

## **Nr 65.**

*Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till lag om bostadsrättsföreningar, m. m.; given Stockholms slott den 31 januari 1930.*

Under åberopande av bilagda i statsrådet och lagrådet förda protokoll vill Kungl. Maj:t härmed, jämlikt § 87 regeringsformen, föreslå riksdagen att antaga härvid fogade förslag till

- 1) lag om bostadsrättsföreningar;
- 2) lag om ändrad lydelse av 2, 8 och 84 §§ lagen den 22 juni 1911 (nr 55 s. 1) om ekonomiska föreningar;
- 3) lag om ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom;
- 4) lag om ändrad lydelse av 42, 111, 133 och 192 §§ utsökningslagen; samt
- 5) lag om ändrad lydelse av 1 § bokföringslagen den 31 maj 1929 (nr 117).

Under Hans Maj:ts

Min allernådigste Konungs och Herres frånvaro:

**GUSTAF ADOLF.**

*Georg Bissmark.*

**Förslag**  
till  
**Lag**  
om bostadsrättsföreningar.

Härigenom förordnas som följer:

**Inledande bestämmelser.**

**1 §.**

Denna lag äger tillämpning å ekonomisk förening med ändamål att i föreningens hus åt medlemmarna upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Den rätt inom föreningen, som på grund av sådan upplåtelse tillkommer medlem, benämnes *bostadsrätt*, och föreningen benämnes *bostadsrättsförening*.

Ej må annan än bostadsrättsförening bedriva verksamhet med ändamål motsvarande det i 1 mom. angivna.

**2 §.**

I fråga om bostadsrättsförening skall vad om ekonomiska föreningar är i lag stadgat lända till efterrättelse, såvitt det ej strider mot vad här nedan förordnas. Bestämmelse i lagen om ekonomiska föreningar, som hänför sig till vad i den lagen stadgas, skall tillämpas så som hänförde den sig jämväl till vad i förevarande lag är föreskrivet.

**3 §.**

I bostadsrättsförenings stadgar må ej meddelas bestämmelse, att medlemmarna åtaga sig personlig ansvarighet för föreningens förbindelser.

**4 §.**

Bostadsrättsförenings stadgar skola, i stället för vad som sägs i 7 § under 4 och 5 lagen om ekonomiska föreningar, angiva

1. där avgift för inträde i föreningen skall förekomma, det belopp, vartill avgiften för varje medlem må bestämmas;

2. huru grundavgift för bostadsrätt skall beräknas;

3. huruvida ersättning för rätten att teckna bostadsrätt må utgå;

4. de grunder, enligt vilka årsavgifter för bostadsrätt skola utgå till bestridande av löpande utgifter, såsom räntor och amorteringar å lån, skatter, försäkringspremier, kostnader för fastighetens förvaltning, underhåll och uppvärmning samt för vatten, elektrisk kraft, renhållning med mera, så ock för avsättning till reparationsfond och reservfonden;

5. den utsträckning, vari bostadsrättshavare må avfordras särskilt tillskott till täckande av opåräknade utgifter, ävensom den tid, inom vilken tillskottet tidigast må avfordras honom; samt

6. där andra avgifter till föreningen skola förekomma, vare sig regelbundna eller på särskilt beslut om uttaxering beroende, de årliga belopp, vartill avgifterna sammanlagt för varje medlem högst må bestämmas.

#### 5 §.

Inträdesavgift må ej sättas till högre belopp än ett hundra kronor för varje medlem. Om sådan avgift skall i övrigt i tillämpliga delar gälla vad i lagen om ekonomiska föreningar är stadgat angående insats.

Grundavgift och särskilt tillskott skola beräknas efter lägenhets andelsvärde. Den tid, inom vilken särskilt tillskott må avfordras bostadsrättshavare, må ej understiga tre månader från det beslut om tillskottet fattades.

I 4 § under 6 omförmälda avgifter må ej sättas till högre belopp än tillhoppa ett hundra kronor för år och medlem.

#### 6 §.

Där ej annorlunda är bestämt i stadgarna, ankomme å styrelsen att till beloppen fastställa grundavgift och årsavgifter samt ersättning för teckningsrätt ävensom bestämma den ordning, vari beloppen skola erläggas.

