av fast egendom. Det andra skäl som utredningen anförde var att den dispositiva regleringen, enligt vad som hade framkommit, inte hade inneburit några problem. Dessa skäl är inte direkt överförbara på kooperativa hyresrätter och talar därför inte i någon särskild riktning.

Ett undantag från den tvingande minimiregeln för bostadslägenheter gäller, enligt 9 § hyreslagen, för det fall hyresavtalet innehåller en för-

handlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978:304). Undantag gäller under förutsättning att bestämmelserna om lägenhetens skick har tagits in i en förhandlingsöverenskommelse enligt den lagen. Vi har i avsnitt 9.4.2 föreslagit att hyresförhandlingslagen inte skall gälla be-
träffande kooperativa hyresrätter.

Undantaget för förhandlingsöverenskommelser innebär ett rätt rejält hål i den tvingande regleringen. Eftersom undantaget inte blir tillämpligt på kooperativa hyresrätter skulle det innebära en ganska kraftig inskränkning jämfört med vanliga hyresrätter om man inte ställde upp något annat undantag.

Skicket vid tillträdet är enligt vår uppfattning en fråga där förekomsten av en förening innebär att den kooperativa hyresgästen får en säkrare ställning än en vanlig hyresgäst. Bl.a. finns möjlighet att byta ut styrelsen, om de boende är missnöjda med förvaltningen. Att ge en viss frihet i förevarande fråga är också ett sätt att konkretisera en av grundidéerna med kooperativ hyresrätt. Det vi tänker på är ökat inflytande över boendet.

I sammanhanget bör också vägas in att vi i nästa avsnitt föreslår att en kooperativ hyresrättsförening i sina stadgar skall kunna ge hyresgästerna hela eller delar av underhållsansvaret för lägenheterna efter tillträdet. Med en sådan frihet efter tillträdet framstår det som rimligt att parterna ges möjlighet att träffa överenskommelse om vad som skall gälla vid tillträdet.

Mot den angivna bakgrunden föreslår vi att avtalsfrihet skall gälla avseende lägenhetens skick vid tillträdet. Det bör nämnas att vad parterna har avtalat om skicket vid tillträdet är avgörande för i vilket skick hyresgästen är skyldig att lämna lägenheten när denne har haft underhållsansvaret. Vi återkommer till det i författningskommentaren till 3 kap. 2 § lagen om kooperativ hyresrätt.

12.2.3 Ansvaret för lägenhetens skick efter tillträdet

Vårt förslag: Den kooperativa hyresrättsföreningen skall enligt huvudregeln ha underhållsansvaret för lägenheterna. Men föreningen skall i stadgarna kunna ge hyresgästerna hela eller delar av detta ansvar. På motsvarande sätt som för bostadsrätter skall dock föreningen aldrig kunna ge hyresgästen ansvaret för vissa reparationer.

När den kooperativa hyresrättsföreningen har kvar underhållsansvaret skall samma bestämmelser som i vanliga hyresförhållanden gälla om hyresvärdens skyldigheter samt om hyresgästens rättigheter och skyldigheter, utom i ett avseende. Föreningens rätt till ersättning när hyresgästen har vidtagit åtgärder enligt 24 a § hyreslagen skall inte bedömas utifrån bruksvärdet. Rätt till ersättning skall i stället föreligga när åtgärden inte är fackmässigt utförd eller den är på ett liknande sätt otillfredsställande.

Föreningen bör ha underhållsansvaret om inte annat anges i stadgarna

Bestämmelsen att hyresvärderna har ansvaret för lägenhetens skick efter tillträdet infördes år 1939. Redan dessförinnan ansågs dock hyresvärderna principiellt skyldiga att hålla lägenheten i skick (Walin, Gösta, Allmänna hyreslagen, 1949, s. 78 f.). Men varför valde man en annan lösning beträffande huvudansvaret för en bostadsrätt efter tillträdet? I sakkunnigförslaget till 1930 års BRL motiverades saken på följande sätt (NJA II 1930 s. 507 f.).

Föreningen såsom ägare av huset åligger att svara för husets vidmakthållande. Emellertid torde det bäst överensstämma med besittningsrättens natur, att skyldigheten att hålla varje särskild lägenhet i stånd åligger en var besittningshavare. Underlåtenhet härutinnan kan medföra besittningsrättens förlust. Med hänsyn till den risk för hela husets bestånd, som bristande underhåll av lägenheterna kan medföra, synes hinder dock ej böra möta att i stadgarna införa bestämmelse, att föreningen skall svara för underhållet även av de särskilda lägenheterna.

Om man drar ut konsekvenserna av tankarna i förarbetena till 1930 års BRL om upplåtelseformens natur, torde de bli att den motsatta lösningen bör väljas för hyresrätter. Enligt det synsättet bör alltså hyresgästen inte ha underhållsansvaret för lägenheten. Å andra sidan har synen på vad som är naturligt förskjutits under 1900-talet. Utvecklingen har varit

att hyresgästen har tillerkänts allt större *rättigheter* t.ex. i fråga om att själv måla m.m. och att ha inflytande vid ombyggnad. Tanken att ge hyresgästen en *skyldighet* att sköta underhållet framstår därför inte lika främmande. Det kan hävdas vara en form av ökat inflytande. Samtidigt innebär det naturligtvis ett ansvar.

En grundtanke med kooperativ hyresrätt är att hyresgästerna skall ha möjlighet att aktivt ta del i förvaltningen av sina bostäder. En del av förvaltningen kan vara det fysiska underhållet. Det kan sägas tala för att lägga ut ansvaret på hyresgästerna. T.ex. finns förutsättningar för att det bidrar till aktsamheten om lägenheterna vilket i sin tur inverkar positivt på boendekostnaderna.

Under försöksverksamheten kunde regeringen ge kooperativa hyresrättsföreningar dispens från 15 § andra stycket hyreslagen. I nämnda paragraf finns huvudregeln att hyresvärderna är skyldiga att i bostadslägenheter med skäligena tidsmellanrum göra sedvanliga reparationer, t.ex. tapetsering. I det sammanhanget bör också nämnas att i vanliga hyresförhållanden parterna i förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) kan avtala om undantag från bestämmelserna om hyresvärdens reparationsskyldighet. Den bakomliggande tanken med avtalsmöjligheten är att en enskild bostadshyresgäst som erbjuder reparation skall kunna avstå från detta och i gengäld få ekonomisk nytta av det genom lägre hyra, rabatt eller liknande (Holmqvist, Leif, Hyreslagen, 5 uppl., 1997, s. 82). Vi har i avsnitt 9.4.2 föreslagit att hyresförhandlingslagen inte skall vara tillämplig beträffande kooperativa hyresrätter.

En omständighet som talar mot att ge den kooperativa hyresgästen underhållsansvaret är att denne till skillnad från bostadsrättshavare inte skall kunna göra en vinst när han lämnar lägenheten. Å andra sidan handlar det inte om standardhöjande åtgärder, utan om att underhålla lägenheten.

Man bör hålla i minnet att det faktum att underhållsansvaret läggs på föreningen inte betyder att underhållet blir kostnadsfritt för hyresgästen. Kostnaden för underhållet blir då en del av de avgifter som denne betalar till föreningen.

Av det sagda framgår att det finns argument som pekar i olika riktningar. Precis som beträffande en vanlig hyresrätt är upplåtelsen tidsbegränsad och uppsägningsrätt finns. Den traditionella synen torde därmed vara att man får lägga underhållsansvaret på, i det här fallet, föreningen. Men tankarna om inflytande, engagemang m.m. talar i en annan riktning. Förhållandena blir också något annorlunda när den som upplåter är en förening. Denna består ju, i vart fall i stor utsträckning, av hyresgästerna. Med andra ord blir underhållet under alla omständigheter en angelägenhet för alla. Den demokrati en ekonomisk förening

utgör innebär en viss garanti för lösningar som åtminstone en majoritet önskar. Föreningen torde vara den som i det enskilda fallet bäst kan avläsa vilka önskemål som finns hos flertalet. Slutligen finns vissa möjligheter till undantag från huvudregeln om hyresvärdens underhållsskyldighet redan i dag.

Vi föreslår därför en huvudregel om att föreningen skall ha underhållsansvaret för lägenheterna. Men föreningen skall ha möjlighet att i sina stadgar lägga ut underhållsansvaret eller delar av detta på hyresgästerna.

Vissa begränsningar när det gäller vad föreningen kan bestämma i sina stadgar bör dock finnas. Enligt 7 kap. 12 § andra stycket BRL finns det en del reparationer som bostadsrättshavaren inte svarar för. Det gäller bl.a. reparationer av vissa stamledningar samt reparationer på grund av vissa brand- eller vattenledningsskador. Dessa reparationer bör, enligt vår mening, kooperativa hyresgäster i samma utsträckning aldrig kunna göras ansvarig för.

I sammanhanget bör nämnas att Bostadsrättsutredningen i sitt slutbetänkande *Olika bostadsrättsfrågor* (SOU 2000:2) föreslog vissa smärre ändringar av de aktuella bestämmelserna (s. 155 ff.). Utredningen föreslog att begreppet "stamledningar" av tydlighetsskäl skall utmönstras och att de aktuella ledningarna skall definieras på ett annat sätt. Vidare föreslog utredningen att undantagsreglerna skall utvidgas till att avse även ventilationskanaler. I den mån dessa förslag genomförs för bostadsrätter, anser vi att detsamma bör gälla för kooperativa hyresrätter. Vid utformningen av vårt förslag till bestämmelser använder vi därför Bostadsrättsutredningens ändringsförslag som grund.

Vad bör närmare gälla i de fall föreningen har underhållsansvaret?

I de fall den kooperativa hyresrättsföreningen har kvar hela eller delar av underhållsansvaret är frågan vad som bör gälla. Om brister uppkommer o.d. har en vanlig hyresgäst samma rättigheter som vid ursprunglig brist, 16 och 17 §§ hyreslagen. Det bör även den kooperativa hyresgästen ha. Annars skulle stora oklarheter kunna uppstå i detta hänseende. Här bortses dock från hyresgästens möjlighet att utverka åtgärdsföreläggande. Vi återkommer till det i nästa avsnitt.

När föreningen har underhållsansvaret bör hyreslagens regler också gälla om hyresvärdens skyldighet att underhålla, måla om o.d. Å andra sidan bör bestämmelserna i 24 och 24 a §§ hyreslagen om hyresgästens skyldigheter att vårda lägenheten och rätt att utföra ommålning o.d. gälla. Även i dessa hänseenden förefaller andra lösningar endast ge upphov till osäkerhet och ställa krav på reglering i stadgarna, vilket i

sin tur skulle kunna få olyckliga konsekvenser om så inte skedde. I de fall hyresgästen har underhållsansvaret förlorar dessa bestämmelser i aktualitet.

En avvikelse från bestämmelserna i 24 a § hyreslagen bör dock göras. Enligt första stycket har hyresvärden, om lägenhetens bruksvärde minskar till följd av hyresgästens målning, tapetsering mm., rätt till ersättning för skadan. Vi har i avsnitt 9.4.1 föreslagit att bruksvärdessystemet inte skall tillämpas beträffande kooperativa hyresrätter. Därmed är det av flera skäl inte lämpligt att ha bruksvärdet som utgångspunkt för hyresvärdens rätt till ersättning.

I flera fall i både hyreslagen och BRL, där någon av parterna har rätt till skadestånd, skall ersättningen beräknas till det positiva kontraktintresset. Sådana skadeståndsbestämmelser bygger emellertid på att motparten har vållat skadan av vårdslöshet eller uppsåtligen. I förevarande fall blir utgångspunkten en annan. Det saken handlar om är att hyresgästen i och för sig har haft rätt att vidta åtgärden, men att denna inte har utförts på ett tillfredsställande sätt. Enligt vår uppfattning bör man därför försöka att ansluta så nära som möjligt till de principer som gäller enligt 24 a § första stycket hyreslagen.

I förarbetena till bestämmelsen angavs att rätt till ersättning skall föreligga om åtgärderna inte fyller anspråken på fackmässigt utförande eller av annan anledning medför att lägenhetens bruksvärde har minskat (prop. 1974:150 s. 458). Enligt vår uppfattning bör till grund för rätt till ersättning beträffande en kooperativ hyresrätt läggas att åtgärden inte är fackmässigt utförd eller på ett liknande sätt otillfredsställande.

Principerna för beräkningen togs också upp i den aktuella propositionen (a.a. s. 489). Där angavs att det vid beräkningen av skadan torde vara mest ändamålsenligt att utgå från vad det kostar att återställa lägenheten i normalt skick. Kan det visas att reparationsbehov förelåg vid den tidpunkt då hyresgästen vidtog åtgärderna, angavs att ersättningen skall jämkas. Starkt eftersatt underhåll angavs kunna leda till att någon ersättning inte alls skall utgå till hyresvärden. Dessa principer anser vi bör gälla även för kooperativa hyresrätter.

Som nämnts i avsnitt 12.1.2 föreslog Bostadsrättsutredningen en rätt för bostadsrättsföreningar att avhjälpa vissa allvarigare brister på bostadsrättshavarens bekostnad. Den föreslagna rätten avser fall då bostadsrättshavaren inte har levt upp till sitt ansvar. Mot att införa en motsvarighet talar att den kooperativa hyresrättsföreningen enligt huvudregeln skall ha underhållsansvaret. Väl så betydelsefullt är att hyresrätt inte som bostadsrätt är en evig nyttjanderätt. Eftersatt underhåll kan påverka besittningsskyddet. Vi föreslår därför inte någon motsvarighet till Bostadsrättsutredningens förslag.

Bör hyresgästen få vidta ytterligare åtgärder?

Man skulle kunna tänka sig att hyresgästen gavs en ännu vidare möjlighet att vidta åtgärder än vad som följer av 24 a § hyreslagen. Som framgått av avsnitt 12.1.1 har en bostadsrättshavare rätt att utan tillstånd göra vissa förändringar – sådana som inte är ”väsentliga” – av lägenheten. En hyresgäst har inte en lika vid rätt att vidta åtgärder med lägenheten. Gränsen för hyresgäster går vid tapetsering o.d. enligt 24 a § hyreslagen. Det är viktigt att framhålla att gränserna inte är helt klara. Men något förenklat kan sägas att det hyresgästen får göra motsvarar underhåll medan bostadsrättshavaren även får göra vissa förändringar. Bostadsrättshavarens manöverutrymme torde dessutom växa något, om Bostadsrättsutredningens förslag genomförs. Här skall övervägas vad som bör gälla för den kooperativa hyresgästen. Den fråga vi ställer är om den kooperativa hyresgästen bör ges en lika vid rätt att vidta åtgärder med lägenheten som en bostadsrättshavare. För enkelhetens skull kallar vi det en rätt att *förändra* lägenheten.

Liksom bostadsrättshavaren har den kooperativa hyresgästen betalat en insats. Det kan sägas tala för en rätt att förändra lägenheten.

Men den i sammanhanget betydelsefulla skillnaden finns att den kooperativa hyresgästen har en uppsägningsrätt som bostadsrättshavaren normalt inte har. Hyresgästen kan säga upp lägenheten. Och enligt vårt förslag i avsnitt 4.2.4 har denne då rätt att i princip få tillbaka insats och upplåtelseavgift. Därmed står föreningen så att säga risken för att förändringarna har försämrat lägenheten. Ett enligt vår mening tungt skäl för att ge bostadsrättshavaren en rätt att förändra lägenheten är att denne också tar den ekonomiska risken. Vid en framtida avyttring är det bostadsrättshavarens problem att försöka få tillbaka vad denne har betalat för bostadsrätten.

Beträffande kooperativa hyresrättsföreningar enligt hyresmodellen finns en ytterligare faktor att ta hänsyn till. Då finns en fastighetsägare i bakgrunden. En vid rätt till förändringar skulle därmed kunna leda till problem.

Vi föreslår därför att en kooperativ hyresgäst på motsvarande sätt som en vanlig hyresgäst inte skall ha rätt att utan överenskommelse med föreningen förändra lägenheten. En annan sak är att hyresgästen enligt stadgarna kan ha ett underhållsansvar eller att denne i andra fall har en rätt att under vissa förutsättningar måla om o.d., se avsnitt 12.2.3.

Man skulle kunna tänka sig att det sagda endast utgjorde huvudregeln och att föreningen tillerkändes en möjlighet att i stadgarna ge hyresgästen rätt att förändra lägenheten. Problemet blir då att i stadgarna precisera vilka förändringar hyresgästen får göra. Gällande rätt för bo-

stadsrätter innebär att bostadsrättshavaren utan tillstånd inte får göra någon *väsentlig förändring*, om inte stadgarna är generösare. Vad detta innebär anses oklart (se t.ex. Julius m.fl., Bostadsrättslagen, 2 uppl., 1998, s. 174 och Melz m.fl., Bostadsrätt, 3 uppl., 1996, s. 44). Bland praktiker har oklarheterna ansetts problematiska, vilket utgjorde ett av skälen till att Bostadsrättsutredningen föreslog en ändring, se avsnitt 12.1.2. Utredningens förslag om en huvudregel med rätt att förändra lägenheten anser vi inte är aktuell för kooperativa hyresrätter.

Att inte ge möjligheten till öppningar i stadgarna innebär i förhållande till motsatsen en inskränkning i föreningarnas handlingsfrihet. Men vi bedömer att risken för problem är överhängande, om möjligheten ges. Från en utgångspunkt att hyresgästen saknar rätt att förändra lägenheten skall föreningen i stadgarna ställa upp en gräns. Det är en uppgift som framstår som än svårare än vad det är för en bostadsrättsförening att, på sätt gällande rätt medger, vidga bostadsrättshavarens rätt.

Den utformning vi har valt innebär också att en kooperativ hyresgäst inte har rätt att ta ut ersättning för en bostadshyresrätt. Det innebär i sin tur att den kooperativa hyresgästen ofta inte kan få tillbaka pengar som denne har investerat i sin lägenhet. En öppning i stadgarna för förändringar anser vi innebär risker för missuppfattningar om detta. När särskilda överenskommelser träffas är möjligheterna något större att den kooperativa hyresgästen får klart för sig vilka begränsningar som gäller i fråga om möjligheterna att få tillbaka investerade summor.

Vi anser således att någon möjlighet att i stadgarna medge förändringar inte bör införas. Det sagda innebär emellertid inte att den kooperativa hyresgästen kommer att helt sakna möjligheter att vidta sådana åtgärder som vi här har kallat förändringar. Även om det inte särskilt anges i hyreslagen har en vanlig hyresgäst möjlighet att efter särskild överenskommelse med hyresvärden vidta sådana åtgärder. Något skäl att beta kooperativa hyresgäster motsvarande möjligheter ser vi inte.

12.2.4 Åtgärdsföreläggande, upprustningsföreläggande och hyresgästinflytande

Vårt förslag: En kooperativ hyresgäst skall, på motsvarande sätt som en vanlig hyresgäst, kunna ansöka om *åtgärdsföreläggande*. Sådant föreläggande skall dock inte kunna utverkas beträffande gemensamma utrymmen.

Hyreslagens bestämmelser om upprustningsföreläggande och om hyresgästinflytande vid ombyggnad skall inte gälla för kooperativa hyresrättsföreningar. Inte heller skall bostadsförvaltningslagen (1977:792) gälla för kooperativa hyresrättsföreningar.

Åtgärdsföreläggande, upprustningsföreläggande och hyresgästinflytande vid ombyggnad är institut som alla förekommer i hyreslagen men saknas i BRL. Bostadsrättsutredningen föreslog inte att något av dem skulle införas för bostadsrätter. Bostadsförvaltningslagen (1977:792) gäller för hyresrätter men inte för bostadsrätter. Vad bör då i de nu nämnda hänseendena gälla för kooperativa hyresrätter?

Åtgärdsföreläggande

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

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

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

De skäl som anfördes för att införa åtgärdsföreläggande som en möjlighet vid ursprunglig brist var desamma som de nyss återgivna (prop. 1997/98:46 s. 34). De återgivna argumenten för åtgärdsföreläggande är helt överförbara till den kooperativa hyresgästen. För denne är det lika svårt att förskottera kostnader, säkra bevisning m.m. I och för sig är den kooperativa hyresgästen medlem i en förening och har därigenom ett medinflytande i många frågor. Men i den här aktuella situationen har ett motsatsförhållande uppstått mellan hyresgästen och föreningen. Då är medlemskapet av underordnad betydelse.

Bostadsrättsutredningens skäl för att inte införa åtgärdsföreläggande var i korthet följande (SOU 2000:2 s. 162 f.). Kärnan i åtgärdsföreläggande är hyresgästens rätt i ett pågående hyresförhållande att tvinga fram en reparation i den egna lägenheten. I normalfallet skall en bostadsrättsinnehavare göra denna typ av reparationer själv. Beträffande gemensamma utrymmen är det lämpligt att beslut fattas inom ramen för den demokrati som bostadsrättsföreningen utgör.

I det föregående avsnittet tog vi ställning för att den kooperativa hyresrättsföreningen enligt huvudregeln skall ha underhållsansvaret. Det är motsatsen till den huvudregel som gäller för bostadsrätter. Därmed är de argument om underhållsansvaret som Bostadsrättsutredningen anförde mot åtgärdsföreläggande beträffande lägenheterna inte relevanta för kooperativa hyresrätter.

Vi ser inget annat skäl mot att hyresgästen ges möjlighet att utverka åtgärdsföreläggande beträffande den egna lägenheten. Vi föreslår därför att hyresgästen skall ha möjlighet att utverka sådant åtgärdsföreläggande.

Det bör i sammanhanget påpekas att våra förslag i de två föregående avsnitten om lägenhetens skick och om underhållsansvaret har betydelse för möjligheterna att utverka åtgärdsföreläggande. Vi har föreslagit avtalsfrihet beträffande skicket vid tillträdet och möjlighet för före-

ningen att i sina stadgar lägga ut underhållsansvaret efter tillträdet på de kooperativa hyresgästerna. Om den kooperativa hyresgästen t.ex. är underhållsansvarig för lägenheten kan denne givetvis inte utverka åtgärdsföreläggande om reparation av lägenheten. Men möjligheten kvarstår oförändrad i de avseenden där ansvaret ligger kvar på föreningen.

Däremot anser vi att någon möjlighet att utverka åtgärdsföreläggande beträffande gemensamma utrymmen inte bör finnas. Vi delar Bostadsrättsutredningens syn i den frågan. Den typen av beslut bör fattas inom ramen för föreningsdemokratien.

Rätten till åtgärdsföreläggande enligt hyreslagen omfattar slutligen även annat än fysiska brister, t.ex. störande grannar. Vi ser inte skäl för några inskränkningar jämfört med hyreslagen i det avseendet. Förekomsten av en förening gör ingen skillnad vid den typen av problem.

Andra bestämmelser om hyresgästinflytande beträffande standarden

Som redogjorts för i avsnitt 12.1.1 kan en vanlig hyresgäst ansöka om *upprustningsföreläggande*, om gästens bostadslägenhet inte når upp till en viss närmare specificerad minimistandard. Upprustningsföreläggande infördes år 1994. Samtidigt slopades bostadssaneringslagen (1973:531). Den lagen hade införts för att det ansågs föreligga ett betydande saneringsbehov, särskilt i beståndet av flerfamiljshus i tätorterna. Lagen motiverades med att det var en angelägen bostadspolitisk uppgift att genom ökade insatser från samhällets sida främja en snabb avveckling av bristerna i det äldre bostadsbeståndet. I 1994 års lagstiftningsärende menade man att stora delar av hyreshusbeståndet var sanerade samt att behov av de möjligheter till upprustningsåläggande och användningsförbud som bostadssaneringslagen gav inte längre förelåg (prop. 1993/94:199 s. 71 f.).

Men samtidigt ansågs ett behov finnas av att en enskild hyresgäst kan få till stånd en upprustning av den egna lägenheten i fall då denna inte har lägsta godtagbara standard. Därför infördes möjligheten för den enskilde hyresgästen att ansöka om upprustningsföreläggande.

I sammanhanget bör också nämnas bostadsförvaltningslagen (1977:792). Den lagen siktar in sig på hyresvärdar som mer grovt missköter bostadsfastigheter. Tanken är att tvångsåtgärder genom lagen skall kunna riktas mot ”den undantagsgrupp av illojala fastighetsägare som mera systematiskt åsidosätter hyresgästernas och samhällets intressen av en tillfredsställande fastighetsförvaltning” (prop. 1976/77:151 s. 44).

Samtidigt finns bestämmelser i hyreslagen där avsikten är att ge hyresgästerna inflytande beträffande vilka ombyggnads- och andra för-

bättringsåtgärder som skall få göras. När bostadssaneringslagen upphävdes infördes en bestämmelse att den standardhöjning som kunde bli följden av en förbättringsåtgärd i vissa fall inte skulle inverka på lägenhetens bruksvärde. Därmed kunde alltså hyresvärden inte ta ut hyra för den förbättringen. Bestämmelsen ansågs ha olika svagheter, bl.a. att inflytandet endast var indirekt och att bestämmelsen endast avsåg förbättringar av lägenheten och inte gemensamma utrymmen (prop. 1996/97:30 s. 62 f.).

Därför infördes de i avsnitt 12.1.1 uppmärksammade bestämmelserna om hyresgästinflytande vid ombyggnad i 18 d – h §§ hyreslagen. Regeringen anförde därvid i den aktuella propositionen (prop. 1996/97:30 f.):

Det är enligt regeringens mening positivt att utvecklingen går mot ett ökat inflytande för hyresgästerna. För att garantera hyresgästinflytandet är det nödvändigt med en viss lagreglering. Vid lagregleringen måste emellertid sättas vissa gränser för hur långt hyresgästinflytandet skall sträcka sig. Det kan nämligen enligt regeringens bedömning inte komma i fråga att ge hyresgästerna vetorätt mot alla förbättringsåtgärder. Hänsyn måste också tas till hyresvärdarnas berättigade intresse av att bedriva en rationell fastighetsförvaltning. Hyresgästinflytandet bör därför konstrueras så att hyresgästerna får ett reellt inflytande över standarden på och utformningen av lägenheterna och de gemensamma utrymmena utan att det resulterar i att hyresgästerna i praktiken övertar bestämmanderätten över förvaltningen av huset. Det gäller således att utforma reglerna för hyresgästinflytandet så att det uppstår en balans mellan hyresvärdarnas och hyresgästernas intressen.

I sammanhanget bör nämnas att 1997 års hyreslagstiftningsutredning (Ju 1997:09) enligt sina tilläggsdirektiv (dir. 1999:16) hade i uppdrag att utvärdera reglerna om hyresgästinflytande vid ombyggnad. Utredningen förslog inga genomgripande förändringar utan endast vissa, smärre justeringar. Bl.a. föreslog utredningen ändringar beträffande vissa tidsfrister och underrättelseskyldigheter (SOU 2000:76 s. 100 ff.).

Av redogörelsen för bestämmelsernas framväxt framgår att de bottnar i ett visst synsätt. Motsatsförhållandet är mycket tydligt mellan hyresvärd och hyresgäster. Hyresgäster skyddas mot både eftersatt underhåll och oönskade förbättringar, t.ex. s.k. lyxrenoveringar. Bostadsförvaltningslagen vänder sig dessutom endast mot ett tänkt fåtal, oseriösa fastighetsägare.

Läget är enligt vår mening annorlunda i en kooperativ hyresrättsförening. Det faktum att den kooperative hyresgästen är medlem i en fö-

rening gör att denne har en starkare ställning än en vanlig hyresgäst. Det är medlemmarna som utgör föreningen. Och för den demokratiska processen i föreningen finns spelregler i föreningslagen. Exempelvis finns principer för majoritetsbeslut och möjligheter att byta ut en styrelse som majoriteten är missnöjd med. En kooperativ hyresgäst har därför ett bättre skydd och jämfört med en vanlig hyresgäst helt andra möjligheter att få till stånd upprustning eller vara med och avgöra vilka förbättringar som skall göras. Vi menar således att det här aktuella hyresgästinflytandet bör utövas genom föreningsrätten.

Slutligen bör nämnas att regeringen under försöksverksamheten med kooperativ hyresrätt hade rätt att meddela föreningarna dispens från bestämmelserna om upprustningsföreläggande och hyresgästinflytande vid förbättringsåtgärder. När bostadssaneringslagen gällde hade regeringen möjlighet att meddela dispens från den. Sådana dispenser meddelades också regelmässigt.

Förekomsten av en ekonomisk förening där hyresgästerna är medlemmar gör också att vi anser att kooperativa hyresrättsföreningar, för övrigt liksom bostadsrättsföreningar, inte bör falla under bostadsförvaltningslagen.

Sammanfattningsvis föreslår vi alltså att hyreslagens bestämmelser om upprustningsföreläggande och hyresgästinflytande vid förbättringsåtgärder, 18 a – h §§ hyreslagen, samt bostadsförvaltningslagen inte skall vara tillämpliga beträffande kooperativa hyresrättsföreningar.

Inom ramen för de föreningsrättsliga reglerna finns för bostadsrättsföreningar särskilda skyddsbestämmelser för situationen att en lägenhet helt eller delvis behöver tas i anspråk för en om- eller tillbyggnad. Vi återkommer i avsnitt 17.5.2 till frågan om den typen av skydd bör finnas för kooperativa hyresgäster.

13 Användningen av lägenheten

13.1 Bakgrund

13.1.1 Användning för vissa ändamål

Både för hyresrätter och bostadsrätter är utgångspunkten att innehavaren inte får använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda, 23 § hyreslagen och 7 kap. 6 § BRL. Men sedan finns vissa nyanser i fråga om vilka avvikelser som trots allt är tillåtna. En bostadsrättsförening får normalt åberopa endast avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen. Beträffande bostadshyreslägenheter får hyresvärden inte åberopa avvikelser som är utan betydelse för honom. När det gäller hyresrätter som är lokaler är givetvis överenskommelse med hyresvärden ett alternativ. Men annars finns möjlighet att ansöka om tillstånd hos hyresnämnden om att få använda lokalen för ett annat ändamål än det avsedda. Villkoren för tillstånd anges i 23 § andra stycket BRL.

Särskilda bestämmelser finns också för vissa bostadsrätter som innehas av en juridisk person, 7 kap. 6 § andra stycket BRL.

13.1.2 Iakttagande av sundhet, ordning, m.m.

Både bostadsrättshavare och hyresgäster är skyldiga att, något förenklat, iaktta sundhet, ordning och skick inom eller utom huset. För bostadsrättshavare gäller vidare en skyldighet att rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar.

En särskild reglering om störningar i boendet gäller enligt hyreslagen. Någon motsvarighet finns enligt gällande rätt inte för bostadsrätterna, men föreslogs av Bostadsrättsutredningen (SOU 2000:2 s. 184 ff.).

13.1.3 Utomstående personer i lägenheten

Hyresgästens respektive bostadsrättshavarens rätt att inrymma utomstående personer i lägenheten – s.k. partiell sublokation – är närmast identiska. Detta går bra så länge upplåtelsen inte medför men för hyresvärden respektive föreningen eller andra medlemmar, 41 § hyreslagen och 7 kap. 8 § BRL.

13.1.4 Andrahandsupplåtelse

Reglerna för andrahandsupplåtelse – s.k. total sublokation – är snävare än reglerna om partiell sublokation. Reglerna skiljer sig också något åt om man jämför hyreslagen och BRL.

Utgångspunkten i hyreslagen är att man behöver samtycke från hyresvärden, 39 § hyreslagen. Undantag gäller för kommun som har en bostadslägenhet. Om hyresvärden inte samtycker kan hyresgästen ansöka om tillstånd hos hyresnämnden. Tillstånd skall, enligt 40 § hyreslagen, lämnas om

1. hyresgästen på grund av ålder, sjukdom, tillfälligt arbete på annan ort, särskilda familjeförhållanden eller därmed jämförbara förhållanden har beaktansvärda skäl för upplåtelsen, och
2. hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke.

Tillståndet skall begränsas till viss tid. Det kan förenas med villkor. Dessa kriterier infördes år 1998.

Även för bostadsrätter är huvudregeln att andrahandsupplåtelse kräver samtycke. Och även här kan tillstånd från hyresnämnden ersätta samtycke från föreningen. Kriterierna för när hyresnämnden skall lämna tillstånd är desamma som gällde för hyresrätter innan ändringarna 1998 trädde i kraft. Tillstånd skall, enligt 7 kap. 10 § BRL, lämnas om

1. bostadsrättshavaren under viss tid inte har tillfälle att använda lägenheten,
2. bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen, och
3. föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Bostadsrättshavarens rätt till andrahandsupplåtelse är alltså för närvarande något snävare än hyresgästens. Bostadsrättsutredningen hade uppdrag att se över detta. Utredningen föreslog att det krav som ovan angetts under punkt 1 skall tas bort. Tillstånd skall alltså, enligt förslaget, lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplå-

telsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd skall begränsas till viss tid. Utredningens förslag innebär – i och med att hyreslagens begränsande uppräkningsavskrivning av sjukdom m.m. saknar motsvarighet – en något vidare rätt för bostadsrättshavaren än vad hyresgästen har.

Hittills har vi endast talat om huvudreglerna enligt BRL. Det finns några undantag. Redan här kan nämnas att Bostadsrättsutredningen inte föreslog någon ändring av dessa. För *juridiska personer* som innehar en bostadslägenhet med bostadsrätt krävs för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

En bostadsrätt kan ha förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. BRL. Därvid särbehandlas juridiska personer som vid förvärvet hade *panträtt* i bostadsrätten. De har möjlighet att under tre år utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, 6 kap. 1 § andra stycket BRL. Under denna tid har den juridiska personen rätt att upplåta lägenheten i andra hand utan styrelsens samtycke.

Särskilda bestämmelser finns slutligen för lägenheter som är avsedda för permanentboende och där bostadsrätten innehas av en kommun eller ett landsting. Då krävs inte heller samtycke. Detsamma gäller när en kommun innehar en sådan hyresrätt.

Avslutningsvis bör nämnas att Bostadsrättsutredningen föreslog att gränsdragningen mellan total och partiell sublokation bör göras på ett annat sätt. I dag definieras andrahandsupplåtelse på det sättet att det är en upplåtelse som avser *hela* lägenheten, 7 kap. 10 § BRL. Motsvarande regel finns för hyresrätter. I rättspraxis har man tagit fasta på detta och i regel bedömt upplåtelsen som partiell, t.ex. när ett rum inte ingår i upplåtelsen (se t.ex. BD 31/1986, 174/1986, 126/1992, 227/1992). Högsta domstolen har frågan under prövning i två mål som ännu inte är avgjorda (Högsta domstolens mål T 3328/97 och T 3213/98). Bostadsrättsutredningen ansåg att det avgörande för om en sublokation skall anses vara total eller partiell i stället skall vara huruvida bostadsrättshavaren har upplåtit lägenheten till annan för *självständigt brukande* (SOU 2000:2 s. 194 ff.).

13.2 Överväganden och förslag

13.2.1 Användningen och ändamålen

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

När det gäller bostadslägenheter torde bostadsrättshavaren ha en något större frihet än hyresgästen (jfr prop. 1971:12 s. 123 och Julius m.fl., Bostadsrättslagen, 2 uppl., 1998, s. 171). Det bör dock poängteras att det inte rör sig om någon stor skillnad. Bostadsrättsutredningen ansåg att bostadsrättshavarens större frihet var befogad eftersom denne har betalat en insats och själv är medlem i den förening som bestämmer ändamålen. Resonemangen är enligt vår mening överförbara på kooperativa hyresrätter.

Men det rör sig som sagt inte om några större skillnader. Annorlunda är det med lokaler. Där är reglerna helt olika. För lokaler som är bostadsrätter gäller samma regel som för bostadslägenheter. För lokaler som är hyresrätter är det möjligt att utverka tillstånd från hyresnämnden. Den sistnämnda regleringen infördes år 1989. Motiveringen var att lokalhyresgästerna har ett behov av att kunna ändra användningen av en lokal mot bakgrund av den snabba utvecklingen i näringsliv och andra delar av samhället (prop. 1987/88:146 s. 40). Frånvaron av motsvarande regler på bostadsrättsidan får väl närmast tolkas som hänsyn till bostadsrättsföreningen.

Vi anser att skäl finns att ta samma hänsyn till kooperativa hyresrättsföreningar som till bostadsrättsföreningar. Detta gäller inte minst mot bakgrund av vad som sades i avsnitt 3.2.1 att tanken med kooperativa hyresrätter primärt är bostadslägenheter.

Vi föreslår därför att bestämmelser motsvarande BRL:s bör gälla beträffande för vilka ändamål den kooperativa hyresgästen skall få använda sin lägenhet. Det sagda gäller alltså hyresrätter avseende både bostadslägenheter och lokaler.

För en bostadsrätt som är en bostadslägenhet vilken inte är avsedd för fritidsändamål och som innehas av en juridisk person gäller som tidigare nämnts särskilda regler. Då får lägenheten användas endast för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte annat har avtalats. Bestämmelserna infördes tillsammans med en del andra år 1991. Skälet var att man ville begränsa juridiska personers möjligheter att inneha bostadsrätter och ge bostadsrättsföreningarna möj-

lighet att bestämma hur juridiska personer skall disponera sin lägenhet. Detta motiverades i sin tur med det kooperativa syfte som uppbär lagstiftningen (prop. 1990/91:92 s. 67).

Bostadsrätter är i princip fritt överlåtbara. Bostadsrättshavaren kan överlåta sin bostadsrätt till vem han vill, med inskränkningen att bostadsrättsföreningen har vissa, begränsade möjligheter att vägra medlemskap. Vi har i avsnitt 4.2.6 tagit ställning för att hyreslagens regler om överlåtelse av hyresrätt bör gälla även för kooperativa hyresrätter. De reglerna innebär att huvudregeln är att en överlåtelse inte kan ske utan föreningens samtycke. En kooperativ hyresrättsförening kommer därmed att, jämfört med en bostadsrättsförening, ha stora möjligheter att förhindra en oönskad överlåtelse. Dessutom har vi i avsnitt 4.2.2 valt en lösning som innebär att det inte finns hinder mot att en kooperativ hyresrättsförening i sina stadgar utesluter juridiska personer som medlemmar. Vi anser därför att något behov inte finns av motsvarigheter till bestämmelserna i BRL om juridiska personers användning av lägenheten.

13.2.2 Ordning, skick m.m.

Vårt förslag: Samma regler om störningar i boendet som gäller för hyresrätter och som Bostadsrättsutredningen har föreslagit för bostadsrätter skall gälla för kooperativa hyresrätter. Det innebär bl.a. att den kooperativa hyresrättsföreningen skall vara skyldig att uppmana den störande att se till att störningarna omedelbart upphör samt att underätta socialnämnden om störningarna. Om störningarna då inte upphör, får föreningen säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning. Är störningarna särskilt allvarliga, får föreningen genast säga upp bostadsrättshavaren.

Vidare skall samma övriga ordningsregler gälla för en kooperativ hyresgäst som för en vanlig hyresgäst.

Skyldigheten att iaktta ordning m.m.

Samma grundregel om skyldighet att iaktta ordning m.m. gäller för bostadsrätter och hyresrätter. Därmed är det svårt att se skäl för en avvikelse för kooperativa hyresrätter i det hänseendet.

Störningar i boendet

Som framgått av redogörelsen för gällande rätt finns i hyreslagen särskilda bestämmelser om störningar i boendet. Beträffande störningar i boendet föreslog Bostadsrättsutredningen en harmonisering med hyreslagen. Utredningen menade att störningar i boendet är en sådan situation där det inte gör någon skillnad att det rör sig om bostadsrättshavare som t.ex. har betalat en insats. Inte bara den som stör utan även de andra bostadsrättshavarna har betalat en insats. Genomförs Bostadsrättsutredningens förslag är det rätt givet att dessa regler bör gälla även för kooperativa hyresrättsföreningar.

Men även om så inte skulle bli fallet, anser vi att samma regler om störningar i boendet som gäller för vanliga hyresrätter bör göras tillämpliga på kooperativa hyresrättsföreningar. Vi delar Bostadsrättsutredningens synsätt. Problemet med störningar i boendet är detsamma oavsett upplåtelseform.

Ett inslag i regelverket mot störningar i boendet är att hyresvärden är skyldig att skicka en underrättelse till socialnämnden innan uppsägning får ske beträffande en bostadslägenhet, när det inte är fråga om s.k. särskilt allvarliga störningar. Viss kritik har riktats mot bestämmelsen. Vissa menar att kommunerna inte agerar tillräckligt, varför bestämmelsen är meningslös. Bostadsrättsutredningen uppmärksammade detta och förde en särskild diskussion i frågan. Skäl finns därför att också här ta upp den.

Bostadsrättsutredningen sammanträffade med representanter för Socialstyrelsen, Sundbybergs kommun, Svenska Kommunförbundet, Sveriges Fastighetsägareförbund och Hyresgästernas Riksförbund. Resultatet blev att utredningen kunde konstatera att systemet fungerar långt ifrån perfekt (SOU 2000:2 s. 188). Nämnas kan att kommunernas aktivitet varierar kraftigt och att man ibland träffar fel på så sätt att personen ifråga inte utgör en målgrupp för socialtjänsten.

Vi anser dock att man inte bör göra någon avvikelse från hyreslagen i detta hänseende. I den här typen av frågor är det svårt att se någon skillnad mellan vanliga hyresrätter och kooperativa sådana. Samma regler bör därför gälla. Vi kan också instämma i Bostadsrättsutredningens slutsatser. Även om systemet långt ifrån fungerar perfekt möjliggör det för socialnämnden att göra en positiv insats i fall då det behövs. Bland störande hyresgäster förefaller en förhållandevis stor grupp vara sådana som kan anses hjälpbehövande. Socialtjänstens insatser är det alternativ till avhysning som finns för att komma till rätta med störningarna och det utgör en integrerad del av regelverket mot störningar i boendet.

Särskilda ordningsföreskrifter

Bostadsrättshavare är dessutom, enligt en uttrycklig bestämmelse i 7 kap. 9 § BRL, skyldiga att iaktta särskilda ordningsföreskrifter som föreningen i överensstämmelse med ortens sed har meddelat. När bestämmelsen infördes år 1930 motiverades detta med att det var brukligt att föreningarna meddelade sådana föreskrifter (NJA II 1930 s. 508). En förverkandebestämmelse, 7 kap. 18 § 5 BRL, är kopplad till 7 kap. 9 § BRL, där såväl den här aktuella som de grundläggande ordningsbestämmelserna finns. Om bostadsrättshavaren bryter mot meddelade föreskrifter, kan alltså nyttjanderätten komma att förverkas.

Någon motsvarande, uttrycklig bestämmelse finns inte i hyreslagen. Inför 1939 års hyreslag hade den aktuella kommittén föreslagit en sådan bestämmelse. Men det ansågs lämpligare att den typen av föreskrifter tas in i hyreskontraktet (prop. 1939:166 s. 104). Den ordningen anser vi bör kunna gälla även för kooperativa hyresrätter, inte minst mot bakgrund av det lösare samband mellan andels- och hyresrätten som jämfört med bostadsrätter skall gälla för kooperativa hyresrätter.

13.2.3 Andrahandsupplåtelse m.m.

Vårt förslag: Beträffande kooperativa hyresrätter skall gälla hyreslagens regler om inrymmande av utomstående personer i lägenheten, om andrahandsupplåtelse samt om gränsdragningen mellan de två nämnda formerna av sublokation.

Inrymmande av utomstående personer i lägenheten

Bestämmelserna hyreslagen och BRL om inrymmande av utomstående personer i lägenheten, s.k. partiell sublokation, är i det närmaste identiska. Skillnaden är endast att vid bedömningen av men skall man, när det gäller bostadsrätter, se till de enskilda medlemmarna också. Vi anser därför att skäl inte finns för att göra avvikelser från hyreslagen.

Gränsen mellan total och partiell sublokation

Bostadsrättsutredningen föreslog, som utvecklades i avsnitt 13.1.4, att gränsen mellan partiell och total sublokation skall dras på ett annat sätt.

Utredningen menade att man skulle slopa begreppet hela lägenheten och i stället se till om upplåtelsen var för självständigt brukande.

