

Nr 472.

Av herr **Hage**, om ändring av 17 kap. 5 § handelsbalken.

Enligt 17 kap. 5 § handelsbalken har hyresvärd vid hyresgästs konkurs tillerkänts förmånsrätt i de »hyresgästen tillhöriga lösören, som finnas inom fastigheten, för hyra, dock ej för hyresfordran, som förfallit till betalning tidigare än ett år före utmätning eller vid konkurs före konkursansökans ingivande, så ock för ersättning, där sådan skall utgå, för skada å den förhyrda lägenheten».

Någon dylik förmånsrätt finnes icke i lag stadgad för bostadsförening gentemot medlem, som disponerar lägenhet i föreningens hus, eller för bostadsrättsförening gentemot bostadsrättshavare i föreningen. Denna brist torde också kunna medföra olägenhet för bostadsaktiebolag, då aktiebolaget utan hyreskontrakt upplåter lägenheter till sina aktieägare.

Det må visserligen kunna sägas, att i fråga om *föreningarna* större möjligheter finnas att ur den av medlemmen inbetalda insatsen eller ur bostadsrätten, vid medlems eller bostadsrättshavares konkurs, uttaga en föreningens fordran av ifrågavarande art hos medlemmen resp. bostadsrättshavaren. Särskilt beträffande bostadsrättsföreningar är ju i lagen om bostadsrättsföreningar bestämt, hur föreningen skall gå till väga för att av bostadsrättshavare utfå sin fordran på årsavgifter m. m., där dessa icke i stadgad tid erlagts.

Emellertid lära dessa bestämmelser — ehuru beträffande *bostadsrättsföreningar* i och för sig praktiska och till synes väl genomtänkta — icke vara fullt betryggande ens för dessa föreningar, enär på grund av fallande fastighetsvärden eller andra orsaker en bostadsrätt vid försäljning kanske icke inbringa något avsevärt belopp, ja, kanske inget belopp alls, utan köparen endast övertager företrädarens *framtida* skyldigheter gentemot föreningen.

Beträffande *bostadsföreningarna* äro förhållandena på ifrågavarande område, i brist på närmare lagbestämmelser och i följd av stadgarnas ofta bristfälliga skick, ännu mera otillfredsställande.

De luckor i lagen, som här påtalats, förtjäna enligt undertecknads mening bli föremål för övervägande. Ty även om man möjligen skulle ha den uppfattningen, att man kan diskutera lämpligheten av den här ovan nämnda enligt lag existerande förmånsrätten, som existerar för husägare vid hyresgästs konkurs, så torde det knappast kunna motiveras, så länge en sådan rätt existerar, att bostadsföreningar och bostadsrättsföreningar — i stor utsträckning bestående av personer i blygsamma omständigheter — ställas i sämre läge gentemot sina i föreningsfastigheten boende medlemmar än hyresvärd gentemot hyresgäst. Det synes mig därför som om en komplettering av 17 kap. 5 § handelsbalken borde ske dithän, att samma förmånsrätt, som i nämnda lagrum tillerkänts hyresvärd gentemot hyresgäst, också till-

erkännes bostadsförening gentemot medlem och bostadsrättsförening gentemot bostadsrättshavare. Samma bestämmelser borde även gälla för bostadsaktiebolag.

Den ofullständighet i 17 kap. 5 § handelsbalken, som av mig här omnämnts — och som väl torde bero därpå, att här nämnda former för bostadsinnehav tillkommit under en senare tid — har särskilt påtalats av Stockholms bostadsföreningars centralförening. Nämnda påtalande grundar sig icke på ett teoretiskt resonemang utan hänför sig till ett avkunnat domslut, som medfört ekonomisk förlust för en bostadsförening. Detta har exempelvis skett i ett fall, då Stockholms rådhusrätt genom dom den 8 januari 1935 ogillat ett av bostadsföreningen Kadetten nr 9 u. p. a. framställt yrkande om dylik förmånsrätt i en medlems vid Stockholms rådhusrätt anhängiga konkurs. Tyvärr överklagades rådhusrättens utslag icke i hovrätten, men grundad anledning finnes till antagande, att rådhusrättens utslag skulle blivit av hovrätten fastställt.

Under hänvisning till den motivering, som här ovan anförts, och med framförande av en vördsam begäran, att resp. utskott skall utarbeta lämplig lagtext — att eventuellt underställas lagrådets prövning — tillåter sig under tecknad härmed hemställa,

att riksdagen måtte besluta komplettera kap. 17 § 5 handelsbalken i ovan nämnd riktning, så att det fastslås

att samma förmånsrätt, som i nämnda lagrum tillerkänts hyresvärd gentemot hyresgäst, också tillerkännes bostadsförening gentemot medlem och bostadsrättsförening gentemot bostadsrättshavare samt att samma bestämmelser även skola gälla, då det gäller bostadsaktiebolag, som utan hyreskontrakt upplåter lägenheter till sina aktieägare.

Stockholm den 23 januari 1936.

Ernst Hage.