#### 7 §.

I den mån annat ej följer av vad i denna lag stadgas må inskränkning ej ske i styrelsens befogenhet att pröva fråga om medlems antagande.

#### 8 §.

Medlem må ej uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt.

#### 9 §.

Bostadsrättsförenings firma skall innehålla ordet »bostadsrättsförening». Ej vare nödigt att i firman intaga orden »utan personlig ansvarighet» eller förkortning av dessa ord.

Ej må annan än bostadsrättsförening i sin firma eller eljest vid beteckning av rörelsen använda ordet »bostadsrätt».

#### 10 §.

Inskrivning av uppgifter rörande bostadsrättsförening skall äga rum i en särskild avdelning av föreningsregistret.

### Om ekonomisk plan för bostadsrättsförenings verksamhet.

#### 11 §.

Innan bostadsrätt må upplåtas, skall en ekonomisk plan för föreningens verksamhet hava upprättats av styrelsen och mottagits av Konungens befallningshavande.

## 12 §.

Den ekonomiska planen skall hänföra sig till föreningens samtliga hus och innehålla upplysning i alla de avseenden, vilka äro av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen skall ock lämnas uppgift om de ekonomiska förpliktelser, som kunna komma att åligga envar bostadsrätts-havare.

För varje lägenhet skall i planen angivas det belopp, vartill lägenhetens värde uppskattas i förhållande till värdet å alla lägenheterna (*lägenhets andelsvärde*).

## 13 §.

Har efter den ekonomiska planens upprättande i avseende å förhållande, varom planen bör innehålla upplysning, förändring inträffat av beskaffenhet att i märklig mån inverka på föreningens ekonomiska ställning eller bostadsrätts-havares ekonomiska förpliktelser, må bostadsrätt ej vidare upplåtas, med mindre ny plan upprättats av styrelsen och mottagits av Konungens befallnings-havande.

## 14 §.

Den ekonomiska planen skall vara försedd med styrelseledamöternas egenhändiga, bevittnade namnunderskrifter.

Å planen skall vara tecknat intyg av två trovärdiga män, att planen enligt deras omdöme vilar å tillförlitliga grunder. De huvudsakliga omständigheter, varå de grunda sitt omdöme, skola ock vara angivna i intyget. Intygsgivarna skola äga insikt och erfarenhet i fråga om fastighetsförvaltning och åtminstone den ene därjämte i fråga om byggnadsverksamhet.

## 15 §.

Närmare föreskrifter om innehållet i den ekonomiska planen med därtill hörande intyg utfärdar Konungen.

## 16 §.

Den ekonomiska planen skall ingivas i två exemplar till Konungens befallningshavande i det län, där styrelsen har sitt säte.

Finner Konungens befallningshavande, att den ekonomiska planen ej är upprättad i behörig ordning eller ej äger föreskrivet innehåll eller ej är försedd med vederbörligt intyg om tillförlitlighet, må planen icke mottagas. Vägras mottagandet, skall bevis därom jämte skälen för beslutet på begäran meddelas.

Mottages planen, skall det ena exemplaret förvaras hos Konungens befallningshavande för att hållas tillgängligt för envar, som önskar taga kännedom därom; det andra skall återställas till styrelsen, försett med bevis om mottagandet. Om planens mottagande skall anteckning göras i föreningsregistret.

**Om upplåtelse av bostadsrätt.**

**17 §.**

Bostadsrätt må upplåtas allenast åt medlem i föreningen.

Upplåtelse av bostadsrätt må ej ske i annan ordning än genom teckning å en av styrelsen utfärdad teckningslista, som skall vara försedd med styrelseledamöternas egenhändiga, bevittnade namnunderskrifter ävensom angiva

1. de förhållanden, under vilka teckning blir bindande,
2. tiden för tillträde av lägenhet, samt
3. den ordning, vari grundavgift så ock ersättning för teckningsrätt, där sådan skall förekomma, skola erläggas.

Vid teckningslista skall vara fogad styrkt avskrift av senast upprättade ekonomiska plan med därå tecknat bevis om mottagandet.