Vi anser att en hel del talar för att man bör göra den ändring som Bostadsrättsutredningen föreslog. Men enligt vår uppfattning är det än viktigare att samma bestämmelser i detta hänseende gäller för vanlig hyresrätt, kooperativ hyresrätt och bostadsrätt. I avvaktan på beredningen av Bostadsrättsutredningens förslag menar vi därför att man bör ansluta till gränsdragningen enligt gällande rätt.

Kriterierna för andrahandsupplåtelse

En första fråga är vad som normalt skall gälla beträffande rätten för den kooperativa hyresgästen att upplåta sin lägenhet i andra hand. Som framgick av bakgrundsavsnittet gäller olika regler för hyresrätter och bostadsrätter. Dessutom har Bostadsrättsutredningen lämnat förslag till ändringar av kriterierna för bostadsrätter. En rangordning kan göras. De nuvarande bestämmelserna om bostadsrätt är snävast. Hyreslagens regler intar en mellanställning. Bostadsrättsutredningens förslag innebär en viss vidning av möjligheterna till andrahandsupplåtelse jämfört med hyreslagen. Vad bör då gälla för kooperativa hyresrätter?

Skäl för en vid rätt är att den kooperativa hyresgästen liksom en bostadsrättshavare skall betala insatser. Å andra sidan är vår bedömning att insatserna för kooperativa hyresrätter i allmänhet kommer att vara lägre än för bostadsrätter. I än större utsträckning gäller det om man jämför med priset för en bostadsrätt i ett någorlunda attraktivt område vid en senare övergång.

Beträffande bostadsrätter angav Bostadsrättsutredningen att det faktum att bostadsrättshavaren normalt svarar för underhållet av lägenheten talar för liberala regler. När det gäller den ansvarsfördelningen får de kooperativa hyresrätterna, med hänsyn till den utformning vi föreslog i avsnitt 12.2.3, sägas ligga någonstans mellan vanliga hyresrätter och bostadsrätter.

Mot en för vid rätt talar att föreningen måste fungera. Därvid skall man inte enbart se till att styrelseledamöter behövs utan även till att det är positivt med en "levande förening". Ett av skälen för kooperativ bostadsrätt är den fördjupade boendegemenskap som man kan uppnå genom upplåtelseformen.

Frågan om andrahandsupplåtelse är ett exempel där den enskildes intressen verkligen bryts mot kollektivets. Generellt sett har den enskilde ett intresse av att reglerna om andrahandsupplåtelse är liberala. Men att många av föreningens lägenheter bebos av andrahandshyresgäster torde kooperativa hyresrättsföreningar komma att, liksom bostadsrättsföreningar vanligen gör, uppfatta som negativt.

Av vad som här sagts framgår att man kan peka på omständigheter som drar åt olika håll. Vi anser emellertid att något starkare skäl för att avvika från hyreslagens regler – vilka dessutom inte kan sägas på ett mer markant sätt avvika från de Bostadsrättsutredningen föreslog – inte finns. Vårt förslag är därför att man skall ansluta till hyreslagens bestämmelser. De bestämmelserna är för övrigt gemensamma för bostadslägenheter och lokaler.

Något bör sägas om bestämmelserna att juridiska personer som med *bostadsrätt* innehar en bostadslägenhet avsedd för permanentboende har rätt till andrahandsupplåtelse, om inte föreningen har någon befogad anledning att vägra samtycke. Detta skall ses i samband med de begränsningar för juridiska personer att inneha bostadsrätt som infördes år 1991 och som det redogjorts för i avsnitt 13.2.1. Av samma skäl som där angavs anser vi att skäl inte finns att införa motsvarigheter till dessa särskilda bestämmelser. Vår inställning grundades i korthet på att en kooperativ hyresrättsförenings möjligheter att förhindra överlåtelser till juridiska personer, om den så önskar, är betydligt större än en bostadsrättsförenings. När det gäller just den här aktuella bestämmelsen om tillstånd till andrahandsupplåtelse kan tilläggas att huvudskälet till den valda utformningen var att "viss tids-kriteriet" inte lämpar sig för juridiska personer (prop. 1990/91:92 s. 70). Det kriteriet finns inte längre i hyreslagen. Någon särskild bestämmelse om juridiska personers rätt till andrahandsupplåtelse anser vi således inte vara nödvändig.

Slutligen bör nämnas att juridiska personer som har panträtt i en bostadsrätt särbehandlas. Vi har i avsnitt 8.2 tagit ställning för att möjligheten att pantsätta kooperativa hyresrätter inte bör vara större än beträffande vanliga hyresrätter. Därmed saknas skäl för någon motsvarande särbehandling.

14 Tillträde till lägenheten

14.1 Bakgrund

Hyreslagens reglering av hyresvärdens rätt till tillträde till hyresgästens lägenhet är mycket utförligare än BRL:s regler om bostadsrättsföreningens motsvarande tillträdesrätt. Hyresvärderna har rätt till tillträde för att utföra nödvändig tillsyn eller för att utföra förbättringsarbeten, 26 § hyreslagen. För förbättringsarbeten gäller olika regler beroende på om det rör sig om brådiskande arbeten eller inte. Beträffande sådana förbättringsarbeten som inte är brådiskande finns dessutom olika regler beroende på om arbetet vållar väsentligt hinder eller men i nyttjanderätten. När lägenheten är ledig för uthyrning är hyresgästen skyldig att låta den visas på lämplig tid.

En bostadsrättsförening har rätt till tillträde när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för, 7 kap. 13 § BRL. Vidare är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid, när den skall tvångsförsäljas enligt 8 kap. BRL.

Bostadsrättsutredningen föreslog en rätt till tillträde i två ytterligare situationer (SOU 2000:2 s. 205 ff.). Utredningen föreslog en rätt för bostadsrättsföreningen att avhjälpa fel på bostadsrättshavarens bekostnad. För den situationen föreslog utredningen också en rätt till tillträde för föreningen. Dessutom föreslog utredningen att bostadsrättshavaren skall vara skyldig att låta visa sin lägenhet på lämplig tid när denne har av sagt sig bostadsrätten.

14.2 Överväganden och förslag

Vårt förslag: Företrädare för den kooperativa hyresrättsföreningen skall ha rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. Den kooperativa hyresgästen skall vara skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid när hyresrätten är uppsagd.

I övrigt skall samma tillträdesregler, t.ex. när det förekommer ohyra, gälla som gäller för både hyresrätter och bostadsrätter.

En trolig förklaring till de omfattande reglerna om tillträdesrätt i hyreslagen är den annorlunda ansvarsfördelningen för lägenheten. Hyresvärderna har underhållsansvaret för hyresrättslägenheter medan det är bostadsrättslavaren som enligt huvudregeln har detta ansvar för en bostadsrättslägenhet. Vi föreslog i avsnitt 12.2.3 att den kooperativa hyresrättsföreningen enligt huvudregeln skall ha underhållsansvaret, men att annat skall kunna bestämmas i stadgarna. Förslaget kan därmed sägas ligga mellan vad som gäller för vanliga hyresrätter respektive bostadsrätter. I de fall den kooperativa hyresgästen har underhållsansvaret är det helt överflödigt med den fylliga regleringen i hyreslagen.

En annan delförklaring till den fylligare regleringen i hyreslagen är att man i den lagen ofta synes utgå från ett tydligare motpartsförhållande än i den bostadsrättsliga relationen. Enligt vårt synsätt är konstruktionen med en förening där styrelseledamöterna ofta bor i huset ägnad att underlätta kommunikation o.d. När det är en förening som upplåter hyresrätt till medlemmar framstår därför behovet mindre av en väldigt utförlig reglering för skilda scenarier än i ett vanligt hyresförhållande. Vi anser att förekomsten av en förening med styrka talar för att ansluta till bestämmelserna för bostadsrätter.

Det är också så att man har anledning att räkna med att ledamöterna i de kooperativa hyresrättsföreningarnas styrelser oftare än vanliga hyresvärdar kommer att vara lekmän. Reglerna om tillträde skall tillämpas av dessa lekmän. Det är då viktigt att de görs så enkla som möjligt.

Mot den angivna bakgrunden anser vi att man som förebild för de kooperativa hyresrätterna bör använda den enklare och mer lättöverskådliga regleringen i BRL. Det innebär att företrädare för den kooperativa hyresrättsföreningen skall ha rätt att få komma in i lägenheten, när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. Den kooperativa hyresgästen skall vara skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid när hyresrätten är uppsagd.

I övrigt bör samma regler, t.ex. beträffande ohyra, gälla som gäller för både hyresrätter och bostadsrätter.

15 Förverkande, besittningsskydd och hyresvillkor

15.1 Bakgrund

15.1.1 Förverkande

Bestämmelser om förverkande av hyresrätt finns i 42 – 44 §§ hyreslagen. I 42 § hyreslagen finns de s.k. förverkandegrunderna. Exempel på förverkandegrunder är att hyresgästen inte betalar hyran eller att han hyr ut i andra hand utan tillåtelse. I paragrafen finns också bl.a. regler om hur hyresvärden skall agera när det förekommer störningar i boendet.

Betydelsen av att hyresgästen vidtar rättelse tas upp i 43 § hyreslagen. I flera fall är det så att hyresgästen inte får skiljas från lägenheten om denne vidtar rättelse innan hyresvärden har sagt upp hyresgästen. Bestämmelser finns också om att hyresvärden måste göra uppsägningen inom viss tid från det att denne fick kännedom om det förhållande som utgör grund för förverkande.

I 44 § hyreslagen finns bestämmelser om att hyresgästen inte får skiljas från lägenheten trots att denne är försenad med hyresbetalningen, om betalningen erläggs inom viss tid. Det är den s.k. rätten till *återvinning*. Slutligen finns två ytterligare undantag från huvudregeln att försenad betalning leder till förverkande. Det kan undvikas om socialnämnden inom viss tid åtar sig betalningsansvaret för hyran. Vidare kan den som har varit sjuk o.d. få behålla lägenheten trots att betalningen har erlagts efter återvinningsfristens utgång.

15.1.2 Besittningsskyddet

Bostadslägenheter

Reglerna om *bostadshyresgästens* besittningsskydd finns i 45 – 52 §§ hyreslagen. I 45 § hyreslagen undantas vissa typer av upplåtelser från det annars gällande besittningsskyddet. Undantagna är bl.a. andrahandsupplåtelser som har varat i kortare tid än två år i följd.

Den centrala materiella paragrafen är 46 § hyreslagen. Där anges en huvudregel om hyresgästens rätt till förlängning av avtalet, s.k. *direkt besittningsskydd*. Sedan anges i tio punkter undantag från rätten till förlängning. Ett fall när rätt till förlängning inte föreligger är att hyresgästen på annat sätt än som anges i förverkandebestämmelserna har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas. Ett exempel på sådant åsidosättande är upprepade betalningsförseningar med hyran men där hyran erlagts inom återvinningsfristen.

I 47 § hyreslagen finns bestämmelser om vad som gäller när flera har hyrt en lägenhet gemensamt och en av dem säger upp avtalet. De resterande paragraferna, 49 – 52 §§ hyreslagen (48 § hyreslagen är upphävd), anger vad som gäller i samband med tvist om förlängning av hyresavtalet.

Lokaler

Lokalhyresgästen har inte samma besittningsskydd som bostadshyresgästen. Lokalhyresgästen har s.k. *indirekt besittningsskydd*. Bestämmelserna finns i 56 – 60 §§ hyreslagen. På motsvarande sätt som för bostadshyresgäster anges först vissa undantag då reglerna om besittningsskydd inte är tillämpliga, 56 § hyreslagen.

I den följande paragrafen anges huvudregeln att hyresgästen har rätt till ersättning, om hyresvärden vägrar förlängning. Det är alltså innebörden av det indirekta besittningsskyddet. I fem punkter anges sedan undantag.

Ett av undantagen är att de hyresvillkor som hyresvärden kräver för förlängning är skäliga och överensstämmer med god sed i hyresförhållanden, 57 § första stycket 5 hyreslagen. I 57 a § hyreslagen finns bestämmelser om under vilka omständigheter villkoren för hyran enligt 57 § första stycket 5 hyreslagen inte skall anses skäliga.

I de återstående paragraferna finns bestämmelser om bl.a. vad hyresvärden skall iaktta vid uppsägning och hur ersättning till hyresgästen skall beräknas. Det sistnämnda regleras i 58 b § hyreslagen.

1997 års hyreslagstiftningsutredning föreslog i sitt slutbetänkande Hyresgästinflytande vid ombyggnad. Besittningsskydd vid lokalhyra. Andra hyresrättsliga frågor (SOU 2000:76) vissa justeringar av de sistnämnda bestämmelserna. De har dock inte betydelse för vad som här skall avhandlas.

15.1.3 Prövning av hyran och andra hyresvillkor för bostadslägenheter

Särskilda bestämmelser om prövning av hyran och andra hyresvillkor för *bostadslägenheter* finns i 53 – 55 c §§ hyreslagen. I 54 § hyreslagens anges hur den skall agera som önskar få till stånd en ändring av villkoren. Bestämmelser om tidpunkten för villkorsändringar finns i 55 c §§ hyreslagen. Dessa två paragrafer gäller alltså alla typer av villkorsändringar. De övriga, 54 a, 55 och 55 b §§ hyreslagen gäller ändring av hyran. Därvid kan särskilt nämnas 55 § hyreslagen. Där finns den s.k. bruksvärdesprincipen.

I sammanhanget bör också nämnas 55 d § hyreslagen. Den innehåller bestämmelser om återbetalning av hyra i vissa fall.

15.2 Överväganden och förslag

15.2.1 Förverkande

Vårt förslag: Hyreslagens bestämmelser om förverkande görs tillämpliga också för kooperativa hyresrätter med två avvikelser. Den första avvikelsen är vårt förslag i avsnitt 4.2.6 om förverkande när den som har förvärvat en hyresrätt inte ansöker om medlemskap.

Den andra är att möjligheten enligt hyreslagen att förverka en hyresrätt när hyresgästen inte fullgör en avtalad skyldighet skall utsträckas till att gälla även i fall då skyldigheten i stället för i avtal har angetts i föreningens stadgar.

Hyreslagens och BRL:s bestämmelser om förverkande är uppbyggda på samma sätt och företer mycket stora likheter. De skillnader som finns förklaras delvis av de olika regler som finns om rättigheter och skyldigheter för respektive upplåtelseform. En annan förklaring är att ändringar under åren har gjorts för hyresrätterna utan att man har sett över BRL:s bestämmelser. Men en sådan översyn gjorde Bostadsrättsutredningen i sitt slutbetänkade Olika bostadsrättsfrågor (SOU 2000:2). Utredningen föreslog därvid harmoniseringar med hyreslagen beträffande

förverkandefristen, återvinningsfristen, skyldighet att underrätta bostadsrättshavaren om möjligheten till återvinning om betalning erläggs inom viss tid m.m.

Med hänsyn till att några mer betydelsefulla skillnader inte kan sägas finnas mellan hyreslagen och BRL – särskilt om man räknar in Bostadsrättsutredningens förslag – samt till att kooperativ hyresrätt utgör en form av hyresrätt anser vi att man bör ansluta till hyreslagens regler om förverkande.

Det finns dock skäl för två avvikelser. Först bör erinras om vårt förslag i avsnitt 4.2.6. Där föreslog vi att den som förvärvar en kooperativ hyresrätt enligt hyreslagens regler om överlåtelse av hyresrätt skall vara skyldig att ansöka om medlemskap i den kooperativa hyresrättsföreningen. Om hyresgästen inte efter tillsägelse från den kooperativa hyresrättsföreningen ansöker om medlemskap, skall föreningen ha rätt att säga upp hyresavtalet med följden att hyresrätten då skall vara förverkad.

Den andra avvikelser avser följande. Enligt 42 § första stycket 8 hyreslagen är hyresrätten förverkad om hyresgästen åsidosätter avtalsenlig skyldighet, som går utöver hans skyldighet enligt hyreslagen, och det måste anses vara av synnerlig vikt för hyresvärden att skyldigheten fullgörs. I 7 kap. 18 § 7 BRL finns en liknande bestämmelse. Men där har den mer neutrala formuleringen ”...inte fullgör skyldighet som går utöver...” valts. Sådan förpliktelse anses nämligen kunna följa inte bara av särskilt avtal utan även av stadgarna. En sådan förpliktelse kan innebära t.ex. att medlem skall tillhöra en viss sammanslutning (se t.ex. Julius m.fl., Bostadsrättslagen, 2 uppl., 1998, s. 212).

Vi anser att legitima skäl kan finnas för kooperativa hyresrättsföreningar att ställa upp denna form av krav, inte minst mot bakgrund av att det under försöksverksamheten har förekommit s.k. kategoriboende. Föreningen bör då kunna ställa upp sådana krav i stadgarna. Under de angivna förutsättningarna bör förverkande kunna ske om hyresgästen inte uppfyller kraven.

I våra direktiv ställs frågan vad som bör gälla om en hyresgäst i en förening som riktar sig till en viss kategori boende åsidosätter av föreningen uppställda krav på egen medverkan vid förvaltningen (dir. 1999:88 s. 12). Den anser vi vara besvarad genom det nyss sagda. Även den typen av krav bedömer vi faller under de nämnda bestämmelserna, om de har ställts upp i stadgarna eller särskilt avtalats. Samtidigt får man genom den uppställda förutsättningen för förverkande att det skall vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs en avgränsning mot uppställda villkor som är oberättigade eller annars oskäligen.

Vi föreslår således den avvikelser från hyreslagen att den aktuella förverkandebestämmelsen skall omfatta även det fallet att skyldigheten framgår av stadgarna.

Det bör påpekas att vi anser att det bör krävas flagranta överträdelser av skyldigheter enligt avtal eller stadgar för att förverkande skall kunna vara aktuellt. Förverkande av en bostadslägenhet är en ingripande och allvarlig påföljd. En grundförutsättning är också att det verkligen är av stor betydelse för föreningen att skyldigheten fullgörs. Det bör framhållas att en annan möjlighet i de aktuella situationerna är att vägra förlängning av hyresavtalet.

15.2.2 Besittningsskyddet för lokaler

Vårt förslag: Bestämmelserna i 57 § första stycket 5 och 57 a § hyreslagen om undantag från det indirekta besittningsskyddet för lokaler när hyresgästen inte godtar nya hyresvillkor skall inte gälla för kooperativa hyresrätter. En kooperativ hyresgäst skall aldrig ha rätt till ersättning enligt 58 b § hyreslagen på den grunden att denne inte godtar nya hyresvillkor. I övrigt skall hyreslagens bestämmelser om indirekt besittningsskydd för lokaler gälla.

Reglerna om besittningsskydd är mycket utförliga. De innehåller också många bestämmelser som torde sakna aktualitet för kooperativa hyresrätter. Eftersom de bestämmelserna kommer att sakna praktisk betydelse anser vi skäl inte finns att göra några särskilda undantag.

Det sagda gäller med ett undantag, nämligen de i avsnitt 15.1.2 återgivna bestämmelserna om hyra för *lokaler* i 57 § första stycket 5 och 57 a § hyreslagen. De innebär i korthet ett undantag från det indirekta besittningsskyddet för lokaler. Rätt till ersättning föreligger inte om hyresgästen inte godtar de nya hyresvillkoren, om dessa är skäligen och överensstämmer med god sed i hyresförhållanden. Vi föreslog i avsnitt 9.4.1 att föreningen skall ha rätt att bestämma hyran för både bostadslägenheter och lokaler.

Den lösning vi har valt motsvarar den som gäller för bostadsrätter. I korthet kan lösningen sägas innebära att tryggheten ligger i det föreningsrättsliga regelverket. Därmed kan de här återgivna bestämmelserna om det indirekta besittningsskyddet vid ändrade hyresvillkor inte gälla för kooperativa hyresrätter. I stället föreslår vi att ett undantag från hyreslagen skall gälla så att hyresvillkoren aldrig skall kunna utgöra skäl för ersättning enligt 58 b § hyreslagen, om hyresgästen inte godtar föreningens villkor. Framhållas bör att det bara är bestämmelserna vid ändrade hyresvillkor som skall undantas. De övriga bestäm-

melserna i 57 § hyreslagen om indirekt besittningsskydd anser vi bör gälla även för kooperativa hyresrätter.

Det föreslagna undantaget skall naturligtvis gälla endast när den kooperativa hyresrättsföreningen hyr ut med kooperativ hyresrätt. Är det fråga om vanlig hyresrätt bör alltså hyreslagens bestämmelser gälla oavsett att hyresvärden är en kooperativ hyresrättsförening.

15.2.3 Ändring av hyresvillkor m.m.

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

Som utvecklades under bakgrundsavsnittet finns i 53 – 55 c §§ hyreslagen vissa särskilda bestämmelser om prövning av villkoren för *bostadslägenheter*. Vissa av bestämmelserna gäller prövning av hyran. I avsnitt 9.4.1 föreslog vi från hyreslagen avvikande bestämmelser beträffande hyressättningen. De här aktuella bestämmelserna bör därför gälla för kooperativa hyresrätter endast i den utsträckning de tar sikte på andra villkor än hyran. Å andra sidan ser vi alltså inget skäl att göra några undantag från bestämmelserna när de inte avser hyran.

Bestämmelserna i 55 d § hyreslagen om återbetalning av hyra vid upplåtelse av bostadslägenheter i vissa fall innebär i korthet att andrahandshyresgäster och den som hyr ett möblerat eller omöblerat rum har rätt till återbetalning av delar av hyran som inte är skälig hyra enligt bruksvärdesprincipen. Något skäl att göra undantag från dessa bestämmelser finns inte. De är inte aktuella för relationen kooperativ hyresrättsförening och kooperativ hyresgäst. Och om den kooperativa hyresgästen hyr ut i andra hand bör bestämmelserna naturligtvis vara tillämpliga.

16 Deposition av hyran

16.1 Bakgrund

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

I hyresförhållanden finns möjligheter till deposition i ytterligare situationer. En hyresgäst har, enligt 21 § första stycket hyreslagen, rätt att deponera hyran om denne anser sig ha

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

Någon motsvarande rätt till deposition som den i hyreslagen har bostadsrättshavaren inte enligt gällande rätt. Bl.a. mot bakgrund av att rätten finns också vid arrende hade Bostadsrättsutredningen i uppdrag att överväga en sådan rätt för bostadsrättshavare. Utredningen föreslog att bostadsrättshavaren i fortsättningen skall ha en sådan rätt (SOU 2000:2 s. 171 ff.). Enligt utredningsförslaget skall dock rätten vara begränsad till situationer där bostadsrättshavaren har rätt till nedsättning eller ersättning på grund av att det föreligger en brist som föreningen svarar för enligt bestämmelserna i 7 kap. BRL. Det innebär alltså att motsvarigheter till hyresgästens rätt till deposition beträffande motfordringar eller tvister om hyrans storlek enligt förslaget inte skall finnas.

16.2 Överväganden och förslag

Vårt förslag: Bestämmelserna om rätt för hyresgästen att deponera hyran hos länsstyrelsen när det råder tvist om hyran skall inte vara tillämpliga beträffande kooperativa hyresrätter. I övrigt skall en kooperativ hyresgäst ha samma rätt att deponera hyran hos länsstyrelsen som en vanlig hyresgäst.

16.2.1 En vidgad rätt till deposition bör finnas

Som utvecklades i det föregående avsnittet har hyresgästen en utvidgad depositions rätt som bostadsrättshavaren, enligt gällande rätt, saknar. Rätten till deposition gällde under försöksverksamheten även för kooperativa hyresgäster. Sedan år 1996 har arrendatorer en depositions rätt motsvarande den hyresgäster har. Bostadsrättsutredningen föreslog en ny om än inte lika vid depositions rätt för bostadsrättshavare. Frågan blir då vad som bör gälla för kooperativa hyresgäster i framtiden.

När rätten infördes för vanliga hyresgäster år 1939 återgavs i den aktuella propositionen den motivering som Hyreslagstiftningskommittén hade lämnat (prop. 1939:166 s. 95 f.). De argument som där framfördes för en depositions rätt anser vi fortfarande har sin giltighet. Kommittén menade att, om hyresgästen gör ett avdrag från hyran och detta senare i en rättegång anses sakna fog, risken är att hyresrätten är förverkad. Kommittén såg vidare en möjlighet att en hyresgäst inte vågar ta denna risk, även om denne anser sig ha fog för att göra ett avdrag.

Vi föreslog i avsnitt 12.2.3 en huvudregel om att föreningen skall ha underhållsansvaret. Ansvarsfördelningen är därmed inget skäl mot en depositions rätt.

Risken för missbruk diskuterades både vid införandet av en depositions rätt för arrendatorer och av Bostadsrättsutredningen. När rätten till deposition infördes vid arrende anförde regeringen följande (prop. 1995/96:43 s. 22 f.)

Flera omständigheter motverkar förekomsten av missbruk. Arrendatorn kommer ju inte ifrån sin betalningsskyldighet genom de positionen. Han måste vidare ställa säkerhet för de kostnader som jordägaren kan få för att få ut beloppet. Han riskerar även att få ersätta jordägarens rättegångskostnader vid en process. Ett direkt och upprepat missbruk kan dessutom komma att betraktas som ett sådant åsidosättande av arrendatorns förpliktelser att det föreligger grund för att vägra förlängning av arrendeavtalet. De risker för

missbruk av möjligheten till deposition som vissa remissinstanser har framhållit förefaller därför inte så stora.

Dessa argument är lika relevanta när det gäller kooperativa hyresgäster. Mot den angivna bakgrunden föreslår vi därför att även den kooperativa hyresgästen skall ha en vidare depositions rätt än den som följer av lagen om nedsättning av pengar hos myndighet.

16.2.2 Närmare om utformningen

Frågan uppstår då om depositions rätten på något sätt bör begränsas, t.ex. på det sätt som Bostadsrättsutredningen föreslog för bostadsrätter (SOU 2000:2 s. 174 f.). Bostadsrättsutredningen såg en särskild risk för missbruk om rätt till deposition medgavs för motfordringar. Bostadsrättshavaren förväntas som medlem i föreningen ofta göra vissa insatser. Föreningsarbetet kan i sin tur göra att bostadsrättshavaren anser sig ha fordringar mot föreningen. Bostadsrättsutredningen ansåg att övervägande skäl talar för att sådana problem får lösas på samma sätt som i vilken förening som helst.

Naturligtvis vore det olyckligt om en rätt till deposition beträffande motfordringar skulle ge upphov till missbruk och försvåra föreningsarbetet. Vår bedömning är dock att den risken inte är särskilt stor. Inte minst gäller det mot bakgrund av att depositioner grundade på motfordringar beträffande vanliga hyresrätter är ovanliga. Vi anser därför att någon avvikelse från hyreslagen inte bör göras beträffande motfordringar.

Däremot finns skäl för en avvikelse när det gäller rätten enligt 21 § hyreslagen att deponera när det råder tvist om storleken av hyra som skall utgå i pengar men som inte är till beloppet bestämd i avtalet. Vi föreslog i avsnitt 9.4.1 att föreningen skall bestämma hyrorna. Den aktuella typen av tvister skall alltså inte kunna förekomma. För att undvika missförstånd bör därför klargöras att de bestämmelserna inte gäller beträffande kooperativa hyresrätter.

Förfarandereglerna överensstämmer när det gäller hyresgäster, arrende och förslaget för bostadsrätter. Samma förfaranderegler bör gälla för kooperativa hyresrätter.

E Föreningsrättsliga frågor. Ombildning

17 Föreningens organisation och verksamhet

17.1 Föreningens stadgar

17.1.1 Skillnaderna mellan föreningslagen och BRL

Bestämmelserna om vad en ekonomisk förenings stadgar skall ange finns i 2 kap. 2 § föreningslagen. Motsvarande bestämmelser för bostadsrättsföreningar finns i 9 kap. 5 § BRL.

När det gäller insatser och avgifter finns vissa skillnader mellan de två lagarna. En ekonomisk förenings stadgar skall ange

- den insats med vilken varje medlem skall delta i föreningen, hur insatserna skall fullgöras samt i vad mån en medlem får delta i föreningen med insats utöver vad han är skyldig att delta med,
- för det fall regelbundna eller på särskilt beslut om uttaxering beroende avgifter till föreningen skall förekomma, avgifternas belopp eller de högsta belopp till vilka de får bestämmas.

För bostadsrättsföreningar gäller i stället att stadgarna skall ange

- om upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pansättningsavgift kan tas ut,
- de grunder enligt vilka årsavgift, överlåtelseavgift och pansättningsavgift skall beräknas,

- i det fall rätten att bestämma ersättning för bostadsrätt vid överlåtelse skall vara inskränkt, de grunder enligt vilka ersättning skall beräknas.

I sammanhanget bör nämnas att det är styrelsen som sedan fastställer avgifterna, om inte annat anges i stadgarna, 9 kap. 13 § BRL.

En annan skillnad mellan föreningslagen och BRL är att en bostadsrättsförenings stadgar skall ange de grunder enligt vilka medel skall avsättas för att säkerställa underhållet av föreningens hus. I övrigt finns inga skillnader av intresse.

17.1.2 Överväganden och förslag

Vårt förslag: Grunderna för beräkning av hyran skall anges i föreningens stadgar. Det skall vara en uppgift för föreningens styrelse att fastställa hyran, om inte något annat har bestämts i stadgarna.

En kooperativ hyresrättsförenings stadgar skall ange de grunder enligt vilka medel skall avsättas för att säkerställa underhållet av föreningens hus. Däremot skall en kooperativ hyresrättsförening inte vara skyldig att avsätta medel till reservfond.

Insatser, avgifter och hyror

Vi har i avsnitt 4.2.3 föreslagit att en kooperativ hyresrättsförening skall kunna ta ut en upplåtelseinsats. Och för sådana insatser skall bestämmelserna för medlemsinsatser i huvudsak gälla. Vi har också i avsnitt 9.4.3 föreslagit att en kooperativ hyresrättsförening skall kunna ta ut regelbundna eller på särskilt beslut om uttaxering beroende avgifter. Däremot har vi inte föreslagit några motsvarigheter till upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift. Några motsvarigheter till bestämmelserna om dessa avgifter i 9 kap. 5 § BRL behövs därför inte heller.

Enligt den nyss nämnda paragrafen skall föreningen beträffande motsvarigheten till hyror – årsavgifterna – i stadgarna ange hur avgifterna skall beräknas. Vi har i avsnitt 9.4.1 tagit ställning för att en kooperativ hyresrättsförening på samma sätt som en bostadsrättsförening skall bestämma hyrorna. Frågan blir därmed om grunderna för beräkningen av hyrorna bör anges i stadgarna.

Principen för årsavgifter har för bostadsrättsföreningar gällt sedan 1930 års BRL. Några uttryckliga skäl för denna princip angavs inte i förarbetena. Även om man inte inför en motsvarighet för kooperativa

hyresrättsföreningar skulle dessa ha små möjligheter att tillämpa mer godtyckliga principer eller liknande för hyressättningen. Då ligger nämligen en konflikt med likhetsprincipen nära till hands (om likhetsprincipen se t.ex. Mallmén, Anders, lagen om ekonomiska föreningar, 2 uppl., 1995, s. 261 ff.). Å andra sidan är hyran en väsentlig utgiftspost för de flesta boende i hyreslägenheterna. Det är därför viktigt att beträffande hyressättningen så långt möjligt säkerställa förutsebarhet för och likabehandling av hyresgästerna. Risken för missnöje bland de boende om man inte kan genomskåda grunderna för hyran är också överhängande. Enligt vår mening bör man därför ställa upp ett krav på att grunderna för beräkningen av hyran anges i stadgarna. En sådan ordning är ägnad att motverka de angivna riskerna.

Med denna lösning bör man även införa den ordning som gäller för bostadsrätter om det närmare fastställandet av årsavgifterna. Med andra ord bör det vara en uppgift för den kooperativa hyresrättsföreningens styrelse att fastställa hyrorna, om inte något annat har bestämts i stadgarna.

Någon frihet att överlåta sin kooperativa hyresrätt till vilket pris som helst föreslår vi inte skall finnas. Därmed behövs ingen motsvarighet till bestämmelsen för bostadsrättsföreningar avseende situationen att rätten att bestämma ersättning för bostadsrätt skall vara inskränkt.

Vi har i övrigt inte lämnat några förslag om insatser eller avgifter till föreningen som motiverar några avsteg från de i det föregående avsnittet återgivna bestämmelserna för ekonomiska föreningar.

Underhållet av föreningens hus

Som angavs under bakgrundsavsnittet skall en bostadsrättsföreningens stadgar ange de grunder enligt vilka medel skall avsättas för att säkerställa underhållet av föreningens hus. Den bestämmelsen har ingen direkt motsvarighet i föreningslagen. Men enligt 10 kap. 6 § föreningslagen skall, i korthet, en ekonomisk förening till reservfond avsätta minst fem procent av den del av föreningens nettovinst för året som inte går åt för att täcka en balanserad förlust. Eftersom medlemsinsatserna i princip är rörliga i en ekonomisk förening är reservfonden, jämte eventuell uppskrivningsfond, det enda egentliga bundna egna kapitalet (Mallmén, Anders, Lagen om ekonomiska föreningar, 2 uppl., 1995, s. 384).

Bestämmelserna om reservfond gällde före 1971 års BRL även för bostadsrättsföreningar. I förarbetena fördes utförliga resonemang i frågorna om bestämmelserna om reparationsfond och reservfond borde

gälla för bostadsrättsföreningar (prop. 1971:12 s. 142 f.). Departementschefen konstaterade att bestämmelserna i föreningslagen om reservfond var ett försök att skapa garantier för en viss konsolidering av de ekonomiska föreningarna. Han uttalade följande motivering till varför regler om sådana fonder inte borde ställas upp för bostadsrättsföreningar (s. 143).

För bostadsrättsföreningarna torde de nuvarande fonderingsreglerna i allmänhet sakna betydelse. Dessa föreningar har nämligen till ändamål att tillhandahålla sina medlemmar lägenheter till självkostnadspris och redovisar därför i regel inte någon årsvinst. Inte heller tillgodoförs medlemmarna någon ekonomisk gottgörelse. I stället kan ofta en viss kapitalbildning äga rum till följd av amorteringar på fastighetslånen. Från borgenärssynpunkt torde med hänsyn till arten av bostadsrättsföreningarnas verksamhet inte finnas behov av särskilda lagregler om avsättningar till reservfond.

Däremot ansåg departementschefen alltså att skäl fanns för en regel om skyldighet för bostadsrättsföreningar att avsätta medel för säkerställande av underhållet av föreningens hus. Han ansåg att det borde ankomma på föreningarna att utforma de närmare reglerna om hur sådan avsättning skall ske och att grunderna för detta bör framgå av stadgarna.

Departementschefens slutsats att reglerna i föreningslagen om avsättning till reservfond i allmänhet skulle sakna betydelse för bostadsrättsföreningar är överförbara till kooperativa hyresrättsföreningar. Inte heller kooperativa hyresrättsföreningar kan förväntas göra årsvinster. Bestämmelserna om reservfond bygger på att en viss andel av vinsten skall avsättas till fonden. Går föreningen inte med vinst är den alltså inte heller skyldig att avsätta medel till reservfonden.

Liksom beträffande bostadsrättsföreningar kan man förvänta sig att en viss kapitalbildning kommer att kunna äga rum i kooperativa hyresrättsföreningar till följd av amorteringar av fastighetslånen. Detta gäller beträffande kooperativa hyresrättsföreningar enligt ägarmodellen.

Även beträffande kooperativa hyresrättsföreningar finns skäl för en regel om skyldighet att avsätta medel för säkerställande av underhållet av föreningens hus. Det gäller för föreningar enligt både ägar- och hyresmodellen. Beträffande bostadsrättsföreningar ansåg alltså departementschefen att föreningarna själva bör bestämma hur stora avsättningar som skall göras. Den friheten är än mer nödvändig beträffande kooperativa hyresrättsföreningar, eftersom regleringen skall gälla både hyresmodellen och ägarmodellen. Behovet av avsättningar för underhåll kommer troligen att vara mindre i föreningar enligt hyresmodellen

med litet eller inget underhållsansvar jämfört med andra former av kooperativa hyresrättsföreningar.

Mot bakgrund av det sagda föreslår vi att kooperativa hyresrättsföreningar, i stället för att vara skyldiga att avsätta medel till reservfond, skall vara skyldiga att i sina stadgar ange de grunder enligt vilka medel skall avsättas för att säkerställa underhållet av föreningens hus. Det skall gälla oavsett om föreningen äger huset eller hyr lägenheter i huset.

Det bör framhållas att det förhållandet att ett författningsmässigt krav på avsättning till reservfond saknas naturligtvis inte utgör något hinder mot att avsättningar görs till reservfond eller annan fond.

Betonas bör att det i skattehänseende finns en skillnad mellan ägarmodellen och hyresmodellen. Skillnaden uppmärksammades för övrigt redan i Boverkets utvärdering 1996:7 Utvärdering av försöksverksamheten med Kooperativ hyresrätt (s. 32 f.). I korthet innebär detta att föreningar enligt ägarmodellen schablonbeskattas. Det faktiska, bokförda resultatet beaktas inte. I stället beräknas en schablonintäkt. Från denna får dras bl.a. ränta på lånat kapital som har nedlagts i fastigheten. Dessa kostnader är ofta större än intäkterna. Någon skattepliktigt intäkt uppkommer då inte. Avsättning till fonder kan därmed göras med vad som kan uppfattas som obeskattade medel.

En förening enligt hyresmodellen beskattas i stället enligt s.k. konventionell metod. Till grund för beskattningen läggs då årets resultat. Avdrag medges inte för avsättning till fonder. Avsättningen måste därför ske med beskattade medel.

Detta har i vissa sammanhang angetts utgöra ett problem. Men som nämndes redan i våra allmänna överväganden lämnar vi inte förslag i skattefrågor. Detta är dessutom en fråga som kräver att man bedömer hela beskattningssituationen för föreningar enligt ägar- respektive hyresmodellen, innan man tar ställning till om en ändring bör göras. Sådana överväganden får göras i ett annat sammanhang.

17.2 Firman

17.2.1 Skillnader mellan föreningslagen och BRL

En ekonomisk förenings firma skall innehålla orden ”ekonomisk” och ”förening” eller förkortningen ”ek.för.”, 14 kap. 1 § föreningslagen. En bostadsrättsförenings firma skall i stället innehålla ordet ”bostadsrättsförening”, 9 kap. 6 § BRL.

En ekonomisk förenings firma är skyddad i hela landet. Bostadsrättsföreningars firmor är skyddade endast länsvis.

För ekonomiska föreningar finns särskilda bestämmelser för det fall firman skall registreras på flera språk och om bifirma.

I BRL finns en uttrycklig bestämmelse att endast en bostadsrättsförening eller sammanslutning av bostadsrättsföreningar får använda ordet "bostadsrätt" eller en sammansättning med detta ord i sin firma eller i övrigt vid beteckning av rörelsen.

17.2.2 Överväganden och förslag

Vårt förslag: En kooperativ hyresrättsförenings firma skall innehålla orden "kooperativ hyresrättsförening". Denna beteckning skall endast kooperativa hyresrättsföreningar få använda i sin firma eller i övrigt som beteckning för rörelsen. Den som bryter mot detta skall kunna dömas till böter.

En kooperativ hyresrättsförenings firma skall vara unik och skyddad länsvis. Som en följd av detta skall beslut om sådan ändring av stadgarna att styrelsens säte flyttas från ett län till ett annat få registreras endast om firman skiljer sig från andra registrerade firmor i det nya länet.

Liksom bostadsrättsföreningar skall kooperativa hyresrättsföreningar vara en särskild form av ekonomisk förening. Vi har i avsnitt 3.2.1 angett de ändamål vi anser bör gälla för kooperativa hyresrättsföreningar. De kan sägas vara snävare än ändamålen för vanliga ekonomiska föreningar. Enligt vår mening bör därför den avvikelser göras från föreningslagen att en kooperativ hyresrättsförenings firma i stället för "ekonomisk" m.m. skall innehålla orden "kooperativ hyresrättsförening".

På samma sätt som i BRL anser vi att en bestämmelse bör ställas upp om att endast kooperativa hyresrättsföreningar skall få använda "kooperativ hyresrätt" i sin firma eller i övrigt som beteckning för rörelsen. Motsvarande har gällt för bostadsrättsföreningar sedan 1930 års BRL. Det motiverades då med att ett förbud hade ställts upp för andra att bedriva verksamhet med de ändamål som gällde för bostadsrättsföreningar (NJA II 1930 s. 470). Kooperativ hyresrätt skall kunna upplåtas endast av kooperativa hyresrättsföreningar. I sammanhanget bör nämnas att användning av bostadsrätt i firman av andra än bostadsrättsföreningar är kriminaliserad, 10 kap. 3 § BRL. Motsvarande bör alltså gälla beträffande användning av orden kooperativ hyresrätt i firman.

Fram till år 1987 var, något förenklat, även ekonomiska föreningars firmor skyddade endast länsvis. Utsträckningen till hela landet motive- rades med att Kooperationens frammarsch hade lett till att alltför många företag med riksomfattande verksamhet hade skapats och att det därför förelåg ett praktiskt behov av att utsträcka skyddsområdet (prop. 1986/87:72 s. 72). I sammanhanget bör nämnas att fram till år 1992 var det länsstyrelsen som registrerade både ekonomiska föreningars och bostadsrättsföreningars firmor.

De skäl som anfördes som skäl för att ge ekonomiska föreningars firmor skydd i hela landet torde inte få bärkraft på den absoluta majoriteten av de kooperativa hyresrättsföreningarna. En nackdel med skydd i hela landet är att möjligheten att anknyta till kvartersnamn och liknande blir mindre eftersom kvartersnamn inte är unika i hela landet. Över huvud taget torde principen gälla att skyddet inte bör göras mer omfattande än vad som är praktiskt motiverat. Vi föreslår därför att de kooperativa hyresrättsföreningarnas firmor skall vara skyddade endast länsvis.

Enligt vår mening är förhållandena även i övrigt mer lika bostadsrättsföreningarnas förhållanden än övriga ekonomiska föreningars i den här aktuella frågan. Vi föreslår därför att regleringen i BRL av firmafrågorna tas till förebild även i övrigt.

I 9 kap. 31 § BRL finns bestämmelser om registreringsmyndighet m.m. I stort sett hänvisas till föreningslagens bestämmelser. Men ett undantag finns. Det hänger samman med att bostadsrättsföreningarnas firmor är skyddade endast länsvis. En ändring av stadgarna att styrelsens säte skall flyttas från ett län till ett annat får inte registreras hos Patent- och registreringsverket, om firman inte skiljer sig från andra firmor i det för föreningen nya länet. Eftersom även kooperativa hyresrättsföreningar skall vara skyddade endast länsvis bör en motsvarande särbestämmelse finnas även för dessa.

17.3 Föreningens ledning

17.3.1 Bakgrund

I 6 kap. föreningslagen finns bestämmelser om den ekonomiska föreningens ledning. Det är bestämmelser om sådant som hur styrelsen skall vara utformad och när verkställande direktör skall finnas. Dessa bestämmelser gäller, enligt 9 kap. 12 § BRL, också för bostadsrättsföreningar, dock med tre undantag.

Huvudregeln enligt 6 kap. 1 § föreningslagen är i och för sig att föreningsstämman väljer styrelsen. Men en ekonomisk förening kan i sina stadgar föreskriva att delar av eller hela styrelsen skall utses på ett annat sätt. För bostadsrättsföreningar gäller, enligt 9 kap. 12 § 1 BRL, en begränsning av möjligheterna att i stadgarna bestämma annat. Av styrelsens ledamöter skall alltid minst två eller, om styrelsen består av mindre än fem ledamöter, minst en väljas på föreningsstämma.

En styrelseledamot i en ekonomisk förening skall enligt huvudregeln vara medlem i föreningen, 6 kap. 4 § andra stycket föreningslagen. Vissa undantag finns. Bl.a. kan annat föreskrivas i stadgarna. För bostadsrättsföreningar finns i 9 kap. 12 § 2 BRL en särskild öppning. Om inte något annat har bestämts i stadgarna, kan en bostadsrättshavares make eller sambo vara styrelseledamot eller suppleant för styrelseledamot, även om maken eller sambon inte är medlem i föreningen.