**18 §.**

Teckningslista skall genom styrelsens försorg hållas tillgänglig för envar, som vill taga del därav.

**19 §.**

Utfärdas flera teckningslistor, må samma lägenhet icke utbjudas å mer än en av dem.

**20 §.**

Teckning skall avse viss i den ekonomiska planen upptagen lägenhet.

Hava flera tecknat sig för samma lägenhet, vare den teckning gällande, som först ägde rum. Är i teckningslista annorlunda föreskrivet, lände det till efterrättelse.

**21 §.**

Teckning vare ej bindande, såvida icke inom viss, i teckningslistan utsatt tid dels så många medlemmar tecknat sig, att sammanlagda antalet bostadsrättshavare inom föreningen uppgår till minst fem, dels teckning tillika skett för lägenheter med andelsvärden motsvarande minst två tredjedelar av samtliga till upplåtelse utbudna lägenheters andelsvärden.

**22 §.**

Där upplåtelse under bostadsrätt skett i strid med bestämmelse i 11 eller 17 §, vare avtalet ogiltigt; och njute den, till vilken upplåtelsen skett, ersättning för utlägg och kostnader. Har lägenheten tillträtts, skall anses som vore hyresavtal ingånget för tiden intill den fardag, som infaller näst efter tre månader från uppsägning, och på de villkor i övrigt, som i brist av åsämjande efter stämning fastställas av domstol.

Har upplåtelsen skett i strid med bestämmelsen i 13 §, äge bostadsrättshavaren, där han var i god tro, när upplåtelsen skedde, efter uppsägning frånträda avtalet; äge ock rätt till skadestånd. Uppsägning skall ske senast tre

månader efter det bostadsrättshavaren erhöll kunskap om förhållande, som bort föranleda upprättande av ny ekonomisk plan, eller vare han all talan förlustig; och gälle i övrigt om verkan av uppsägning vad i 40 § sägs.

Ej må sådan grund för avtalets upphörande eller ersättningsanspråks framställande, som i denna paragraf sägs, göras gällande senare än två år från det upplåtelsen skedde.

#### Om övergång av bostadsrätt.

##### 23 §.

Har bostadsrätt efter överlåtelse eller annorledes övergått till ny innehavare, må denne ej utöva bostadsrätten, med mindre han är eller antages till medlem i föreningen.

##### 24 §.

Den, till vilken bostadsrätt övergått på grund av giftorätt eller arv, må ej vägras inträde i föreningen, såvida hinder icke möter på grund av bestämelse i stadgarna, att medlem skall tillhöra viss sammanslutning eller innehava anställning i visst företag eller uppfylla annat villkor av liknande beskaffenhet.

Samma lag vare, där bostadsrätt på grund av testamente övergått till testators make, skyldeman inom arvslederna, adoptivbarn eller adoptant.

Har den rätt till inträde, som i 1 eller 2 mom. avses, i stadgarna inskränkts, lände det till efterrättelse utom i vad angår make samt hemmavarande barn och adoptivbarn.

##### 25 §.

Har bostadsrätt överlåtits till någon, som ej är medlem, eller övergått till någon, vilken ej enligt bestämmelse i 24 § är berättigad till medlemskap, må inträde i föreningen icke vägras honom, såvida han uppfyller de villkor för medlemskap, som stadgarna må föreskriva, och han skäligen bör tagas för god såsom medlem. Åtnöjes han ej med beslut, varigenom inträde förvägrats honom, äge han inom fyra veckor efter erhållen kunskap om beslutet skriftligen påkalla, att frågan om hans antagande till medlem prövas av skiljemän i den ordning, lagen om skiljemän stadgar. Vad skiljemännen i laga ordning bestämt skall gälla.

##### 26 §.

Delägarna i dödsbo efter bostadsrättshavare äge rådtrum att inom sex månader efter erhållen anmaning av styrelsen visa, att bostadsrätten tillagts viss delägare vid skifte av dödsboet eller ock att någon, som ej må vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap; dödsboet obetaget att utan hinder av vad i 23 § sägs utöva bostadsrätten till den fardag för avträdande av förhyrd lägenhet, som infaller näst efter ett år från dödsfallet. Anmaning anses given, när den blivit försänd i rekommenderat brev. Har i stadgarna vidsträcktare rätt medgivits dödsbo, lände det till efterrättelse.

Har den, till vilken bostadsrätt övergått på grund av giftorätt, arv eller testamente, icke antagits till medlem, äge han enahanda rådtrum att visa, att någon,

som ej må vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

Försittes tid, som i 1 eller 2 mom. sägs, äge styrelsen försälja bostadsrätten å offentlig auktion för innehavarens räkning.

#### 27 §.

Har den, som efter överlåtelse förvärvat bostadsrätt, icke antagits till medlem, vare överlåtelsen utan verkan.

Vad nu sagts skall ej gälla, där förvärvet skett å exekutiv auktion, men vare föreningen berättigad och skyldig att lösa bostadsrätten till dess verkliga värde. Kan överenskommelse ej träffas om lösens belopp, varde detta bestämt av tre skiljemän, utsedda enligt lagen om skiljemän, med rätt för part, som ej åtnöjes med skiljemännens beslut, att draga tvisten under domstols prövning, såframt han instämmer sin talan inom nittio dagar från det skiljemännens beslut i huvudskrift eller bestyrkt avskrift delgavs honom. Lösen skall erläggas inom trettio dagar från det beloppet blivit bestämt.

#### 28 §.

Bostadsrättshavare äge, sedan två år förflutit från det bostadsrätten upplåtits, avsäga sig bostadsrätten och därigenom bliva fri från sina förpliktelser såsom bostadsrättshavare. Avsägelse göres skriftligen hos styrelsen.

Sker avsägelse, övergår bostadsrätten till föreningen å den fardag för avträdande av förhyrd lägenhet, som infaller näst efter tre månader från det avsägelsen skedde.

#### 29 §.

I stadgarna må kunna göras förbehåll, att vid övergång av bostadsrätt föreningen eller medlemmarna skola vara berättigade att lösa bostadsrätten. Stadgarna skola i så fall angiva, i vilken ordning lösningsrätten må tillkomma föreningen eller särskilda dess medlemmar samt inom vilka tider lösningsrätten skall göras gällande hos den nye bostadsrättshavaren och lösen till denne erläggas. Dessa tider må ej överstiga trettio dagar, räknade den förra tiden från det anmälan om bostadsrättens övergång gjorts hos styrelsen och den senare från det lösens belopp blivit bestämt.

Skall bostadsrätt lösas men kan överenskommelse ej träffas om lösens belopp, skall beloppet motsvara bostadsrättens verkliga värde och bestämmas enligt vad i 27 § 2 mom. sägs, såframt ej annorlunda är bestämt i stadgarna.

#### 30 §.

Har bostadsrätt förvärvats av föreningen, skall den åter avyttras, så snart det kan ske utan förlust, där ej föreningen å nästa föreningssammanträde besluter, att bostadsrätten skall upphöra.

#### Om lägenhetsförteckning och bostadsrättsbevis.

#### 31 §.

Över bostadsrättsförenings samtliga lägenheter skall, så snart ske kan, genom styrelsens försorg uppläggas förteckning, upptagande i enlighet med den eko-

nomiska planen husets beteckning samt varje lägenhets nummer, belägenhet, rumsantal, övriga utrymmen och andelsvärde.

Då bostadsrätt upplåtits, skall i lägenhetsförteckningen ofördröjligen införas bostadsrättshavarens namn ävensom anmärkas den ekonomiska plan, som ligger till grund för upplåtelsen, jämte dagen för planens mottagande av Konungens befallningshavande. Dagen för antecknings verkställande skall ock utsättas.

Övergår bostadsrätten till ny innehavare eller sker eljest ändring i något förhållande, varom lägenhetsförteckningen skall innehålla upplysning, skall anteckning därom ofördröjligen göras och dagen för anteckningen angivas.

### 32 §.

Styrelsen åligger att såsom bilagor till lägenhetsförteckningen förvara de till grund för densamma liggande ekonomiska planer och teckningslistor så ock att hålla förteckningen med bilagor tillgänglig för envar, som önskar taga kännedom därom.