En ekonomisk förening är skyldig att ha verkställande direktör i vissa fall, 6 kap. 3 § föreningslagen. Bl.a. gäller det om antalet anställda överstiger 200 och Patent- och registreringsverket inte har gett dispens. Kravet på verkställande direktör gäller inte för bostadsrättsföreningar, 9 kap. 12 § 3 BRL.

17.3.2 Överväganden och förslag

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

Någon motsvarighet bör inte införas till undantaget i BRL, för make eller sambo, från kravet att styrelseledamot skall vara medlem i föreningen.

Kooperativa hyresrättsföreningar skall inte undantas från bestämmelserna i föreningslagen om verkställande direktör.

Val av styrelseledamöter

Inskränkningen i BRL vad gäller möjligheten att utse styrelseledamöter på annat sätt än genom val vid föreningsstämma infördes år 1971. Bakgrunden var följande (prop. 1971:12 s. 81 f.). Rätten att träffa förhandsavtal och uppbära förskott för bostadslägenheter togs bort. De bostadssökande skulle i stället kunna bli medlemmar i föreningen och

förvärva bostadsrätt redan när de band sig för en lägenhet i föreningens hus. De som bildade en bostadsrättsförening var ofta andra än de som sedan skulle bo i huset. Genom möjligheterna enligt föreningslagen att i stadgar göra undantag från bestämmelsen att styrelseledamöterna utses genom val på föreningsstämma kunde de som bildade en bostadsrättsförening försäkra sig om majoritetsinflytande.

Inskränkningen infördes för att förhindra att den insyn i föreningens angelägenheter som det nya systemet var avsett att ge bostadsrättshavarna skulle kunna undandras dem genom stadgebestämmelser (ibid). Genom inskränkningen ansågs bostadsrättshavarna vara garanterade viss representation i föreningens styrelse under produktionsskedet.

År 1991 återinfördes möjligheten för bostadsrättsföreningar att ingå förhandsavtal och ta upp förskott. Någon ändring av den här aktuella bestämmelsen gjordes inte. Den kommenterades över huvud taget inte. Men återinförandet av förhandsavtalen torde inte ha inneburit att möjligheterna inskränktes att direkt upplåta bostadsrätter på det stadium av byggprocessen som man tänkte sig i 1971 års lagstiftningsärende.

Även vid bildande av kooperativa hyresrättsföreningar enligt ägarmodellen kan det vara aktuellt att nyproducera föreningens hus. Liksom beträffande bostadsrättsföreningar är det rimligt att anta att ofta andra än de som skall bo i huset kommer att bilda föreningen och bygga huset. Tidpunkten för antagande av medlemmar m.m. kommer att kunna variera. Men i den mån detta sker under produktionsstadiet har vi svårt att se skäl för att man inte skulle ge medlemmar i kooperativa hyresrättsföreningar samma förstärkning av möjligheten till medinflytande som bostadsrättshavare har.

Vi föreslår således att en begränsning motsvarande den som finns för bostadsrättsföreningar beträffande möjligheterna att utse styrelseledamöter på annat sätt än genom val på föreningsstämma införs för kooperativa hyresrättsföreningar.

Make eller sambo som styrelseledamot

När öppningen för make eller sambo som inte är medlem infördes att vara styrelseledamot eller suppleant motiverades detta inte närmare (prop. 1971:12 s. 156). Först och främst bör nämnas att föreningslagen inte hindrar att annan än medlem väljs in i styrelsen. Det som då krävs är en stadgebestämmelse.

I bostadsrättsföreningar finns en fast koppling mellan andelsrätten och nyttjanderätten. Undantaget torde bygga på föreställningen att medlemmen också innehar en nyttjanderätt till en lägenhet. Därmed

blir det naturligt med ett generellt undantag för andra personer som bor i den aktuella lägenheten.

I en kooperativ hyresrättsförening skall en fast koppling mellan andelsrätten och nyttjanderätten inte finnas. Därmed kan man i föreningen bl.a. ha flera medlemmar som inte är nyttjanderättshavare. Det framstår därmed som mindre naturligt med ett generellt undantag från föreningslagen för make eller sambo. Frånvaron av ett sådant undantag innebär givetvis inte något hinder mot att en kooperativ hyresrättsförening i sina stadgar ställer upp ett undantag för makar eller sambor.

Verkställande direktör

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

Vad man antagligen menade var att det inte förekom bostadsrättsföreningar med så många anställda som 200. Det torde varken ha förekommit eller förekomma bostadsrättsföreningar med så många anställda (se prop. 1979/80:144 s. 77 som hänvisar till Ds Ju 1976:11 samt SOU 2000:2 s. 261). Inget talar för att det kommer att bildas kooperativa hyresrättsföreningar med fler än 200 anställda. Bestämmelserna kommer därmed inte att ha någon aktualitet för kooperativa hyresrättsföreningar heller. Men då ser vi inte skäl för att särskilt undanta de kooperativa hyresrättsföreningarna från bestämmelserna om verkställande direktör i föreningslagen. Det gäller särskilt mot bakgrund av den lagtekniska utformning som vi har bestämt oss för att föreningslagen skall gälla när inget annat sägs, se avsnitt 19.1.

17.4 Föreningsstämma

17.4.1 Föreningslagen och BRL

Bestämmelser om föreningsstämma finns i 7 kap. föreningslagen. De bestämmelserna gäller, med tre undantag, även för bostadsrättsföreningar, 9 kap. 14 § BRL. Undantagen skall behandlas här.

Grundprincipen för ekonomiska föreningar är att varje medlem har *en röst*, 7 kap. 1 § föreningslagen. Annat kan bestämmas i stadgarna. För bostadsrättsföreningar gäller en särskild regel för det fall flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt. Då har de endast en röst, om inte något annat har bestämts i stadgarna. 9 kap. 14 § 1 BRL.

Enligt 7 kap. 12 § föreningslagen får en ekonomisk förenings föreningsstämma bestämma att stämmans befogenheter helt eller delvis skall utövas av särskilt valda *fullmäktige*. I paragrafen finns sedan ytterligare bestämmelser om fullmäktige, bl.a. om hur fullmäktige skall väljas. I en bostadsrättsförening får stämmans befogenheter inte lämnas över till fullmäktige, 9 kap. 14 § 2 BRL.

Beslut om *ändring av stadgarna* i en ekonomisk förening finns i 7 kap. 14 och 15 §§ föreningslagen. För bostadsrättsföreningar regleras den här typen av beslut uttömmande i BRL, 9 kap. 14 § 3 och 23 – 25 §§ BRL. Samma huvudregler finns för ekonomiska föreningar och bostadsrättsföreningar. Stadgarna kan ändras om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. I annat fall krävs beslut på två på varandra följande föreningsstämmor och att minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman har gått med på beslutet. Samma skärpningar av kraven finns vidare när det gäller beslut om att inskränka en medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid föreningens upplösning.

Men sedan finns ett antal avvikelser mellan föreningslagen och BRL. I 7 kap. 15 § föreningslagen finns hårdare krav än för andra stadgeändringar för beslut om att öka en medlems förpliktelse att erlagga insatser eller avgifter till föreningen eller om att inskränka medlemmens rätt till årsvinst. Hårdare krav finns även beträffande ändring som inskränker medlems rätt att återfå insatserna vid utträde o.d. eller försvårar medlemmens utträde.

Dessa bestämmelser har alltså inga direkta motsvarigheter i BRL. Där finns i stället hårdare krav än annars för beslut om ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter skall beräknas. Vidare är ett beslut som inskränker en medlems rätt att överlåta sin bostadsrätt giltigt endast om samtliga bostadsrättshavare vars rätt berörs har gått med på beslutet.

Detsamma gäller för beslut om att införa hembudsklausul för föreningen beträffande lokaler.

17.4.2 Överväganden och förslag

Vårt förslag: Några särskilda bestämmelser för det fall att flera medlemmar har en kooperativ hyresrätt gemensamt skall inte finnas.

En kooperativ hyresrättsförening skall kunna överlämna föreningsstämmans befogenheter åt särskilt valda fullmäktige.

Bestämmelserna i föreningslagen om ändring av stadgar bör gälla även för kooperativa hyresrättsföreningar. Dessutom bör särskilda krav gälla för beslut om ändring av de grunder enligt vilka hyrorna skall beräknas. Sådana beslut skall vara giltiga om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. Beslutet skall även vara giltigt om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst tre fjärdedelar av de röstande på den senare stämman har gått med på beslutet.

Flera medlemmar har en kooperativ hyresrätt gemensamt

Huvudregeln att flera medlemmar som har en bostadsrätt gemensamt endast innehar en röst infördes genom 1971 års BRL. Den motiverades kort och gott med att avsteget från föreningslagen framstod som ”mest ändamålsenligt” (prop. 1971:12 s. 159).

Vi delar den uppfattningen ur bostadsrättsföreningarnas perspektiv. Det finns en fast koppling mellan andelsrätten och nyttjanderätten. Den som inte har en bostadsrätt har i regel inte anledning att vara medlem. I praktiken är det också i regel så att de som är medlemmar också har en bostadsrätt.

Vi har i avsnitt 3.2.2 föreslagit att en fast koppling inte skall finnas mellan andelsrätten och nyttjanderätten. Det ger bl.a. möjlighet att ordna kösystem. I t.ex. SKB finns ett stort antal medlemmar som inte har någon hyresrätt. Enligt vår uppfattning är det därför inte naturligt att i författning göra en begränsning av rösträtten motsvarande den som finns i BRL. Det bör framhållas att, om förhållandena är sådana i en förening att begränsningen framstår som lämplig, detta är möjligt att åstadkomma i stadgarna, se 7 kap. 1 § andra stycket föreningslagen.

Överlämnande av föreningsstämmans befogenheter

Även undantaget för bostadsrättsföreningar beträffande möjligheterna att överlämna föreningsstämmans befogenheter till fullmäktige infördes genom 1971 års BRL. Enligt departementschefens mening kunde varken bostadsrättsföreningarnas medlemsantal eller deras verksamhetsområde anses vara av sådan beskaffenhet att det finns skäl att göra avsteg från den grundläggande principen att medlemmarnas rätt att delta i beslut angående föreningens angelägenheter skall utövas på föreningsammansammanträde (prop. 1971:12 s. 159).

Departementschefens uttalande beträffande medlemsantalet torde avse att bostadsrättsföreningar inte är så stora att representation genom fullmäktige krävs för att kunna genomföra föreningsstämmor. I allmänhet lär kooperativa hyresrättsföreningar inte bli större än bostadsrättsföreningar.

Redan nu finns dock ett undantag. SKB är en så stor förening att det i praktiken inte är möjligt att genomföra föreningsstämman utan en ordning med fullmäktige. Naturligtvis kan fler sådana föreningar uppstå. Det gäller inte minst mot bakgrund av att vi inte har ställt upp det krav på närhet mellan husen som, enligt 1 kap. 5 § tredje stycket BRL, gäller för bostadsrättsföreningar.

Man skulle kunna tänka sig en ordning där ett förbud mot fullmäktigerepresentation var huvudregeln, men undantag gällde för större föreningar. Den typen av regler ger dock alltid olyckliga tröskeleffekter.

Vi bedömer inte riskerna särskilt stora för missbruk om man generellt tillåter representation genom fullmäktige. Vi föreslår därför att något särskilt förbud inte ställs upp för kooperativa hyresrättsföreningar. Skulle det senare visa sig att fullmäktige används på ett olämpligt sätt får begränsningar övervägas.

Ändring av stadgar

Inledningsvis kan konstateras att många bestämmelser om ändring av stadgar finns där föreningslagen och BRL inte skiljer sig åt. I de avseendena anser vi att föreningslagens bestämmelser bör gälla. Det rör t.ex. huvudregeln om krav på total enighet eller två tredjedels majoritet vid den andra stämman samt möjligheten för föreningar att i sina stadgar sätta upp ytterligare krav utöver vad lagen föreskriver.

Vi tog i avsnitt 17.1.2 ställning för att insatser och eventuella avgifter, i enlighet med föreningslagen, skall anges i stadgarna. Över huvud taget har vi beträffande insatser och avgifter anslutit till förenings-

lagen. I sammanhanget bör framhållas att insatserna, bl.a. eftersom någon fast koppling mellan andelsrätt och nyttjanderätt inte skall finnas, saknar det samband med nyttjanderätten som insatser för bostadsrätter har. En annan skillnad är att insatser i kooperativa hyresrättsföreningar kommer att kontinuerligt återbetalas till utträdande medlemmar och inbetalas av nya medlemmar.

Något skäl för att avvika från föreningslagens regler om ändring i stadgarna beträffande insatser och avgifter ser vi därför inte. Det är enligt vår mening naturligt att ansluta till föreningslagen och inte till BRL. Därmed behövs inte heller någon motsvarighet till de särskilda bestämmelserna om ändring av insats som medför rubbning av det inbördes förhållandet i 9 kap. 16 § första stycket 1 BRL.

Vi ser inte något skäl till att göra ett särskilt undantag från föreningslagen beträffande beslut om ändring av medlems rätt till årsvinst. Inte heller ser vi skäl för att göra avvikelser från föreningslagen beträffande beslut som inskränker rätten att återfå insatserna vid utträde eller som försvårar medlemmens utträde. Som nyss nämnts bygger vårt förslag om vad som skall gälla vid utträde, se avsnitt 4.2.4, i allt väsentligt på föreningslagen. Principerna avviker därför i väsentliga avseenden från vad som gäller för bostadsrätter.

När det gäller de bestämmelser som finns i BRL om ändring av stadgar och som saknar motsvarigheter i föreningslagen bör först nämnas beslut om ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter skall beräknas. I avsnitt 17.1.2 föreslog vi att en kooperativ hyresrättsförening, på motsvarande sätt som en bostadsrättsförening, i sina stadgar skall ange de grunder enligt vilka hyrorna skall beräknas. Vi anser därför att man bör ansluta till BRL:s regler även när det gäller ändring i stadgarna av dessa grunder.

I sammanhanget skulle kunna hävdas att kravet på tre fjärdedels majoritet kan bli något uttunnat i kooperativa hyresrättsföreningar jämfört med bostadsrättsföreningar. Tanken är då att det normalt inte förekommer andra medlemmar i bostadsrättsföreningar än bostadsrättshavare medan man inte kan räkna med en sådan överensstämmelse avseende kooperativa hyresrättsföreningar. Exempelvis kan kösystem leda till att medlemmarna är klart fler än hyresgästerna. Men här kan förhållandena komma att variera. Särskilt mot bakgrund av att föreningarna kommer ha möjlighet att ställa upp ännu hårdare krav än vad lagen föreskriver, jfr 7 kap. 14 § andra stycket föreningslagen, anser vi att man i författning kan nöja sig med de krav som BRL ställer upp.

Som nämdes i det föregående avsnittet gäller för bostadsrättsföreningar skärpta krav också beträffande beslut som inskränker medlems rätt att överlåta bostadsrätten och beslut om att införa hembudsklausul

för lokaler. Vi har i avsnitt 4.2.6 tagit ställning för att hyreslagens regler om överlåtelse och andra övergångar av hyresrätt bör gälla även för kooperativa hyresrätter. Något förenklat kan sägas att vid vanliga överlåtelser är det upp till föreningen att godkänna överlåtelsen. Men sedan finns vissa till hyresgästens förmån tvingande undantag, bl.a. vid byte. Redan av vårt förslag att hyreslagens bestämmelser skall gälla följer att föreningen inte kan göra inskränkningar i de för hyresgästen generösare tvingande reglerna. Då skulle de urholkas. Och i övrigt är det upp till föreningen att godta överlåtelser. Något behov av motsvarigheter till bestämmelserna i BRL om inskränkningar i överlåtelserätten och om hembudsklausuler finns alltså inte.

Sammanfattningsvis anser vi således beträffande ändring av stadgar att föreningslagens bestämmelser bör gälla. Därutöver bör särskilda krav gälla för beslut om ändring av de grunder enligt vilka hyrorna skall beräknas.

17.5 Föreningens hus, lägenheter och verksamhet

17.5.1 Förhållandena för bostadsrättsföreningar

Genom 1991 års BRL infördes nya bestämmelser om föreningens hus och lägenheter. Dessa bestämmelser har av rätt självklara skäl inte några motsvarigheter i föreningslagen.

Beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark skall fattas på en föreningsstämma, 9 kap. 15 § BRL. Annat kan dock bestämmas i stadgarna.

Särskilda bestämmelser finns för beslut om att en lägenhet som har upplåtits med bostadsrätt skall förändras eller i sin helhet tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad, 9 kap. 16 § första stycket 2 BRL. Beslutet skall ha fattats på föreningsstämma. Bostadsrättshavaren skall ha gått med på beslutet. Alternativt skall två tredjedelar av de röstande ha gått med på beslutet och detta dessutom ha godkänts av hyresnämnden. Kriterier för när hyresnämnden skall godkänna beslutet finns i 9 kap. 17 § BRL. Där finns också bestämmelser om inlösen.

Slutligen gäller särskilda krav för beslut om utvidgning av föreningens verksamhet, 9 kap. 16 § första stycket 3 BRL. Minst två tredjedelar av de röstande vid en föreningsstämma skall ha gått med på beslutet för att detta skall vara giltigt.

17.5.2 Överväganden och förslag

Vårt förslag: Skärpta krav för beslut om förändring av föreningens hus, mark eller lägenheter skall inte finnas.

Särskilda krav skall gälla för beslut om utvidning av föreningens verksamhet. De skall dock inte gälla om beslutet är av mindre betydelse för föreningens ekonomi.

Förändring av föreningens hus, mark eller lägenheter

Införandet av reglerna om förändring av föreningens hus hade samband med dem om förändring av lägenheten. De motiverades i korthet på följande sätt (prop. 1990/91:92 s. 99). En bostadsrättsinnehavare intar i många avseenden en ägarliknande ställning med avseende på lägenheten. Nyttjanderätten upplåts på obegränsad tid. Bostadsrättsinnehavaren svarar för det inre underhållet. Han kan också inom rätt vida ramar förändra lägenheten.

Enligt vår mening bygger BRL i rätt stor utsträckning på en tanke att man så långt möjligt bör försöka säkerställa någon lättare form av en motsvarighet till fastighetsbildning. Följande exempel kan ges. Lägenheterna skall beskrivas i den ekonomiska planen, 2 § bostadsrättsförordningen (1991:630). Lägenheten skall anges i upplåtelseavtalet, 4 kap. 5 § BRL. En förteckning skall finnas över bostadsrättslägenheterna (lägenhetsförteckning), 9 kap. 8 § BRL. Lägenhetsförteckningen skall för varje lägenhet ange bl.a. beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen, 9 kap. 10 § BRL. Den relevanta ekonomiska planen skall anges. Slutligen gäller särskilt höga beslutskrav om lägenheten skall förändras till det sämre, 9 kap. 16 § första stycket 2 BRL.

Den utformning av kooperativ hyresrätt som vi har föreslagit avviker från bostadsrätter i här väsentliga avseenden. I sina grundläggande drag skall den kooperativa hyresrätten vara utformad som en vanlig hyresrätt. Nyttjanderätten skall upplåtas på begränsad tid i stället för på obegränsad. En kooperativ hyresgäst skall, liksom en vanlig hyresgäst, kunna säga upp sin hyresrätt. Och föreningen skall kunna säga upp den kooperativa hyresgästen på i stort sett samma grunder som en vanlig hyresvärd kan säga upp en hyresgäst. Bl.a. på grund av detta skall en kooperativ hyresgäst inte ha större möjligheter än en vanlig hyresgäst att göra sådana förändringar av lägenheten som inte är att hänföra till underhåll.

Vi har också valt en från bostadsrätter avvikande lösning beträffande överlåtelse och den därmed sammanhängande möjligheten att återfå erlagda insatser. Det normala beträffande bostadsrätter är att det är upp

till bostadsrättshavaren att hitta en köpare. En försäljning är bostadsrättshavarens sätt att få tillbaka erlagda insatser. Det normala beträffande kooperativa hyresrätter skall i stället vara att hyresgästen säger upp sig och återfår erlagda insatser.

Det här sagda menar vi medför att man inte bör föra över de aktuella bestämmelserna från BRL om särskilda krav på beslut om förändring av föreningens hus, mark eller lägenheter. De bygger på en syn på bostadsrätten som något som ligger nära äganderätt och där man gör någon form av ”enkla fastighetsreglering”. Men i de här aktuella avseendena ligger en kooperativ hyresrätt betydligt närmare en vanlig hyresrätt. Möjligheten till uppsägning och återfående av erlagda insatser menar vi vidare medför att en lösning utan särskilda krav på beslutet inte är oskäligen. Det bör också framhållas att vi snarast ser det som en fördel att man kan undvika regleringen från BRL. Den är nödvändig i det sammanhanget men inte okomplicerad. Reglerna är rätt svåra att tillämpa i praktiken. Inte minst finns ett antal gränsdragningsproblem, t.ex. vad som utgör om- eller tillbyggnad och vad som i sammanhanget avses med lägenhet. Nämnas bör slutligen att, i de fallen en förening hyr sitt hus, förändringar kan komma till stånd genom fastighetsägarens försorg.

Utvidning av föreningens verksamhet

Kravet på kvalificerad majoritet vid utvidgning av föreningens verksamhet har funnits sedan 1930 års BRL. Varken i förarbetena till den lagen eller senare har närmare utvecklats vilka typer av utvidgningar som avses. I litteraturen har anförts följande (Melz m.fl., Bostadsrätt, 3 uppl., 1996, s. 65).

Utvidgningen kan avse olika typer av verksamhet. Är det fråga om en utvidgning som kräver ändring av stadgarna gäller naturligtvis reglerna för ändring av stadgarna dessutom. I andra fall kan det gälla en verksamhet som inte är typisk för en bostadsrättsförening, t.ex. om en fjällby börjar driva en skidlift. De fall som lagstiftaren har haft i tankarna är emellertid främst att föreningen införskaffar eller börjar bygga nya hus och på så sätt utvidgar verksamheten. Något sådant är inte typiskt för en bostadsrättsförening. Ur lagstiftarens synpunkt har det setts som riskfyllda projekt.

Enligt vår bedömning är den återgivna uppfattningen riktig om vad bestämmelserna i BRL om utvidgning av verksamheten innebär för bo-

stadsrättsföreningar. Det innebär alltså bl.a. att förvärv eller byggande av nya hus kräver ett beslut på föreningsstämma med kvalificerad majoritet.

Bör ett motsvarande krav på kvalificerad majoritet införas för kooperativa hyresrättsföreningar? Mot kan sägas tala att upplåtelseformen är tidsbegränsad och att den kooperativa hyresgästen vid uppsägning har rätt att återfå sina insatser. Men tanken med kravet i BRL är att skydda mot riskfyllda projekt. Och i en situation att ett projekt äventyrar föreningens ekonomi är den teoretiska rätten att återfå erlagda insatser betydelselös. Då finns kanske inga medel att ge tillbaka. Det är just risken att förlora erlagda kapitaltillskott som motiverar särskilda krav på beslutet.

Samtidigt är det viktigt att onödiga hinder inte ställs upp för en rationell förvaltning. Därför anser vi att särskilda krav bör gälla endast i fall där man kan tala om riskfyllda projekt.

I det sammanhanget bör uppmärksammas att en bostadsrättsförening har möjlighet att, om förändringar i föreningens ekonomi i övrigt kräver det, upplåta enstaka, nya lägenheter med bostadsrätt utan någon särskild beslutsprocess och utan att ny ekonomisk plan upprättas, se 3 kap. 4 § BRL.

Mot den angivna bakgrunden anser vi att kvalificerad majoritet bör krävas för utvidgning av föreningens verksamhet. Men ett undantag bör gälla för fall där vidgningen är av mindre betydelse för föreningens ekonomi. Vi återkommer i författningskommentaren till vad som skall avses med det. När det gäller byggnation eller förvärv av nya lägenheter menar vi att man bör relatera antalet lägenheter till föreningens storlek. En stor förening bör utan särskild beslutsordning kunna bygga eller köpa fler lägenheter än en liten förening.

Det bör nämnas att särskilda krav finns även för beslut om överlåtelse av föreningens hus. Dessa har emellertid samband även med likvidations- och ombildningsfrågor. Vi tar därför upp detta i avsnitt 18.4.2.

17.6 Revision och särskild granskning

17.6.1 Föreningslagen och BRL

Bestämmelser om revision och särskild granskning finns i 8 kap. föreningslagen. För ekonomiska föreningar gäller, enligt 8 kap. 5 § föreningslagen, att minst en revisor skall vara auktoriserad om

1. tillgångarnas nettovärde enligt fastställda balansräkningar för de två senaste räkenskapsåren överstiger ett gränobelopp som motsvarar 1000 gånger det basbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring som gällde under den sista månaden av respektive räkenskapsår, eller
2. antalet anställda hos föreningen under vart och ett av de två senaste räkenskapsåren i medeltal har överstigit 200.

Enligt 9 kap. 26 § BRL gäller bestämmelserna om revision och särskild granskning i tillämpliga delar även för bostadsrättsföreningar, dock med ett undantag. Bestämmelserna i 8 kap. 5 § föreningslagen om skyldighet att utse auktoriserad revisor när föreningen är av viss storlek gäller inte för bostadsrättsföreningar.

Bostadsrättsutredningen hade i uppdrag att överväga om kraven på kvalificerad revisor i bostadsrättsföreningar bör skärpas. Utredningen, som presenterade sina överväganden i slutbetänkandet Olika bostadsrättsfrågor (SOU 2000:2), kom till slutsatsen att reglerna om utseende av revisor inte bör ändras (betänkandet s. 258 ff.).

17.6.2 Överväganden och förslag

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

Ett generellt krav på kvalificerad revisor

Som redogjordes för i det föregående avsnittet hade Bostadsrättsutredningen i uppdrag att överväga skärpta krav på auktoriserad revisor. Bakgrunden till uppdraget var att ett stort antal bostadsrättsföreningar hade gått i konkurs under 1990-talet. Bostadsrättsutredningen föreslog alltså ingen motsvarighet till bestämmelserna om auktoriserad revisor i

ekonomiska föreningar av viss storlek. Utredningen förde utförliga resonemang (betänkandet s. 258 ff.).

Utredningen ställde först frågan om ett generellt krav på kvalificerad – auktoriserad eller godkänd – revisor bör ställas upp. Ett sådant krav finns för aktiebolag. Det infördes som ett led i bekämpningen av ekonomisk brottslighet och andra oegentligheter som kan förekomma i samband med näringsverksamhet (prop. 1981/82:171 s. 1). Frågan har övervägts för ekonomiska föreningar. Då gjordes bedömningen att behov saknades av en sådan skärpning för ekonomiska föreningar (prop. 1986/87:7 s. 68). Bostadsrättsutredningen uttalade att inget hade framkommit som tyder på ett behov av kvalificerade revisorer i alla bostadsrättsföreningar av de skäl som anfördes för aktiebolag.

Bostadsrättsutredningen övervägde också om andra skäl talade för ett generellt krav, men fann att ett sådant krav skulle föra för långt. Utredningen hänvisade till att man inte kunde se någon koppling mellan konkurserna bland bostadsrättsföreningar och revisionen, att ett sådant krav inte gäller för ekonomiska föreningar samt att kravet skulle ha inneburit en viss kostnadsbelastning för mindre föreningar.

De skäl som Bostadsrättsutredningen anförde mot ett generellt krav på auktoriserad eller godkänd revisor är enligt vår mening överförbara på kooperativa hyresrättsföreningar. Risken för ekonomisk brottslighet o.d. bedömer vi inte är större i kooperativa hyresrättsföreningar än i bostadsrättsföreningar. Något skäl att ställa upp ett generellt krav på auktoriserad eller godkänd revisor ser vi alltså inte.

Antalet anställda i föreningen

Bostadsrättsutredningen ställde därför i stället frågan om ett krav borde ställas upp för ”större” bostadsrättsföreningar. Diskussioner fördes därvid mot bakgrund av bl.a. de kriterier som finns i 8 kap. 5 § föreningslagen. När det gäller kriteriet som tar sikte på antalet anställda konstaterade utredningen att det troligen inte finns en enda bostadsrättsförening som har fler än 200 anställda.

Detta menar vi säkert kommer att gälla också för kooperativa hyresrättsföreningar. Inget talar för att det kommer att bildas kooperativa hyresrättsföreningar med fler än 200 anställda.

Föreningens tillgångar

När det gäller rekvisitet i 8 kap. 5 § föreningslagen om föreningens tillgångar ansåg Bostadsrättsutredningen att det skulle kunna slå rätt slumpartat. Utredningen hänvisade till att den stora tillgången regelmässigt är fastigheten men att denna kan redovisas på olika sätt (betänkandet s. 261). Den pekade därför på andra möjliga modeller som att knyta an till omsättningen, sätta gränsen i förhållande till taxeringsvärdet eller låta antalet lägenheter vara avgörande.

Bostadsrättsutredningen tog upp de skäl som hade angetts när kriteriet infördes för ekonomiska föreningar (s. 264). Man hade pekat på konsekvenser för samhället i stort, främst arbetslöshet. Skälet hade således främst tagit sikte på kriteriet om antalet anställda.

Enligt Bostadsrättsutredningen har sådant som utbredd arbetslöshet ingen motsvarighet om en bostadsrättsförening går i konkurs. Det skulle närmast varit bostadslöshet. Men de undersökningar Boendesociala beredningen hade gjort av konkurser och rekonstruktioner i bostadsrättsföreningar och redovisat i Boendesociala effekter av konkurser och rekonstruktioner – bostadsrättsföreningar och egna hem (SOU 1999:72) visade att så inte blev fallet.

Bostadsrättsutredningen sammanfattade sin inställning med att de skäl som hade anförts för ekonomiska föreningar inte var överförbara till bostadsrättsföreningar. Kriterierna för ekonomiska föreningar passar, enligt utredningen, dåligt för bostadsrättsföreningar. Slutligen var bristande revision inte en faktor att räkna med beträffande konkurserna under 1990-talet.

Våra slutsatser

Skäl kan anföras både för och emot krav på kvalificerad revisor i större kooperativa hyresrättsföreningar. Avgörande betydelse anser vi dock likheten mellan bostadsrättsföreningar och kooperativa hyresrättsföreningar har. Från revisionssynpunkt är de två typerna av föreningar likvärdiga. Och de skiljer sig från många andra typer av ekonomiska föreningar. Det rimliga är därför enligt vår uppfattning att samma regler gäller för kooperativa hyresrättsföreningar som för bostadsrättsföreningar. Vi föreslår således att samma undantag från kraven i föreningslagen på auktoriserad revisor skall göras för kooperativa hyresrättsföreningar som för bostadsrättsföreningar.

17.7 Överskottsutdelning

17.7.1 Särskilda bestämmelser för bostadsrättsföreningar

I 10 kap. 1 – 8 §§ föreningslagen finns bestämmelser för ekonomiska föreningar om överskottsutdelning och annan användning av föreningens egendom. Endast två av dessa paragrafer är tillämpliga beträffande bostadsrättsföreningar.

Särskilda bestämmelser finns nämligen för bostadsrättsföreningar om vinstutdelning o.d. De finns i 9 kap. 27 och 28 §§ BRL. Nämnas kan att man i BRL endast talar om vinstutdelning medan termen överskottsutdelning i föreningslagen är ett vidare begrepp.

I 9 kap. första stycket 27 § BRL anges att utdelning får ske endast av vinst som redovisas i fastställd balansräkning för det senaste räkenskapsåret. Motsvarande bestämmelser för ekonomiska föreningar finns i 10 kap. 2 § föreningslagen. Där anges att vinstutdelning inte får överstiga vad som i den fastställda balansräkningen och, i fråga om moderförening, i den fastställda koncernbalansräkningen för det senaste räkenskapsåret redovisas som föreningens eller koncernens fria egna kapital dock med avdrag för vissa, närmare preciserade belopp. Nämnas bör att krav också finns på viss avsättning till reservfond, 10 kap. 6 § föreningslagen.

Vinst får, enligt 9 kap. 27 § andra stycket BRL, inte delas ut till andra än bostadsrättshavarna. Vinsten skall fördelas mellan dem efter insatserna för bostadsrätterna, om inte något annat har bestämts i stadgarna. Några liknande begränsningar eller anvisningar finns inte för ekonomiska föreningar. Däremot finns begränsningar beträffande möjligheterna att dela ut överskott till andra än medlemmar, 10 kap. 4 § föreningslagen.

Som nämndes inledningsvis är två paragrafer i föreningslagen tillämpliga på bostadsrättsföreningar. Enligt 9 kap. 28 § BRL gäller bestämmelserna om återbetalning m.m. i 10 kap. 7 § föreningslagen om vinst har delats ut i strid med bestämmelserna i 9 kap. 27 § BRL eller någon bestämmelse i föreningens stadgar. Vidare gäller bestämmelserna om vissa gåvor i 10 kap. 8 § föreningslagen också för bostadsrättsföreningar.

17.7.2 Överväganden

Vår bedömning: Några från föreningslagen avvikande bestämmelser om överskottsutdelning bör inte införas.

Behövs särskilda bestämmelser om tillåtna överskottsutdelningar?

Bestämmelsen i 9 kap. 27 § första stycket BRL om att endast vinst enligt den senaste balansräkningen får delas ut infördes genom 1971 års BRL. Tidigare hade föreningslagen gällt också för bostadsrättsföreningar och endast avvikande bestämmelser reglerats i en särskild lag. Men genom 1971 års BRL ändrades systematiken så att en särskild, uttömmande lag finns för bostadsrätterna och föreningslagen endast är tillämplig om en hänvisning görs till denna lag.

Även om bestämmelsen till ordalydelsen avvek från den dåvarande bestämmelsen i föreningslagen var avsikten inte att göra någon ändring av rättsläget. Avsikten var endast att på grund av den ändrade systematiken införa en bestämmelse om vinstutdelning vilken överensstämde i sak med regleringen i föreningslagen (prop. 1971:12 s. 153 och SOU 1969:4 s. 233). Någon motsvarighet till föreningslagens bestämmelser om gottgörelse infördes inte. De ansågs sakna aktualitet för bostadsrättsföreningar (ibid). Parentetiskt kan nämnas att en särskild bestämmelse om vinstutdelning inledningsvis hade funnits i 1930 års BRL, som föregick 1971 års BRL. Men de bestämmelserna togs bort vid införandet av 1951 års föreningslag med motiveringen att bestämmelsen i 1930 års BRL hade fått sin motsvarighet i 1951 års föreningslag (prop. 1951:34 s. 204).

Sedan den särskilda bestämmelsen om vinstutdelning infördes i BRL har bestämmelserna i föreningslagen ändrats ett antal gånger. Bl.a. har terminologin med överskottsutdelning införts. Men några genomgripande sakliga ändringar har det inte varit fråga om (se t.ex. prop. 1986/87:7 s. 193 ff. och 1979/80:144 s. 51 f.). Enligt vår bedömning har reglerna inte ändrats på något sätt som gör att de nu är mer olämpliga än tidigare för bostadsrättsföreningar eller kooperativa hyresrättsföreningar. Med hänsyn till den lagtekniska lösning som vi har valt, se avsnitt 19.1, finns det därför inte skäl för att sätta upp några särskilda bestämmelser för kooperativa hyresrättsföreningar om vilka överskottsutdelningar som får göras i en kooperativ hyresrättsförening.

Skall vinst få delas ut endast till kooperativa hyresgäster?

Bestämmelsen att vinst inte får delas ut till andra än bostadsrättshavare har funnits sedan 1930 års BRL. Den kommenterades då på det sättet att det överensstämde med vad som gällde för överskott vid likvidation (NJA II 1930 s. 526). I förbigående kan nämnas att regeln vid likvidation togs bort vid införandet av 1971 års BRL. Det motiverades med att det i föreningslagen hade införts bestämmelser som medförde att föreningen var skyldig att i stadgarna ange hur man skall förfara med tillgångarna vid likvidation och att bl.a. den aktuella bestämmelsen därför hade förlorat i betydelse (prop. 1971:12 s. 163). I äldre litteratur kommenterades bestämmelsen om vinstutdelning till endast bostadsrättshavare med att detta överensstämde med synsättet i lagen att bostadsrättshavarna är att betrakta som de egentliga medlemmarna (Siljeström m.fl., *Lagen om bostadsrättsföreningar*, 5 uppl., 1965, s. 149).

I de här aktuella avseendena har vi valt en helt annan utformning av kooperativa hyresrättsföreningar. Redan genom vårt förslag att någon fast koppling inte skall finnas mellan andelsrätt och nyttjanderätt följer att man inte kan överföra synsättet att endast de som innehar en nyttjanderätt skall ha rätt till utdelning. Några andra skäl till avvikelser från föreningslagens bestämmelser kan vi inte se. Vi anser således att någon begränsning, liknande den i BRL att vinst får delas ut till endast bostadsrättshavarna, inte bör införas.

Fördelning av vinsten mellan de berättigade

Även bestämmelsen i BRL att vinsten skall fördelas mellan bostadsrättshavarna efter insatserna för bostadsrätterna, om inte något annat har bestämts i stadgarna, har haft sin motsvarighet sedan 1930 års BRL. Men tidigare skulle fördelningen göras efter andelsvärdena.

Redan med hänsyn till vårt ställningstagande att vinstutdelning inte endast skall kunna ske till kooperativa hyresgäster följer att en motsvarighet till bestämmelsen i BRL inte bör införas beträffande kooperativa hyresrätter.

18 Ombildning

18.1 Bör särskilda regler finnas om ombildning till ägarmodellen?

18.1.1 Ombildning till bostadsrätt

Särskilda bestämmelser finns om ombildning av hyresrätt till bostadsrätt. Reglerna finns dels i BRL, dels i en särskild lag benämnd lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt (ombildningslagen). Som rubriken på den särskilda lagen antyder är det i samband med att fastighetsägaren har för avsikt att avyttra sin fastighet som särskilda möjligheter finns till ombildning. I korthet går reglerna ut på att hyresgästerna bildar en bostadsrättsförening. Denna anmäler till inskrivningsmyndigheten sitt intresse av att förvärva fastigheten. Detta antecknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Genom anmälan får bostadsrättsföreningen en förköpsrätt.

Bostadsrättsföreningens beslut om förvärv skall fattas på föreningsstämma 9 kap. 19 § BRL. Två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna skall ha gått med på beslutet. Hyresgästerna i de lägenheterna skall vara medlemmar i föreningen. Inför beslutet skall hyresgästerna ha tillgång till en ekonomisk plan med intyg från intygsgivare, 9 kap. 20 § BRL. Till planen skall fogas ett besiktningsprotokoll.

I anmälan till inskrivningsmyndigheten skall föreningen foga ett intyg, 3 § ombildningslagen. Enligt detta skall bl.a. hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna ha förklarat sig intresserade av den tänkta ombildningen. Dessa hyresgäster skall vara medlemmar i bostadsrättsföreningen.

18.1.2 Överväganden och förslag

Vårt förslag: Bestämmelserna i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt skall vara tillämpliga även på fastighetsförvärv för ombildning till kooperativ hyresrätt.

En förening som har fått en anmälan om ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt antecknad i fastighetsregistrets inskrivningsdel skall kunna återta sin anmälan. Till återtagandet skall fogas ett intyg av föreningens styrelse att minst hälften av de aktuella hyresgästerna vid föreningsstämma har röstat mot förvärv av den fasta egendomen. Inskrivningsmyndigheten skall då ta bort anteckningen.

För att en kooperativ hyresrättsförenings beslut om förvärv för ombildning till kooperativ hyresrätt skall vara giltigt skall en ekonomisk plan och ett besiktningsprotokoll vara tillgängliga inför beslutet. Planen skall vara granskad av två, behöriga intyggivare.

Vår lösning bör vara generell

Inledningsvis måste konstateras att en bostadsrättsförening har möjlighet att, liksom vilken annan juridisk eller fysisk person som helst, förvärva en fastighet även utan de särskilda ombildningsbestämmelserna. De särskilda reglerna infördes år 1982. De innebär alltså att man har ökat möjligheterna för just bostadsrättsföreningar att förvärva fastigheten där medlemmarna är hyresgäster.

Ett reformarbete pågår beträffande de allmännyttiga bostadsföretagens framtid. Utredningen om allmännyttan och bruksvärdet lämnade principförslag i betänkandet På de boendes villkor – allmännyttan på 2000-talet (SOU 1999:148). Dessa förslag bereds nu vidare inom ramen för en parlamentarisk kommitté som har tagit namnet Kommittén för allmännyttiga bostadsföretag och boendesocial utveckling (Fi 2000:01). Enligt det nämnda betänkandet är en möjlighet till hyresgästinflytande inom ramen för allmännyttan att kooperativa hyresrättsföreningar bildas. Det är möjligt att man vid det vidare reformarbetet kommer fram till att särskilda skäl kan finnas att gynna ombildning av allmännyttans hyresrätter till kooperativa hyresrätter framför ombildning till bostadsrätter. Enligt vår mening bör detta i så fall lösas genom särskilda regler som träffar allmännyttans fastighetsbestånd.

Vårt förslag tar i stället sikte på vad som generellt skall gälla beträffande ombildning till kooperativ hyresrätt.

Skälen för särskilda ombildningsregler

När det gäller skälen för de år 1982 införda reglerna om ombildning till bostadsrätt konstaterades i förarbetena (prop. 1981/82:169 s. 18 ff.) först att bostadspolitiken tidigare hade varit inriktad på främst att komma tillrätta med bostadsbrist samt låg utrymmes- och utrustningsstandard. Tiden ansågs vara mogen för att flytta tyngdpunkten mot annat bl.a. de boendes inflytande. Man bedömde dock att det inte är möjligt att uppnå samma inflytande för hyresgäster som för dem som bor med ägande- eller bostadsrätt. Bostadsrätten borde därför öka, särskilt i områden där hyresrätten dominerar. Då åstadkommer man, enligt departementschefen, en större variation mellan upplåtelseformerna, varigenom bl.a. bostadskonsumenternas önskemål bättre kan tillgodoses.

Genom åren har många ändringar gjorts i bestämmelserna om ombildning, bl.a. när det gäller majoritetskraven och vilka hus som skall få ombildas. De här återgivna skälen har emellertid inte på något grundläggande sätt ifrågasatts.

Bör man gynna någon av de två upplåtelseformerna?

I korthet motiverades alltså reglerna med att man ville stimulera den boendeform som ansågs ge de bästa och mest omfattande möjligheterna till boendeinflytande. Kooperativa hyresrättsföreningar är i dessa hänseenden tänkta att i allt väsentligt fungera på samma sätt som bostadsrättsföreningar. En av grundidéerna med kooperativ hyresrätt är just att hyresgästerna skall få möjligheter till medinflytande, ungefär på samma sätt som bostadsrättshavare har. Utifrån de skäl som anfördes i förarbetena finns det därför inte skäl att missgynna kooperativa hyresrätter jämfört med bostadsrätter. Å andra sidan finns det utifrån dem inte heller skäl att gynna de kooperativa hyresrätterna på bostadsrätternas bekostnad.

Det man kan uppnå genom att införa ombildningsregler för kooperativ hyresrätt motsvarande dem för bostadsrätt är att stimulera bildande av kooperativa hyresrättsföreningar enligt *ägarmodellen*. I avsnitt 6.2 diskuterade vi de svårigheter som fanns under försöksverksamheten för den typen av kooperativa hyresrättsföreningar. Vi konstaterade då att just kooperativa hyresrättsföreningar enligt *ägarmodellen* utan en stark finansiär i bakgrunden ofta lär få det svårare med finansieringen än en bostadsrättsförening. Vill man ändra på detta krävs någon form av ekonomisk stimulans. Förslag till sådant ligger dock utanför vårt uppdrag.

Vid ombildning torde det ofta vara fråga om bildande av den aktuella typen av kooperativ hyresrättsförening. Det skulle då kunna hävdas att i ett läge där vi inte har föreslagit stimulanser kan fallen där ombildning till kooperativ hyresrätt väljs i stället för ombildning till bostadsrätt bli så få att man kan ifrågasätta meningen med särskilda ombildningsregler.