### 33 §.

För envar bostadsrättshavare skall genom styrelsens försorg utfärdas bostadsrättsbevis, innefattande förutom uppgift å dagen för utfärdandet fullständigt utdrag ur lägenhetsförteckningen, såvitt rör hans lägenhet. Beviset skall vara undertecknat i behörig ordning med föreningens firma. Vid beviset skola vara fogade föreningens stadgar.

Sker efter bevisets utfärdande, medan det ännu är gällande, ändring i de uti beviset angivna förhållandena, skall styrelsen därom ofördröjligen underätta bostadsrättshavaren.

Då beviset företes för styrelsen, föranstalte den ock, att anteckning om ändringen göres å beviset.

### 34 §.

Å bostadsrättsbevis skall genom styrelsens försorg göras anteckning om verkställda inbetalningar för bostadsrätten.

## Om bostadsrättshavares rättigheter och skyldigheter.

### 35 §.

Finnes lägenhet, då den första gången skall tagas i bruk, ej vara i så gott skick, som den ekonomiska planen utvisar, eller eljest ej svara mot vad bostadsrättshavaren skäligen äger fordra, må han, där icke styrelsen på tillsägelse genast vidtager åtgärd för bristens avhjälpande, själv därom besörja på föreningens bekostnad. Är bristen av svår beskaffenhet, äge bostadsrättshavaren efter uppsägning frånträda bostadsrätten; dock må, där bristen inom kort kan avhjälpas, uppsägning ej ske, med mindre styrelsen underlåter att, efter tillsägelse, så snart ske kan därom besörja.

För den tid, lägenheten är i bristfälligt skick, njute bostadsrättshavaren skälig nedsättning i årsavgiften. Ligger vållande föreningen till last eller visar föreningen försumlighet vid lägenhetens försättande i behörigt skick, äge bostadsrättshavaren ock rätt till skadestånd.

## 36 §.

Varder, då lägenhet första gången skall tagas i bruk, tillträde ej lämnat i rätt tid och beror ej uppehållet av bostadsrättshavaren, njute han för den tid, han är i mistning av lägenheten eller del därav, skälig nedsättning i årsavgiften; äge ock rätt till skadestånd, där uppehållet kan tillräknas föreningen såsom försummelse.

Tillskyndas bostadsrättshavaren genom uppehållet väsentlig olägenhet, äge han efter uppsägning frånträda bostadsrätten.

Har i teckningslistan i fråga om bostadsrättshavarens rättigheter enligt denna paragraf särskilt förbehåll skett, vare det förbehåll gällande; dock ej såvida genom uppehållet väsentlig olägenhet tillskyndats bostadsrättshavaren och uppehållet tillika kan tillräknas föreningen såsom försummelse.

## 37 §.

Åsidosätter föreningen den underhållsskyldighet, som åligger föreningen, och uppstår därigenom eller eljest genom föreningens vållande för bostadsrättshavaren hinder eller men i hans nyttjanderätt, skall vad i 35 § stadgas äga motsvarande tillämpning.

## 38 §.

Har med frångående av den ekonomiska planen beslutits åtgärd, som medför väsentlig ökning av de för bostadsrätt utgående avgifter, äge bostadsrättshavaren, där han ej biträtt beslutet eller kan anses hava godkänt detsamma, efter uppsägning frånträda bostadsrätten. Uppsägning skall ske inom tre månader från det bostadsrättshavaren erhöll kunskap om beslutet, eller vare han sin talan förlustig.

## 39 §.

Har i fall, som i 35, 36 eller 37 § avses, rättelse skett, äge ej sedan bostadsrättshavaren såsom grund för uppsägning åberopa förhållande, som där sägs.

## 40 §.

Sker uppsägning i fall, som i 35, 36, 37 eller 38 § avses, vare föreningen skyldig att lösa bostadsrätten.

Har bostadsrättshavaren tillträtt lägenheten, äge han kvarsitta till den farlag för avträdande av förhyrd lägenhet, som infaller näst efter tre månader från det lösen erlagts.

## 41 §.

Där ej annorlunda är bestämt i stadgarna, åligge bostadsrättshavaren att på egen bekostnad hålla lägenheten i gott stånd; dock svare föreningen för reparationer i anledning av brand- eller vattenledningsskada, som ej uppkommit genom bostadsrättshavarens vållande.

Föreningen vare ock skyldig att svara för reparationer å de stamledningar för avlopp samt för lägenhetens förseende med värme, gas, elektricitet och vatten, med vilka lägenheten av föreningen försetts.

## 42 §.

Bostadsrättshavaren äge icke utan tillstånd av styrelsen företaga avsevärd förändring i lägenheten, såvida icke annorlunda är bestämt i stadgarna.

## 43 §.

Bostadsrättshavaren vare pliktig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt vad som erfordras för bevarande av sundhet, ordning och skick inom fastigheten; åliggande det bostadsrättshavaren att därvid ställa sig till efterrättelse de särskilda föreskrifter, föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren hålle ock noggrann tillsyn därå, att vad sålunda åligger honom själv iakttages jämväl av hans husfolk och av dem, som av honom inrymts i lägenheten.

## 44 §.

Ej må tillträde till lägenheten förvägras föreningen, när sådant erfordras för utövande av nödig tillsyn eller för utförande av arbete, som påkallas. Från föreningens sida skall härvid iakttagas, att lägenhetens innehavare ej förorsakas större olägenhet än nödigt är. Då bostadsrätten jämlikt 26 eller 53 § skall säljas å offentlig auktion, vare bostadsrättshavaren pliktig att låta lägenheten förevisas å därför lämpliga tider.

## 45 §.

Bostadsrättshavaren äge att åt annan upplåta lägenheten till begagnande, dock icke utan styrelsens tillstånd till någon, som ej är medlem i föreningen. Vill bostadsrättshavaren i lägenheten stadigvarande inrymma främmande person, skall han, där ej annorlunda är bestämt i stadgarna, härtill inhämta tillstånd av styrelsen.

## 46 §.

Underlåter bostadsrättshavaren att i rätt tid fullgöra inbetalning å grundavgift eller ersättning för teckningsrätt, som förfaller till betalning före det tillträde av lägenheten må ske, äge styrelsen, där ej rättelse sker inom en månad efter anmaning och ej heller med styrelsens medgivande tillträde ägt rum, förklara avtalet om upplåtelsen hävt. Anmaning anses given, när den blivit försänd i rekommenderat brev.

Då avtal efter ty nu sagts hävts, kan redan inbetalt belopp ej återfordras; och äge föreningen rätt till skadestånd, i den mån föreningen lidit skada, som ej ersatts genom inbetalt belopp.

## 47 §.

Nyttjanderätten till lägenhet, som innehaves under bostadsrätt, vare, där tillträde ägt rum, förverkad och föreningen förty berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med erläggande av grundavgift, ersättning för teckningsrätt, årsavgift eller särskilt tillskott utöver fjorton dagar eller den längre tid, som må vara bestämd i stadgarna, från det föreningen efter förfallo-

dagen skriftligen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet, därvid om anmaning skall gälla vad i 46 § 1 mom. andra punkten sägs;

2. om lägenheten nyttjas till annat ändamål än det, vartill den är avsedd, och avsevärt men därigenom kan tillskyndas föreningen eller annan medlem;

3. om utan tillstånd av styrelsen bostadsrättshavaren till annan än medlem upplåter lägenheten till begagnande eller han, utan att vara därtill berättigad, i lägenheten stadigvarande inrymmer främmande person;

4. om lägenheten vanvårdas, eller om bostadsrättshavaren eller, där lägenheten upplåtits till begagnande av annan, denne åsidosätter något av vad jämlikt 43 § skall vid lägenhetens begagnande iakttagas eller brister i den tillsyn, samma paragraf ålägger bostadsrättshavaren;

5. om i fall, där jämlikt 44 § bostadsrättshavaren är pliktig att lämna annan tillträde till lägenheten, sådant vägras, och giltig ursäkt ej kan visas;

6. om bostadsrättshavaren, där stadgarna föreskriva, att medlem skall tillhöra viss sammanslutning eller innehava anställning i visst företag eller uppfylla annat villkor av liknande beskaffenhet, ej längre uppfyller villkoret;

7. om bostadsrättshavaren, där honom utöver vad i denna lag är föreskrivet åvilar förpliktelse, vars fullgörande måste anses vara för föreningen av synnerlig vikt, åsidosätter vad sålunda åligger honom.