Men enligt oss bör man inta det motsatta förhållningssättet. Är antagandet riktigt att utgångsläget för kooperativa hyresrättsföreningar är något sämre, bör detta inte försämrats ännu mer genom gynnande av upplåtelseformen bostadsrätt i ombildningsfallen. Och om förhållandena i stället skulle bli sådana att kooperativa hyresrättsföreningar uppfattas som ett attraktivt alternativ, bör beredskap finnas i form av färdiga ombildningsregler.

Vi anser alltså att regler bör finnas avseende ombildning till kooperativ hyresrätt.

Den lagtekniska utformningen

Som redan nämnts saknas skäl att gynna den ena upplåtelseformen framför den andra. Frågan är då hur ombildningsreglerna bör utformas.

Ett alternativ är att låta ombildningsreglerna till bostadsrätt omfatta även ombildning till kooperativ hyresrätt. En komplikation med den lösningen är att situationen kan inträffa att flera föreningar, t.ex. en bostadsrättsförening och en kooperativ hyresrättsförening, anmäler sitt intresse till inskrivningsmyndigheten. Denna konkurrenssituation måste då lösas på något sätt. Lagen om fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt är i dag inte utformad på ett sätt som löser problemet.

En möjlighet vi har diskuterat är att införa ett nytt undantag i 6 § ombildningslagen. Enligt den paragrafen får en överlåtelse i vissa fall göras utan hembud till föreningen. Och det gäller alltså trots att hembud normalt skulle skett. Dessa undantag skulle kunna tillföras det fallet att överlåtelse skall ske till en kooperativ hyresrättsförening. Men för det första innebär en sådan regel att den kooperativa hyresrättsföreningen gynnas framför bostadsrättsföreningar i det fallet att fastighetsägaren vill överlåta till den kooperativa hyresrättsföreningen. Vidare skulle kooperativa hyresrättsföreningar vara missgynnade i alla fall fastighetsägaren vill sälja till någon annan än en sådan förening. Då skulle ju hembud vara aktuellt endast till en eventuell bostadsrättsförening.

Naturligtvis skulle en regel om att den ena upplåtelseformen alltid har försteg vara enkel. Men sådana regler är inte aktuella, eftersom vi inte anser att den ena upplåtelseformen bör gynnas framför den andra.

Enligt vår mening är därför den bästa lösningen den tidigare nämnda. Man bör utvidga ombildningslagens tillämpningsområde till att omfatta även ombildning från vanlig hyresrätt till kooperativ hyresrätt. Därutöver bör en del frågor – motsvarigheter till sådana som för bostadsrätter regleras i BRL – regleras i lagen om kooperativ hyresrätt. Vi återkommer till det i nästa avsnitt.

Hur bör man lösa konkurrensen mellan flera föreningar?

Som tidigare nämndes kan man förutse situationen att flera intressenter finns. Konkurrenssituationen mellan dem måste lösas. Först bör något sägas om hur den situation ser ut som vi tänker på.

Enligt bestämmelserna om ombildning till bostadsrätt krävs för det första ett beslut av en bostadsrättsförening om att förvärva ett hus för ombildningen. För att ett sådant beslut skall vara giltigt krävs att hyresgästerna i minst två tredjedelar av aktuella lägenheterna har gått med på beslutet. Föreningen skall göra en intresseanmälan till inskrivningsmyndigheten. Till denna skall fogas ett intyg om att den nyss nämnda mängden hyresgäster skriftligen har förklarat sig intresserade av ombildningen. Hyresgästerna är emellertid inte bundna av sina förklaringar om inte förhandsavtal har tecknats.

Om man bara gjorde bestämmelserna om ombildning till bostadsrätt tillämpliga också på kooperativ hyresrätt skulle situationen kunna uppstå att beslut om förvärv skulle kunna fattas i och anmälan göras av både en bostadsrättsförening och en kooperativ hyresrättsförening. Denna situation är av naturliga skäl inte förutsedd. Det som i dag gäller är att en ny anteckning i inskrivningsregistret inte får göras så länge en anteckning redan finns.

Om nu inte en av upplåtelseformerna skall gynnas är en tänkbar möjlighet att den upplåtelseform skulle få företräde som hade flest anhängare. Frågan är bara hur detta skulle avgöras. När skulle räkningen göras och vem skulle göra den? Vilka möjligheter skulle finnas att ändra sig? Den typen av lösningar framstår som i praktiken svår genomförbara.

Man kan tänka sig att ge den förening företräde som har anmält sig först. Risken framstår emellertid som överhängande att en sådan regel missbrukas eller att dåligt informerade hyresgäster fattar förhastade beslut. Den lösningen innebär nämligen att utrymme för ändringar inte

finns, även om hyresgästerna ändrar inställning. Reglerna i ombildningslagen innebär att den förening som har registrerats i fastighetsregistrets inskrivningsdel står kvar där i två år, 5 § ombildningslagen.

Skulle då motsatsen, att den sist anmälda föreningen ges företräde, vara lösningen? Vi bedömer att så inte är fallet. Det framstår inte som realistiskt att låta hembudet gå till fler än en förening. Det måste gälla oavsett hur ”lång kö” som finns. I annat fall skulle hembudsörfarandet kunna bli oerhört utdraget. Men med prövning av endast en av anmälningarna finns en risk för manipulationer o.d. Det skulle kunna ske genom exempelvis att föreningar anmälde sig på ren spekulation eller att den sist anmälda föreningen var en ”bulvanförening” eller liknande.

Vi föreslår därför följande utformning. En intresseanmälan gäller, som redan nämnts, i två år. Tiden kan förlängas om hembud har gjorts. Men det kan vi bortse ifrån här. Vidare får en ny intresseanmälan antecknas tidigast på den inskrivningsdag då den tidigare giltighet har upphört. Avsikten med den sistnämnda bestämmelsen är att hindra att en ny intresseanmälan medför rätt till hembud innan den tidigare giltighet har upphört (prop. 1981/82:169 s. 77). Det bör gälla även i fortsättningen. Endast en anteckning bör kunna finnas i taget. Däremot bör en möjlighet införas för föreningar att återta sin anmälan och för inskrivningsmyndigheten att då ta bort anteckningen.

Därmed finns en möjlighet för hyresgästerna i ett hus som först har valt den ena upplåtelseformen att ändra sig och välja den andra samt att få det noterat i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Detta bygger på den nuvarande ordningen att majoritetskravet är två tredjedelar.

Närmare om majoritetskravet

Man kan hävda att majoritetskraven bör sänkas jämfört med vad som i dag gäller för bostadsrätter, eftersom gynnande regler skall finnas för en ytterligare upplåtelseform. Risker för splittring mellan hyresgästerna kan sägas bli större på det sättet det inte längre handlar om att välja mellan bara hyresrätt och bostadsrätt. Även alternativet kooperativ hyresrätt skall vägas in.

Majoritetskravet beträffande ombildning till bostadsrätt ändrades så sent som den 1 juli 1999 från minst hälften till två tredjedelar. De skäl som anfördes för detta var i korthet följande (prop. 1998/99:101 s. 12 f.). Ju fler som deltar i ombildningen, desto större är möjligheten att övergången till bostadsrätt blir lyckad. Boendet har en stor social betydelse. Det är därför inte rimligt att en ombildning skall få genomföras om ett stort antal hyresgäster, kanske närmare hälften, motsätter sig

den. Ombildning innebär också en risk för att föreningen sätter sina egna medlemmars intressen framför de kvarvarande hyresgästernas.

De här återgivna skälen förlorar inte i betydelse på grund av införandet av en ny upplåtelseform. Och samma skäl kan göras gällande gentemot kooperativa hyresrättsföreningar. Särskilt mot bakgrund av att frågan beträffande bostadsrätter så nyligen har prövats av riksdagen anser vi att tvåtredjedelskravet bör utvidgas till att gälla även för kooperativa hyresrätter.

Närmare om återtagande och borttagande av intresseanmälan

Vi backar då tillbaka till fallet att hyresgästerna genom t.ex. en bostadsrättsförening har anmält intresse för ombildning till bostadsrätt men ändrar sig. Man vill i stället anmäla intresse för ombildning till kooperativ hyresrätt. Det som krävs är då att bostadsrättsföreningen på föreningsstämma ändrar sitt beslut om att förvärva fastigheten. Detta kan sedan anmälas till inskrivningsmyndigheten. När anteckningen har tagits bort kan anmälan göras om ombildning till kooperativ hyresrätt.

Vad bör då gälla för beslut om att inte förvärva fastigheten och vilka krav bör ställas på anmälan om detta?

Som tidigare nämnts krävs två tredjedels majoritet för beslut om förvärv för ombildning till bostadsrätt. Och vi har föreslagit att det samma skall gälla för ombildning till kooperativ hyresrätt. Det kan då förefalla naturligt att samma majoritetskrav bör gälla för ändringsbeslutet, dvs. beslutet att inte förvärva fastigheten.

Men de skärpta kraven för beslut om förvärv av fastighet motiveras, som tidigare nämnts, med att förutsättningarna för att ombildningen skall bli lyckad blir större om fler än hälften är intresserade. Med andra ord är förutsättningarna för ombildning för dåliga, om inte fler än hälften röstar för. Detta leder till att det inte bör krävas mer än att hälften av de aktuella hyresgästerna röstar för en ändring av det tidigare beslutet om förvärv av fastigheten. Därmed behövs inga särskilda regler för denna typ av beslut. Det gäller både för bostadsrätter och kooperativa hyresrätter.

Teoretiskt sätt finns då en risk för beslut om ändring av det tidigare beslutet, även om ombildning till den andra upplåtelseformen inte är aktuell. Men så är rättsläget (beträffande ombildning till bostadsrätt) redan i dag. Och problemet framstår som i stort sett enbart teoretiskt.

Vad bör då gälla beträffande anmälan till inskrivningsmyndigheten? Beslutet från föreningsstämman skall, som andra beslut, dokumenteras i ett protokoll. För intresseanmälan krävs en anmälan från styrelsen och

ett av denna utfärdad intyg. I detta skall anges bl.a. att minst två tredjedelar skriftligen har förklarat sig intresserade. Mot den bakgrunden anser vi att det är tillräckligt att styrelsen återtar sin intresseanmälan och till detta fogar ett intyg om att minst hälften av de aktuella hyresgästerna vid beslut på föreningsstämma röstat mot förvärv av den fasta egendomen.

Ekonomisk plan och besiktningsprotokoll

Som nämndes i inledningsavsnittet förutsätter ett giltigt beslut om förvärv av en fastighet för ombildning till bostadsrätt att en av intygsgivare granskad ekonomisk plan och ett besiktningsprotokoll är tillgängliga. Frågan blir därför om några liknande krav bör ställas upp för beslut om förvärv för ombildning till kooperativ hyresrätt.

När ombildningsreglerna infördes uppmärksammade departementschefen i propositionen särskilt frågan om ekonomisk plan (prop. 1981/82:169 s. 34 f.). Hon konstaterade inledningsvis att syftet med den ekonomiska planen är att skapa förutsättningar för att bostadsrättsföreningens verksamhet vilar på en betryggande ekonomisk grund. Bestämmelserna om ekonomisk plan, fortsatte hon, präglas av förhållandena vid nyproduktion. I en sådan situation spelar, enligt departementschefen, den ekonomiska planen knappast någon roll för den enskilde. Hon tillade att det i stället är den information som föreningsbildaren lämnar och själva upplåtelseavtalet som utgör underlag för ställningstagandet i fråga om förvärv av bostadsrätt.

Därefter kom departementschefen in på läget vid ombildning:

Situationen är emellertid annorlunda vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Det är självfallet av väsentlig betydelse att hyresgästerna före beslutet om förvärv av fastigheten får en tillfredsställande information om de ekonomiska förutsättningarna för en ombildning. Den ekonomiska planen bör härvid utgöra det viktigaste beslutsunderlaget för hyresgästerna. Det är enligt min mening alltså inte tillräckligt med någon form av preliminär plan utan en slutlig kalkyl bör föreligga i form av en ekonomisk plan.

Departementschefen ansåg att planen skulle föreligga när beslut om fastighetsförvärvet skall fattas. En bestämmelse om det infördes i BRL. Planen skall dessutom vara granskad av intygsgivare, men behöver inte vara registrerad.

Slutligen ställdes ett krav upp på att ett besiktningssprotokoll skall fogas till den ekonomiska planen. Protokollet skall utvisa fastighetens skick. Detta motiverades på följande sätt (prop. s. 35).

När det härfter gäller innehållet i den ekonomiska planen är det väsentligt att hyresgästerna vid sitt ställningstagande till ombildningen får kännedom om sådana kostnadsökningar som kan förutses. Härvid är det särskilt viktigt att fastighetens skick undersöks och att en beräkning görs av de kostnader som efter fastighetsförvärvet kan behöva läggas ner på underhållsåtgärder av olika slag. Det bör t.ex. inte få komma som en obehaglig överraskning för hyresgästerna att fastighetens stamledningar för vatten och avlopp måste bytas ut strax efter det att föreningen har förvärvat fastigheten. Om fastigheten skall byggas om bör hyresgästerna så långt möjligt få kännedom om ombyggnadens omfattning och den ökning av avgifterna som kommer att bli följden av ombyggnaden.

Lagstiftarens syn är alltså att den ekonomiska planen tjänar olika syften vid nybyggnation respektive ombildning. Vid nybyggnation anses planen sakna värde som informationsunderlag för den enskilde. Däremot anses den ekonomiska planen vara ett väsentligt informationsunderlag vid beslut om ombildning. Dessutom skall det finnas ett besiktningssprotokoll.

Vi delar uppfattningen att ett ekonomisk underlag och ett besiktningssprotokoll kan ha en betydelse som beslutsunderlag för hyresgästerna vid ombildning och att detta är en skillnad jämfört med förhållandena vid nyproduktion. Därför anser vi det också tänkbart med en ordning liknande den i BRL vid ombildning till ägarmodellen trots att vi i avsnitt 5.2.1 bestämde oss för att inte förespråka ett generellt krav på en sådan ordning.

Vid ombildning torde förhållandena ofta bli annorlunda än vid nyproduktion. Oftare kommer hyresgästerna eller vissa hyresgäster att vara drivande. Även i realiteten kommer hyresgästerna ofta att diktera villkoren. Därmed blir det viktigt med ett beslutsunderlag. I ombildningssituationer utsätts vidare ofta, i vart fall vissa av, hyresgästerna för ett visst tryck och påverkan. Därför är en opartisk granskning särskilt viktig. Det kan också konstateras att en viss debatt har förekommit om förhållandena vid vissa ombildningar till bostadsrätt under senare år.

Som vi angav i avsnitt 5.2.1 finns flera nackdelar med skyddssystemet i BRL. Men de nyss nämnda förhållandena vid ombildning talar enligt vår mening starkt för att ha ett skyddssystem vid ombildning. För

det talar också att det är endast fråga om ägarmodellen. Och det är som sagts vid bildning av den typen av kooperativa hyresrättsföreningar som behovet av skydd får anses störst. Vi anser därför att skälen för en ordning med någon form av skyddssystem vid ombildning till ägarmodellen väger över.

Samtidigt anser vi det viktigt att inte göra regelverket onödigt komplicerat. Det gäller särskilt mot bakgrund av att det skall gälla endast vid ombildning. Man bör så långt möjligt undvika sådana konsekvenser som att dessa regler driver fram formkrav, omfattande reglering osv.

Vi tog i avsnitt 5.2.2 ställning för att ett krav på säkerhet vid uttågande av förskott generellt sett är tillräckligt som författningsmässigt krav vid träffande av förhandsavtal. Förhållandena blir enligt vår mening inte annorlunda för att det är fråga om ombildning. Vi anser därför att något krav på kostnadskalkyler inte behöver ställas upp.

Däremot bör ett krav ställs upp att projektet skall granskas av två sådana intygsgivare som granskar motsvarande bostadsrättsprojekt. Man kan då fundera över om ett krav på ekonomisk plan är nödvändigt. Alternativet skulle vara en ordning där författningsmässiga krav inte fanns på intygsgivarens underlag. I praktiken skulle därmed underlaget bestämmas av vad intygsgivaren ansåg nödvändigt för att kunna bedöma projektet.

En sådan ordning skulle emellertid ställa nya krav på intygsgivarna jämfört med vad de är vana vid beträffande prövning av bostadsrättsprojekt. Vidare skulle ett särskilt regelsystem behöva byggas upp angående vad intygsgivarnas prövning skulle avse osv. Den tänkta förenklingen skulle därför utebli.

Vidare är det, som tidigare nämnts, så att vid just ombildning är den ekonomiska planen tänkt som ett beslutsunderlag för hyresgästerna. Det får då ses som en fördel att använda sig av en beprövad metod. Vi föreslår därför att man inför motsvarande förutsättningar för att ett beslut om förvärv för ombildning skall vara giltigt som gäller för bostadsrätter. Med andra ord skall en ekonomisk plan och ett besiktningssprotokoll vara tillgängliga inför beslutet. Planen skall vara granskad av två intygsgivare. I dessa avseenden bör man direkt hänvisa till BRL:s regler.

Bostadsrättsutredningen föreslog vissa ändringar i de här aktuella avseendena. I den mån Bostadsrättsutredningens förslag genomförs bör reglerna för kooperativ hyresrätt anpassas efter dem.

18.2 Särskilt om ombildningsregler i lagen om kooperativ hyresrätt

18.2.1 Bestämmelserna i BRL

Hyresgästens rätt till medlemskap

En bostadsrättsförening får i samband med ombildningen enligt huvudregeln inte vägra den som är hyresgäst i huset inträde i föreningen, 2 kap. 8 § BRL. Undantag gäller för lokaler, hyresförhållanden som beror på anställning och när rätt att vägra medlemskap efter övergång, enligt 2 kap. 3 och 4 §§ BRL, föreligger. Ett par särskilda undantag finns avseende tiden efter det att föreningen har förvärvat huset. Medlemskap får vägras om sökanden inte var hyresgäst när huset förvärvades (enligt huvudregeln) och om hyresgästen ansöker om medlemskap senare än ett år efter föreningens förvärv.

En hyresgäst som vägras inträde i bostadsrättsföreningen vid ombildningen kan hänskjuta tvisten till hyresnämnden, 2 kap. 10 § BRL.

Föreningens skyldighet att upplåta och följderna av vägran

Enligt 4 kap. 6 § BRL får en bostadsrättsförening – när någon enligt 2 kap. 8 § BRL har antagits som medlem – inte vägra att upplåta den lägenhet som är avsedd för medlemmen med bostadsrätt. Inte heller får föreningen erbjuda sådana villkor för upplåtelsen som medlemmen skäligen inte bör godta. Om föreningen bryter mot detta, kan medlemmen vända sig till hyresnämnden. Det nu sagda gäller dock inte om det är bestämt att hyresförhållandet skall upphöra.

I 2 kap. 12 § BRL finns bestämmelser för det fallet att bostadsrättsföreningen vägrar att upplåta bostadsrätt till någon som avses i 2 kap. 8 § BRL och som har antagits som medlem. Huvudregeln är att medlemmen då skall anses ha utträtt ur föreningen. Detsamma gäller om medlemmen inte antar ett erbjudande från föreningen att få lägenheten upplåten med bostadsrätt.

Undantag gäller om medlemmen inom viss tid hänskjuter frågan om upplåtelse till hyresnämnden enligt 4 kap. 6 § BRL. Undantag gäller också om styrelsen har medgett att medlemmen får stå kvar i föreningen.

Medlemmen anses ha utträtt ur föreningen, när ett beslut har vunnit laga kraft som innebär avslag på begäran om upplåtelse av bostadsrätt.

I 2 kap. 13 § BRL behandlas en speciell situation. Föreningen har antagit en hyresgäst som medlem. Men denne upphör att vara medlem innan någon bostadsrätt har upplåtits till honom. Medlemmen anses då, enligt huvudregeln, ha utträtt ur föreningen den dag hyresförhållandet upphör.

Förbudet mot höjning av upplåtelseavgiften

En bostadsrättsförening har rätt att ta ut en särskild avgift tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Avgiften kallas *upplåtelseavgift*. En förutsättning för att avgiften skall få tas ut är att stadgarna medger det. Tanken med upplåtelseavgiften är att den skall kunna tas ut i de fall upplåtelsen skall ske först sedan föreningens verksamhet har pågått en viss tid. Det är alltså i praktiken en form av uppräkningsavgift av insatsen.

Vid ombildning gäller särskilda begränsningar beträffande möjligheten att ta ut upplåtelseavgift, 7 kap. 14 § tredje stycket BRL. Upplåtelseavgift får inte tas ut förrän efter en månad från den dag då föreningen har erbjudit hyresgästen att få lägenheten upplåten med bostadsrätt. Vidare får avgiften, intill dess sex månader förflutit räknat från dagen för erbjudandet, högst motsvara ränta på insatsen enligt 5 § räntelagen (1975:635).

18.2.2 Överväganden och förslag

Vårt förslag: Den som är hyresgäst vid en ombildning till kooperativ hyresrätt skall i normalfallet ha rätt att bli medlem i den kooperativa hyresrättsföreningen. Undantag skall gälla för det fall föreningen enligt 3 kap. 1 § föreningslagen har rätt att vägra medlemskap. I övrigt skall motsvarande undantag finnas som gäller enligt 2 kap. 8 § BRL.

En hyresgäst som vägras medlemskap, skall kunna hänskjuta tvisten till hyresnämnden.

En kooperativ hyresrättsförening skall, enligt huvudregeln, vara tvungen att upplåta kooperativ hyresrätt till den som, i samband med ombildning, har antagits som medlem. Om en sådan upplåtelse inte kommer till stånd eller om medlemmen upphör att vara hyresgäst innan någon kooperativ hyresrätt har upplåtits, skall medlemmen – enligt huvudregeln – anses ha utträtt ur föreningen.

Några särskilda bestämmelser motsvarande dem som finns beträffande begränsningar i rätten att för bostadsrätter ta ut upplåtelseavgift i samband med ombildning skall inte finnas för kooperativa hyresrätter.

Hyresgästens rätt till medlemskap

Det finns enligt vår mening ingen anledning till någon annan princip avseende hyresgästens rätt att bli medlem i föreningen än vad som gäller enligt 2 kap. 8 § BRL. Huvudregeln bör alltså vara att den som är hyresgäst vid ombildningen också har rätt att bli medlem i den kooperativa hyresrättsföreningen. Som nämnts i avsnittet om bestämmelserna i BRL gäller vissa undantag från denna huvudregel.

Undantaget när hyresförhållandet avser en lokal motiverades i förarbetena (prop. 1981/82:169 s. 33) med att hinder inte bör ställas upp om bostadsrättsföreningen av ekonomiska eller andra skäl anser att lokalhyresgästerna bör kvarstå som hyresgäster hos föreningen. Detta synsätt menar vi är helt överförbart till kooperativa hyresrättsföreningar. Inte minst gäller det mot bakgrund av vad vi sade i avsnitt 3.2.1 om lokaler.

År 1991 infördes undantaget för hyresförhållanden som beror på anställning. Det syftade främst på fastighetsskötarbostäder. I sådana fall ansågs det kunna vara av värde för föreningen att behålla hyresrättsformen (prop. 1990/91:92 s. 165). Även i detta avseende är förhållandena likartade för kooperativa hyresrättsföreningar.

Undantag gäller vidare i fall där rätt att vägra medlemskap föreligger enligt 2 kap. 3 eller 4 § BRL. De paragraferna anger i vilka fall

medlemskap i en bostadsrättsförening får vägras efter övergång av bostadsrätt. Vi har i avsnitt 4.2.2 föreslagit att man skall ansluta till föreningslagens regler om antagande av medlemmar. Därför föreslår vi att ett undantag, liksom vid ombildning till bostadsrätt, skall ställas upp så att de sedvanliga kriterierna om rätt att vägra medlemskap gäller även vid ombildning. Men i det här fallet blir det då föreningslagens och inte BRL:s kriterier som skall utgöra undantag.

När det gäller de övriga bestämmelserna i 2 kap. 8 § BRL anser vi inte att förhållandena för en kooperativ hyresrättsförening avviker på något sätt som motiverar skillnader. Motsvarande bestämmelser bör alltså införas för kooperativa hyresrättsföreningar.

En hyresgäst som vägras medlemskap har, som nämndes i det föregående avsnittet, möjlighet att hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Den som vägras medlemskap i en ekonomisk förening är däremot hänvisad till att väcka talan vid domstol. Vi har i avsnitt 4.2.2 tagit ställning för att den principen normalt sett bör gälla även för kooperativa hyresrättsföreningar. Så bör det vara inte minst av det skälet att någon fast koppling inte skall finnas mellan andelsrätten och nyttjanderätten.

Det vi här talar om är en särskild situation där en person som redan är innehavare av hyresrätten vill få frågan om medlemskap prövad. I det fallet anser vi att det är rimligt att tvisten kan hänskjutas till hyresnämnden.

I sammanhanget bör nämnas att 1997 års hyreslagstiftningsutredning i sitt delbetänkande *Nytt system för prövning av hyres- och arrendemål* (SOU 1999:15) föreslog att hyres- och arrendenämnderna skall avskaffas. Men förslaget innebar också att tvister som den här aktuella, vilka i dag prövas av hyresnämnd, i allmän domstol skall handläggas i en, jämfört med vanliga tvistemål, särskild ordning och med deltagande av intresseledamöter. Förslaget bereds för närvarande. Skulle det förverkligas är det bara att anpassa vårt förslag till vad som i övrigt skall gälla för sådana ärenden som enligt gällande rätt handläggs av hyres- och arrendenämnderna. Nämnas kan att inriktningen för närvarande är att nämnderna inte skall avvecklas, utan i stället administrativt samordnas med tingsrätten vid de orter där nämnderna i dag verkar (se t.ex. Regeringens skrivelse 1999/2000: 106 s. 59).

Föreningens skyldighet att upplåta och följdera av vägran

Tveksamhet rådde tidigare i frågan om ett i en *bostadsrättsförening* meddelat medlemskap verkligen innebar en skyldighet för föreningen att också upplåta bostadsrätt. Tanken med att införa en skyldighet att

upplåta bostadsrätt sedan den som vid ombildningen är hyresgäst har beviljats medlemskap var följande (prop. 1990/91:92 s. 74). En hyresgäst som har blivit medlem i föreningen bör kunna räkna med att också få sin lägenhet upplåten med bostadsrätt. Men det är inte möjligt eller rimligt att kräva av en bostadsrättsförening att den redan före fastighetsförvärvet skall veta om en lägenhet skall upplåtas med bostadsrätt.

När det gäller kooperativa hyresrättsföreningar skall, som flera gånger påpekats, enligt vårt förslag någon fast koppling inte finnas mellan andels- och nyttjanderätten. Normalt sett är det därför inte heller naturligt att anse att ett beviljat medlemskap skall medföra att en nyttjanderätt skall upplåtas.

Men ombildning är en speciell situation. Utgångsläget är att ett antal hyresgäster är överens om att försöka förvärva en fastighet för att bilda en kooperativ hyresrättsförening. En naturlig förutsättning för den som röstar för ombildningen är att han skall få bli medlem och få behålla sin lägenhet men då som en kooperativ hyresrätt. Vi anser inte att några skillnader bör råda i detta hänseende för att ombildning skall ske till kooperativ hyresrätt i stället för till bostadsrätt. Principerna vid ombildning enligt 4 kap. 6 § BRL bör således överföras även till kooperativa hyresrätter.

Detsamma bör enligt vår mening göras med bestämmelserna för ombildning i 2 kap. 12 och 13 §§ BRL om konsekvenser beträffande medlemskap. Situationen i 2 kap. 12 § BRL är att medlemskap enligt 2 kap. 8 § har beviljats men, något förenklat, att någon upplåtelse av bostadsrätt inte kommer till stånd. Den andra situationen är att en medlem upphör att vara hyresgäst innan någon bostadsrätt har upplåtits till honom. I dessa fall anses medlemmen normalt ha utträtt. Situationerna är jämförbara med de fall som togs upp i avsnitt 4.2.7 när hyresrätten är förverkad m.m. Då föreslog vi en motsvarande bestämmelse. Med andra ord bör detsamma gälla i de här aktuella hänseendena.

Bör en motsvarighet finnas till begränsningarna beträffande upplåtelseavgifter?

Begränsningarna i 7 kap. 14 § tredje stycket BRL beträffande möjligheterna att ta ut upplåtelseavgift vid ombildning infördes år 1991. I förarbetena målades följande bakgrund upp som skäl för begränsningarna (prop. 1990/91:92 s. 123).

Det förekommer i dag att hyresgäster som av föreningen en gång erbjudits förvärv av bostadsrätt, vid en ombildning tackar nej, men

sedermera ångrar sig... Föreningarna brukar emellertid då som förutsättning för upplåtelse kräva att hyresgästen betalar en upplåtelseavgift, ofta med utgångspunkt i bostadsrättens marknadsvärde. I många fall beror föreningarnas förhållningssätt i dessa fall säkerligen på att man misstänker att hyresgästen efter ett förvärv omedelbart skall sälja bostadsrätten med god förtjänst. Förfaringssättet kan dock många gånger anses oskäligt mot en hyresgäst som faktiskt önskar bo kvar i huset men av olika skäl kan ha haft svårt att bestämma sig för ett bostadsrättsförvärv.

Någon direkt motsvarighet till upplåtelseavgifter föreslår vi inte för kooperativa hyresrätter. Som utvecklets i avsnitt 4.2.5 ser vi emellertid inte några hinder mot att en förening, som så önskar, har stadgebestämmelser som medger att de insatser som nya medlemmar skall erlagga efter hand räknas upp.

Vi ser inte samma risker för att en oskälig uppräkningsprinciper på annan grund som inte är oskäliga och inte strider mot likhetsprincipen och som samtidigt är sådana att de motiverar ett särskilt förbud i författning. Vi anser därför att någon motsvarighet till begränsningarna beträffande upplåtelseavgifter vid ombildning inte bör införas.

18.3 Bör ombildning till hyresmodellen stimuleras?

18.3.1 Bakgrund

Det förslag vi hittills har diskuterat ger förbättrade förutsättningar för tillkomsten av kooperativa hyresrättsföreningar enligt ägarmodellen. Däremot innebär det ingen förbättring för kooperativa hyresrättsföreningar enligt hyresmodellen.

Våra hittillsvarande resonemang har byggt på att man generellt sett inte bör prioritera bostadsrätt före kooperativ hyresrätt eller tvärtom. Det förekommer visserligen bostadsrättsföreningar som inte äger fastigheten där bostadsrättslägenheterna är inrymda. Föreningar finns som i stället hyr eller arrenderar (se t.ex. Bostadsrättsutredningens slutbetänkande Olika bostadsrättsfrågor [SOU 2000:2] s. 152 f.). Men det fram-

går trots detta rätt klart av BRL att lagstiftaren i huvudsak har tänkt sig föreningar som äger sina fastigheter.

När det gäller kooperativ hyresrätt är det redan i våra direktiv fastslaget att reglerna skall omfatta inte bara föreningar enligt ägarmodellen utan även enligt hyresmodellen. Det kan sägas utgöra skäl för att om möjligt på motsvarande sätt som vi gjort beträffande ägarmodellen försöka gynna ombildning till kooperativ hyresrätt enligt hyresmodellen. Tanken är alltså att man först med ett sådant gynnande behandlar bostadsrätt och kooperativ hyresrätt lika.

18.3.2 Överväganden och förslag

Vårt förslag: Särskilda krav skall gälla, om en kooperativ hyresrättsförening avser att hyra lägenheter i ett hus för ombildning till kooperativ hyresrätt och om *samtliga* lägenheter skall hyras. Beslut skall då fattas med två tredjedelsmajoritet bland hyresgästerna.

Vid en sådan ombildning träder föreningen automatiskt in som hyresvärd även gentemot hyresgäster som inte är medlemmar i föreningen. Vissa förutsättningar skall dock vara uppfyllda, bl.a. skall hyresgästerna informeras om inträdet.

De hyresgäster som inte vill vara med i föreningen har i övrigt kvar samma rättigheter och skyldigheter som tidigare. Upphör hyresavtalet mellan fastighetsägaren och föreningen, återinträder fastighetsägaren som hyresvärd.

Särskilda regler bör införas

Gynnande regler kan utformas på olika sätt beroende på vilka situationer man vill stimulera. Man kan tänka sig regler där syftet är att gynna hyresgäster som vill gå över till föreningsformen men där fastighetsägaren inte är lika intresserad. Det skulle enkelt uttryckt innebära regler som mer eller mindre tvingar fastighetsägaren att upplåta lägenheterna åt en förening i stället för till enskilda hyresgäster. I så fall finns dock inte det naturliga tillfälle då upplåtelsen till föreningen skall ske som det finns vid utövande av en förköpsrätt. Men framför allt framstår det som helt främmande att tvinga den befintlige ägaren att upplåta lägenheter till en kooperativ hyresrättsförening. En sådan relation har utomordentligt små möjligheter att bli bra och frågan är hur ett hyresavtal skulle kunna träffas när fastighetsägaren inte vill det. Ett system som

bygger på tvång till upplåtelse skulle slutligen innebära en kraftig inskränkning av äganderätten.

Man kan då i stället tänka sig situationen att fastighetsägaren och ett antal hyresgäster är intresserade av ombildning till kooperativ hyresrätt enligt hyresmodellen medan övriga hyresgäster inte är intresserade av detta. Vilka behov finns av gynnande regler i denna situation?

Först och främst kan konstateras att, även om man inte inför några särskilda regler, inget hindrar att en förening bildas med så många hyresgäster som är intresserade. Avseende dessa lägenheter eller denna del av huset träffar fastighetsägaren avtal med föreningen och föreningen får sedan träffa avtal med sina medlemmar så att de blir kooperativa hyresgäster i föreningen. Resterande hyresgäster förblir vanliga hyresgäster i förhållande till fastighetsägaren.

Komplikationer kan då tänkas uppstå i den vardagliga förvaltningen. Det kan vara en fördel om alla som bor i huset kan vända sig till samma person t.ex. när reparationsbehov föreligger. En möjlighet är att lösa sådana frågor genom förvaltningsavtal. Exempelvis kan föreningen bli förvaltare för samtliga lägenheter. Det är således en lösning som inte kräver några särskilda regler.

SABO har emellertid förhört sig med ett antal av sina medlemmar. Den allmänna åsikt som kom fram var att hyresgästerna med en sådan lösning inte i tillräcklig utsträckning skulle få den makt (bestämmanderätt) över sitt boende som gör ett erbjudande om kooperativ hyresrätt intressant. Hyresmodellen blir då inte heller ett intressant alternativ för allmännyttans fastighetsbestånd.

Man kan säkert ha olika uppfattningar i frågan om vad som är möjligt att åstadkomma med förvaltningsavtal. Ofrånkomligt är dock att, om fastighetsägare inte anser hyresmodellen attraktiv, risken är stor att detta inverkar menligt på modellens utbredning. Eftersom uppfattningen förefaller vara utbredd bland de allmännyttiga fastighetsägarna, är risken överhängande att andra fastighetsägare delar den. Därtill kommer att kooperativ hyresrätt är tänkt som ett alternativ för allmännyttan i framtiden.

Ett annat skäl för att söka andra lösningar än att hänvisa till förvaltningsavtal är strävan efter likhet med ombildning till bostadsrätt och till kooperativ hyresrätt enligt ägarmodellen. Vid sådan ombildning blir föreningen hyresvärd också för de hyresgäster som inte går med i föreningen.

Enligt vår uppfattning finns således skäl att överväga andra lösningar som kan tänkas mer motsvara tanken att en förening skall kunna träda in som hyresvärd även gentemot icke medlemmar, när den hyr lägenheter i ett hus för att upplåta lägenheterna med kooperativ hyresrätt.

Utgångspunkter för en särskild reglering

Den situation vi talar om är att det finns hyresgäster i ett hus och att en del av hyresgästerna vill starta en kooperativ hyresrättsförening medan andra vill förbli vanliga hyresgäster. Det är då viktigt att se till att de kvarvarande, vanliga *hyresgästernas rättsställning* i så stor utsträckning som möjligt inte försämras. Som sadet i våra allmänna överväganden är kooperativ hyresrätt ett komplement till de befintliga upplåtelseformerna. Det betraktelsesättet måste gälla även i förevarande sammanhang. Och det innebär alltså att det finns klara gränser för hur långt man kan gå i ambitionen att skapa goda förutsättningar för att upplåtelseformen skall kunna etablera sig.

Frågan bör också ställas om några särskilda krav bör ställas upp på föreningens beslut vid en ombildning till kooperativ hyresrätt enligt hyresmodellen. Kravet om två tredjedels *majoritet* för ombildning till bostadsrätt fanns redan när ombildningsreglerna infördes år 1982. Som vi utvecklades i avsnitt 18.1.2 infördes de särskilda ombildningsreglerna för att stimulera ombildning. Majoritetsregeln innebar emellertid att ombildning i viss mån försvårades. Hur motiverades då det?

I korthet var tanken med majoritetsregeln att man ville att ombildningen skulle ske på de boendes villkor eftersom den gav hyresgästerna ett helt annat ekonomiskt ansvar än tidigare för sitt boende (prop. 1981/82: 169 s. 27 ff.). Inflytandet ville man garantera genom en majoritetsregel. Det ansågs därvid inte tillräckligt med vanlig, enkel majoritet. Kravet på kvalificerad majoritet motiverades vidare med att det är viktigt att så många som möjligt deltar i beslutet eftersom ombildningen får stor betydelse för de boende i fastigheten och att en stark majoritet främjar grundtankarna bakom bostadsrättssystemet.

År 1992 sänktes majoritetskravet till enkel majoritet. Till stöd för sänkningen anfördes att farhågorna om att föreningarna skulle bli bräckliga vid lägre majoritetskrav inte var befogade eftersom ett skyddssystem med ekonomiska planer, intygsgivare m.m. finns (prop. 1990/91:160 s. 12 ff). Inte heller ansågs sänkningen innebära risker för ökade problem för de kvarvarande hyresgästerna. Det motiverades med att det inte är unikt för denna kategori av hyresgäster att den nye fastighetsägaren kan vara oerfaren och att de kvarvarande hyresgästerna skyddas av samma hyresrättsliga regler som andra hyresgäster.

Två tredjedelskravet återinfördes år 1999. Motiven till den ändringen återgavs i avsnitt 18.1.2. De handlade alltså om större möjlighet till lyckad ombildning, restriktivitet på grund av boendets stora sociala betydelse och risken för att föreningen inte är så intresserad av de kvarvarande hyresgästerna.

Vid ombildning till kooperativ hyresrätt enligt hyresmodellen är situationen något annorlunda. Föreningen kan i och för sig dimensioneras efter hur många som är intresserade. Det är inte givet att föreningen måste hyra samtliga lägenheter. Därmed har argumenten om föreningens bärkraft inte samma tyngd.

Däremot har argumenten som tar sikte på boendets sociala betydelse och de kvarvarande hyresgästerna samma bärkraft i de fall en ombildning av vissa lägenheter till kooperativa hyresrätter skall medföra att föreningen, på ett eller annat sätt, tar över hyresvärdens förpliktelser. För sådana fall anser vi att särskilda krav bör ställas på föreningens beslut.

Hänsynen till de kvarvarande hyresgästerna medför enligt vår mening att valet närmast står mellan antingen att ansluta till samma majoritetskrav, två tredjedelar, som gäller vid ombildning till bostadsrätt och som vi har föreslagit vid ombildning till ägarmodellen eller att ställa upp ett ännu högre krav.

Hela diskussionen här handlar om att försöka förbättra förutsättningarna för ombildning till kooperativ hyresrätt. För höga majoritetskrav innebär att man ställer upp en annan form av hinder mot ombildning än de man försöker undanröja. Det är också svårt att se att t.ex. tre fjärdedelars majoritet gör det mer berättigat att ombildningen får konsekvenser för de kvarvarande, vanliga hyresgästerna än ett majoritetskrav på två tredjedelar. Minoriteten består ju av ett antal enskilda individer. I förhållande till den infallsvinkeln kan man inte säga mer än att det för minoritetsskyddets skull rent allmänt framstår som rimligt att kräva en rätt stor uppslutning. Vi anser att något avgörande skäl inte finns för att ställa upp ännu hårdare krav än det som gäller för ombildning till bostadsrätt. Därmed är det bättre att välja samma krav. Det bidrar till enhetlighet och gör regelverket mer lättöverskådligt.

Däremot anser vi inte att man bör införa någon motsvarighet till kravet på ekonomisk plan och besiktningssprotokoll för ombildningen. Som vi har utvecklat i avsnitt 5.2.1 är det ekonomiska risktagandet mindre beträffande föreningar enligt hyresmodellen än föreningar enligt ägarmodellen. Det är inte aktuellt att förvärva fastigheten. Därmed har inte heller de skäl som anfördes för ekonomisk plan och besiktningssprotokoll vid ombildning till bostadsrätt, se avsnitt 18.1.2, samma bärkraft. De ekonomiska förutsättningarna ändras inte på samma sätt vid en förhyrning som vid ett köp och fastighetens skick är inte av samma omedelbara betydelse för beslutet som vid förvärv.

Sammanfattningsvis föreslår vi således att ett krav bör ställas upp på två tredjedels majoritet vid beslut om att hyra *samtliga* lägenheter i ett hus för ombildning till kooperativ hyresrätt. Däremot anser vi inte att

ett krav på kvalificerad majoritet generellt sett bör gälla för att en kooperativ hyresrättsförening skall kunna hyra lägenheter för upplåtelse av kooperativ hyresrätt. Det gäller inte för ägarmodellen vid t.ex. nyproduktion. Inte heller gäller det när en kooperativ hyresrättsförening skall hyra tomma lägenheter.

Närmare om de särskilda ombildningsreglerna

I det fall den kooperativa hyresrättsföreningens hyresavtal med fastighetsägaren skall omfatta samtliga lägenheter anser vi att fastighetsägarens ansvar för förvaltningen i sin helhet bör övergå till föreningen. Vi har därför övervägt följande fyra alternativ till lagstiftning.

1. Föreningen kan eller skall inträda i fastighetsägarens förvaltnings-skyldigheter.
2. Fastighetsägaren ges en rätt att säga upp de kvarvarande, vanliga hyresgästerna samtidigt som hyresavtal anses träffat med föreningen.
3. Föreningen kan inträda som part i de hyresavtal mellan fastighetsägaren och hyresgäster som inte vill bli kooperativa hyresgäster.
4. Alla hyresgäster har att välja mellan att bli kooperativa hyresgäster eller att flytta.

Det fjärde alternativet menar vi att man ganska snabbt kan avskriva. Den lösningen är mest ingripande och minst fördelaktig för de hyresgäster som inte vill bli medlemmar i den kooperativa hyresrättsföreningen. Det gäller särskilt eftersom insatser skall betalas. Så länge något av de andra alternativen i tillräcklig grad undanröjer hinder mot ombildning bör det fjärde alternativet undvikas. Och det gör enligt vår bedömning i vart fall alternativ 2 och 3.

Däremot anser vi det tveksamt om alternativ 1 uppfyller det nämnda kravet. Mot detta alternativ kan riktas samma invändning som om inga särskilda regler införs, alltså då frågan får lösas genom förvaltningsavtal. Vad som avses är alltså invändningen från fastighetsägarhåll att fastighetsägaren inte kan frigöra sig från hyresvärdens förpliktelser i sådan utsträckning att upplåtelse till en kooperativ hyresrättsförening framstår som meningsfull. Det framstår också som något tveksamt om det alternativet för hyresgästen är fördelaktigare än de andra. Risken är att hyresgästen, beroende på vad saken gäller, i vissa fall skall vända sig till föreningen men i andra fall direkt till fastighetsägaren. Då har man bara krånglat till hyresgästens tillvaro och risken är att problem "faller mellan två stolar".

Enligt vår mening har alternativen 2 och 3 ett försteg framför de andra alternativen. Något bör därför sägas om den närmare utformningen av dem.

Först bör något sägas om läget när reglerna skall slå till. Hyresgästerna som är medlemmar i föreningen skall med kvalificerad majoritet ha beslutat om att föreningen skall hyra samtliga lägenheter i det aktuella huset eller – som beslutet kan ta sig ut i praktiken – att hyra hela huset (om denna fråga se vidare författningskommentaren till 1 kap. 1 § lagen om kooperativ hyresrätt). När det gäller de lägenheter som skall bli kooperativa hyresrätter får hyresavtalen sägas upp. Föreningen får träffa avtal dels med fastighetsägaren, dels med de blivande kooperativa hyresgästerna. Det som dessutom bör vara möjligt enligt vår mening är att föreningen skall kunna träffa hyresavtalet med fastighetsägaren så att det avser också de lägenheter där hyresgästen inte är intresserad av ombildningen. Föreningens beslut och avtalet med fastighetsägaren får sedan olika konsekvenser beroende på om man bestämmer sig för alternativ 2 eller 3.

Alternativ 2 innebär att fastighetsägaren ges möjlighet att säga upp de kvarvarande vanliga hyresgästerna. Med förebild från vad som gäller vid ogiltiga upplåtelser av bostadsrätt m.m. bör därvid gälla att hyresavtal skall anses ingånget med föreningen för tiden från det att hyresgästen tillträdde lägenheten. I första hand bör det vara upp till parterna att komma överens om villkoren. Men om parterna inte kommer överens bör villkoren fastställas av hyresnämnden, jfr 4 kap. 9 § BRL.

Alternativ 3 innebär i stället att föreningen, sedan beslut har fattats och avtal har träffats med fastighetsägaren, enligt en bestämmelse i författning, i stället för fastighetsägaren inträder som part i hyresavtalen med de hyresgäster som inte vill bli kooperativa hyresgäster.

En fördel med alternativ 2 är att uppsägningen och det nya avtalet gör förändringarna synliga för hyresgästen. Och händelseförloppet dokumenteras, vilket underlättar t.ex. om hyresgästen i process skall välja rätt part att rikta sin talan mot. Men motsvarande tydlighet kan uppnås med alternativ 3, om man ställer upp som förutsättning att hyresgästen skall få ett meddelande om att föreningen har trätt in som hyresvärd. För ett sådant meddelande bör det enligt vår mening vara tillräckligt att det, enligt de närmare reglerna i 63 § hyreslagen, skickas i rekommenderat brev.

En nackdel med alternativ 2 är att uppsägningen kan verka skrämmande. Visserligen kan detta förebyggas genom krav på information om att hyresavtal anses ingånget med föreningen m.m. Från praktikerhåll har dock hävdats att uppsägningar regelmässigt skapar oro. Risker

finns att oron inte på ett tillfredsställande sätt kan förebyggas ens med information.

Ombildningssituationen kan skapa vissa spänningar mellan föreningen och de hyresgäster som inte är intresserade av ombildningen. Alternativ 2 inbjuder därvid i viss mån till osakliga och onödiga tvister om hyresvillkoren. I det hänseendet har alternativ 3 – särskilt i ljuset av den generella rätten till villkorsändring enligt 54 § hyreslagen – ett försteg.

Det hittills sagda ger enligt vår mening alternativ 3 ett klart försteg. Vad som främst talar mot den lösningen är att den på det teoretiska planet är den lösning som mest avviker från gängse principer. Enligt vår mening väger dock de påtalade fördelarna tyngre än denna nackdel. Vi förordar således vad som här har benämnts alternativ 3, dvs. en regel som innebär att den kooperativa hyresrättsföreningen inträder som hyresvärd även för de hyresgäster som inte vill vara med i föreningen.

Om den kooperativa hyresrättsföreningen hyr endast en del av lägenheterna, föreslår vi ingen särskild reglering avseende ansvaret för förvaltningen. Det innebär att fastighetsägaren alltjämt står kvar som hyresvärd i förhållande till hyresgäster som inte är med i föreningen. Möjlighet finns givetvis för fastighetsägaren och föreningen att träffa särskilt avtal så att föreningen åtar sig förvaltningen även i förhållande till dessa hyresgäster.

Hyresgästen bör inte anses som andrahandshyresgäst

Våra resonemang i det föregående innebär – och det gäller oavsett om alternativ 2 eller 3 väljs – att de kvarvarande, vanliga hyresgästerna är att anse som andrahandshyresgäster i hyreslagens mening, om särskilda regler inte införs. Men som tidigare nämnts är det viktigt att så långt möjligt värna om dessa hyresgästers rättsställning.

Enligt vår uppfattning skulle det därför vara en alldeles onödig försämring, om dessa hyresgäster ansågs som andrahandshyresgäster. En särskild bestämmelse bör därför införas som förhindrar att så blir fallet.

Frågan blir då om denna bestämmelse bör gälla endast i ombildningsfallen eller även när en förening enligt hyresmodellen i något annat fall hyr ut till annan än medlem. Vi har i avsnitt 3.2.1 föreslagit att en kooperativ hyresrättsförening skall kunna hyra ut till annan än medlem. Och i ett sådant fall torde föreningens upplåtelse vara att anse som en andrahandsupplåtelse, om särskilda regler inte införs.

Vi ser flera skäl mot att upprätthålla en sådan skillnad. Det skulle ge onödiga gränsdragningsproblem. Regelverket skulle bli svårt att tilläm-

pa för föreningarna. Risken för att den som hyr av en förening inte skulle förstå att denne var andrahandshyresgäst framstår också som överhängande. Vi föreslår därför att man gör bestämmelsen att den som hyr av en kooperativ hyresrättsförening inte skall anses som andrahandshyresgäst generellt tillämplig.

18.4 Ombildning från kooperativ hyresrätt till bostadsrätt m.m.

18.4.1 Bakgrund

Inriktningen på vårt arbete

Enligt våra direktiv skall vi överväga hyresgästernas möjligheter att omsätta sina kooperativa hyresrätter till kapital, t.ex. genom ombildning till bostadsrätt. Enligt regeringens mening talar därvid starka skäl för att en sådan ombildning i princip inte bör vara möjlig att genomföra. En motsatt ordning skulle, enligt direktiven, bl.a. stå i strid med den övergripande målsättningen att den kooperativa hyresrätten skall vara en boendeform utan spekulativa moment. Vi skall därför, avslutar direktiven, utgå från att utrymmet för hyresgästerna att på sådant sätt omsätta sina nyttjanderätter bör vara mycket begränsat.

Inför våra överväganden i frågan ges här en kort bakgrund.

Föreningslagen

Beslut om likvidation av en ekonomisk förening fattas av föreningsstämman, 11 kap. 1 § föreningslagen. Ett beslut om likvidation är i normalfallet giltigt endast om samtliga röstberättigade har förenat sig om beslutet eller detta har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor. I det sistnämnda fallet gäller dessutom att det senare beslutet skall ha biträtts av minst två tredjedelar av de röstande. Längre gående villkor kan föreskrivas i stadgarna.

De undantagsfall som finns, bl.a. att föreningen är i konkurs, är inte av intresse här.

Bostadsrättsföreningar

För bostadsrättsföreningar gäller de nyss återgivna reglerna i föreningslagen om likvidation, 9 kap. 29 § BRL.

Av intresse i förevarande sammanhang är även de särskilda bestämmelser som finns om överlåtelse av hus som tillhör föreningen, 9 kap. 16 § första stycket 4 BRL. Bestämmelserna gäller hus i vilket det finns en eller flera lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt. Då skall överlåtelsebeslutet ha fattats på samma sätt som ett likvidationsbeslut. Dessutom gäller att minst två tredjedelar av bostadsrättshavarna i det hus som skall överlåtas alltid skall ha gått med på beslutet.

18.4.2 Överväganden och förslag

Vårt förslag: Ett beslut om att överlåta ett hus som tillhör föreningen och i vilket det finns kooperativa hyresrätter skall fattas på föreningsstämma för att vara giltigt. Dessutom skall beslutet ha fattats på det sätt som gäller för beslut om likvidation enligt 11 kap. 1 § föreningslagen. Slutligen skall minst två tredjedelar av de kooperativa hyresgästerna i det hus som skall överlåtas ha gått med på beslutet.

Överlåter föreningen sitt hus eller säljs det exekutivt, upphör de kooperativa hyresrätterna. Därvid skall motsvarande bestämmelser gälla som gäller för bostadsrätter. Det innebär bl.a. att den kooperativa hyresgästen skall ha rätt till skälig ersättning. Skriftligt hyresavtal skall anses ingånget, om lägenheten hade tillträtts vid överlåtelsen. Hyresvillkoren fastställer parterna eller, om så inte sker, hyresnämnden. Vad som nu sagts skall gälla också för föreningar enligt hyresmodellen, när hyresavtalet mellan fastighetsägaren och föreningen upphör.

I övrigt skall föreningslagens bestämmelser gälla beträffande en kooperativ hyresrättsförenings möjligheter att upphöra, t.ex. för bildande av en bostadsrättsförening.

Begränsningar beträffande föreningen

Av redogörelsen för gällande rätt beträffande ekonomiska föreningar och bostadsrättsföreningar framgår att stränga krav gäller för beslut om frivillig likvidation. Några särskilda bestämmelser som gynnar ombildning från kooperativ hyresrätt till bostadsrätt eller vice versa finns i dag av naturliga skäl inte. Ändring av stadgarna i kombination med omregistrering av föreningen torde inte vara en framkomlig väg (jfr prop.

1990/91:92 s. 144). Gränserna för när likvidation kan beslutas blir därmed i praktiken avgörande för under vilka förhållanden man kan byta från kooperativ hyresrättsförening till bostadsrättsförening eller tvärtom, om man bortser från förfaranden, såsom överlåtelse, med huset.

Redan med hänsyn till den inriktning som anges i våra direktiv finns inte skäl för att underlätta de nämnda typerna av ombildning. Frågan blir därför om likvidationsreglerna innebär tillräckligt hårda krav och vilka förutsättningar som finns för att ställa upp hårdare krav. Kraven på beslut om frivillig likvidation är förhållandevis höga. De ger enligt vår mening ett tillräckligt skydd för de kooperativa hyresgästerna. Att ytterligare höja gränserna för frivillig likvidation eller rent av omöjliggöra sådan likvidation är inte meningsfullt. För ekonomiska föreningar finns det, liksom för andra liknande associationer, regler om tvångslikvidation och likvidation i samband med konkurs. För stränga begränsningar beträffande frivillig likvidation skulle därför kunna kringgås genom att alla medlemmar utträder, betalningar ställs in osv.

Reglerna om likvidation innebär alltså enligt vår mening ett tillräckligt skydd för föreningen och dess kooperativa hyresgäster. Att generellt helt förhindra att kooperativa hyresrättsföreningar upphör och i stället blir bostadsrättsföreningar bedömer vi, mot bakgrund av det sagda, inte heller möjligt. Ett sådant heltäckande förbud anser vi vidare inte är motiverat. Det är t.ex. svårt att se skälen för det beträffande en förening som vid bildandet har byggt ett hus och där medlemmarna efter ett antal år är överens om att man bör byta upplåtelseform.

Däremot kan särskilda skäl, exempelvis omständigheterna vid föreningens tillkomst, motivera ytterligare hinder. Ett sådant exempel är de överväganden som för närvarande görs i frågan om man inom ramen för de allmännyttiga bostadsföretagens fastighetsbestånd skall använda kooperativa hyresrättsföreningar som en form för ökat hyresgästinflytande. Det kan då finnas skäl att säkerställa att detta fastighetsbestånd förblir hyresrätter och inte blir bostadsrätter. I så fall bör inskränkningar göras som är anpassade efter vad som efter omständigheterna framstår som rimligt. Som utvecklades i avsnitt 18.1.2 är framtiden för de allmännyttiga bostadsföretagens fastighetsbestånd en fråga som Kommittén för allmännyttiga bostadsföretag och boendesocial utveckling (Fi 2000:01) överväger. Eventuella särskilda hinder beträffande det beståndet bör därför övervägas av den kommittén.

Särskilt om överlåtelse av hus

Som angavs i avsnitt 18.4.1 gäller särskilda krav för beslut om att föreningen skall överlåta ett hus som det finns bostadsrätter i. Sådana krav har funnits ända sedan 1930 års BRL. Varken i det eller senare lagstiftningsärenden har de särskilda kraven för denna typ av beslut getts någon uttrycklig motivering. Både med tanke på reglernas utformning – bl.a. skall kraven för likvidationsbeslut iakttas – och på konsekvenserna om sådana krav inte fanns är det rimligt att anta att åtminstone ett av skälen har varit att man ville förhindra kringgåenden av likvidationsreglerna.

Detta gäller särskilt mot bakgrund av att en motsvarighet till bestämmelserna i 7 kap. 33 § BRL också har funnits sedan 1930 års BRL. Enligt dessa bestämmelser upphör bostadsrätten om det hus säljs där lägenheten finns. Föreningen blir skyldig att betala skälig ersättning. Om lägenheten har tillträtts, skall skriftligt hyresavtal anses vara ingånget. Hyresvillkoren regleras i 4 kap. 9 § BRL. Parterna kan komma överens om villkoren. I annat fall fastställs de av hyresnämnden. I förarbetena uttalades bl.a. (NJA II 1930 s. 519):

Då en på visst sätt kvalificerad majoritet kan besluta om föreningshusets försäljning, måste i lagen givas garantier för att medlem som tillhör minoriteten, icke omedelbart berövas sin bostad.

Frågan blir därmed om bestämmelser om särskilda krav på beslut om överlåtelse av ett hus med kooperativa hyresrätter och om följderna av en överlåtelse för de kooperativa hyresrätterna bör ställas upp.

Inledningsvis bör något sägas om vad som gäller för vanliga hyresrätter, när huset där lägenheterna finns frivilligt överlåts. Det finns i och för sig en gammal princip om att ”köp bryter legostämman”. Men beträffande hyresrätter gäller så många undantag att det riktiga är att säga att hyresrätten enligt huvudregeln består. Hyresrätten består nämligen om förbehåll görs vid överlåtelsen om hyresrättens bestånd, om den nye ägaren är i ond tro om hyresrättens existens, om tillträde har skett och om hyresrätten är inskriven, 7 kap. 11 – 14 §§ jordabalken.

Enligt den grundläggande konstruktion vi tidigare har förordat för den kooperativa hyresrätten är denna i grunden en hyresrätt. När särskilda bestämmelser inte finns gäller samma bestämmelser som för vanliga hyresrätter. Utan någon reglering skulle därför de angivna principerna gälla. Det är emellertid inte rimligt. De särskilda reglerna för kooperativa hyresrätter förestavas, hårt sammanfattat, just av det förhållandet att hyresgästen är medlem i den aktuella kooperativa hyres-

rättsföreningen. Om nu huset överlåts till t.ex. en sedvanlig hyresvärd är det inte lämpligt att de särskilda bestämmelserna om ansvaret för lägenheten, hyran osv. gäller.

Därför bör principen vara att den kooperativa hyresrätten upphör när huset överlåts. Detsamma bör för övrigt, liksom beträffande bostadsrätter, gälla om huset säljs exekutivt. Liksom bostadsrättshavare bör den kooperativa hyresgästen ha rätt till ersättning. Om lägenheten har tillträtts, bör skriftligt vanligt hyresavtal anses ingånget. Enligt vår mening kan därvid 4 kap. 9 § BRL användas som förebild för vad som skall gälla vid fastställelse av hyresvillkoren.

Redan genom bedömningen att den kooperativa hyresrätten måste upphöra vid överlåtelse anser vi att frågan är besvarad om särskilda krav, motsvarande dem i 9 kap. 16 § första stycket 4 BRL, bör ställas upp för beslut om överlåtelse av hus som det finns kooperativa hyresrätter i. Överlåtelsen får ingripande konsekvenser. Det är då viktigt med stor enighet kring beslutet. Och de särskilda kraven måste tjäna som hinder mot kringgåenden av likvidationsreglerna.

Särskilt om hyresmodellen

Det hittills sagda har tagit sikte på föreningar enligt ägarmodellen. Beträffande föreningar enligt hyresmodellen kan man tänka sig två andra scenarier. För det första kan föreningen eller fastighetsägaren säga upp hyresavtalet dem emellan. För det andra kan fastighetsägaren sälja huset.

Men i de fallen är det svårare att se risken för illojala förfaranden. Exempelvis ett tivelaktigt utnyttjande av likvidationsreglerna får man tänka sig bygger på en tanke om att efter likvidationen vidta ytterligare åtgärder, t.ex. att kunna sälja småhus som egna hem. När föreningen hyr innebär emellertid en uppsägning inte att föreningen därefter kan vidta den typen av transaktioner.

Att sätta upp särskilda begränsningar för fastighetsägare som hyr ut till kooperativa hyresrättsföreningar framstår som problematiskt. Det är inte rimligt att begränsa fastighetsägarens handlingsfrihet för att denne väljer att hyra ut till en kooperativ hyresrättsförening. Inte minst skulle sådana begränsningar kunna leda till att kooperativa hyresrättsföreningar blir oattraktiva som hyresgäster. Vi har vidare tagit ställning för att både bestämmelserna om besittningsskydd och bruksvärdessystemet för bostadslägenheter skall gälla i relationen fastighetsägare och kooperativ hyresrättsförening. Slutligen är det viktigt att framhålla att de tidigare återgivna reglerna om nyttjanderättens ställning vid överlåtelse in-

nebär att nyttjanderätterna utan särskild reglering i praktiken oftast skulle komma att bestå. Exempelvis är det svårt att tro att ett hus där en kooperativ hyresrättsförening hyr skulle kunna säljas utan att detta faktum var känt för köparen.

Vad bör då gälla om hyresförhållandet mellan fastighetsägaren och den kooperativa hyresrättsföreningen upphör?

Det kan framstå som något främmande att de kooperativa hyresgästerna skall ha rätt till ersättning. Men även i dessa fall saknas möjlighet att låta de kooperativa hyresrätterna bestå. Föreningen har inga lägenheter att hyra ut. En annan sak är att den forne kooperativa hyresgästen kan fortsätta att vara medlem i föreningen. Det är också möjligt att denne kan hyra en ny lägenhet i t.ex. ett annat hus och på nytt bli kooperativ hyresgäst.

Vi föreslår alltså att den kooperativa hyresgästen skall ha rätt till ersättning, om den kooperativa hyresrätten upphör för att hyresavtalet mellan fastighetsägaren och den kooperativa hyresrättsföreningen har upphört. Ersättningsprinciperna bör vara desamma som när den kooperativa hyresrätten upphör i en förening enligt ägarmodellen på grund av att huset överläts. Har lägenheten tillträtts när hyresavtalet upphör bör, liksom enligt ägarmodellen, skriftligt hyresavtal anses ingånget. Men i det här fallet bör avtalet anses ingånget med fastighetsägaren.

Uppmärksammas bör också frågan om några särskilda krav bör gälla för beslut om att säga upp hyresavtalet. Av naturliga skäl kan några särskilda krav inte gälla för fastighetsägaren. Den kooperativa hyresrättsföreningen måste ses som vilken hyresgäst som helst. Inte minst skulle annars en risk finnas för att kooperativa hyresrättsföreningar blev oattraktiva som hyresgäster. Eftersom särskilda krav inte kan gälla för fastighetsägaren anser vi det meningslöst med sådana krav för föreningen.

F Övrigt

19 Genomförandet

19.1 Lagteknisk lösning

Vårt förslag: En särskild lag om kooperativ hyresrätt skall införas. Den skall innehålla de bestämmelser om kooperativ hyresrätt som saknar motsvarigheter i föreningslagen och hyreslagen.

Om man summerar våra överväganden om vad som bör gälla för kooperativa kooperativa hyresrättsföreningar kan konstateras att beträffande föreningsrättsliga frågor har vi bedömt att föreningslagens regler i flera avseenden är lämpliga. Samtidigt har vi föreslagit ett antal regler som avviker från föreningslagen. I rätt stor utsträckning har vi då förordat motsvarigheter till bestämmelser för bostadsrättsföreningar. Slutligen har vi förespråkade för kooperativa hyresrättsföreningar unika lösningar i några avseenden.

När det gäller det nyttjanderättsliga regelverket innebär våra överväganden att hyreslagens regler för hyresrätt dominerar. Men även här finns flera avvikelser. Och liksom beträffande de föreningsrättsliga reglerna finns flera frågor där avvikelserna från hyreslagen har ersatts med bestämmelser motsvarande dem som gäller för bostadsrätter. Dessutom finns vissa för kooperativa hyresrätter unika lösningar.

Vilken lagteknisk lösning bör då väljas?

I våra direktiv görs antagandet att de nya reglerna torde bära föras samman i en särskild lag om kooperativ hyresrätt. Vi delar uppfattningen att man bör samla reglerna för kooperativ hyresrätt i en särskild lag. Det är viktigt för den som skall orientera sig om vad som gäller för kooperativ hyresrätt att ha en given utgångspunkt. Vi anser dock att man i den särskilda lagen inte bör upprepa alla de regler från föreningslagen och hyreslagen som skall gälla för kooperativ hyresrätt. Det menar vi

skulle ha inneburit onödiga upprepningar och skapat en osäkerhet i fråga om hur reglerna skall tillämpas.

Vi anser i stället att man i den särskilda lagen om kooperativ hyresrätt bör slå fast att reglerna i föreningslagen och hyreslagen gäller för kooperativ hyresrätt med de undantag som anges i den särskilda lagen. I lagen bör sedan anges de bestämmelser som saknar motsvarigheter i föreningslagen och hyreslagen.

I sammanhanget bör nämnas att vi i avsnitt 18.1.2 och 18.2.2 tog ställning för att lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt bör utvidgas till att gälla även ombildning till kooperativ hyresrätt. Motsvarigheter till de regler om ombildning som finns i BRL föreslår vi skall finnas i lagen om kooperativ hyresrätt. Det vidgade tillämpningsområdet för ombildningslagen medför att den lagens rubrik bör ändras. Vi lägger fram förslag till ny rubrik och till följdändringar i lagar där rubriken förekommer. Ombildningslagen nämns emellertid också i flera förordningar. I dessa förordningar krävs samma följdändring, om våra förslag genomförs.

Nämnas bör också att bestämmelser om registrering av ekonomiska föreningar, vilka dessutom gäller för bostadsrättsföreningar, finns i förordningen (1987:978) om ekonomiska föreningar. Om våra övriga förslag genomförs bör justeringar göras i denna förordning så att reglerna om registrering omfattar även kooperativa hyresrättsföreningar.

19.2 Ekonomiska konsekvenser av förslagen

Vår bedömning: Våra förslag kommer inte att leda till kostnadsökningar för det allmänna.

19.2.1 Inledande anmärkningar

Enligt våra direktiv skall vi beräkna de ekonomiska konsekvenserna av våra förslag. Om de kan leda till kostnadsökningar för det allmänna, skall vi föreslå en finansiering.

Kooperativ hyresrätt innebär att de befintliga upplåtelseformerna kompletteras med en ny. Enligt vår bedömning kommer kooperativ hyresrätt i allt väsentligt att vara ett alternativ till vanlig hyresrätt och bostadsrätt. Vi anser också att det är rimligt att tro att kooperativ hyresrätt i större utsträckning kommer att ersätta vanlig hyresrätt än bostadsrätt. Vi bedömer inte att kooperativ hyresrätt kommer att ersätta egna hem i

en sådan utsträckning att detta över huvud taget är något att beakta när beräkningar görs.

Det sagda är viktigt vid bedömningen av de ekonomiska konsekvenserna. I många fall kan nämligen därför ett förslag om t.ex. möjlighet till prövning av hyresnämnd ha sin motsvarighet vid de andra upplåtelseformerna. Därmed behöver förslaget inte innebära ökade kostnader för det allmänna.

En komplikation vid bedömningen av de ekonomiska konsekvenserna är att det – åtminstone i vissa avseenden – är svårt att göra mer exakta beräkningar utan att veta hur stor omfattning upplåtelseformen kooperativ hyresrätt kommer att få. Vårt primära uppdrag har varit att ge upplåtelseformen en lämplig utformning.

Dess utbredning beror emellertid på många andra faktorer än utformningen av upplåtelseformen. Som konstaterats i bl.a. kapitel 2 och avsnitt 6.2 kan utbredningen påverkas av gynnsamma finansieringslösningar och fördelaktiga skattemässiga lösningar. Det är inte frågor som vi har uppdrag att lämna konkreta förslag om. Ett annat exempel är frågan i vilken utsträckning kooperativ hyresrätt kommer att bli ett framtida alternativ för de allmännyttiga bostadsbeståndet. Som utvecklades i avsnitt 18.1.2 är det emellertid frågor som ligger inom ramen för Kommittén för allmännyttiga bostadsföretag och boendesocial utveckling (Fi 2000:1). I praktiken är det därför omöjligt för oss att ha någon mer exakt uppfattning om upplåtelseformens utbredning.

19.2.2 Konsekvenser av föreslagna rättigheter och skyldigheter

Vi föreslår att bestämmelserna om överlåtelse av hyresrätt skall gälla även för kooperativ hyresrätt. Därmed kan det bli aktuellt med prövning av överlåtelser – t.ex. byte – vid hyresnämnd.

Åt andra hållet drar vårt förslag att bruksvärdesystemet inte skall gälla i relationen föreningen och de kooperativa hyresgästerna. Föreningarna skall bestämma hyran. Därmed är inte tvister beträffande bruksvärdet eller andra i vanliga hyresförhållanden potentiella tvister om fastställande av hyran aktuella. Samtidigt skall hållas i minnet att bruksvärdesystemet skall gälla i relationen fastighetsägare och förening beträffande kooperativa hyresrättsföreningar enligt hyresmodellen. Vi har vidare föreslagit att hyresförhandlingslagen (1978:304) inte skall vara tillämplig på kooperativa hyresrätter. Det innebär också att man utesluter ett antal möjliga tvister, jämfört med förhållandena vid vanlig hyresrätt.

Åtgärdsföreläggande skall den kooperative hyresgästen kunna ansöka om, med undantag för gemensamma utrymmen. Möjligheten är därför något begränsad jämfört med vad som gäller för hyresrätter. Bostadsrättshavare kan inte utverka åtgärdsföreläggande. Bostadsförvaltningslagen skall inte vara tillämplig. Det är annars en lag som kan orsaka processuella förfaranden och som alltså gäller för vanliga hyresvärdar. En tanke med att ha undantag från bostadsförvaltningslagen är givetvis att risken för grov misskötsamhet inte på samma sätt finns beträffande föreningar.

Regler om störningar i boendet finns beträffande vanlig hyresrätt. Motsvarigheter till de reglerna har föreslagits av Bostadsrättsutredningen i slutbetänkandet *Olika bostadsrättsfrågor* (SOU 2000:2).

När det gäller andrahandsupplåtelse finns enligt gällande rätt möjligheter till prövning vid både vanlig hyresrätt och bostadsrätt. Det är inget som Bostadsrättsutredningen har försökt att ändra.

Förverkandeprocesser är också möjliga inom de båda befintliga upplåtelseformerna. Förverkandegrunderna är väldigt lika. Vi föreslår inga avvikelser beträffande kooperativ hyresrätt som är av betydelse i förevarande sammanhang. Hyreslagens regler om besittningsskydd skall i allt väsentligt gälla för kooperativa hyresrätter.

Utifrån perspektivet att kooperativ hyresrätt antas blir ett alternativ till vanlig hyresrätt och bostadsrätt samt i störst utsträckning ersätta hyresrätt är vår bedömning att det föreslagna regelverket om rättigheter och skyldigheter inte innebär några ökade kostnader för det allmänna. Snarare kan man i så fall tänka sig vissa besparingar genom att antalet potentiella processer framstår som färre än beträffande vanlig hyresrätt.

Enligt vårt förslag skall den kooperative hyresgästen ha en depositionsrätt ungefär som en vanlig hyresgäst. Någon motsvarighet till möjligheten att deponera vid tvist om hyrans belopp är dock inte tänkt. Detta förslag bör uppmärksammas separat från andra rättigheter och skyldigheter. Eventuella ökade resursbehov skulle nämligen inte uppstå vid allmän domstol eller hyresnämnd utan vid länsstyrelserna.

Bostadsrättsutredningen föreslog i det tidigare nämnda betänkandet en vidgad depositionsrätt för bostadsrättshavare. Enligt det förslaget skall dock samma inskränkning gälla som vi har föreslagit beträffande kooperativ hyresrätt. Dessutom skall enligt förslaget depositionsrätt inte föreligga för motfordringar på föreningen. Bostadsrättsutredningen genomförde utförliga beräkningar och gjorde bedömningen att detta skulle klaras utan ökade anslag (betänkandet s. 296 f.). Denna beräkning ifrågasattes endast av en remissinstans, nämligen en av de länsstyrelser som var remissinstanser. Om Bostadsrättsutredningens förslag blir verklighet ger förevarande depositionsrätt inte upphov till ökade

kostnader för det allmänna. Men tänker man sig att denna rätt skall saknas beträffande bostadsrätter även i framtiden får man en vidare depositions rätt i fall där kooperativ hyresrätt ersätter bostadsrätt. Samtidigt blir depositions rätten något snävare i fall där kooperativ hyresrätt ersätter vanlig hyresrätt.

Mot denna bakgrund gör vid bedömningen att förslaget om depositions rätt inte ger upphov till ökade kostnader för det allmänna.

19.2.3 Konsekvenser av övriga förslag

Till skillnad från vad som gäller för bostadsrättsföreningar har vi inte ställt upp krav på ekonomiska planer i normalfallet. Undantaget är vid ombildning till ägarmodellen. Jämfört med bostadsrätt innebär detta givetvis besparingar för föreningarna. Men det innebär också att Boverkets resurser som tillsynsmyndighet inte behöver tas i anspråk. Patent- och registreringsverket slipper helt registreringsuppgifterna kring regelverket mot ekonomiskt ohållbara bostadsprojekt. De ekonomiska planer som skall upprättas vid ombildning till kooperativ hyresrätt skall inte registreras. I dessa avseende uppstår alltså inga ökade kostnader för det allmänna, utan snarare besparingar i de fall alternativet är bostadsrätt.

Även vid träffande av förhandsavtal är vårt system enklare än beträffande bostadsrätter. Det kan dock bli aktuellt för länsstyrelserna att pröva säkerheter. I de fall alternativet är vanlig hyresrätt uppstår ett merarbete.

Patent- och registreringsverket skall registrera och omregistrera (se avsnitt 19.4.2) kooperativa hyresrättsföreningar. Verket registrerar redan vanliga ekonomiska föreningar och bostadsrättsföreningar.

Både kravet på säkerhet vid förhandsavtal och registreringen av föreningar tar alltså resurser i anspråk. I dessa avseenden innebär ovissheten vad gäller upplåtelseformens utbredning ett stort problem. Vi inser att kritik kan riktas mot detta men anser att det inte är möjligt att göra närmare bedömningar. Av det skälet har vi inte heller diskuterat saken med de aktuella myndigheterna. Vår mycket översiktliga bedömning är dock att omfattningen inte kommer att bli sådan att detta skall ge behov av ökade anslag.

Lika svårt att göra beräkningar är det ifråga om ombildning till kooperativ hyresrätt enligt ägarmodellen. I den mån alternativet är bostadsrätt uppstår inga ekonomiska konsekvenser. Men om ärenden initieras hos inskrivningsmyndigheterna som annars hade uteblivit uppstår ett merarbete. Så länge några extra stimulanser inte föreslås eller sär-

skilda regler, t.ex. beträffande allmännyttans bestånd, ställs upp har vi dock gjort bedömningen att omfattningen inte blir sådan att ökade kostnader uppstår för det allmänna, se avsnitt 18.1.2. Våra förslag till ombildning till kooperativ hyresrätt enligt hyresmodellen kan vi inte se ger upphov till några ökade kostnader för det allmänna.

19.3 Ikraftträdandet

Vår bedömning: Ikraftträdandet kan beräknas till tidigast den 1 juli 2001.

Våra förslag kräver inga större förberedelser vid myndigheter o.d. för att kunna sättas i kraft. Ikraftträdandet är avhängigt endast den tid det tar att bereda ärendet. Vid bedömer därför att ikraftträdandet kan beräknas till tidigast den 1 juli 2001.

19.4 Övergångsbestämmelser

19.4.1 Vilka befintliga föreningar bör omfattas av den nya lagen?

Vårt förslag: Lagen om kooperativ hyresrätt skall inte tillämpas på befintlig verksamhet som avses i lagen och som bedrivs i ekonomisk förening som har registrerats före ikraftträdandet, om föreningen inte har registrerats som kooperativ hyresrättsförening.

Dispenser enligt lagen (1986:1242) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt skall kunna fortsätta att gälla i föreningar som så önskar och som inte har registrerats som kooperativ hyresrättsförening.

Lagen (1999:459) om ändring av tillstånd att bedriva verksamhet med kooperativ hyresrätt skall upphävas när lagen om kooperativ hyresrätt träder i kraft.

Inför övervägandena om övergångsbestämmelser bör erinras om våra direktiv. Där anges att vi skall sträva efter att utforma förslaget så att de kooperativa hyresrättsföreningar som finns idag, inklusive SKB, kan inordna sin verksamhet under den föreslagna regleringen (direktiven s. 9, se *bilaga 1*).

Vårt uppdrag har varit att utforma en permanent reglering för kooperativ hyresrätt. Under denna lagstiftning skall inordnas föreningar som

redan driver den typ av verksamhet som avses med regleringen och föreningar som bildas efter ikraftträdandet. Däremot har vi inte haft uppdrag att kartlägga de olika associationsformer som kan finnas med verksamhet som innefattar upplåtelse av någon form av nyttjanderätt.

Bl.a. mot den bakgrunden föreslog vi i avsnitt 3.2.2 ett avgränsat förbud som enkelt uttryckt innebär att inga andra ekonomiska föreningar än kooperativa hyresrättsföreningar får bedriva sådan verksamhet som avses med vårt förslag till lag om kooperativ hyresrätt. Därutöver föreslog vi i samma avsnitt ett förtydligande av upplåtelseförbudet i 1 kap. 8 § BRL. Genom detta skall det stå klart att förbudet tar sikte endast på fall där en fast koppling finns mellan nyttjanderätt och andelsrätt. Vi föreslår inte heller någon ändring av de övergångsbestämmelser som finns till 1991 års BRL i nu aktuella frågor.

Våra förslag innebär den förändringen jämfört med tidigare att för ekonomiska föreningar vars verksamhet går ut på att till medlemmar för begränsad tid upplåta hyresrätt avseende bostadslägenhet uppstår, om ingen övergångsbestämmelse införs, ett förbud mot att driva verksamheten vidare, om man inte registrerar sig som en kooperativ hyresrättsförening.

I sammanhanget bör nämnas de kooperativa hyresrättsföreningar som bildades under försöksverksamheten enligt lagen (1986:1242) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt. Lagen upphörde att gälla vid utgången av år 1998. Men enligt en övergångsbestämmelse gäller sådana dispenser som regeringen enligt lagens 3 § kunde meddela från bl.a. hyreslagens regler även efter utgången av lagens giltighetstid. Vidare finns en ännu gällande lag (1999:459) om ändring av tillstånd att bedriva verksamhet med kooperativ hyresrätt. Enligt lagen kan regeringen, beträffande sådana föreningar som bildades under försöksverksamheten, utvidga det tidigare tillståndet till att avse även en annan fastighet eller göra någon annan ändring av tillståndet. Regeringen kan också ge föreningar nya sådana dispenser som avsågs i 3 § lagen om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt.

När det gäller befintliga föreningar som bedriver sådan verksamhet som den föreslagna lagen om kooperativ hyresrätt tar sikte på finns alltså dels sådana som har omfattats av försöksverksamheten, dels andra föreningar. De som har omfattats av försöksverksamheten har, i vart fall ofta, dispenser från bl.a. hyreslagens regler. Den andra gruppen består av både kända, t.ex. SKB, och okända föreningar.

Frågan blir då om man skall tvinga de befintliga föreningarna till att registrera sig som kooperativa hyresrättsföreningar eller om detta skall vara frivilligt. Vår avsikt med den föreslagna lagstiftningen har varit att den så långt möjligt skall framstå som attraktiv för både föreningarna

och hyresgästerna. Men samtidigt har vi, som tidigare nämnts, inte haft uppdrag att närmare kartlägga de befintliga föreningarna. Även om de i utredningen företrädde organisationerna inte upplever en anslutning som problemfylld kan det inte uteslutas att föreningar finns där en tvångsanslutning skulle kunna ställa till stora problem.

Vi delar den grundsyn som kom till uttryck när 1930 års BRL infördes. Där anfördes att den nya lagen ”icke rimligen kan erhålla retroaktiv kraft i den meningen, att de vid lagens ikraftträdande befintliga föreningarna skulle nödgas rubba redan inträdda rättsförhållanden och mer eller mindre omlägga sin verksamhet för att komma i överensstämmelse med lagen”.

I den mån man tänker sig obligatorisk anslutning anser vi därför att diverse dispensmöjligheter skulle bli nödvändiga. Vår bedömning är emellertid att det kommer att vara tillräckligt attraktivt att få tillämpa reglerna om kooperativ hyresrätt för att anslutning skall kunna vara frivillig. För befintliga föreningar som inte ansluter sig kommer då föreningslagens, hyreslagens och hyresförhandlingslagens regler gälla fullt ut. Här bortses från dispenser enligt försöksverksamheten, vilka vi återkommer till. Det innebär bl.a. att föreningen omfattas av bruksvärdesystemet och inte kan tillämpa systemet med särskilda upplåtelseinsatser. Vi anser vidare att föreningar som väljer att stå utanför inte bör ha rätt att utvidga sin verksamhet. Rätten att leva vidare bör således avse endast vid ikraftträdandet befintlig verksamhet.

När det gäller de föreningar som har omfattats av försöksverksamheten anser vi det givet att nya tillstånd enligt lagen om ändring av tillstånd att bedriva verksamhet med kooperativ hyresrätt inte skall kunna meddelas. Det skulle ju annars kunna vara möjligt för föreningar som väljer att inte registrera sig som kooperativ hyresrättsföreningar.

Mer tveksamt är det hur man skall se på redan meddelade dispenser enligt försökslagstiftningen. Dispenserna kan vara betydelsefulla inslag för dessa föreningar. Om dessa upphävs har föreningen att välja mellan regelverket för vanliga hyresrätter och att omregistrera sig. I sammanhanget kan nämnas att regeringen totalt har meddelat tillstånd till ett 80-tal föreningar att bedriva försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt. Dispenser har meddelats i nästan samtliga fall. Hur många föreningar av dessa som finns kvar har vi ingen närmare uppgift om. Men det kan alltså inte finnas fler än ett 80-tal föreningar som har dispens.

Det rör sig om ett begränsat antal föreningar för vilka dispenserna kan vara betydelsefulla. Övervägande skäl talar därför enligt vår mening för att trots allt inte riva upp dispenserna för de föreningar som eventuellt väljer att inte registrera sig som kooperativ hyresrättsförening.

Sammanfattningsvis föreslår vi att lagen om kooperativ hyresrätt inte skall tillämpas på befintlig verksamhet i ekonomisk förening som har registrerats före ikraftträdandet och som inte därefter har registrerats som kooperativ hyresrättsförening. Det innebär bl.a. att en sådan förening saknar rätt att tillämpa den av oss föreslagna lagens bestämmelser om rättigheter och skyldigheter samt att förbudet i 1 kap. 10 § inte gäller för vid ikraftträdandet befintlig verksamhet. Dispenser enligt lagen om försöksverksamhet med kooperativ skall kunna fortsätta att gälla i föreningar som så önskar och inte registreras som kooperativ hyresrättsförening. Lagen om ändring av tillstånd att bedriva verksamhet med kooperativ hyresrätt skall upphävas när lagen om kooperativ hyresrätt träder i kraft.

19.4.2 Omregistrering av vissa ekonomiska föreningar

Vårt förslag: Särskilda bestämmelser skall finnas som underlättar omregistrering till kooperativa hyresrättsföreningar av ekonomiska föreningar som upplåter hyresrätt.

Givetvis är det viktigt att onödiga hinder inte finns för en ekonomisk förening som önskar registrera sig som kooperativ hyresrättsförening. Särskilda regler avsedda att underlätta omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar finns i lagen (1991:615) om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar. I förarbetena motiverades detta på följande sätt (prop. 1990/91:92 s. 144).

När en bostadsförening skall ombildas till en bostadsrättsförening tillämpas i dag ofta ett likvidationsförfarande. De boende bildar en bostadsrättsförening som förvärvar fastigheten. Förfarandet är ganska omständligt. Jag delar därför utredningens uppfattning att en bostadsförening som regel bör kunna ombildas till en bostadsrättsförening genom en ändring av stadgarna så att dessa stämmer överens med bostadsrättslagen. Möjligheten av att få en sådan omregistrering hos länsstyrelsen är dock inte helt säker. Detta gäller särskilt i fråga om hyresföreningarna (jfr prop. 1930:65 s. 64 samt kammarrättens i Sundsvall dom 1985-09-27, mål nr 2142-1984). Vidare finns förutsättningarna för en omregistrering inte klart angivna i lag.

Motsvarande kan naturligtvis sägas om befintliga ekonomiska föreningar som upplåter hyresrätt. Vi anser därför att särskilda bestämmelser

om omregistrering av sådana föreningar till kooperativa hyresrättsföreningar bör införas. På samma sätt som det görs för bostadsrättsföreningarna bör i klartext anges kraven för omregistrering. Det blir enklast så för dem som skall tillämpa bestämmelserna.

Vidare anser vi att, på samma sätt som i den befintliga omregistreringslagen, villkor i stadgarna som går längre än vad som föreskrivs i 7 kap. 14 § första stycket och 15 § föreningslagen inte skall gälla. Detta för att onödiga hinder mot omregistrering inte skall finnas. Undantaget skall således gälla endast när föreningsstämman skall fatta beslut i angelägenhet som rör omregistreringen.

Däremot behövs ingen motsvarighet till undantaget från de särskilt höga kraven i 7 kap. 15 § andra stycket BRL avseende inskränkningar i rätten att återfå insatser. Tanken med detta var att BRL inte ger rätt att återfå insatser. Bostadsrättshavaren är hänvisad till att överlåta sin bostadsrätt. Någon motsvarighet till den problematiken innebär inte övergången till kooperativ hyresrätt.

Inte heller anser vi att någon motsvarighet behövs till kravet på att förenklad ekonomisk plan skall upprättas inför föreningsstämmans beslut. I avsnitt 5.2.1 har vi tagit ställning för att systemet med ekonomiska planer m.m. normalt inte skall gälla för kooperativa hyresrättsföreningar.

Med hänsyn till att bestämmelserna blir mindre omfattande än de om omregistrering till bostadsrättsförening föreslår vi att de läggs till övergångsbestämmelserna i stället för i en särskild lag.

19.4.3 Övriga övergångsfrågor

Vårt förslag: Förbudet för andra föreningar än kooperativa hyresrättsföreningar att i firma använda orden kooperativ hyresrättsförening skall under en övergångstid om två år inte gälla för firmor som redan är registrerade när lagen om kooperativ hyresrätt träder i kraft.

Av avtal som utredningen har inhämtat framgår att föreningar finns där orden ”kooperativ hyresrättsförening” ingår i firman. Frågan är hur man skall ställa sig till detta, om föreningen inte registrerar sig som kooperativ hyresrättsförening. Enligt vår uppfattning är det på sikt olämpligt att föreningar som inte är kooperativa hyresrättsföreningar kan kalla sig för det. Samtidigt bör föreningen få viss tid på sig att besluta sig för bl.a. om man skall låta omregistrera sig. Vi föreslår därför ett tidsbegränsat undantag från det av oss föreslagna, straffsanktionerade förbudet för andra föreningar än kooperativa hyresrättsföreningar att använda

orden kooperativ hyresrättsförening i firman. Under en tid av två år från ikraftträdandet bör detta förbud inte gälla firmor som redan vid ikraftträdandet var registrerade.

Bestämmelserna om säkerhet vid förhandsavtal bör inte gälla vid ikraftträdandet redan ingångna förhandsavtal. Men det följer av den allmänna rättsgrundsatsen att nya bestämmelser inte är tillämpliga för rättigheter och skyldigheter som grundas på civilrättsliga rättsregler och som har uppkommit före ikraftträdandet, om inget annat sägs. Med andra ord behövs ingen särskild övergångsbestämmelse i denna fråga.

20 Författningskommentar

20.1 Förslaget till lag om kooperativ hyresrätt

1 kap. Inledande bestämmelser

Grundregler

1 § En kooperativ hyresrättsförening är en ekonomisk förening som har till ändamål att till sina medlemmar upplåta lägenheter med hyresrätt. Upplåtelse får ske i hus som föreningen äger eller av lägenheter som föreningen hyr av husets ägare.

Det skall finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas till medlemmar.

En kooperativ hyresrättsförening är en särskild form av ekonomisk förening. I paragrafen definieras kooperativ hyresrättsförening. Ändamålet skall, enligt *första stycket*, vara att till föreningens medlemmar upplåta lägenheter med hyresrätt.

Upplåtelse får ske i hus som föreningen äger eller i lägenheter som föreningen hyr av husets ägare. När föreningen äger huset är det fråga om den s.k. ägarmodellen. Att föreningen äger huset innefattar dels fallet att föreningen är fastighetsägare, dels situationen att den är tomt-rättshavare. När föreningen hyr lägenheterna är det den s.k. hyresmodellen. Att föreningen skall hyra lägenheterna av husets ägare innebär att föreningen inte kan med kooperativ hyresrätt upplåta lägenheter som den hyr i andra hand av en hyresgäst eller en bostadsrättshavare. Med att föreningen hyr lägenheterna avses även det fallet att hyresavtalet är upplagt så att föreningen hyr ett eller flera hus med lägenheter som upplåts.

Av paragrafens utformning följer att som kooperativ hyresrättsförening inte anses föreningar där nyttjanderätten är fast kopplad till andelsrätten, jfr även 1 kap. 4 § denna lag och 1 kap. 8 § BRL.

Även om ändamålet med föreningen skall vara att hyra ut lägenheterna till medlemmarna finns inget förbud mot att upplåta lägenheter till andra än medlemmar. Frågan har utvecklats i allmänmotiveringen, avsnitt 3.2.1.

Inget hindrar att föreningen äger flera hus eller hyr lägenheter i flera hus. Inte heller finns något hinder mot att en förening hyr lägenheter i en del av ett eller flera hus. Någon motsvarighet till kravet för bostadsrättsföreningar på viss närhet mellan husen, när föreningen bedriver sin verksamhet i flera hus, finns inte heller. Skälen för det har utvecklats i avsnitt 3.2.3.

Minst tre lägenheter skall, enligt *andra stycket*, finnas där avsikten är att dessa skall upplåtas med kooperativ hyresrätt. Är denna förutsättning inte uppfylld faller föreningen inte under bestämmelserna i förevarande lag. Det är tillräckligt att avsikten är att lägenheterna skall vara upplåtna med kooperativ hyresrätt. Att t.ex. några lägenheter står outhyrda under en tid innebär inte att föreningen plötsligt inte är att anse som en kooperativ hyresrättsförening.

2 § Hyresrätt som en kooperativ hyresrättsförening upplåter till en medlem benämns kooperativ hyresrätt.

Den som innehar en kooperativ hyresrätt kallas kooperativ hyresgäst.

Kooperativ hyresrätt är, enligt *första stycket* benämningen på den hyresrätt som en kooperativ hyresrättsförening kan upplåta åt en medlem. Kooperativ hyresrätt innebär att hyreslagens bestämmelser blir tillämpliga med de undantag som följer av denna lag, se 3 §.

Enligt *andra stycket* benämns den som innehar en kooperativ hyresrätt *kooperativ hyresgäst*.

3 § Lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar tillämpas på kooperativa hyresrättsföreningar med de undantag som anges i denna lag.

Bestämmelserna om hyra i jordabalken tillämpas på kooperativ hyresrätt med de undantag som anges i denna lag. Om föreningen hyr en lägenhet som föreningen i sin tur upplåter till en medlem eller annan, skall, vid tillämpning av 12 kap. jordabalken och denna lag, upplåtelsen inte anses ske i andra hand.

Att föreningslagens bestämmelser gäller för en kooperativ hyresrättsförening, om inget annat sägs i förevarande lag, följer av paragrafens *första stycke*.

I *andra stycket* anges att jordabalkens regler gäller för upplåtelse av kooperativ hyresrätt, när inte särskilda, från hyreslagen avvikande, bestämmelser finns i förevarande lag. Det innebär bl.a. att bestämmelserna i 7 kap. jordabalken och 12 kap. jordabalken (hyreslagen) enligt hu-

vudregeln gäller. I och med att kooperativ hyresrätt alltså i grunden är att anse som vanlig hyresrätt gäller bestämmelser i andra författningar härom, när inget annat sägs, se t.ex. 2 § första stycket 3 lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem.

I andra styckets andra mening slås fast att bestämmelserna om kooperativ hyresrätt gäller även när en förening enligt hyresmodellen upplåter till sina medlemmar. Bestämmelserna i hyreslagen för andrahandsupplåtelse är således inte tillämpliga på sådana upplåtelser, se också allmänmotiveringen, avsnitt 7.2.2.

Som har utvecklats i allmänmotiveringen avsnitt 3.2.1 kan en kooperativ hyresrättsförening upplåta hyresrätt även till andra än medlemmar. Enligt andra stycket är bestämmelserna i hyreslagen om andrahandsupplåtelse inte heller tillämpliga om en kooperativ hyresrättsförening enligt hyresmodellen upplåter till annan än medlem. För en sådan upplåtelse skall således tillämpas hyreslagens regler för en sedvanlig upplåtelse av hyresrätt i första hand.

Vid hyresmodellen innebär det sagda bl.a. – och det gäller oavsett om upplåtelsen har gjorts till medlem eller annan – att bestämmelserna om byte i 35 § hyreslagen är tillämpliga samt att reglerna om samtycke eller tillstånd enligt 39 och 40 §§ hyreslagen och om återbetalning av hyra i 55 d § hyreslagen inte är tillämpliga. Det sedvanliga reglerna om besittningsskydd, 46 § hyreslagen, gäller också. Och något sådant undantag från besittningsskyddet som gäller för andrahandshyresgäster enligt 45 § hyreslagen finns inte. I det sammanhanget kan framhållas att särskilda bestämmelser finns i 4 kap 12 § respektive 6 kap. 3 § för det fall föreningens hyresavtal med fastighetsägaren upphör. Beträffande besittningsskydd kan parentetiskt nämnas att 1997 års hyreslagstiftningsutredning i sitt slutbetänkande har föreslagit att andrahandshyresgästen vid blockuthyrning skall ha samma besittningsskydd som en vanlig hyresgäst (SOU 2000:76 s. 170 ff.).

Bestämmelserna om andrahandsupplåtelse blir tillämpliga, om en kooperativ hyresgäst upplåter sin lägenhet åt någon annan.

Begränsningar i ekonomiska föreningars rätt att upplåta nyttjanderätt

4 § Andra ekonomiska föreningar än kooperativa hyresrättsföreningar får inte bedriva verksamhet med ändamål att till sina medlemmar för begränsad tid upplåta nyttjanderätt till bostadslägenhet.

Förbud mot upplåtelse av andelsrätt i vissa fall finns i 1 kap. 8 § bostadsrättslagen (1991:614).

Första stycket innebär att andra ekonomiska föreningar än kooperativa hyresrättsföreningar inte får bedriva sådan verksamhet som avses i 1 §.

Kooperativa hyresrättsföreningar är således den enda föreningstyp som får bedriva verksamhet med ändamål att till sina medlemmar för begränsad tid upplåta nyttjanderätt till bostadslägenhet. Förbudet innebär i sig inget hinder mot att ekonomiska föreningar uppträder som hyresvärdar beträffande vanlig hyresrätt. Vid bedömningen av ändamålen skall hänsyn tas inte bara till vad föreningen i sina stadgar har angett om detta utan även hur verksamheten bedrivs. Det skall alltså inte vara möjligt att kringgå bestämmelsen genom att ange ett annat ändamål i stadgarna. Förbudet är straffsanktionerat, se 7 kap. 1 §.

I *andra stycket* görs en hänvisning till det s.k. förbudet mot andelsupplåtelse i 1 kap. 8 § BRL. Det förbudet innebär att en juridisk person inte får upplåta andelsrätt med vilken nyttjanderätt för begränsad tid är fast kopplad. Några inskränkningar i det förbudet finns inte för kooperativa hyresrättsföreningar. Därav och av 1 kap. 1 § denna lag följer att förevarande lag avser endast föreningar som upplåter andelsrätt *utan* fast koppling till nyttjanderätten. Finns en fast koppling gäller förbudet i 1 kap. 8 § BRL. Frågan har utvecklats i allmänmotiveringen, avsnitt 3.2.2.

2 kap. Inträde i och utträde ur föreningen m.m.

Upplåtelseinsats

1 § En kooperativ hyresrättsförening har rätt att ta ut en upplåtelseinsats i samband med att den till en medlem upplåter en kooperativ hyresrätt.

För upplåtelseinsatser gäller bestämmelserna om medlemsinsatser i lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar med ett undantag. Vid återbetalning enligt 4 kap. 1 § lagen om ekonomiska föreningar skall tidpunkten för avgång, i stället för vad som anges i 3 kap. 5 § samma lag, beräknas från det att hyresrätten har sagts upp, om medlemmen när hyresrätten sägs upp inte har begärt utträde ur föreningen.

I paragrafens *första stycke* slås fast att en kooperativ hyresrättsförening har rätt att ta ut upplåtelsesinsats. Sådana insatser får alltså tas ut vid sidan av sedvanliga medlemsinsatser enligt föreningslagen. Med upplåtelseinsats avses ett kapitaltillskott som föreningen kräver i samband med att den till en medlem upplåter kooperativ hyresrätt. Som utvecklats i avsnitt 4.2.3 utgör sådana kapitaltillskott i praktiken ersättning för nyttjanderätten. Genom bestämmelsen klargörs dels att en sådan insats inte är att anse som en vanlig medlemsinsats, dels att förbudet i 65 § hyreslagen mot ersättning för upplåtelse av hyresrätt som är bostadslägenhet inte gäller för kooperativa hyresrättsföreningar vid upplåtelse av kooperativ hyresrätt. Om en kooperativ hyresrättsförening däremot

upplåter en bostadslägenhet med hyresrätt till någon som inte är medlem gäller förbudet i 65 § hyreslagen.

Kooperativa hyresrättsföreningar kan mycket väl välja att ta ut endast medlemsinsatser. Men då är det i allmänhet inte möjligt att beräkna insatsens storlek i förhållande till en viss lägenhet. Regelmässigt är nämligen med en sådan beräkning inte kravet att en fast koppling skall saknas mellan andelsrätten och nyttjanderätten uppfyllt. En insats kan helt eller delvis vara att anse som upplåtelseinsats trots att den inte har rubricerats som det; nämligen om insatsen eller en del av insatsbeloppet är att hänföra till hyresrätten.

Bestämmelserna för vanliga medlemsinsatser i föreningslagen gäller enligt *andra stycket* – dock med ett undantag som snart skall avhandlas – även för upplåtelseinsatser. Det innebär bl.a. följande. Upplåtelseinsatser räknas in bland föreningens tillgångar, 1 kap. 3 § föreningslagen. De ingår närmare bestämt i det bundna egna kapitalet och skall redovisas i balansräkningen, 9 kap. 7 § andra stycket föreningslagen. En förutsättning för att upplåtelseinsats skall kunna tas ut från en medlem är att den har angetts i föreningens stadgar, 2 kap. 2 § första stycket 4 föreningslagen. Återbetalning av upplåtelseinsats vid avgång regleras i 4 kap. föreningslagen. Att upplåtelseinsatser skall behandlas på samma sätt som medlemsinsatser innebär att man redovisningsmässigt inte *behöver* skilja mellan dessa, jfr t.ex. bestämmelsen i 9 kap. 7 § andra stycket föreningslagen att medlemsinsatser och förlagsinsatser skall redovisas var för sig.

Undantaget avser utgångspunkten för beräkningen av de tidsfrister som skall iaktas inför återbetalning av insatser i situationen att medlemmen inte samtidigt skall utträda ur föreningen. I 3 kap. 5 § och 4 kap. 1 § föreningslagen anges utgångspunkterna, bl.a. egen uppsägning, för när fristerna skall löpa beträffande medlemsinsatser. För upplåtelseinsatser gäller i stället att fristen också kan börja löpa när någon av parterna har sagt upp hyresrätten. Bestämmelsen blir tillämplig i fall då uppsägning görs av hyresrätten utan att utträde ur föreningen också begärs. Om i stället medlemmen begär utträde ur föreningen räknas fristen på samma sätt som för andra insatser. Det gäller även om någon uttrycklig uppsägning inte har gjorts beträffande hyresavtalet. Enligt 5 § anses nämligen den som säger upp sig till utträde ur föreningen också ha sagt upp hyresavtalet. Bestämmelsen i förevarande paragraf innebär att den som säger upp sin hyresrätt men inte utträder som medlem, kan få tillbaka upplåtelseinsatsen och samtidigt stå kvar som medlem. Det sagda förutsätter att inte t.ex. stadgarna förhindrar att den som har sagt upp hyresrätten står kvar som medlem, se avsnitt 4.2.4.

Återbetalning av insatser vid överlåtelse

2 § Vid överlåtelse av en kooperativ hyresrätt enligt bestämmelserna i 12 kap. 32 – 37 §§ jordabalken har den kooperative hyresgästen, utan hinder av vad som sägs i 4 kap. 1 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar, rätt att få ut sina insatser, när förvärvaren har erlagt de insatser denne är skyldig att delta med.

Bestämmelserna i 12 kap. 65 § jordabalken innebär inget hinder mot att den som överlåter en kooperativ hyresrätt som villkor anger att förvärvaren skall erlægga de i första stycket nämnda insatserna.

I 65 § hyreslagen finns ett förbud mot att ställa upp villkor om särskild ersättning för upplåtelse eller överlåtelse av hyresrätt som är en *bostadslägenhet*. Förbudet mot ersättning vid *upplåtelse* gäller inte fullt ut beträffande kooperativa hyresrättsföreningar. Sådana föreningar har enligt 1 § rätt att ta ut upplåtelseinsatser. Något undantag som medger att den som överlåter en kooperativ bostadshyresrätt tar emot ersättning för denna finns inte.

Bestämmelserna i förevarande paragrafs *första stycke* innehåller ett undantag från vad som annars, enligt 4 kap.1 § föreningslagen, gäller om återbetalning av insatser. En första förutsättning för att undantaget skall vara tillämpligt är att det rör sig om en överlåtelse. Det skall också vara en överlåtelse som enligt bestämmelserna i hyreslagen är giltig. Normalt krävs samtycke från föreningen. Men det kan ersättas, bl.a. vid byte, av tillstånd från hyresnämnden. Vid en överlåtelse har överlåtaren – den tidigare kooperative hyresgästen – rätt att få tillbaka sina insatser tidigare än vad som anges i 4 kap. 1 § föreningslagen. Överlåtaren har rätt att få tillbaka sina insatser så fort förvärvaren har erlagt de insatser denne är skyldig att delta med. Ofta skall föreningen betala ut samma belopp som den får in. Men undantag kan gälla på grund av att stadgar- na t.ex. föreskriver uppräknig av insatserna, se avsnitt 4.2.5. Inte heller har föreningens ställning betydelse för utbetalningen. Det fulla beloppet skall betalas ut, oavsett föreningens ställning. Nämnas kan att bestämmelserna om återbetalning i 4 kap. 2 § föreningslagen inte heller är tillämpliga. Skälen för lösningen har utvecklats i allmänmotiveringen, avsnitt 4.2.6.

I *andra stycket* klargörs att bestämmelserna i 65 § hyreslagen inte utgör hinder mot att överlåtaren som villkor för, t.ex. ett byte, anger att förvärvaren erlägger erforderliga insatser till den kooperativa hyresrättsföreningen.

Något hinder för en överlåtare att ta ut ersättning för en hyresrätt avseende en lokal finns inte. Inte heller finns något hinder mot att överlåta rena medlemsandelar. Däremot torde det i allmänhet vara uteslutet för överlåtaren att ta ut ersättning för sådana andelar (utöver vad förvärvaren skall erlægga till föreningen), om hyresrätten till en bo-

stadslägenhet samtidigt överlåts. Sådan ersättning är ofta att bedöma som en förtäckt ersättning för hyresrätten, jfr allmänmotiveringen avsnitt 4.2.3.

Medlemskap efter övergång av kooperativ hyresrätt

3 § Den som enligt bestämmelserna i 12 kap. 32 – 37 §§ jordabalken har förvärvat en kooperativ hyresrätt får inte vägras inträde i föreningen.

I 32 – 37 §§ hyreslagen finns bestämmelser om övergång av hyresrätt. De gäller även för kooperativa hyresrätter. Den som enligt de bestämmelserna har förvärvat en kooperativ hyresrätt får inte vägras medlemskap i föreningen. Bestämmelsen är undantagslös, se allmänmotiveringen, avsnitt 4.2.6.

Utträde ur föreningen i vissa fall

4 § När en kooperativ hyresrätt enligt bestämmelserna i 12 kap. 42 § jordabalken eller 3 kap. 11 § förevarande lag är förverkad eller hyresavtalet har upphört på grund av bestämmelserna i 12 kap. 46 eller 57 § jordabalken, skall den kooperativa hyresgästen anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen har medgett att hyresgästen får stå kvar som medlem.

Vid sådant utträde har den kooperativa hyresgästen, oavsett vad som anges i föreningens stadgar, alltid rätt till minst samma återbetalning av insatser som om denne själv hade sagt upp sig till utträde.

Enligt bestämmelserna i 42 § hyreslagen eller 3 kap. 11 § förevarande lag kan en kooperativ hyresrätt vara förverkad. Det kan också vara så att rätt till förlängning av hyresavtalet, enligt 46 § hyreslagen inte föreligger eller att ett hyresavtal om lokal har sagts upp enligt 57 § hyreslagen. I de fallen anses den kooperativa hyresgästen, enligt huvudregeln i *första stycket*, ha utträtt ur den kooperativa hyresrättsföreningen. Men föreningen har möjlighet att i det enskilda fallet medge att den tidigare hyresgästen får stå kvar som medlem. Skälen för lösningen har angetts i allmänmotiveringen, avsnitt 4.2.7.

Av föreningslagen följer att en kooperativ hyresrättsförening i stor utsträckning i sina stadgar kan bestämma i vilken utsträckning en medlem som avgår skall ha rätt att få tillbaka erlagda insatser, se avsnitt 4.2.4. Dessa bestämmelser gäller även för upplåtelseinsatser. I förevarande paragrafs *andra stycke* finns en tvingande regel till hyresgästens förmån. Den inskränker föreningens möjligheter att i stadgarna bestämma vilka belopp som skall betalas ut vid avgången. Om utträdet

beror på omständigheter som anges i första stycket, kan föreningen inte med verkan inskränka rätten till återbetalning av insatser jämfört med vad som gäller vid frivilligt utträde. Frågan har utvecklats i allmänmotiveringen, avsnitt 4.2.7.

5 § En kooperativ hyresgäst som säger upp sig till utträde ur föreningen skall anses också ha sagt upp hyresavtalet.

En kooperativ hyresgäst som säger upp sig till utträde ur föreningen anses, enligt förevarande paragraf, också ha sagt upp hyresavtalet. Uppsägningen av hyresavtalet anses ha skett vid samma tidpunkt som uppsägningen till utträde ur föreningen. Skälen för lösningen har angetts i allmänmotiveringen, avsnitt 4.2.7.

Föreningens rätt att ta ut avgifter

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

Paragrafen innehåller ett förbud för kooperativa hyresrättsföreningar att ta ut andra avgifter än i stadgarna angivna regelbundna avgifter eller på särskilt beslut om uttaxering beroende avgifter vars belopp eller högsta belopp har angetts. Förbudet avser endast avgifter för åtgärder som föreningen är skyldig att vidta enligt författning. Som utvecklats i avsnitt 9.4.3 avses däremot inte sådant som avgifter för användning av bastu. Påpekas bör att rätten att ta ut hyra inte påverkas av förbudet.

Förskott

7 § En kooperativ hyresrättsförening får ta emot förskott för en kooperativ hyresrätt endast om länsstyrelsen har lämnat föreningen tillstånd att ta emot förskott.

Bestämmelserna har behandlats i avsnitt 5.2.2.

Av paragrafen följer att en kooperativ hyresrättsförening måste ha tillstånd från länsstyrelsen för att få ta emot förskott för en kooperativ hyresrätt. Det gäller oavsett om den kooperativa hyresrätten avser en bostadslägenhet eller en lokal. Av 7 kap. 1 § följer att det är straffbart att ta emot förskott i strid med denna paragraf.

8 § Länsstyrelsen skall lämna tillstånd till en förening att ta emot förskott, om föreningen har ställt betryggande säkerhet hos länsstyrelsen för återbetalning av mottagna förskott.

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

I paragrafens *första stycke* anges förutsättningarna för att länsstyrelsen skall ge en kooperativ hyresrättsförening tillstånd att ta emot förskott enligt 7 §. Härför krävs att föreningen har ställt betryggande säkerhet hos länsstyrelsen för återbetalning av mottagna förskott. Säkerheten skall täcka de beräknade förskotten för samtliga kooperativa hyresrätter. Närmare bestämmelser om säkerheten avses bli meddelade i en förordning.

När säkerheten inte längre behövs skall den enligt *andra stycket* återställas på begäran av föreningen. Återställandet kräver dock antingen att de kooperativa hyresrätterna har upplåtits eller att de förskott som har mottagits är återbetalda. Samtidigt med återbetalningen bör länsstyrelsen återkalla tillståndet. Närmare bestämmelser om återställandet avses bli meddelade i förordning.

Bestämmelser om överklagande av länsstyrelsens beslut enligt denna paragraf finns i 7 kap. 2 §.

3 kap. Hyresrätten

Lägenhetens skick på tillträdesdagen

1 § På tillträdesdagen skall föreningen tillhandahålla lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet. Detta gäller om inte något annat har avtalats.

Paragrafen träder i stället för 9 § hyreslagen. Den anger i vilket skick lägenheten skall vara på tillträdesdagen. Huvudregeln är densamma som i hyreslagen och skall tillämpas på samma sätt. Lägenheten skall tillhandahållas i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet.

Avtal kan, liksom enligt 9 § hyreslagen, alltid träffas om bättre skick än det nyss angivna. Men till skillnad från vad som gäller enligt hyreslagen finns också alltid möjlighet att avtala om sämre skick. Frågan har utvecklats i allmänmotiveringen, avsnitt 12.2.2.

Den kooperativ hyresgästens ansvar för lägenhetens skick

2 § I stället för vad som föreskrivs i 12 kap. 15 § jordabalken kan en kooperativ hyresrättsförening i sina stadgar, med de begränsningar som anges i 3 §, bestämma att en kooperativ hyresgäst skall på egen bekostnad hålla sin lägenhet eller delar av denna i gott skick. Det kan även bestämmas om jord som hyresavtalet innefattar.

Som utvecklats i allmänmotiveringen, avsnitt 12.2.3, gäller, om inget annat har bestämts i stadgarna, 15 – 17, 24, och 24 a §§ hyreslagen om föreningens respektive hyresgästens rättigheter och skyldigheter när det gäller underhållet av lägenheten (beträffande 24 a § hyreslagen se också 8 §). I förevarande paragraf ges en möjlighet för kooperativa hyresrättsföreningar att i sina stadgar bestämma att de kooperativa hyresgästerna skall få underhållsansvaret för hela eller delar av sina lägenheter. Hyresgästens skyldighet blir då att på egen bekostnad hålla lägenheten eller delar av denna i gott skick. Det är samma krav som enligt 7 kap. 12 § första stycket BRL gäller för bostadsrättshavare. Betydelse för innebörden av gott skick är vilket skick som lägenheten skulle vara i vid tillträdet, se 1 §. Som ett riktmärke kan sägas att hyresgästen skall lämna lägenheten ifrån sig i samma skick som föreningen skulle överlämna den vid tillträdet. Men sedan måste hänsyn tas till den försämring som alltid ligger i det att lägenheten hela tiden blir äldre.

Om de kooperativa hyresgästerna i stadgarna ges ett underhållsansvar är det viktigt att precisera i vilka avseenden ansvaret gäller. Bl.a. kan skäl finnas att ange vad som skall anses tillhöra lägenheten (jfr prop. 1990/91:92 s. 99).

Situationen kan vara den att föreningen hyr sitt hus enligt den s.k. hyresmodellen. När så är fallet är det viktigt att föreningen beaktar vad den har avtalat med fastighetsägaren om underhållet, när föreningen skall bestämma vad som i detta hänseende skall gälla i relationen mellan föreningen och de kooperativa hyresgästerna.

Enligt 1 § andra stycket hyreslagen kan ett hyresavtal även omfatta jord. Om så är fallet, kan kooperativa hyresgäster i föreningens stadgar ges underhållsansvaret även för jorden.

Det finns vissa gränser för vad den kooperativ hyresgästen kan åläggas att svara för. Dessa gränser anges i 3 §.

3 § En kooperativ hyresgäst svarar aldrig för reparationer av ledning för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningen och denna tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller ventilationskanaler.

En bestämmelse i föreningens stadgar att den kooperativ hyresgästen svarar för reparationer på grund av brand- eller vattenlednings-skada gäller endast om skadan har uppkommit genom hyresgästens eget vållande eller genom vårdslöshet av

1. någon som hör till hyresgästens hushåll eller gästar honom,
 2. någon annan som han har inrymt i lägenheten, eller
 3. någon som där utför arbete för hans räkning
- samt, beträffande brandskada, hyresgästen har brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iakttagit.

Andra stycket tillämpas också om det finns ohyra i lägenheten.

Paragrafen anger vissa reparationer vilka en kooperativ hyresrättsförening aldrig med verkan i sina stadgar kan ålägga en kooperativ hyresgäst att svara för. Det är samma reparationer som en bostadsrättshavare enligt 7 kap. 12 § andra stycket BRL – inklusive de ändringar Bostadsrättsutredningen föreslog i slutbetänkandet Olika bostadsrättsfrågor (SOU 2000:2) – inte svarar för. Några skillnader i sak jämfört med 7 kap. 12 § andra stycket BRL är inte avsedda, utan ändringarna är redaktionella. Avsikten är att tillämpningen skall vara densamma.

Åtgärdsföreläggande m.m.

4 § Åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket jordabalken om fullgörande av sådan underhållsskyldighet beträffande gemensamma utrymmen som avses i 12 kap. 15 § tredje stycket jordabalken får inte åläggas en kooperativ hyresrättsförening, om sökanden är en kooperativ hyresgäst.

Bestämmelser om åtgärdsföreläggande finns i 11 § och 16 § hyreslagen. I 11 § hyreslagen regleras åtgärdsföreläggande beträffande brister som finns vid tillträdesdagen. De sistnämnda bestämmelserna gäller utan inskränkningar för kooperativa hyresrättsföreningar. I sammanhanget bör dock nämnas möjligheten enligt 1 § i förevarande kapitel att fritt avtala om lägenhetens skick.

Bestämmelserna i 16 § hyreslagen om åtgärdsföreläggande gäller också för kooperativa hyresrättsföreningar, dock med ett undantag. Möjligheten att utverka åtgärdsföreläggande beträffande sådana gemensamma utrymmen som avses i 15 § tredje stycket hyreslagen finns inte för kooperativa hyresgäster. Undantaget gäller inte gentemot vanliga hyresgäster, dvs. om föreningen hyr ut en lägenhet till annan än medlem i föreningen.

Möjligheterna att fritt avtala om lägenhetens skick kan påverka förutsättningarna att utverka åtgärdsföreläggande. Detsamma gäller beträffande möjligheten att ge den kooperativa hyresgästen ansvar för underhållet. Frågan har behandlats i allmänmotiveringen avsnitt 12.2.4.

5 § Bestämmelserna om upprustningsföreläggande och hyresgästinflytande i 12 kap. 18 a – h §§ jordabalken gäller inte för kooperativa hyresrätter.

Bestämmelserna om upprustningsföreläggande och hyresgästinsflytande gäller inte i relationen mellan den kooperativa hyresrättsföreningen och de hyresgäster som också är medlemmar i föreningen, alltså de kooperativa hyresgästerna. Skälen för lösningen har angetts i allmänmotiveringen, avsnitt 12.2.4.

Användningen av lägenheten

6 § Den kooperative hyresgästen får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

Paragrafen anger för vilka ändamål en *kooperativ hyresgäst* får använda sin lägenhet. Den överensstämmer med 7 kap. 6 § BRL och skall tillämpas på samma sätt. Skälen för lösningen har angetts i allmänmotiveringen, avsnitt 13.2.1.

Motsvarande paragraf för vanliga hyresrätter är 23 § hyreslagen. Den gäller alltså inte när hyresgästen är en kooperativ hyresgäst. Men den gäller om en kooperativ hyresrättsförening hyr ut till någon som inte är medlem i föreningen.

Den kooperative hyresgästens depositions rätt

7 § Bestämmelserna i 12 kap. 21 och 22 §§ jordabalken om hyresgästens rätt att deponera belopp hos länsstyrelsen gäller för kooperativa hyresgäster med undantag för bestämmelserna i 12 kap. 21 § första stycket nämnda lag om rätt att deponera när det råder tvist om hyran.

Enligt paragrafen gäller bestämmelserna om deposition i 21 och 22 §§ hyreslagen även för kooperativa hyresgäster, med ett undantag. Bestämmelserna om depositions rätt vid tvist om hyran är inte tillämpliga. Skälen för detta har utvecklats i allmänmotiveringen, avsnitt 16.2.2.

Föreningens rätt till ersättning vid ommålning m.m.

8 § När en kooperativ hyresgäst med stöd av 12 kap. 24 a § jordabalken har vidtagit någon åtgärd med lägenheten, har föreningen rätt till ersättning för skada, om åtgärden inte är fackmässigt utförd eller på liknande sätt otillfredsställande.

Som utvecklats i allmänmotiveringen, avsnitt 12.2.3, gäller bestämmelserna i 24 a § hyreslagen när föreningen har underhållsansvaret. Från

detta finns dock ett undantag. Rätt till ersättning för skada föreligger i vanliga hyresförhållanden om de åtgärder hyresgästen har vidtagit har minskat lägenhetens bruksvärde. Beträffande kooperativa hyresrätter har föreningen, enligt förevarande paragraf, i stället rätt till ersättning om åtgärderna inte är fackmässigt utförda eller på annat sätt otillfredsställande. I praktiken torde någon skillnad inte finnas när det gäller bestämmelsernas tillämpning. Skillnaderna i bestämmelserna för vanlig respektive kooperativ hyresrätt beror på att bruksvärdessystemet inte gäller beträffande kooperativ hyresrätt.

Beräkningen av skadan skall grundas på vad det kostar att återställa lägenheten i normalt skick. Liksom beträffande vanlig hyresrätt skall ersättningen jämkas, om det kan visas att reparationsbehov förelåg vid den tidpunkt då den kooperativa hyresgästen vidtog åtgärderna. Är underhållet starkt eftersatt, kan det leda till att ersättningen skall sättas ned helt.

Som redan nämnts gäller övriga bestämmelser i 24 a § hyreslagen. Det är med andra ord hyresnämnden som skall pröva ersättningsfrågan.

Föreningens tillträde till lägenheten

9 § Företrädare för den kooperativa hyresrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När lägenheten är ledig till uthyrning, är den 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.

Den kooperativa hyresgästen är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller i jorden, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra. I så fall tillämpas 12 kap. 17 § jordabalken.

Paragrafen reglerar den kooperativa hyresrättsföreningens rätt till tillträde till lägenheter som innehas med kooperativ hyresrätt. För sådana hyresrätter ersätter den 26 § hyreslagen.

Första stycket första och tredje meningarna överensstämmer med regleringen för bostadsrätter i 7 kap. 13 § BRL. Bestämmelserna skall tillämpas på samma sätt.

Enligt andra meningens i första stycket har den kooperativa hyresgästen samma skyldighet som en vanlig hyresgäst att låta lägenheten visas på lämplig tid, när den är ledig till uthyrning. Någon skyldighet för hyresgästen att själv visa lägenheten finns inte. Denne är bara skyldig att möjliggöra visning. Kravet att lägenheten skall vara *ledig till uthyrning* innebär liksom för vanliga hyresrätter att det skall vara bestämt

att hyresgästen skall flytta till en viss tidpunkt (jfr Holmqvist, Leif, Hyreslagen, 5 uppl., 1997, s. 174).

Andra stycket överensstämmer i sak med 26 § fjärde stycket hyreslagen och 7 kap. 13 § andra stycket BRL. Hänvisning görs till hela 17 § hyreslagen. Det innebär att hyresgästen kan ha rätt till nedsättning av hyran, ersättning och, i allvarigare fall, uppsägning. Samtidigt föreslås en ändring av 26 § fjärde stycket hyreslagen, så att bestämmelserna harmonierar, se vidare under kommentaren till den paragrafen.

10 § Om den kooperativa hyresgästen inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen enligt 9 § har rätt till det, får kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.

Enligt paragrafen kan den kooperativa hyresrättsföreningen begära särskild handräckning, om den kooperativa hyresgästen inte lämnar tillträde i enlighet med bestämmelserna i 9 §. Bestämmelsen överensstämmer i sak med 26 § femte stycket hyreslagen och 7 kap. 13 § tredje stycket BRL. Ett alternativ för föreningen är att säga upp hyresgästen. Att tillträde inte medges kan, enligt 11 §, medföra att den kooperativa hyresrätten är förverkad.

Förverkande

11 § Bestämmelserna i 12 kap. 42 § jordabalken om förverkande av hyresrätten gäller även för kooperativa hyresrätter, dock med följande avvikelser.

I stället för vad som anges i 12 kap. 42 § första stycket 4 jordabalken är en kooperativ hyresrätt förverkad, om lägenheten används i strid med 6 § eller 12 kap. 41 § jordabalken och hyresgästen inte efter tillsägelse vidtar rättelse utan dröjsmål.

I stället för vad som anges i 12 kap. 42 § första stycket 7 jordabalken är en kooperativ hyresrätt förverkad om i strid med 9 § tillträde till lägenheten vägras och hyresgästen inte kan visa giltig ursäkt.

Utöver vad som anges i 12 kap. 42 § första stycket 8 är den kooperativa hyresrätten förverkad om den kooperativa hyresgästen åsidosätter en skyldighet som följer av föreningens stadgar och förhållandena i övrigt är sådana som anges i nämnda punkt.

Av *första stycket* framgår att 42 § hyreslagen om förverkande i huvudsak gäller även för kooperativa hyresrätter. Tre avvikelser finns.

Avvikelserna enligt *andra* och *tredje styckena* beror på att lagen om kooperativ hyresrätt innehåller särskilda bestämmelser avseende de bakomliggande regler som respektive förverkandepunkt gäller. Andra stycket avser att lägenheten används för andra ändamål än de avsedda.

Särskilda bestämmelser om för vilka ändamål en kooperativ hyresrätt får användas finns i 6 §. Tredje stycket avser situationen att hyresgästen inte lämnar föreningen tillträde på sätt som anges i 9 §.

Fjärde stycket innehåller en till 42 § första stycket 8 hyreslagen kompletterande bestämmelse. Hyresrätten är förverkad också om hyresgästen åsidosätter en skyldighet som följer av föreningens stadgar. Därutöver krävs att det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs. Kompletteringen innebär att punkten i sak överensstämmer med 7 kap. 18 § 7 BRL.

Som angetts i allmänmotiveringen, avsnitt 15.2.1, kan förverkande enligt denna punkt aktualiseras när det rör sig om kategoriboende och om någon t.ex. åsidosätter av föreningen uppställda krav på egen medverkan vid förvaltningen. Det krävs då att överträdelsen är flagrant och att åsidosättandet innebär men av stor betydelse för föreningen. Ett exempel på när förverkande kan vara aktuellt är om någon i en förening som vänder sig till allergiker trots tillsägelser struntar i förbud t.ex. mot rökning. Det bör framhållas att överträdelser också kan leda till att besittningsskyddet för en bostadslägenhet bryts, se 46 § hyreslagen.

Bestämmelserna i andra – fjärde styckena innebär vissa justeringar eller kompletteringar av punkterna i 42 § hyreslagen. Även i dessa fall är med andra ord de övriga bestämmelserna om förverkande i 42 och 43 §§ hyreslagen, som gäller för respektive punkt, tillämpliga.

12 § En kooperativ hyresrätt är förverkad och föreningen berättigad att säga upp avtalet i förtid om hyresgästen har förvärvat hyresrätten genom en sådan övergång som anges i 12 kap. 32 – 37 §§ jordabalken och hyresgästen inte efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om medlemskap i föreningen.

Sägs avtalet upp, har föreningen rätt till skadestånd.

Paragrafens *första stycke* innehåller en för kooperativa hyresrätter särskild förverkandegrund, utöver dem som anges i 42 § hyreslagen. Den situation som avses är att en hyresgäst finns som har förvärvat en kooperativ hyresrätt genom överlåtelse eller någon annan form av de övergångar som anges i 32 – 37 §§ hyreslagen. Att det skall röra sig om ett förvärv av en kooperativ hyresrätt innebär att den tidigare hyresgästen skall ha varit kooperativ hyresgäst. Enkelt uttryckt rör det sig alltså om en lägenhet som föreningen har tänkt sig skall utgöra kooperativ och inte vanlig hyresrätt. En övergång, som föreningen i vissa fall saknar inflytande över, skall med andra ord inte kunna medföra att en kooperativ hyresrätt helt plötsligt blir en vanlig hyresrätt, se allmänmotiveringen avsnitt 4.2.6.

Om förvärvaren inte ansöker om medlemskap i föreningen, kan föreningen säga till förvärvaren att denne skall göra en sådan ansökan.

Om ansökan inte görs utan dröjsmål, är hyresrätten förverkad och föreningen berättigad att säga upp hyresgästen. Föreningens rätt att säga upp hyresgästen förutsätter att förvärvet är fullbordat. Det framgår av att hyresgästen skall ha förvärvat hyresrätten. När frågan bedöms om det föreligger dröjsmål måste hänsyn tas till att det ibland för en ansökan om medlemskap kan krävas att t.ex. vissa handlingar införskaffas och att det då inte alltid kan läggas hyresgästen till last om detta i viss mån drar ut på tiden.

Av *andra stycket* framgår att rätt till skadestånd för föreningen föreligger även när denna förverkandegrund är aktuell, jfr 42 § sjätte stycket hyreslagen. Nämnas kan dock att någon av de andra paragraferna i hyreslagen om förverkande inte är tillämpliga.

Prövning av hyresvillkor för bostadslägenheter

13 § Bestämmelserna i 12 kap. 53 – 55 c §§ jordabalken om prövning av hyran och andra hyresvillkor för bostadslägenheter är tillämpliga beträffande kooperativa hyresrätter endast i den utsträckning de avser andra hyresvillkor än hyran.

I 53 – 55 c §§ hyreslagen finns bestämmelser om prövning av hyran och andra hyresvillkor. Enligt förevarande paragraf är dessa bestämmelser inte tillämpliga på kooperativa hyresrätter till den del de avser hyran. Beträffande andra hyresvillkor gäller de alltså. Skälen för lösningen har utvecklats i allmänmotiveringen, avsnitt 15.2.3.

Rätten till ersättning vid uppsägning av lokal

14 § Bestämmelserna i 12 kap. 57 § första stycket 5 och 57 a § jordabalken om hyresgästens rätt till ersättning när denne inte godtar nya hyresvillkor för en lokal är inte tillämpliga beträffande kooperativa hyresrätter.

Enligt paragrafen är bestämmelserna i 57 § första stycket 5 och 57 a § hyreslagen inte tillämpliga beträffan kooperativa hyresrätter. De nämnda bestämmelserna avser lokalhyresgästens rätt till ersättning när denne inte godtar de hyresvillkor som hyresvärden kräver för förlängning. Undantaget innebär att en kooperativ lokalhyresgäst aldrig kan åberopa hyreshöjningar som skäl för ersättning enligt 58 b § hyreslagen. Skälen för detta undantag från hyreslagen har angetts i allmänmotiveringen, avsnitt 15.2.2.

4 kap. Föreningen m.m.

Föreningens stadgar

1 § Utöver vad som anges i 2 kap. 2 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar skall en kooperativ hyresrättsförenings stadgar ange

1. de grunder enligt vilka hyra skall beräknas, och
2. de grunder enligt vilka medel skall avsättas för att säkerställa underhållet av föreningens hus.

Bestämmelserna om avsättning till reservfond i 10 kap. 6 § lagen om ekonomiska föreningar gäller inte för kooperativa hyresrättsföreningar.

Enligt *första stycket första punkten* skall i stadgarna anges efter vilka grunder hyran för de kooperativa hyresrätterna skall tas ut. Frågan har behandlats i allmänmotiveringen, avsnitt 17.1.2. Olika grunder kan användas t.ex. erlagda insatser, lägenhetsyta eller antal rum. Skyldigheten att ange de aktuella grunderna i stadgarna går utöver vad som gäller för ekonomiska föreningar. Som framgår av paragrafen är en kooperativ hyresrättsförening skyldig att dessutom lämna samma uppgifter i stadgarna som ekonomiska föreningar är enligt 2 kap. 2 § föreningslagen.

Andra punkten innehåller en skyldighet för kooperativa hyresrättsföreningar att, liksom bostadsrättsföreningar, ange de grunder enligt vilka medel skall avsättas för att säkerställa underhållet av föreningens hus. Bestämmelsen skall tillämpas på motsvarande sätt. Frågan om avsättning har behandlats i allmänmotiveringen, avsnitt 17.1.2.

Enligt *andra stycket* gäller bestämmelserna i 10 kap. 6 § föreningslagen där ekonomiska föreningar ges skyldighet att avsätta viss andel av vinsten till reservfond inte för kooperativa hyresrättsföreningar. Det är en följd av att kooperativa hyresrättsföreningar i stället skall avsätta medel för underhåll av huset, se avsnitt 17.1.2.

Beslut om hyran

2 § För att ett beslut om ändring av de grunder enligt vilka hyra skall beräknas skall vara giltigt när inte samtliga röstberättigade i föreningen är ense om beslutet krävs, utöver vad som anges i 7 kap. 14 § lagen om ekonomiska föreningar, att minst tre fjärdedelar av de röstande på den senare stämman har gått med på beslutet.

Paragrafen behandlar beslut om ändring av sådan stadgeföreskrift som avses i 1 § första stycket 1. Bestämmelserna om ändring av stadgar i 7 kap. 14 § föreningslagen gäller, liksom för andra stadgeändringar, för den här aktuella typen av beslut, men med ett undantag. Det avser situationen att total enighet inte finns och beslutet för att bli giltigt måste

fattas på två stämmor. Kravet på kvalificerad majoritet är därvid något hårdare än vid andra stadgeändringar. I stället för stöd av två tredjedelar av de röstande krävs stöd av tre fjärdedelar. Frågan har behandlats i allmänmotiveringen, avsnitt 17.4.2. Det sagda innebär att övriga bestämmelser i 7 kap. 14 § föreningslagen gäller även för den nu aktuella typen av stadgeändring. Exempelvis kan ytterligare villkor för ändring tas in i stadgarna.

3 § Det är en uppgift för styrelsen att fastställa hyran till föreningen, om inte något annat har bestämts i stadgarna.

Av paragrafen framgår att det är styrelsen som normalt – utifrån de enligt 1 § angivna grunderna – fastställer hyrorna. Liksom för bostadsrättsföreningar är det dock möjligt att i stadgarna bestämma en annan ordning än att styrelsen skall fastställa hyrorna.

Firma

4 § Den kooperativa hyresrättsföreningens firma skall innehålla beteckningen ”kooperativ hyresrättsförening”.

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

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

I paragrafen finns bestämmelser om den kooperativa hyresrättsföreningens firma. De ersätter bestämmelserna i 14 kap. 1 § föreningslagen. De överensstämmer i sak med bestämmelserna i 9 kap. 6 § BRL för bostadsrättsföreningar. Skälen för detta har utvecklats i allmänmotiveringen, avsnitt 17.2.2.

Av *första stycket* framgår att firman skall innehålla orden ”kooperativ hyresrättsförening”.

Andra stycket överensstämmer i sak även med vad som gäller för ekonomiska föreningar. I firman får inte ”bolag” eller något annat som betecknar ett bolagsförhållande tas in på så sätt att det kan leda till missförstånd att ett bolag innehar firman.

Enligt *tredje stycket* skall firman vara unik jämfört med andra registrerade, bestående firmor med säte i samma län.

5 § Endast en kooperativ hyresrättsförening eller en sammanslutning av kooperativa hyresrättsföreningar får använda beteckningen

”kooperativ hyresrätt” eller en sammansättning med dessa ord i sin firma eller i övrigt vid beteckning av rörelsen.

I paragrafen finns ett förbud för andra än kooperativa hyresrättsföreningar att använda beteckningen ”kooperativ hyresrätt” eller sammansättningar av dessa ord i sin firma o.d. Det är en motsvarighet för vad som gäller beträffande ordet ”bostadsrätt”. Överträdelse är straffbelagd, 7 kap. 1 §.

6 § Ett beslut om sådan ändring av stadgarna att styrelsens säte skall flyttas från ett län till ett annat får inte registreras, om den kooperativa hyresrättsföreningens firma på grund av bestämmelserna i 4 § tredje stycket inte får föras in i Patent- och registreringsverkets register.

De särskilda bestämmelserna i paragrafen är en följd av att kooperativa hyresrättsföreningars firmor enligt 4 § tredje stycket är skyddade endast länsvis medan ekonomiska föreningars firmor är skyddade i hela landet. Bestämmelserna avser beslut om ändring av stadgarna på det sättet att styrelsens säte skall flyttas från ett län till ett annat. Ett sådant beslut får registreras endast om föreningens firma tydligt skiljer sig från andra registrerade, bestående firmor med säte i det län dit föreningen vill flytta styrelsens säte.

Val av styrelse

7 § Möjligheten enligt 6 kap. 1 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar att i stadgarna föreskriva på vilket sätt styrelseledamöter skall utses gäller i ett hänseende inte för kooperativa hyresrättsföreningar. Av styrelsens ledamöter skall alltid minst två eller, om styrelsen består av mindre än fem ledamöter, minst en väljas på föreningsstämma.

I 6 kap. föreningslagen finns bestämmelser om föreningens ledning. Bestämmelser om utseende av styrelsen finns i 6 kap. 1 § samma lag. De nämnda bestämmelserna gäller, med ett undantag, även för kooperativa hyresrättsföreningar. Undantaget anges i förevarande paragraf.

Möjligheten att i stadgarna föreskriva att val av styrelsen skall ske på annat sätt än av föreningsstämma är i ett hänseende begränsad. Beroende på hur många ledamöter styrelsen består av skall en eller två ledamöter alltid väljas av föreningsstämman. Skälen för lösningen har utvecklats i allmänmotiveringen, avsnitt 17.3.2.

Vidgning av föreningens verksamhet

8 § För att ett beslut om vidgning av föreningens verksamhet skall vara giltigt krävs att det har fattats på en föreningsstämma och att minst två tredjedelar av de röstande ha gått med på beslutet. Det gäller dock inte om beslutet är av mindre betydelse för föreningens ekonomi.

Finns det i stadgarna ytterligare något villkor för att beslutet skall vara giltigt, gäller även det.

Paragrafen avser beslut om utvidgning av föreningens verksamhet, se avsnitt 17.5.2.

Enligt *första stycket* krävs för att ett sådant beslut skall vara giltigt för det första att det har fattats på föreningsstämma. Dessutom skall minst två tredjedelar av de röstande ha gått med på beslutet. Det är samma krav som enligt 9 kap. 16 § första stycket 3 BRL gäller för bostadsrättsföreningar.

Till skillnad från paragrafen i BRL finns ett undantag. Är vidgningen av mindre betydelse för föreningens ekonomi krävs inte ett beslut i särskild ordning. I åtanke finns då särskilt beslut om byggnation, förvärv eller förhyrning av ytterligare lägenheter. I mindre föreningar torde förvärv av ett antal nya lägenheter regelmässigt innebära att den särskilda beslutsordningen skall iakttas. Undantagsbestämmelsen får därmed betydelse framför allt i stora föreningar. Som ett riktmärke kan sägas att undantagsregeln är tillämplig om antalet nya lägenheter inte överstiger fem procent av det befintliga beståndet. Det förutsätter då att lägenheternas genomsnittliga storlek och marknadsvärde någorlunda motsvarar de befintliga.

Andra stycket innebär att en kooperativ hyresrättsförening med verkan kan ställa upp ytterligare villkor, utöver dem i första stycket, för att ett beslut om utvidgning av verksamheten skall vara giltigt.

Överlåtelse m.m. av föreningens hus

9 § För att ett beslut om överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen, i vilket det finns en eller flera lägenheter som är upplåtna med kooperativ hyresrätt, skall vara giltigt krävs att det har fattats på en föreningsstämma. Beslutet skall vidare ha fattats på det sätt som gäller för beslut om likvidation enligt 11 kap. 1 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar. Dessutom skall minst två tredjedelar av de kooperativa hyresgästerna i det hus som skall överlåtas ha gått med på beslutet.

Finns det i stadgarna ytterligare något villkor för att beslutet skall vara giltigt, gäller även det.

Enligt paragrafen gäller särskilda krav på beslut om att föreningen skall överlåta ett hus som tillhör föreningen och där det finns någon kooperativ hyresrätt. Det är samma krav som gäller för en bostadsrättsför-

ening som vill sälja ett hus med bostadsrätter (9 kap. 16 § första stycket 4 BRL). Skälen för lösningen har angetts i allmänmotiveringen, avsnitt 18.4.2.

10 § Överlåter föreningen det hus i vilket lägenheten finns eller säljs huset exekutivt, upphör den kooperativa hyresrätten. Föreningen är därvid skyldig att betala skälig ersättning för den. Träder föreningen i likvidation inom tre månader från det frågan om föreningens ersättningskyldighet har blivit slutligt avgjord eller försätts föreningen inom samma tid i konkurs, skall dock den kooperativa hyresgästens rätt att få ersättning för den kooperativa hyresrätten bedömas efter de regler som gäller för skifte av föreningens tillgångar.

Upphör den kooperativa hyresrätten enligt första stycket och har lägenheten tillträtts, skall skriftligt hyresavtal anses ingånget med den nye fastighetsägaren. I så fall gäller 11 §.

Paragrafen avser det fallet att ett hus där det finns kooperativa hyresrätter överläts av föreningen eller säljs exekutivt. Då upphör de kooperativa hyresrätterna. Frågan har behandlats i allmänmotiveringen, avsnitt 18.4.2.

Paragrafen motsvarar 7 kap. 33 § BRL och skall tillämpas på samma sätt, utom i ett avseende. Enligt *första stycket* är föreningen, när den kooperativa hyresrätten har upphört, skyldig att betala skälig ersättning för den. Beträffande bostadsrätter gäller därvid att föreningen normalt skall utge ersättning motsvarande bostadsrättens marknadsvärde (prop. 1971:12 s. 103). För kooperativa hyresrätter gäller i stället att föreningen i regel är skyldig att återbetala erlagda insatser. Träder föreningen i likvidation inom viss tid blir reglerna om skifte av tillgångarna vid likvidation tillämpliga.

Andra stycket, som överensstämmer med motsvarande bestämmelser i 7 kap. 33 § BRL, innebär att skriftligt hyresavtal skall anses ingånget när föreningen har överlåtit huset eller detta har sålts exekutivt *och* lägenheten har tillträtts. Beträffande villkoren i hyresavtalet gäller 11 §.

11 § Om parterna inte kommer överens om hyresvillkoren enligt 10 §, fastställs dessa av hyresnämnden. I väntan på att hyresvillkoren för tiden från att hyresavtal skall anses ingånget blir slutligt bestämda, skall hyra betalas enligt vad föreningen hade bestämt för den kooperativa hyresrätten.

Paragrafen tar sikte på fallet att hyresavtalet, enligt bestämmelserna i 10 §, anses ingånget sedan ett hus med kooperativa hyresrätter har överlåtits eller sålts exekutivt. Om parterna inte kommer överens om hyresvillkoren, skall hyresnämnden fastställa dessa.

Hyresnämnden får fastställa villkoren med hänsyn till samtliga omständigheter i det enskilda fallet. Ofta torde det vara aktuellt att fast-

ställa sedvanliga hyresvillkor. För bostadshyresgäster innebär det att utgångspunkten är att hyresavtalet skall löpa tills vidare med tre månaders uppsägningstid. Reglerna om det för bostadslägenheter direkta och för lokaler indirekta besittningsskyddet är normalt tillämpliga. Hyran skall bestämmas enligt de normala principerna för bostäder respektive lokaler, dvs. bruksvärdesprincipen för bostäder och marknadshyra för lokaler.

12 § Vad som sägs i 10 och 11 §§ skall tillämpas på motsvarande sätt, om föreningen hyr lägenheten och föreningens hyresavtal med fastighetsägaren upphör att gälla.

Enligt paragrafen är bestämmelserna i 10 och 11 §§ tillämpliga även i det fallet att det rör sig om en kooperativ hyresrättsförening enligt hyresmodellen och hyresavtalet upphör. Det hyresavtal som skall upphöra är alltså det mellan fastighetsägaren och föreningen. Bestämmelserna i 10 och 11 §§ är tillämpliga oavsett vem som har sagt upp hyresavtalet. Skälen för lösningen har angetts i allmänmotiveringen, avsnitt 18.4.2. Den motsvarande tillämpningen innebär att det hyresavtal som skall anses ha ingåtts gäller mellan hyresgästen och fastighetsägaren.

Revision

13 § Bestämmelserna i 8 kap. 5 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar om skyldighet att utse auktoriserad eller godkänd revisor gäller inte för kooperativa hyresrättsföreningar.

En kooperativ hyresrättsförening är, enligt förevarande paragraf, inte skyldig att utse auktoriserad eller godkänd revisor trots att förhållandena är sådana som anges i 8 kap. 5 § föreningslagen. I övrigt gäller bestämmelserna i 8 kap. föreningslagen även för kooperativa hyresrättsföreningar. Revision har behandlats i allmänmotiveringen, avsnitt 17.6.2.

5 kap. Ombildning till kooperativ hyresrätt genom förvärv av hus

Inledande bestämmelse

1 § Bestämmelser som gäller ombildning av hyresrätt till kooperativ hyresrätt finns i detta kapitel och i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

Paragrafen innehåller en upplysning om att bestämmelser om ombildning till kooperativ hyresrätt finns dels i detta kapitel, dels i lagen

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

Beslut om förvärv för ombildning

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

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

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

Första stycket anger vad som gäller för beslut om ombildning till kooperativ hyresrätt enligt ägarmodellen. Bestämmelserna överensstämmer med vad som gäller för bostadsrätt, se allmänmotiveringen avsnitt 18.1.2. Beslutet skall fattas på föreningsstämma. Majoritetskravet är två tredjedelar av hyresgästerna i de uthyrda lägenheter som omfattas av förvärvet. Hyresgästerna skall vara medlemmar i föreningen.

I *andra stycket* anges vad som avses med lägenhet vid beräkningen enligt första stycket. Bestämmelserna överensstämmer i sak med motsvarande bestämmelser i 1 kap. 5 § andra stycket BRL. De skall tillämpas på samma sätt.

Enligt *tredje stycket* skall protokollet innehålla uppgift om hur rösterna har beräknats. Protokollet skall hållas tillgängligt för hyresgästerna och ägaren av huset. Kravet på tillgänglighet gäller alla hyresgästerna i huset, alltså även sådana som inte är medlemmar i föreningen.

3 § Innan beslut om förvärv enligt 2 § fattas, skall en sådan ekonomisk plan som avses i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) upprättas och hållas tillgänglig för hyresgästerna. Bestämmelserna, att planen skall registreras av Patent- och registreringsverket samt att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen skall framgå, är dock inte tillämpliga.

Till planen skall fogas ett besiktningsprotokoll som visar husets skick. Planen skall även vara försedd med intyg enligt 3 kap. 2 § bostadsrättslagen.

Paragrafen innehåller bestämmelser om ekonomisk plan, intygsgivare och besiktningsprotokoll. Detta har behandlats i allmänmotiveringen, avsnitt 18.1.2.

Enligt *första stycket* skall en ekonomisk plan som avses i 3 kap. 1 § BRL upprättas, innan beslut enligt 2 § fattas. Den skall hållas tillgänglig för hyresgästerna. Hänvisningen innebär att planen skall innehålla de uppgifter som framgår av 3 kap. 1 § BRL och eventuella bestämmelser i förordning. Sådana bestämmelser finns i 1 – 5 §§ bostadsrättsförordningen (1991:630). Naturligtvis får nödvändiga anpassningar göras så att t.ex. hyror anges i stället för årsavgifter.

Av förevarande paragrafs första stycket framgår vidare uttryckligen att den ekonomiska planen inte skall registreras. Vidare skall uppgifter om närheten mellan husen inte finnas. Något sådant krav gäller inte för kooperativa hyresrättsföreningar, se avsnitt 3.2.3.

Andra stycket innehåller krav på besiktningsprotokoll och granskning av intygsgivare. Bestämmelserna motsvarar dem i 9 kap. 20 § BRL och skall tillämpas på samma sätt. Hänvisningen innebär också att BRL:s regler för utseende av intygsgivare gäller.

4 § Beslut om förvärv i strid med 2 eller 3 § är ogiltiga, om inte förvärv ändå skett och lagfart har meddelats.

Paragrafen motsvarar i sak 9 kap. 21 § BRL. Den skall tillämpas på samma sätt.

Hyresgästens rätt till inträde i föreningen

5 § En kooperativ hyresrättsförening som har förvärvat eller avser att förvärva ett hus för ombildning av hyresrätt till kooperativ hyresrätt får inte vägra en hyresgäst i huset inträde i föreningen. Detta gäller dock inte om

1. hyresförhållandet avser en lokal och lokalen inte skall upplåtas med kooperativ hyresrätt,
2. hyresförhållandet beror av anställning och lägenheten inte skall upplåtas med kooperativ hyresrätt, eller
3. sådana omständigheter föreligger att en kooperativ hyresrättsförening enligt 3 kap. 1 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar kan vägra den som förvärvat en kooperativ hyresrätt inträde i föreningen.

Föreningen får också efter det att den förvärvat huset vägra en hyresgäst inträde i föreningen, om

1. denne inte var hyresgäst i huset när föreningen förvärvade det, eller
2. hyresgästen ansökt om medlemskap i föreningen senare än ett år efter föreningens förvärv av huset.

Medlemskap får inte vägras på grund av bestämmelsen i andra stycket 1, om hyresgästen var make eller på något annat sätt närstående till den som innehade hyresrätten när föreningen förvärvade huset och hyresrätten övergått till hyresgästen enligt 12 kap. 33 §, 34 § eller 47 § andra stycket jordabalken. Hyresgästen måste dock ha ansökt om medlemskap inom den tid som anges i andra stycket 2 eller, om det är för-

månligare för hyresgästen, senast tre månader efter den dag då hyresrätten övertogs.

Paragrafen motsvarar 2 kap. 8 § BRL. Enligt huvudregeln i *första stycket* får en kooperativ hyresrättsförening som har förvärvat eller avser att förvärva ett hus för ombildning till kooperativ hyresrätt inte vägra en hyresgäst i huset inträde i föreningen. Tre undantag från detta anges i första stycket. *Första* och *andra* punkterna överensstämmer helt med motsvarande punkter i 2 kap. 8 § BRL. Den andra punkten syftar framför allt på fastighetsskötarbostäder där det kan vara av värde för föreningen att behålla hyresrättsformen.

Tredje punkten innebär att en hyresgäst vid ombildning har en rätt till medlemskap motsvarande den som normalt föreligger enligt 3 kap. 1 § föreningslagen.

Av 7 § tredje stycket följer att en förening vid ombildning får vägra att upplåta kooperativ hyresrätt till en medlem, om det är bestämt att hyresförhållandet skall upphöra. Om det redan vid prövningen av medlemsfrågan står klart att hyresförhållandet skall upphöra, bör föreningen kunna vägra hyresgästen medlemskap.

I *andra stycket* anges två ytterligare möjligheter för föreningen att vägra medlemskap i samband med ombildning. Medan första stycket gäller både före och efter förvärvet av huset gäller andra stycket endast tiden efter förvärvet. Bestämmelserna överensstämmer helt med vad som enligt 2 kap. 8 § andra stycket BRL gäller vid ombildning till bostadsrätt. Enligt *första punkten* får medlemskap vägras om hyresgästen inte var hyresgäst i huset när föreningen förvärvade huset. Förvärv bör anses ha skett när parterna är bundna genom avtal, dvs. normalt när ett köpekontrakt har upprättats och skrivits under av båda parter. Ett undantag beträffande tidsfristen finns i tredje stycket.

Enligt *andra punkten* i andra stycket kan föreningen vägra medlemskap om hyresgästen ansöker om medlemskap senare än ett år efter föreningens förvärv av huset. Bedömningen av tidpunkten för förvärvet skall göras på samma sätt som angetts angående första punkten i andra stycket. Det är endast ansökan som skall ha gjorts inom ettårsfristen. Prövningen kan ske senare.

Bestämmelserna i *tredje stycket* ger make m.fl. rätt till medlemskap i stället för den som innehade hyresrätten när föreningen förvärvade fastigheten, dock under vissa förutsättningar. Hyresrätten skall ha övergått till hyresgästen enligt 33 §, 34 § eller 47 § andra stycket hyreslagen.

Den make eller motsvarande som har övertagit hyresrätten måste normalt ansöka om medlemskap inom den ettårsfrist som gällde för den tidigare hyresgästen. Men om hyresrätten övergår kort tid före utgång-

en av denna tidsfrist, kan tremånadersregeln i tredje stycket vara förmanligare. De nämnda fristerna gäller även i fall då frågan om hyresrättens övergång på grund av tvist har dragit ut på tiden. Tremånadersfristen innebär dock att ansökan i dessa fall kan göras vid en tidpunkt som ligger senare än ett år efter förvärvet.

En förutsättning enligt första stycket för rätt till medlemskap är att den som vill bli medlem är hyresgäst i huset både vid det tillfälle då huset förvärvas och då ansökan om medlemskap prövas. Tredje stycket medför att en make m.fl. som har övertagit hyresrätten kan bli medlem, trots att denne inte var hyresgäst när huset förvärvades. Om den andra maken då ännu inte förvärvat medlemskap, förlorar han alltså genom hyresrättens övergång rätten till medlemskap. Och är han redan medlem följer det av 9 § att han normalt förlorar medlemskapet genom att hyresrätten upphör utan att någon kooperativ hyresrätt upplåtits till honom.

6 § En hyresgäst som avses i 5 § och som har vägrats inträde i föreningen kan inom en månad från den dag han fick del av beslutet hänskjuta tvisten till hyresnämnden.

Paragrafen ger en hyresgäst som avses i 5 § rätt att hänskjuta tvisten till hyresnämnden, om han har vägrats inträde i föreningen. Det skall göras inom en månad från den dag då hyresgästen fick del av beslutet. Frågan har behandlats i allmänmotiveringen, avsnitt 18.2.2.

Medlemmens rätt till en kooperativ hyresrätt

7 § Om någon som avses i 5 § har antagits som medlem i föreningen, får föreningen inte vägra att upplåta den lägenhet som är avsedd för medlemmen med kooperativ hyresrätt eller erbjuda sådana villkor för upplåtelsen som medlemmen skäligen inte bör godta.

Hyresnämnden får på ansökan av medlemmen förelägga föreningen att upplåta lägenheten med kooperativ hyresrätt. Föreläggandet får förenas med vite. Nämnden får också fastställa villkoren för upplåtelsen.

Bestämmelserna i första och andra styckena gäller inte om det är bestämt att medlemmens hyresförhållande skall upphöra.

I *första stycket* anges huvudregeln att den kooperativa hyresrättsföreningen är skyldig att upplåta kooperativ hyresrätt till den som enligt 5 § har antagits som medlem och att föreningen inte får erbjuda sådana villkor för upplåtelsen som medlemmen skäligen inte bör godta. Upplåtelsen skall avse den lägenhet som är avsedd för medlemmen.

Andra stycket ger medlemmen möjlighet att ta hjälp av hyresnämnden, om en kooperativ hyresrättsförening inte lever upp till kraven i första stycket. Ett föreläggande om upplåtelse förutsätter att inträde har

medgetts av styrelsen eller av hyresnämnden genom lagakraftvunnet beslut. Är frågan oklar, bör hyresnämnden avvakta med prövningen. I sammanhanget bör nämnas att bestämmelserna i 8 § innebär bl.a. att en medlem måste hänskjuta frågan om upplåtelse inom en sexmånadersfrist. I annat fall anses medlemmen ha utträtt ur föreningen.

Det bör också nämnas att den omständigheten att föreningen har antagit en hyresgäst som medlem vid ombildningen inte fråntar föreningen möjligheten att säga upp hyresgästen enligt bestämmelserna i hyreslagen. Om hyresförhållandet upphör, medför detta att också medlemskapet upphör, 9 §. Då kan inte något upplåtelseföreläggande meddelas.

När nämnden fastställer villkoren för en upplåtelse bör samma principer vara vägledande som för bostadsrätter, se prop. 1990/91:92 s. 178. Det innebär bl.a. att likhetsprincipen bör utgöra riktpunkten.

Tredje stycket innehåller ett undantag från skyldigheten att upplåta kooperativ hyresrätt till sådan hyresgäst som avses i 5 §. Det skall vara slutligt avgjort att hyresgästen måste flytta. Men att hyresgästen bor kvar i huset för att hyresnämnden har beviljat uppskov med avflyttningen förtar inte föreningen rätten att vägra upplåtelse.

Utträde ur föreningen m.m.

8 § Om föreningen vägrar att upplåta kooperativ hyresrätt till någon som avses i 5 § och som har antagits som medlem i föreningen eller antar inte en sådan medlem ett erbjudande från föreningen om att få lägenheten upplåten med kooperativ hyresrätt, skall han anses ha utträtt ur föreningen. Detta gäller dock inte om

1. han inom sex månader från beslutet eller erbjudandet har hänskjutit frågan om upplåtelse till hyresnämnden enligt 7 § andra stycket, eller
2. styrelsen har medgett att han får stå kvar i föreningen.

Medlemmen skall också anses ha utträtt ur föreningen när ett beslut har vunnit laga kraft som innebär avslag på hans begäran om upplåtelse av kooperativ hyresrätt.

Bestämmelserna i denna paragraf motsvarar 2 kap. 12 § BRL. De föreskriver automatiskt utträde för vissa medlemmar som inte förvärvar en kooperativ hyresrätt. Av 1 kap. 2 § följer att om medlemmen förlorar sitt medlemskap, kooperativ hyresrätt inte längre kan upplåtas till honom.

Huvudregeln är enligt *första stycket* att den som är medlem i föreningen enligt bestämmelserna i 5 § skall anses ha utträtt ur föreningen, om föreningen inte upplåter kooperativ hyresrätt åt honom.

Två undantag från huvudregeln anges i första stycket. Av *första punkten* följer att en medlem som har vägrats upplåtelse har en betän-

ketid på sex månader på sig för att ta ställning till om han vill försöka stå kvar som medlem. Om medlemmen inte gör någon ansökan om föreläggande enligt 7 § inom den föreskrivna tiden, anses han ha utträtt ur föreningen den dag tidsfristen gått ut. Det är föreningen som har att visa att medlemmen inte i rätt tid har hänskjutit frågan till hyresnämnden.

Andra punkten innehåller ett ytterligare undantag. Om styrelsen medger det, kan medlemmen stå kvar i föreningen trots att kooperativ hyresrätt inte har upplåtits.

Av *andra stycket* framgår att en medlem också anses ha utträtt när hans begäran om upplåtelse har avslagits. Utträde anses ha skett den dag beslutet vinner laga kraft. Bestämmelsen avser inte endast avslag på ansökningar enligt första stycket 1. Den är tillämplig också i andra fall då medlemmen har begärt ett föreläggande om att få den kooperativa hyresrätten upplåten till sig, t.ex. då föreningen förhalar prövningen av medlemmens ansökan om upplåtelse.

9 § Har föreningen antagit en hyresgäst som avses i 5 § som medlem i föreningen men upphör denne att vara hyresgäst innan någon kooperativ hyresrätt upplåtits till honom, skall medlemmen anses ha utträtt ur föreningen den dag hyresförhållandet upphör. Dessa bestämmelser gäller dock inte, om föreningens styrelse har medgett att medlemmen får stå kvar i föreningen.

Enligt paragrafen upphör medlemskapet automatiskt för en hyresgäst som i samband med ombildning har antagits som medlem, om hyresförhållandet upphör innan någon kooperativ hyresrätt har upplåtits till honom. Även i dessa fall kan dock föreningens styrelse medge att medlemmen får stanna kvar i föreningen.

6 kap. Ombildning till kooperativ hyresrätt genom hyra av lägenheter

Beslut att hyra för ombildning

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

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

Bestämmelserna i 5 kap. 5 – 9 §§ skall tillämpas på motsvarande sätt.

Paragrafen har behandlats i allmänmotiveringen, avsnitt 18.3.2.

I *första stycket* ställs upp krav på att beslutet skall ha fattats på föreningsstämma och med viss kvalificerad majoritet. Bestämmelserna gäller endast för det fall föreningen avser att hyra samtliga lägenheter i ett hus. Och det skall vara fråga om en ombildningssituation, dvs. det skall finnas hyresgäster i huset. Minst två tredjedelar av samtliga hyresgäster i det aktuella huset skall ha gått med på beslutet för att detta skall vara giltigt. De hyresgäster som utgör den kvalificerade majoriteten skall vara medlemmar i föreningen.

Hänsyn tas endast till hyresgäster som hyr direkt av fastighetsägaren. Andrahandshyresgäster lämnas alltså utanför. När flera hyresgäster hyr gemensamt måste samtliga hyresgäster i huset biträda beslutet för att deras lägenhet skall räknas med.

Andra stycket är en motsvarighet till 5 kap. 2 § tredje stycket.

I *tredje stycket* görs en hänvisning till 5 kap. 5 – 9 §§. I de paragraferna finns bestämmelser om hyresgästens rätt till inträde i föreningen, medlemmens rätt till en kooperativ hyresrätt, utträde ur föreningen m.m. vid ombildning genom förvärv av huset. De skall i förevarande ombildningssituation tillämpas på motsvarande sätt.

Inträde som hyresvärd m.m.

2 § När beslut enligt 1 § har fattats träder den kooperativa hyresrättsföreningen in som hyresvärd i förhållande till en hyresgäst som inte är medlem i föreningen, om

1. föreningen har träffat ett hyresavtal med fastighetsägaren avseende samtliga lägenheter i huset, samt
2. hyresgästen har underrättats om inträdet.

Paragrafen tar sikte på att ombildning skall ske till kooperativ hyresrätt enligt hyresmodellen. Den kooperativa hyresrättsföreningen träder, under vissa närmare angivna förutsättningar, in i befintliga hyresavtal med befintliga hyresgäster som inte vill bli kooperativa hyresgäster. Frågan har behandlats i allmänmotiveringen, avsnitt 18.3.2.

Den första förutsättningen är att den kooperativa hyresrättsföreningen har fattat ett beslut enligt 1 §. Det innebär bl.a. att beslutet skall avse förhyrning av samtliga lägenheter i huset. Som ett sådant beslut avses även ett beslut där det anges att hela huset hyrs, jfr kommentaren till 1 kap. 1 §. Vidare skall föreningen ha träffat ett blockuthyrningsavtal med fastighetsägaren med samma omfattning som beslutet, dvs. samtliga lägenheter eller hela huset. Slutligen skall hyresgästen ha informerats om inträdet. Med att blockuthyrningsavtal har träffats avses att

avtalet också skall ha börjat att löpa. Innan dess kan alltså inträde inte ske.

Av underrättelsen skall framgå att föreningen har trätt in som motpart i stället för fastighetsägaren. Hyresgästen bör också få information om att detta är ett resultat av föreningsbeslutet och blockuthyrningsavtalet. Särskilda bestämmelser om vad som krävs för att meddelandet skall anses lämnat finns i 7 kap. 4 §.

3 § Om hyresavtalet mellan fastighetsägaren och den kooperativa hyresrättsföreningen upphör att gälla, återinträder fastighetsägaren i de hyresavtal där föreningen enligt 2 § har trätt in.

Paragrafen avser situationen att en kooperativ hyresrättsförening enligt bestämmelserna i 2 § har trätt in i ett hyresavtal och blockuthyrningsavtalet mellan fastighetsägaren och den kooperativa hyresrättsföreningen, av en eller annan anledning, upphör att gälla. Fastighetsägaren återinträder då som part i hyresavtalet. Om fastigheten under mellantiden har bytt ägare, blir det den nye fastighetsägaren som träder in.

7 kap. Övriga bestämmelser

Straff

1 § Utöver vad som sägs i 16 kap. 1 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar döms den till böter som uppsåtligen eller av oaktsamhet

1. bedriver verksamhet i strid med 1 kap. 4 §,
2. tar emot förskott i strid med 2 kap. 7 §, eller
3. bryter mot 4 kap. 5 §.

Första punkten avser förbudet i 1 kap. 4 § för andra ekonomiska föreningar än kooperativa hyresrättsföreningar att bedriva sådan verksamhet som avses i 1 kap. 1 §.

Enligt paragrafens *andra punkt* är det straffbart att uppbära förskott i strid med 2 kap. 7 §.

Straffbestämmelsen i *tredje punkten* avser förbudet enligt 4 kap. 5 § för andra än kooperativa hyresrättsföreningar att i sin firma eller i övrigt vid beteckningen av rörelsen använda ”kooperativ hyresrättsförening” eller sammansättningar av dessa ord.

Överklagande

2 § Beslut om förskott enligt 2 kap. 8 § får överklagas hos allmän förvaltningsdomstol.

Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten.

Enligt paragrafen får länsstyrelsens beslut om förskott överklagas till allmän förvaltningsdomstol.

3 § Beslut av hyresnämnden i frågor angående fastställande av hyresvillkor enligt 4 kap. 11 §, inträde i föreningen enligt 5 kap. 6 § eller skyldighet att upplåta kooperativ hyresrätt enligt 5 kap. 7 § får överklagas hos Svea hovrätt inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Överklagandet skall ges in till hyresnämnden.

Paragrafen anger beslut av hyresnämnden som får överklagas hos Svea hovrätt.

Vissa meddelanden

4 § Bestämmelserna i 12 kap. 63 § jordabalken gäller även meddelande som avses i 3 kap. 11 § andra stycket och 6 kap. 2 § 2.

Enligt 63 § hyreslagen är det beträffande vissa meddelanden tillräckligt att meddelandet, något förenklat, avsänds i rekommenderat brev för att meddelandet skall anses lämnat. Dessa bestämmelser gäller också sådant meddelande som avses i 3 kap. 11 § andra stycket (rättelseanmaning) och 6 kap. 2 § förevarande lag (underrättelse om hyresvärdsinträde).

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

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

Samtidigt med lagens ikraftträdande upphävs lagen (1999:459) om ändring av tillstånd att bedriva verksamhet med kooperativ hyresrätt. Därmed är det inte längre möjligt att bevilja nya eller ändrade tillstånd för föreningar som avses med den lagen. Redan beviljade dispenser kan däremot fortsätta att gälla, om inte föreningen låter registrera sig som kooperativ hyresrättsförening, se punkt 2 andra stycket.

2. Denna lag skall inte tillämpas på en ekonomisk förening som har registrerats före lagens ikraftträdande och inte därefter har registrerats som kooperativ hyresrättsförening. Bestämmelserna i 1 kap. 4 § första stycket utgör inte hinder för en sådan förening att fortsätta verksamhet som bedrevs vid ikraftträdandet.

Tillstånd som har meddelats enligt lagen (1986:1242) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt upphör att gälla, om föreningen registreras som kooperativ hyresrättsförening.

Bestämmelsen i *första stycket* första meningen avser ekonomiska föreningar som är registrerade redan vid lagens ikraftträdande. De omfattas av lagen endast om de låter sig registreras som kooperativ hyresrättsförening. För en vid ikraftträdandet befintlig förening som inte låter registrera sig blir bl.a. föreningslagens och hyreslagens vanliga regler tillämpliga (beträffande föreningar med dispenser se andra stycket). Detta har utvecklats i avsnitt 19.4.1.

En förening som inte registrerar sig som kooperativ hyresrättsförening är enligt första styckets andra mening förhindrad att utvidga sin verksamhet såvitt avser upplåtelse av nyttjanderätter. Undantaget från förbudet för andra än kooperativa hyresrättsföreningar att bedriva sådan verksamhet som avses i lagen avser endast verksamhet som bedrivs redan vid ikraftträdandet.

Enligt en övergångsbestämmelse till den numera annars upphävda lagen (1986:1242) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt gäller fortfarande tillstånd som regering har meddelat enligt den lagen. I förevarande punkts *andra stycke* slås fast att sådana dispenser automatiskt upphör att gälla om den aktuella föreningen registrerar sig som en kooperativ hyresrättsförening. Men dispenser för en vid ikraftträdandet befintlig förening som inte registrerar sig fortsätter alltså att gälla. Frågan har behandlats i allmänmotiveringen avsnitt 19.4.1.

3. Sådana föreningar som avses i punkt 2 första stycket får enligt bestämmelserna i punkterna 4 och 5 omregistreras till kooperativa hyresrättsföreningar.

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

En möjlighet till omregistrering erbjuds enligt *första stycket* sådana föreningar som avses i punkt 2. Det är alltså ekonomiska föreningar som bedriver sådan verksamhet som avses i förevarande lag. Frågan har utvecklats i avsnitt 19.4.2.

Patent- och registreringsverket är, enligt *andra stycket*, registreringsmyndighet för kooperativa hyresrättsföreningar.

4. Omregistrering får ske under förutsättning
- att föreningen har beslutat att ändra innehållet i sina stadgar i överensstämmelse med bestämmelserna i 4 kap. 1 §,
 - att föreningen har beslutat om firma i enlighet med bestämmelserna i 4 kap. 4 §, och
 - att föreningen har utsett styrelse i enlighet med bestämmelserna i 4 kap. 7 §.

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

I förevarande punkt anges i *första stycket* förutsättningar för omregistrering. De är färre än beträffande bostadsrättsföreningar, vilket beror på att avvikelserna från föreningslagen är färre och att systemet med ekonomiska planer normalt inte är tillämpligt, se avsnitt 19.4.2.

Enligt *andra stycket* är föreningslagens regler om registrering tillämpliga också i förevarande fall.

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

Avsikten med bestämmelsen är att undvika onödiga hinder mot omregistrering. I en ekonomisk förenings stadgar kan finnas ytterligare villkor för ändring av stadgarna än vad som anges i 7 kap. 14 och 15 §§ föreningslagen. Sådana villkor gäller inte när föreningsstämman skall besluta i angelägenheter som rör omregistreringen.

6. Bestämmelserna i 4 kap. 5 § om förbud för andra än kooperativa hyresrättsföreningar att använda orden kooperativ hyresrättsförening i firman tillämpas inte före utgången av år på firmor som redan är registrerade vid lagens ikraftträdande.

Det kan finnas ekonomiska föreningar med en registrerad firma där orden kooperativ hyresrätt ingår. Sådana föreningar ges en respittid om två år att antingen registrera sig som en kooperativ hyresrättsförening eller ta bort orden kooperativ hyresrätt från firman. Frågan har utvecklats i allmänmotiveringen, avsnitt 19.4.3.

20.2 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

12 kap. 1 §

Ändringarna i *sjätte stycket* innebär att bestämmelserna om blockuthyrning har gjorts tillämpliga på situationen att en kooperativ hyresrättsförening hyr lägenheter för upplåtelse av kooperativ hyresrätt, se allmänmotiveringen, avsnitt 7.2. Det innebär bl.a. att bruksvärdesreglerna skall tillämpas i enlighet med vad som sägs i paragrafen. I förhållandet mellan den kooperativa hyresrättsföreningen och den kooperativa hyresgästen gäller däremot att föreningen själv bestämmer hyran utan iakttagande av bruksvärdesreglerna. Detta framgår av 3 kap. 13 § och 4 kap. 1 – 3 §§ lagen om kooperativ hyresrätt.

Föreningens upplåtelser till medlemmar är vid tillämpning av hyreslagen inte att anse som andrahandsupplåtelser, se 1 kap. 3 § andra stycket lagen om kooperativ hyresrätt. Men genom den uttryckliga bestämmelsen i förevarande paragraf gäller alltså blockuthyrningsreglerna även för denna situation. Kravet i förevarande paragraf på att hyresavtalet skall omfatta minst tre lägenheter gäller inte när hyresgästen är en kooperativ hyresrättsförening. Det kravet gäller ändå för kooperativa hyresrättsföreningar, se 1 kap. 1 § andra stycket lagen (0000:000) om kooperativ hyresrätt. Vid bedömningen av antalet lägenheter är det avgörande hur många lägenheter avtalet i realiteten avser. Kravet kan därvid vara uppfyllt även om avtalet är uppbyggt så att det anges att föreningen hyr ett eller flera hus.

Inte heller behöver förbehåll godkännas av hyresnämnden när hyresgästen är en kooperativ hyresrättsförening.

12 kap. 26 §

Hänvisningen i *fyjärde stycket* har justerats så att hänvisning sker till hela 17 § och inte till endast den paragrafens andra stycke. Före år 1984 hänvisades till hela 17 §. Ändringen år 1984 angavs i förarbetena vara redaktionell (prop. 1983/84:137 s. 126). Men någon ändring av 17 § som gör det synsättet förklarligt gjordes inte samtidigt. Tilläggas kan att motsvarande hänvisning i 7 kap. 13 § BRL inte har samma inskränkning.

Justeringen har gjorts för att författningstexten skall uttrycka vad som avses samt för att förevarande paragraf skall harmoniera med 7 kap. 13 § BRL och 3 kap. 9 § lagen (0000:000) om kooperativ hyresrätt. Avsikten måste ha varit att rätt skall finnas till ersättning, nedsätt-

ning och ibland uppsägning. Men då bör hänvisning inte göras till endast 17 § andra stycket, jfr prop. 1939:166 s. 90 och 1971:12 s. 126, Holmqvist, Leif, Hyreslagen, 5 uppl., 1997, s. 179, Walin, Gösta, Allmänna hyreslagen m.m., 1949, s. 139 samt Lejman, Fritjof, Den nya hyresrätten, 1976, s. 234.

20.3 Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

4 §

En ny punkt om tvister som hyresnämnd skall pröva har lagts till. Det är en följd av föreslagna bestämmelser i lagen om kooperativ hyresrätt. I sammanhanget bör påpekas att hyreslagens bestämmelser i många avseende gäller för kooperativa hyresrätter och att de tvister som avses i punkt 2 i motsvarande utsträckning kan avse kooperativ hyresrätt.

23 §

Ändringen är en följd av vårt förslag i 7 kap. 3 § lagen om kooperativ hyresrätt att vissa beslut av hyresnämnd skall kunna överklagas till Svea hovrätt.

20.4 Förslaget till lag om ändring i lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.

2 §

Förslaget är en följdändring med anledning av att lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt har gjorts tillämplig även beträffande kooperativa hyresrätter.

20.5 Förslaget till lag om ändring i bostadsförvaltningslagen (1977:792)

1 §

Ett *tredje stycke* har tillkommit. Enligt det är förevarande lag inte tillämplig på kooperativa hyresrättsföreningar. Skälen för detta har angetts i allmänmotiveringen, avsnitt 12.2.4.

20.6 Förslaget till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304)

1 §

I paragrafens *andra stycke* undantas upplåtelser av kooperativ hyresrätt från lagens tillämpningsområde. Skälen för detta har angetts i avsnitt 9.4.2.

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

1 §

Ändringarna i paragrafen innebär att lagen omfattar även det fallet att en *kooperativ hyresrättsförening* önskar förvärva fast egendom för ombildning till *kooperativ hyresrätt*. Skälen för denna vidgning har angetts i allmänmotiveringen, avsnitt 18.1.2.

3 och 4 §§

Ändringarna är rena följder av att lagen har gjorts tillämplig även på kooperativa hyresrättsföreningars förvärv för ombildning till kooperativ hyresrätt.

5 §

Ändringen i *första stycket* är en ren följd av de nya bestämmelserna i *andra stycket*.

Enligt *andra stycket* kan en förening som har gjort en intresseanmälan återta denna. Inskrivningsmyndigheten skall då ta bort anteckningen om intresse. Detta får till följd att intresseanmälan upphör att gälla. Det sagda utgör alltså ett undantag från huvudregeln i *första stycket* att en intresseanmälan gäller i två år. Skälen för lösningen har angetts i allmänmotiveringen, avsnitt 18.1.2. Av 5 a § följer att ett intyg skall fogas till ett återtagande av intresseanmälan. Intyget är en förutsättning för att anteckningen skall tas bort.

5 a §

Paragrafen är ny. Den avser återtagande av intresseanmälan enligt 5 § *andra stycket*. Till ett sådant återtagande skall fogas ett intyg. Av intyget skall framgå att minst hälften av de aktuella hyresgästerna vid föreningsstämma har röstat mot förvärv av den fasta egendomen. Frågan har utvecklats i avsnitt 18.1.2.

6 och 8 – 12 §§

Ändringarna är rena följder av att lagen har gjorts tillämplig även på kooperativa hyresrättsföreningars förvärv för ombildning till kooperativ hyresrätt.

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

1 kap. 8 §

Ändringen i *första stycket* är inte avsedd att innebära någon saklig ändring, utan endast ett klagörande av vad som redan gäller. Som vi utvecklade i avsnitt 3.2.2 avser uppåtelseförbudet i förevarande stycke, enligt vår bedömning, endast sådana fall där en fast koppling finns mellan andelsrätten och nyttjanderätten. Men hur det är med den saken har alltså ansetts oklart. Med ändringen klargörs att förbudet avser endast fall där en fast koppling finns mellan andelsrätten och nyttjanderätten.

I det *tredje stycket* görs en hänvisning till bestämmelserna i 1 kap. 4 § lagen om kooperativ hyresrätt. Där finns begränsningar för ekonomiska föreningars möjligheter att upplåta hyresrätt.

Särskilt yttrande av experten Rolf-Erik Román

Jag har särskilda synpunkter först när det gäller frågan om indexreglering av insatser och sedan när det gäller frågan om ekonomiska planer.

Indexreglering av insatser

Det bör enligt min mening bli tillåtet att föra in en bestämmelse om värdesäkring av insatsen i kooperativa hyresrättsföreningars stadgar. Värdesäkring bör i så fall ske genom indexreglering kopplad till konsumentprisindex. Bestämmelser i föreningsstadgarna om indexuppräknings av medlemsinsatserna som överstiger ökningen av konsumentprisindex bör däremot inte godkännas. Om indexreglering av insatser införs måste motsvarande uppräknings göras av insatser vid nya medlemmars inträde eller nya upplåtelse av nyttjanderätter.

Det föreligger en brist på symmetri för den kooperativa hyresrätten vad gäller risken att göra förlust och chansen att göra vinst i samband med avflyttning som innebär en nackdel jämfört med bostadsrätt. Bostadsrättsinnehavaren har chansen att göra ekonomisk vinst men löper också risken att göra ekonomisk förlust. Medlemmen i den kooperativa hyresrättsföreningen löper risken att göra ekonomisk förlust men har inte chansen att göra ekonomisk vinst.

Ovan beskrivna brist på symmetri för medlemmar i kooperativa hyresrättsföreningar gäller vid fast penningvärde. Vid inflation är bristen på symmetri än mer påfallande. Då är situationen den att medlemmar i kooperativa hyresrättsföreningar alltid gör förlust vid avflyttning mätt i fast penningvärde. Om den avflyttande hyresgästen får tillbaka samma nominella belopp som ursprungligen satts in är realvärdet av det beloppet mindre än realvärdet av det ursprungligen insatta beloppet. Vid 2 procents årlig inflation halveras realvärdet av ett nominellt belopp på 35 år. Vid 3,5 procents årlig inflation halveras realvärdet av ett nominellt belopp på 20 år.

Om vi antar att den egna kapitalinsatsen är 10 procent av produktionskostnaden och produktionskostnaden är 13 000 kr per kvadratmeter, betyder det en insats på drygt 100 000 kr för en lägenhet på 80 kvadratmeter. Vid utflyttning efter att realvärdet av den ursprungliga insatsen halverats blir kapitalförlusten 50 000 kr mätt i inflyttningsårets penningvärde. Skillnaden mellan att indexreglera insatsen och att inte göra det skulle således i många fall kunna uppgå till betydande belopp.

Jag anser att det bör vara tillåtet att i stadgarna för en kooperativ hyresrättsförening ha med en bestämmelse om att den som avflyttar och lämnar föreningen ska få tillbaka ett belopp som är lika med realvärdet av den ursprungliga insatsen. Genom rätten att föra in en sådan klausul i stadgarna kan det tänkas att kooperativ hyresrätt enligt ägarmodellen kan bli en något mer konkurrenskraftig upplåtelseform jämfört med t.ex. bostadsrätt.

En indexreglering av insatserna kan innebära att de kvarvarande medlemmarnas möjligheter till överskottsutdelningar eller lägre hyror blir mindre. Om insatserna inte är indexreglerade men uppräknings görs av insatser vid nya medlemmars inträde eller nya upplåtelser av nyttjanderätter kommer varje omflyttning att leda till ett nettokapitaltillskott för den kooperativa hyresrättsföreningen. Om däremot insatserna är indexreglerade blir nettot vid varje omflyttning lika med noll.

Ska det vara mer ekonomiskt attraktivt att bo kvar och mindre ekonomiskt attraktivt att flytta vid inflation än vid fast penningvärde eller ska man genom indexreglering av insatsen gör det lika ekonomiskt attraktivt att bo kvar eller flytta oavsett inflationstakt? Det är enligt min mening en avvägning som den enskilda föreningen bör få göra. Jag föreslår inte att det ska bli obligatoriskt med indexreglering, bara att det ska bli tillåtet.

Mitt förslag att tillåta kooperativa hyresrättsföreningar att införa en klausul om indexreglering av insatsen innebär inte någon ökad risk för kreditgivare och inte någon ökad risk för tvistigheter vid innehavsbyten, som utredningen hävdar. I bl.a. avsnitt 4.2.6 har utredningen lagt fram förslag som skulle vara fullt betryggande för kreditgivarna och skulle förebygga tvistigheter vid innehavsbyten även om ett system med indexreglerade insatser tillämpades.

Det skulle dock bli nödvändigt att någon myndighet inför varje nytt år tillhandahöll uppgifter om aktuellt omräkningstal från olika basår på motsvarande sätt som Riksskatteverket tidigare tillhandahöll omräkningstal för realisationsvinstbeskattningen av fast egendom. Omräkningstalen skulle förslagsvis basera sig på konsumentprisindex i december året före resp. år, så att det skulle vara möjligt att fastställa omräkningstalen i början av varje nytt år.

Enligt min uppfattning bör indexuppräknings av insatsen i samband med avflyttning vara skattefri. Därigenom uppnås syftet att den som flyttar får tillbaka ett lika stort belopp mätt i fast penningvärde som ursprungligen sattes in. Det skulle i vissa fall kunna betyda en fördel jämfört med fallet då en bostadsrättshavare säljer sin bostadsrätt och gör en nominell realisationsvinst. En sådan måttlig stimulans av en ny upplåtelseform, som kan få svårt att etablera sig på marknaden, bör kunna accepteras. Annars får det bli beskattning enligt kontantprinci-

pen, så att den avflyttande får betala 15 procent av hela indexuppräknings i skatt det år då beloppet betalas ut, som vid en realisationsvinst.

Utredningen har gjort den bedömningen att de ekonomiska förutsättningarna för en kooperativ hyresrättsförening enligt ägarmodellen är sämre än för en bostadsrättsförening. Vidare har utredningen hävdade att det torde krävas någon form av ekonomisk stimulans om man vill att kooperativa hyresrättsföreningar enligt ägarmodellen ska förekomma i stor omfattning. Jag anser att de ekonomiska förutsättningarna för kooperativ hyresrätt enligt ägarmodellen skulle förbättras väsentligt om indexreglering av insatsen blev tillåten. Mitt förslag om att indexuppräknings ska vara skattefri innebär ett mycket försiktigt tillmötesgående av utredningens synpunkt att det kan behövas någon form av ekonomisk stimulans för kooperativ hyresrätt enligt ägarmodellen.

Ekonomiska planer

Enligt min uppfattning bör motsvarande regelverk mot ekonomiskt ohållbara projekt angående ekonomiska planer m.m. som finns för bostadsrättsföreningar även införas för kooperativa hyresrättsföreningar enligt den s.k. ägarmodellen. Däremot delar jag utredningens bedömning att det inte behövs något sådant regelverk när det gäller den s.k. hyresmodellen. Jag delar också utredningens bedömning att ett regelverk angående ekonomiska planer behövs vid förvärv av fastighet för ombildning till kooperativ hyresrätt. Till skillnad från utredningen anser jag att ett sådant regelverk behövs även vid nyproduktion.

Anledningen till att man skyddar blivande bostadsrättshavare med ett regelverk mot ekonomiskt ohållbara projekt är den ekonomiska satsning som bostadsrättshavaren gör i form av insats och eventuell upplåtelseavgift. Tanken är att den kooperativa hyresgästen ska göra ett liknande tillskott. Som utredningen konstaterar talar detta för att ge den kooperativa hyresgästen samma skydd som bostadsrättshavaren har. Utredningen har dock stannat för att förorda att man inte inledningsvis ska införa en motsvarighet till systemet med ekonomiska planer för bostadsrättsföreningar i samband med nyproduktion. Huvudskälet som anförs är att det beträffande kooperativ hyresrätt oftast kommer att röra sig om klart lägre kapitaltillskott än vad spekulanter är beredda att betala för bostadsrätter.

Jag delar utredningens bedömning att det kommer att handla om lägre kapitaltillskott vid kooperativ hyresrätt än vid bostadsrätt. När det gäller ägarmodellen kommer kapitaltillskotten emellertid att bli tillräckligt stora för att ett system med ekonomiska planer enligt min uppfattning fortfarande är motiverat.

Utredningen har diskuterat frågan om vilka kapitalinsatser som krävs från de boendes sida vid nyproduktion av bostadsrättslägenheter och vilka kapitalinsatser som skulle krävas vid nyproduktion av kooperativa hyresrättslägenheter. Utredningen har gjort den bedömningen att möjligheten till senare kapitalvinst, som finns i bostadsrättsfallet men inte i kooperativa hyresrättsfallet, gör att viljan att satsa kapital i allmänhet blir större vid bostadsrätt än vid kooperativ hyresrätt.

Enligt ett exempel från verkligheten kan produktionskostnaden vara 13 000 kr per kvadratmeter och garantiunderlaget 8 700 kr per kvadratmeter. Bostadsrättsföreningen eller den kooperativa hyresrättsföreningen kan då få lån från hypoteksinstitutet upp till den sistnämnda nivån, ett lån som består av två delar, bottenlån och lån med BKN-garanti. Det krävs då en kapitalinsats från bostadsrättsföreningens eller den kooperativa hyresrättsföreningens medlemmar på 4 300 kr per kvadratmeter, dvs. motsvarande en tredjedel av produktionskostnaden.

Kapitalinsatsen vid nyproduktion av flerbostadshus för upplåtelse med bostadsrätt kan, som exemplet ovan visar, uppgå till ca en tredjedel av produktionskostnaden medan kapitalinsatsen kanske inte kan bli större än ca 10 procent av produktionskostnaden vid nyproduktion för upplåtelse med kooperativ hyresrätt. Det betyder att en kooperativ hyresrättsförening skulle behöva ta ett topplån motsvarande 20-25 procent av produktionskostnaden, medan medlemmarna i en bostadsrättsförening i normalfallet står individuellt för den delen av finansieringen, antingen genom eget kapital eller genom att ta upp individuella lån.

En intressant omständighet är att produktionskostnaderna för bostadsrätt ligger väsentligt högre än för hyresrätt. År 1999 var medianen för produktionskostnader per kvadratmeter i flerbostadshus 15 000 kr för bostadsrätt och 11 000 kr för hyresrätt. För övrigt varierar produktionskostnaderna för flerbostadshus kraftigt i landet med de högsta produktionskostnaderna i Storstockholm.

Jag delar utredningens bedömning att möjligheten till senare kapitalvinst, som finns i bostadsrättsfallet men inte i kooperativa hyresrättsfallet, gör att viljan att satsa kapital i allmänhet blir större vid bostadsrätt än vid kooperativ hyresrätt. Enligt min uppfattning talar emellertid bristen på symmetri för kooperativ hyresrätt, genom att risken för förlust inte motsvaras av chansen till vinst, än starkare för ett konsumentskydd vid kooperativ hyresrätt än vid bostadsrätt. I den spekulationsfria upplåtelseformen kooperativ hyresrätt är det än mer angeläget än vid bostadsrätt att undvika ekonomiskt ohållbara projekt.

Utredningen konstaterar att det innebär en viss form av risktagande att inte införa det skyddssystem som finns i fråga om bostadsrätterna och utredningen ifrågasätter inte att systemet är befogat för bostadsrät-

ter. Jag anser att det inte är tillrådligt att ge sig in på ett sådant risktagande beträffande den kooperativa hyresrätten.

Om den egna kapitalinsatsen är 10 procent av produktionskostnaden och produktionskostnaden är 13 000 kr per kvadratmeter, betyder det en insats på drygt 100 000 kr för en lägenhet på 80 kvadratmeter. Trots att det torde bli fråga om lägre kapitalinsatser vid kooperativ hyresrätt enligt ägarmodellen än vid bostadsrätt, handlar det ändå om betydande belopp, vilket motiverar ett starkt konsumentskydd i form av ett system med ekonomiska planer.

Att låta ett eventuellt skyddssystem omfatta även hyresmodellen är däremot onödigt. Det ekonomiska risktagandet är mindre för hyresgästernas del än vid ägarmodellen. Vid hyresmodellen föreligger dessutom inte som vid ägarmodellen den direkta motsvarigheten till situationen som råder vid bostadsrätt att den ekonomiska föreningen äger fastigheten.

När det gäller bostadsrätter sker upplåtelser inledningsvis och därefter ska innehavarbyten ske genom övergångar. När det gäller kooperativ hyresrätt ska innehavarbyten ske genom nya upplåtelser. Utredningen hävdar att denna skillnad gör att det inte framstår som lika klart vid kooperativ hyresrätt som vid bostadsrätt att den som står inför en ursprunglig upplåtelse är mer skyddsvärd än den som på ett senare stadium övertar en kooperativ hyresrätt. Jag delar inte utredningens uppfattning på denna punkt.

En invändning som rests mot det nuvarande systemet för ekonomiska planer är att det inte är rimligt att ha ett så omfattande skydd vid just upplåtelse av bostadsrätt, när en motsvarighet saknas för senare övergångar av bostadsrätter. Bostadsrättsutredningen bemötte den invändningen i sitt slutbetänkande (SOU 2000:2, s. 79) på följande sätt:

Enligt vår uppfattning finns det goda skäl att göra skillnad mellan dessa situationer. Regelverket mot ekonomiskt ohållbara bostadsprojekt i dess helhet gäller framför allt i situationen att en ny förening bildas, t.ex. genom nyproduktion eller ombildning. Avsikten är i typfallet att i princip alla lägenheter i föreningens hus skall upplåtas med bostadsrätt. Tanken är då att man inför detta skall göra en bedömning av om projektet i dess helhet är hållbart. Om projektet inte är ekonomiskt hållbart är risken överhängande att hela föreningen går i konkurs. Denna situation är inte jämförbar med situationen att en köpare betalar ett överpris vid en senare övergång av en bostadsrätt.

Av motsvarande skäl som när det gäller bostadsrätter anser jag att det behövs ett regelsystem med ekonomiska planer till skydd för den som

står inför en ursprunglig upplåtelse med kooperativ hyresrätt men inte för den som på ett senare stadium blir medlem i en kooperativ hyresrättsförening och flyttar in i en lägenhet i en fastighet som ägs av föreningen. I det sistnämnda fallet är det dessutom närmast definitionsmässigt uteslutet att det kan bli fråga om att betala ett överpris.

Utredningen konstaterar att kravet på att en av intygsgivare granskad kostnadskalkyl ska finnas när förhandsavtal om upplåtelse av bostadsrätt ska träffas måste ses mot bakgrund av kravet på en på samma sätt granskad ekonomisk plan för upplåtelse av bostadsrätt. Spekulanten bör få ungefär samma trygghet vid tecknandet av ett förhandsavtal som då upplåtelse av bostadsrätt sker direkt. Eftersom utredningen inte har ansett det motiverat att införa ett krav på ekonomiska planer anser den inte att något motsvarande krav på kostnadskalkyler ska gälla för kooperativa hyresrätter. Då jag till skillnad från utredningen anser det motiverat att införa ett krav på ekonomiska planer för kooperativa hyresrättsföreningar enligt ägarmodellen, bör enligt min mening motsvarande krav på kostnadskalkyler i samband med förhandsavtal som för bostadsrättsföreningar gälla även för kooperativa hyresrättsföreningar enligt ägarmodellen.

Jag instämmer med utredningen i att för att en kooperativ hyresrättsförenings beslut om förvärv för ombildning till kooperativ hyresrätt ska vara giltigt ska en ekonomisk plan och ett besiktningsprotokoll vara tillgängligt inför beslutet. Planen ska vara granskad av två behöriga intygsgivare. Förslaget följer vad som gäller vid ombildning till bostadsrätt.

Utredningen refererar synpunkter från departementschefen i propositionen om ombildningslagen 1982. Departementschefen uppmärksammade särskilt frågan om ekonomisk plan. Hon konstaterade att syftet med den ekonomiska planen är att skapa förutsättningar för att bostadsrättsföreningens verksamhet vilar på en betryggande ekonomisk grund. Hon konstaterade vidare att i samband med nyproduktion spelar den ekonomiska planen knappast någon roll för den enskilde. I stället är det den information som föreningsbildaren lämnar och själva upplåtelseavtalet som utgör underlag för ställningstagandet i fråga om förvärv av bostadsrätt. Enligt departementschefen var situationen annorlunda vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Då borde den ekonomiska planen vara det viktigaste beslutsunderlaget för hyresgästerna.

Av referatet kan man få intrycket att departementschefens resonemang i propositionen om ombildningslagen kan användas som argument för att ha ett system med ekonomiska planer vid ombildning men inte vid nyproduktion. Departementschefen ifrågasatte dock inte systemet med ekonomiska planer vid nyproduktion och förordade inte att det skulle finnas ett sådant system enbart vid ombildning från hyresrätt till

bostadsrätt. Tvärtom föreslog hon på en punkt en skärpning av regelverket för att förbättra konsumentskyddet både vid nyproduktion och ombildning.

I samma proposition föreslogs nämligen att det skulle införas ett krav på att minst en av de två intygsgivarna skulle vara fristående från företag, organisation eller någon annan som hade bildat bostadsrättsföreningen eller som biträtt med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen. "Bestämmelsen bör givetvis vara tillämplig både vid nyproduktion och ombildning", konstaterade departementschefen.

I den proposition som föregick 1971 års bostadsrättslag menade departementschefen att den ekonomiska planen i fortsättningen huvudsakligen borde utgöra ett underlag för intygsgivarnas bedömning av föreningens ekonomiska stabilitet och inte i samma grad som enligt tidigare lagstiftning för den enskilde bostadssökande. När departementschefen i propositionen om ombildningslagen 1982 konstaterade att den ekonomiska planen knappast spelade någon roll för den enskilde vid nyproduktion var det således i linje med den ändring i lagstiftningen som infördes 1971. Hennes betoning av den ekonomiska planens större betydelse för den enskildes bedömning i samband med ombildning från hyresrätt till bostadsrätt bör således enligt min mening inte ses som ett argument för att det inte skulle behövas ett regelsystem för ekonomiska planer vid nyproduktion. Som nämnts drog inte heller departementschefen någon sådan slutsats beträffande bostadsrätt. Enligt min mening bör man inte heller dra någon sådan slutsats beträffande kooperativ hyresrätt enligt ägarmodellen.

Enligt min mening finns det vid kooperativ hyresrätt enligt ägarmodellen lika lite som vid bostadsrätt några övertygande skäl för att dra andra slutsatser beträffande behovet av ett regelsystem för ekonomiska planer vid nyproduktion än vid ombildning. Ett system för ekonomiska planer behövs både vid nyproduktion och ombildning både för kooperativ hyresrätt enligt ägarmodellen och för bostadsrätt.

Kommittédirektiv



Kooperativ hyresrätt

**Dir.
1999:88**

Beslut vid regeringssammanträde den 11 november 1999.

Sammanfattning av uppdraget

En särskild utredare ges i uppdrag att föreslå regler för att den kooperativa hyresrätten skall kunna införas som en bestående upplåtelseform.

En utgångspunkt för utredaren är att upplåtelseformen kooperativ hyresrätt skall införas genom en permanent reglering. Upplåtelseformen måste ges förutsättningar att fungera väl och därmed utgöra grunden för ett bra boende. Vid utformningen av förslagen skall utredaren ta hänsyn till de erfarenheter som den kooperativa hyresrätten hittills har gett. Utredaren skall därvid särskilt beakta Boverkets utvärdering av försöksverksamheten med kooperativ hyresrätt (se Boverket Rapport 1996:7).

Bakgrund

Inledning

Enligt dagens regler upplåts nyttjanderätt till bostäder vanligen i form av hyresrätt eller bostadsrätt. Bostäder med hyresrätt upplåts i huvudsak av kommunala och av privata fastighetsägare. Bostadsrätt kan däremot upplåtas bara av bostadsrättsföreningar. Vid sidan av dessa båda traditionella upplåtelseformer förekommer det i mindre utsträckning att bostäder upplåts med nyttjanderätt av andra föreningar än bostadsrättsföreningar. Det rör sig därvid bl.a. om kooperativa hyresrättsföreningar, av vilka en del har kommit till inom ramen för en nyligen avslutad försöksverksamhet med s.k. kooperativ hyresrätt. Där karakteriseras denna upplåtelseform av följande inslag. En ekonomisk förening upplåter lägenheter med hyresrätt till sina medlemmar. Hyresrätten upplåts enligt ett särskilt hyresavtal och separat från andelsrätten i föreningen. Vid avflyttning får hyresgästen tillbaka sin insats i föreningen men får inte ta ut någon ersättning av en ny innehavare för nyttjanderätten.

Försökslagen

Enligt 1 kap. 8 § bostadsrättslagen (1991:614) gäller ett förbud mot s.k. andelsupplåtelse. Det innebär att juridiska personer inte får upplåta andelsrätt med vilken följer rätt att för begränsad tid besitta eller nyttja en bostadslägenhet. Upplåtelser i strid med förbudet är ogiltiga och kan leda till straff. På grund av förbudet har det inte ansetts möjligt att bilda en ekonomisk förening för upplåtelse av bostadslägenheter med hyresrätt, om rätten att hyra lägenheten grundar sig på andelsrätt i föreningen.

Tidigare gällde ett undantag från förbudet mot andelsupplåtelse enligt bestämmelserna i den tidsbegränsade lagen (1986:1242) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt (försökslagen). Försökslagen trädde i kraft den 1 januari 1987 och gällde efter flera förlängningar till utgången av år 1998 (se vidare om förlängningarna m.m. prop. 1995/96:212).

Syftet med försöksverksamheten var att pröva en självförvaltningsform för de boende inom hyresrättens ram (prop. 1986/87:37 s. 47). Genom försökslagen bemyndigades regeringen att försöksvis lämna ekonomiska föreningar tillstånd att utan hinder av 1 kap. 8 § bostadsrättslagen bedriva verksamhet med upplåtelse av kooperativ hyresrätt. I samband med tillståndet kunde regeringen också meddela dispens från vissa hyresrättsliga bestämmelser som har tillkommit för att skydda hyresgästerna i traditionella hyresförhållanden. Det gällde bestämmelserna om hyresvärdens underhållsskyldighet (15 § andra stycket första meningen i 12 kap. jordabalken [hyreslagen]), förbudet mot obestämd hyra (19 § hyreslagen), bestämmelserna om upprustningsföreläggande och hyresgästinflytande vid ombyggnad (18 a § första-femte styckena och 18 b-18 h §§ hyreslagen) samt bestämmelserna om hyresförhandling (hyresförhandlingslagen [1978:304]). Dispens från de berörda bestämmelserna meddelades också regelmässigt i regeringens tillståndsbeslut. Som förutsättning för tillstånd gällde enligt försökslagen bl.a. att den kommun i vilken föreningen skulle bedriva verksamheten tillstyrkt denna och att föreningens stadgar föreskrev att minst en av kommunen utsedd ledamot och en suppleant för denne skulle ingå i föreningens styrelse.

De föreningar som har medgetts tillstånd enligt försökslagen att bedriva verksamhet med kooperativ hyresrätt har kommit att bedriva verksamheten enligt två modeller. Den ena modellen innebär att fastigheten ägs av någon annan, vanligen ett kommunalt bostadsföretag, och att den helt eller delvis hyrs ut till föreningen enligt ett s.k. blockhyresavtal. Föreningen hyr sedan ut lägenheterna i andra hand till sina medlemmar. Majoriteten av de föreningar som har fått tillstånd enligt

försökslagen har bedrivit verksamheten enligt denna modell. Den andra modellen innebär att föreningen äger fastigheten och hyr ut lägenheterna i fastigheten till sina medlemmar. Flertalet föreningar enligt denna modell har anknytning till Riksbyggen och domineras av s.k. kategori-boende, vanligen äldreboende. De nu redovisade varianterna av kooperativ hyresrätt har ibland benämnts arrendemodellen resp. ägarmodellen. Benämningen arrendemodellen måste dock anses vilseledande, eftersom det inte är fråga om arrende. I dessa direktiv kallas därför den modellen för hyresmodellen.

Utvärdering av försöksverksamheten

När försökslagen trädde i kraft förutsattes att det skulle ske en utvärdering av verksamheten (4 § försökslagen och prop. 1986/87:37 s. 74 f.). Det sades bl.a. att utvärderingen borde innefatta ställningstaganden till hur en permanent lagstiftning om kooperativ hyresrätt kan utformas.

År 1990 tillkallades en kommitté för att göra den sålunda förutsatta utvärderingen (dir. 1990:54). Kommittén skulle med ledning av utvärderingen lämna förslag till den lagstiftning som behövs för en permanent reglering av upplåtelseformen. I januari 1992 beslutade emellertid den borgerliga regeringen att kommitténs arbete skulle upphöra. Kommittén lämnade inte någon redovisning av det arbete som den hade utfört.

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

Boverket framhöll i rapporten att den kooperativa hyresrätten borde införas som en bestående upplåtelseform. Verket ansåg dock att det inte kunde anses försvarligt att införa en reglering av upplåtelseformen med de villkor som gällt under försöksperioden. Enligt verket fanns vissa problem med reglerna som måste lösas. Verket framhöll vidare behovet av att upplåtelseformen får klara och rimliga villkor.

Försöksverksamhetens upphörande

Genom Boverkets utvärdering av försöksverksamheten med kooperativ hyresrätt fick regeringen ett underlag för att överväga vad som skall

hända med upplåtelseformen i framtiden. Det fanns då inte anledning att ta initiativ till en ytterligare förlängning av försöksverksamheten. Regeringen bedömde dessutom att en förlängning inte heller var önskvärd mot bakgrund av de brister i försöksverksamhetens reglering som hade framkommit (se vidare nedan).

Regeringen har däremot tagit initiativ till en ny lag med regler som gör det möjligt för de kooperativa hyresrättsföreningar som har fått tillstånd under försöksperioden att även i fortsättningen genomföra angelägna förändringar av sin verksamhet. Enligt en särskild bestämmelse i försökslagen skall nämligen de tillstånd som har meddelats enligt lagen fortfarande gälla efter utgången av lagens giltighetstid. Den nya lagen trädde i kraft den 1 juli 1999 (prop. 1998/99:101, bet. 1998/99:BoU10, rskr. 1998/99:217, SFS 1999:459). Enligt den nya lagen kan regeringen ge tillstånd till en utvidgning eller annan ändring av föreningens verksamhet. För sådana föreningar kan regeringen också, på samma sätt som gällde enligt försökslagen, bevilja nya dispenser från vissa bestämmelser i hyreslagen och hyresförhandlingslagen.

Annan kooperativ hyresrätt

Det finns sedan länge kooperativa hyresrättsföreningar som inte bedriver sin verksamhet med stöd av något särskilt beslut av regeringen enligt försökslagen. Den största och mest kända av dessa föreningar är Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB), som bildades redan år 1916. SKB är en ekonomisk förening som har till ändamål att bygga och förvalta bostäder utan vinstintresse. SKB har i dag ca 60 000 medlemmar och förvaltar ca 6 000 lägenheter. SKB upplåter sina lägenheter till medlemmarna med hyresrätt. Undantag från förbudet mot andelsupplåtelse följer av övergångsbestämmelser till bostadsrättslagen. Hyreslagen gäller för hyresavtalen. SKB har dock enligt övergångsbestämmelser till hyreslagen fått dispens av länsstyrelsen från tillämpningen av vissa regler i lagen. Länsstyrelsen har vidare när det gäller SKB:s fastigheter gett dispens från hyresförhandlingslagen med stöd av en särskild regel i den lagen.

Behovet av en utredning

Regeringen har inom ramen för den vanliga hyresrätten vidtagit en rad åtgärder i syfte att öka boinflytandet. Här kan särskilt nämnas de regler om hyresgästinflytande vid ombyggnad som infördes i hyreslagen år 1997 (prop. 1996/97:30, bet. 1996/97:BoU5, rskr. 1996/97:143, SFS 1997:62). Att permanent införa en möjlighet att upplåta bostäder med kooperativ hyresrätt skulle ligga väl i linje med regeringens allmänna

strävan att förbättra förutsättningarna för ett ökat boinflytande på hyresrättens område. Det skulle också ge större frihet vid val av upplåtelseform för boendet.

Genom den kooperativa hyresrätten får de boende i högre grad än genom den vanliga hyresrätten möjlighet till inflytande över sitt boende och till att aktivt ta del i förvaltningen av sina bostäder. Med den kooperativa hyresrätten uppnår man dessa fördelar utan de inslag av ekonomisk spekulation som har kunnat iakttas när det gäller bostadsrätter på vissa marknader. Med en ökad boendedemokrati förbättras förutsättningarna för en stärkt gemenskap bland de boende. Dessutom leder en kooperativ samverkan mellan hyresgäster ofta till lägre boendekostnader eftersom hyresgästerna själva får större inflytande över och kan ta en mer aktiv del i förvaltningen. Vidare torde ett mer aktivt deltagande leda till en större aktsamhet om bostäderna, vilket också det ger förutsättningar för lägre boendekostnader.

Det är också tänkbart att den kooperativa hyresrätten kan utgöra ett instrument i arbetet med att utveckla de allmännyttiga bostadsföretagen. Regeringen har våren 1999 tillkallat en särskild utredare som skall ta fram underlag för kommande beslut om de allmännyttiga bostadsföretagen. Utredaren skall bl.a. redovisa ett diskussionsbetänkande om utveckling av de allmännyttiga bostadsföretagen för att hitta nya former för hur icke vinstdrivande företag kan organiseras och hur hyresgästernas inflytande kan öka i dessa företag (dir. 1999:32). I uppdraget ingår som en delfråga att överväga vilken roll den kooperativa hyresrätten kan spela i detta sammanhang.

Vissa invändningar har riktats mot den kooperativa hyresrätten. Boverkets utvärdering visar att försöksverksamheten delvis har fallit mindre väl ut. Enligt utvärderingen är det främst föreningar enligt ägarmodellen som har visat sig vara mindre bärkraftiga. Verket redovisar sålunda att i ett flertal fall har kooperativa hyresrättsföreningar enligt ägarmodellen ombildats till bostadsrättsföreningar eller på annat sätt avvecklats, beroende främst på svårigheter för föreningen att få kredit. Utvärderingen kan dock inte sägas ha påvisat några grundläggande brister med upplåtelseformen som sådan. Många av de problem som har redovisats verkar nämligen vara förknippade med vissa ofullständigheter i försökslagens konstruktion. Problemen borde i stor utsträckning kunna övervinnas om ett nytt regelverk ges en mer ändamålsenlig utformning. En annan förklaring synes vara just det faktum att upplåtelseformen har funnits endast på försök. Detta har enligt verket lett till en osäkerhet om upplåtelseformens framtid. Dessutom har försöksperioden sammanfallit med en turbulent period inom den svenska ekonomin och på bostadsmarknaden.

De tveksamheter inför den kooperativa hyresrätten som verkets utvärdering kan föranleda har därför inte sådan tyngd att upplåtelseformen av den anledningen inte kan förordas. I detta sammanhang bör noteras att verket självt, trots bristerna i försöksverksamheten, funnit att upplåtelseformen bör införas.

Ett skäl av helt annan karaktär som har anförts mot den kooperativa hyresrätten är att den skulle leda till en olycklig sammanblandning mellan hyresrätt och bostadsrätt. Visserligen kan många av de fördelar som den kooperativa hyresrätten innebär realiseras inom ramen för vanlig hyresrätt och bostadsrätt. Den kooperativa hyresrätten innehåller emellertid ett betydande mervärde i form av en spekulationsfri, fördjupad egenförvaltning grundad på boendedemokrati som knappast kan uppnås i samma grad inom de traditionella upplåtelseformerna. Farhågorna om en sammanblandning mellan upplåtelseformer framstår dessutom som betydligt överdrivna, särskilt om den kooperativa hyresrätten får en egen fullständig reglering som är skild från den allmänna hyreslagstiftningen.

Mot denna bakgrund bör upplåtelseformen kooperativ hyresrätt införas vid sidan om den vanliga hyresrätten och bostadsrätten. Upplåtelseformen bör ges en permanent reglering. Också riksdagen har tillkännagett att en sådan lagstiftning bör arbetas fram (bet. 1998/99:BoU2, rskr. 1998/99:136). Regeringen anser, i likhet med riksdagen, att en lag bör omfatta såväl fall då föreningen äger fastigheten (ägarmodellen) som fall då föreningen hyr fastigheten (hyresmodellen). En särskild utredare bör ges i uppdrag att utforma förslag till de lagregler och författningssändringar i övrigt som krävs.

Utredningsuppdraget

Utgångspunkter för uppdraget

En utgångspunkt för utredaren är att upplåtelseformen kooperativ hyresrätt skall införas genom en permanent lagreglering. Upplåtelseformen måste ges erforderlig stabilitet och förutsättningar att fungera väl. Reglerna måste skapa en bas för de kooperativa hyresrättsföreningarna att bedriva en rationell fastighetsförvaltning på likvärdiga villkor med andra fastighetsägare. Samtidigt skall regelverket ge de boende i dessa föreningar ett skydd som väsentligen motsvarar det som ges i andra upplåtelseformer. Något krav på tillstånd till verksamheten eller särskilt kommunalt godkännande, som fanns enligt försökslagen, bör inte tas in i de nya reglerna. Inte heller bör regelverket utformas så att eventuella undantag från annars tvingande hyresrättsliga bestämmelser är beroende av någon myndighets dispens.

Vid utformningen av förslagen skall utredaren ta hänsyn till de erfarenheter som den kooperativa hyresrätten hittills har gett. Utredaren skall därvid särskilt beakta Boverkets utvärdering av försöksverksamheten med kooperativ hyresrätt (Boverket Rapport 1996:7). Utredaren är dock självfallet oförhindrad att inhämta den kompletterande information om försöksverksamheten som kan behövas. Vidare skall utredaren studera den verksamhet som bedrivs av SKB.

Utredaren skall så långt möjligt föreslå ett komplett regelverk om kooperativ hyresrätt. Reglerna bör följaktligen omfatta alla aspekter av upplåtelseformen. Således bör reglerna innefatta rättsförhållandet mellan den kooperativa hyresrättsföreningen och en eventuell fastighetsägare, mellan den kooperativa hyresrättsföreningen och de boende samt förhållandet mellan de boende inbördes. Utredaren skall också överväga om samma regler bör gälla för ägarmodellen och hyresmodellen, eller om det beträffande någon av dem bör införas helt eller delvis avvikande lösningar. Utredaren skall sträva efter att utforma förslaget så att de kooperativa hyresrättsföreningar som finns i dag, inklusive SKB, kan inordna sin verksamhet under den föreslagna regleringen. De nya reglerna torde böra föras samman i en särskild lag om kooperativ hyresrätt.

I utredarens uppdrag ingår inte att överväga frågor om kooperativ hyresrätt i någon annan form än där hyresgästernas inflytande över boendet utövas genom en av dem bildad förening. Utredaren skall således inte pröva införandet av kooperativa boendeformer som inte bygger på grunddragen för ägarmodellen respektive hyresmodellen.

Närmare om uppdraget

Utredaren har att ta ställning till och utforma ändamålsenliga lösningar avseende en mängd komplicerade problem. Klart är att dagens regler, t.ex. i hyreslagen, i stor utsträckning kan användas även för den kooperativa hyresrätten. De särskilda aspekter som kan läggas på kooperativ hyresrätt jämfört med andra upplåtelseformer motiverar dock att vissa problem ges en egen lösning. Det framstår t.ex. som naturligt att utredaren tar ställning till om de undantag från vissa regler i hyreslagstiftningen som regelmässigt meddelades genom dispens enligt försökslagen bör följa direkt av lag.

Vidare har det vid utvärderingen av försöksverksamheten kommit fram sådant som enligt Boverket har bidragit till det delvis ganska negativa utfallet. Som ett exempel kan nämnas svårigheter för de kooperativa hyresrättsföreningarna enligt ägarmodellen att få kredit, vilket i sin tur har bidragit till att sådana föreningar har ombildats till bostadsrättsföreningar. Dessa frågor är tämligen oberoende av det senaste de-

cenniets turbulenta utveckling inom den svenska ekonomin och på bostadsmarknaden. Utredaren bör vid utformningen av förslaget ge dessa frågor särskild uppmärksamhet. Boverket har lämnat förslag om hur vissa av problemen kan lösas. Självfallet är utredaren oförhindrad att föreslå även andra lösningar.

I det följande redovisas frågor som utredaren särskilt skall överväga.

Den kooperativa hyresrättens ställning vid kreditgivning

En av de frågor som Boverket har påtalat vid utvärderingen gäller den kooperativa hyresrättens ställning vid kreditgivning. Många av de kooperativa hyresrättsföreningarna har haft svårigheter att få banklån. En tänkbar åtgärd för att förbättra de kooperativa hyresrättsföreningarnas ställning vid kreditgivning skulle, som Boverket har framhållit, vara en ordning där det ställs krav på att det skall finnas en ekonomisk plan för verksamheten på liknande sätt som gäller för bostadsrättsföreningar. Vidare har verket pekat på att det har uppkommit problem för de enskilda medlemmarna att finansiera sina insatser eftersom lägenheterna inte kan åsättas ett ekonomiskt värde och därför inte har kunnat utnyttjas som kreditobjekt (se 65 § hyreslagen). Enligt verket skulle en ny säkerhetsform som särskilt anpassas för den kooperativa hyresrätten vara ett sätt att möta detta problem. Utredaren skall särskilt överväga om det även beträffande hyresmodellen finns ett behov av särskilda regler på detta område.

Hyressättningen i kooperativa hyresrättsföreningar

En annan fråga, som delvis har samband med problemen vid kreditgivning, gäller hyressättningen i kooperativa hyresrättsföreningar. Enligt Boverket tenderar kopplingen mellan den kooperativa hyresrätten och hyreslagens bruksvärdesprincip att skapa osäkerhet vid en kreditbedömning. Denna osäkerhet har enligt verket drabbat föreningar enligt ägarmodellen och beror på att en tillämpning av bruksvärdesprincipen kan framtvunga en hyressänkning, om den kooperativa hyresrättsföreningen har bestämt en hyresnivå som ligger över den nivå som tillämpas av det hyresledande allmännyttiga bostadsföretaget på orten. I ett sådant läge riskerar föreningen att komma i finansiella svårigheter.

Enligt verket torde man i ett framtida permanent system behöva frikoppla de kooperativa hyresrätterna från bruksvärdesprincipen.

En viktig fråga för utredaren blir då att ta ställning till vilka regler som bör gälla vid hyressättningen. Regeringen vill för sin del påpeka att det framstår som mindre ändamålsenligt att låta hyran bli föremål för kollektiva förhandlingar enligt hyresförhandlingslagen.

Förhållandet mellan föreningen och fastighetsägaren

För de föreningar som har valt att bedriva sin verksamhet enligt hyresmodellen gäller att föreningen hyr lägenheterna i huset av fastighetsägaren enligt ett s.k. blockhyresavtal. Hyreslagen gäller i princip för förhållandet mellan hyresgäst och fastighetsägare vid sådan uthyrning (jfr 1 § sjätte stycket hyreslagen). Det framstår som naturligt att utredaren överväger om det för den kooperativa hyresrätten behövs särskilda regler på detta område, t.ex. om bestämmande av och prövning av den hyra som föreningen skall betala till fastighetsägaren.

Hyresgästens/föreningsmedlemmens rättsställning

Utredaren skall även analysera frågor som gäller hyresgästens/föreningsmedlemmens rättigheter och skyldigheter vid boende i kooperativ hyresrätt. Jämfört med traditionell hyresrätt finns vid kooperativ hyresrätt den viktiga skillnaden att hyresgästen är medlem i en förening som tillika är hyresgästens motpart i hyresförhållandet. Detta kan medföra ett behov av särskilda överväganden när det gäller frågor om t.ex. förverkande av hyresrätten och besittningsskydd. Man kan exempelvis fråga sig vad som bör gälla om en hyresgäst i en förening som riktar sig till en viss kategori boende åsidosätter av föreningen uppställda krav på egen medverkan vid förvaltningen.

Upplåtelseformens särart kan även medföra att förutsättningarna för hyresgästens rätt att hyra ut lägenheten i andra hand och dennes möjligheter att överlåta hyresrätten, t.ex. genom byte mot annan bostad, behöver regleras på något annat sätt än som gäller enligt hyreslagen.

Hyresvärdens/föreningens rättsställning

Utredaren behöver också överväga frågor som mera uttalat rör hyresvärdens/föreningens rättigheter och skyldigheter. Den kooperativa hyresrättens särdrag kan även i detta avseende motivera andra lösningar än som föreskrivs i hyreslagen. Exempelvis kan det vara angeläget att överväga vilket ansvar föreningen bör ha för lägenheternas skick. I det sammanhanget behöver utredaren ta ställning till huruvida hyreslagens regler om åtgärds- och upprustningsföreläggande kan anses ändamålsenliga även för den kooperativa hyresrätten. Här kan, utan något ställningstagande i sak, erinras om regeringens möjlighet enligt försökslagen att ge kooperativa hyresrättsföreningar dispens från bl.a. reglerna om upprustningsföreläggande.

Ombildning till kooperativ hyresrätt m.m.

Utredaren skall överväga om det bör införas en ordning som underlättar ombildningar från framför allt vanlig hyresrätt till kooperativ hyresrätt efter mönster av lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

Utredaren skall vidare överväga hyresgästernas möjligheter att omsätta sina kooperativa hyresrätter till kapital, t.ex. genom ombildning till bostadsrätt. Enligt regeringens mening talar starka skäl för att en sådan ombildning i princip inte bör vara möjlig att genomföra. En motsatt ordning skulle nämligen bl.a. stå i strid med den övergripande målsättningen att den kooperativa hyresrätten skall vara en boendeform utan spekulativa moment. Utredaren har således att utgå från att utrymmet för hyresgästerna att på sådant sätt omsätta sina nyttjanderätter bör vara mycket begränsat.

Att beakta i övrigt för utredaren

Utredaren skall beräkna ekonomiska konsekvenser av förslaget. Om förslaget kan leda till kostnadsökningar för det allmänna skall utredaren föreslå en finansiering.

Utredaren skall samråda med Utredningen om allmännyttan och bruksvärdet (Fi 1999:05). Utredaren skall också hålla sig underrättad om det arbete som bedrivs av Bostadsrättsutredningen (Ju 1996:10) och av 1997 års hyreslagstiftningsutredning (Ju 1997:09). Vidare skall utredaren hålla sig underrättad om det lagstiftningsarbete som bedrivs i Regeringskansliet och som är av betydelse för uppdraget.

Uppdraget skall redovisas senast den 1 november 2000.

(Justitiedepartementet)

Bilaga C Mellan nedan kallad

hyresvärden, och
ekonomisk förening, nedan kallad hyresgästen, har denna dag träffats följande

Hyresavtal

- § 1. Hyresvärden uthyr till hyresgästen fastigheterna
.....
.....
Uthyrningsobjekten kallas nedan fastigheten.
- § 2. Fastigheten uthyrs för bostadsändamål.
Affärsverksamhet får endast bedrivas i därför, inom fastigheten avsedda lokaler.
- § 3. Hyreslagens regler om s k blockuthyrning tillämpas på hyresavtalet.
- § 4. Avtalstiden är..... år med början
19.....-.....-..... avtalet löper med en ömsesidig uppsägningstid om nio månader. Sker ej uppsägning förlängs avtalet år i taget.
- § 5. Hyra erläggs från och med tillträdesdagen per månad i efterskott.
- § 6.Kronor (Hyresbeloppet.)
- § 7. Mellan hyresvärd och hyresgäst har överenskommit om särskilt förvaltningsavtal avseende skötsel, drift och underhåll av fastigheten.
För underhållet upprättar hyresgästen en plan över förslitningen av fastigheten/-erna. Medel motsvarande avsättning till underhållsfond och s k lägenhetsfonder ingår i hyresbeloppet.
- § 8. Hyresgästen är skyldig att bereda hyresvärden tillträde till fastigheten för besiktning och utförande av överenskommet underhålls- och reparationsarbete.
- § 9. Hyresgästen har rätt att i andra hand upplåta fastighetens lägenheter.
- § 10. Hyresgästen har inte utan hyresvärdens eller Hyresnämndens tillstånd rätt att överlåta hyresrätten till fastigheten eller del därav.
- § 11. 35§ st 2 p 1 hyreslagen avseende förbud för andrahandshyresgäst att genom byte överlåta hyresrätten tillämpas ej mot föreningens hyresgäster.
- § 12. Om detta avtal upphör att gälla har andrahandshyresgästerna rätt att teckna förstahandskontrakt med hyresvärden. Hyran anpassas då till gällande bruksvärde.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt.

..... den...../..... 19.....

Hyresvärd

Hyresgäst

Bilaga D Mellan, nedan kallad

hyresvärden, och
ekonomisk förening, nedan kallad föreningen, har denna dag träffats följande

Förvaltningsavtal

§ 1. Föreningen förbinder sig att med iakttagande av nedan angivna villkor förvalta de av hyresvärden ägda fastigheterna

.....
.....
.....

§ 2. Lägenheterna förmedlas av föreningen.

§ 3. Föreningen skall svara för underhåll och drift av fastigheterna enligt bilaga till detta avtal.

Föreningen ansvarar inom sitt förvaltningsområde för att reparationer och underhåll genomförs i sådan omfattning, vilken bolaget såsom hyresvärd enligt lag är skyldig att utföra, och som krävs för att bevara fastigheterna i gott skick.

§ 4. Hyresgästen skall teckna avtal om leverans av el, vatten, värme, renhållning m m med kommunala nämnder, förvaltningar, bolag och ev andra.

§ 5. Föreningen skall vid upphandling av varor och tjänster anlita företag som är registrerade för mervärdeskatt och arbetsgivaravgift, har betalat skatter och avgifter samt har tecknat kollektivavtal med sina anställda.

§ 6. Befarat underskott i föreningens verksamhet som ej kan täckas av befintliga fonder skall genast meddelas till bolaget.

§ 7. Avtalstiden är..... år med början 19.....-...-...

Uppsägningstiden är nio månader. Sker ej uppsägning förlängs avtalet med..... år i taget.

Vid uppsägning av förvaltningsavtalet upphör hyresavtalet att gälla från samma tidpunkt.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

..... den...../..... 19.....

Hyresvärd

Hyresgäst