Finnes i fall, som denna paragraf avser, vad som lägges bostadsrättshavaren till last vara av ringa betydelse, må han ej skiljas från lägenheten.

Innan uppsägning må ske på grund av förhållande, som under 2, 3, 4, 5 eller 7 sägs, skall föreningen hava berett bostadsrättshavaren tillfälle att inom skälig tid vidtaga rättelse.

Sker uppsägning, vare föreningen berättigad till skadestånd.

#### 48 §.

Är nyttjanderätt förverkad på grund av förhållande, som i 47 § 1, 2, 3, 4 eller 5 sägs, men sker rättelse, innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, eller har i fall, som i 47 § 6 eller 7 avses, föreningen icke uppsagt bostadsrättshavaren inom tre månader från det föreningen erhöll kunskap om förhållande, som där sägs, äge ej sedan föreningen åberopa förhållandet såsom grund för dennes skiljande från lägenheten.

#### 49 §.

Ej må i stadgarna upptagas annan grund för styrelsens rätt att häva avtal om upplåtelse av bostadsrätt än i 46 § sägs eller annan grund för nyttjanderättens förverkande än 47 och 48 §§ bestämma.

#### 50 §.

Uppsägning skall ske skriftligen eller med vittnen, där ej skriftligt erkännande om uppsägningen lämnas; skolandet vad i 11 kap. 11, 14 och 15 §§ rättegångsbalken stadgas angående stämning äga motsvarande tillämpning i fråga om uppsägning.

Träffas ej den, vilken för uppsägning sökes, i sitt hemvist, varde uppsäg-

ningen i rekommenderat brev under hans vanliga adress avlämnad å posten samt skriftlig underrättelse om uppsägningen meddelad hans husfolk, om sådant finnes, men eljest fäst å hans husdörr; skolande uppsägningen anses hava skett, när vad sålunda föreskrivits blivit fullgjort.

Har den, hos vilken uppsägning skall ske, ej känt hemvist här i riket, och finnes ej heller känt ombud, som äger för honom mottaga uppsägning, må uppsägningen ske genom kungörande i allmänna tidningarna.

Stämning, däri talan föres om skyldighet för föreningen att lösa bostadsrätt eller om bostadsrättshavares skiljande från lägenheten, så ock ansökan om hans vräkande gälle, där delgivning skett i behörig ordning, såsom uppsägning, ändå att vad här ovan är stadgat icke iakttagits.

#### 51 §.

Sker uppsägning av anledning, som i 47 § 1, 4 eller 5 sägs, vare bostadsrättshavaren skyldig att genast avflytta. Sker uppsägning av annan i 47 § omnämnd anledning, äge bostadsrättshavaren kvarsitta till den fardag för avträddande av förhyrd lägenhet, som infaller näst efter tre månader från uppsägningen, där ej rätten eller överexekutor prövar skäligt ålägga honom att avflytta tidigare.

#### 52 §.

Prövas i tvist angående rätt för bostadsrättshavare att tillträda lägenhet eller angående skyldighet för honom att avflytta bostadsrättshavaren vara berättigad att tillträda lägenheten eller pliktig att avflytta, äge rätten tillika, när skäl därtill äro, förordna, att utslaget må på sätt utsokningslagen bestämmer verkställas utan hinder därav, att det icke äger laga kraft.

Är sådant förordnande meddelat, och fullföljes mot utslaget talan i högre rätt, äge, när skäl därtill äro, den rätt, innan ändringssökandet slutligen prövas, förordna, att vidare åtgärd för verkställighet icke må äga rum.

#### 53 §.

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall, som i 47 § avses, varde, där ej annat överenskommes mellan föreningen och bostadsrättshavaren, bostadsrätten genom styrelsens försorg, så fort ske kan, såld å offentlig auktion; dock att med försäljningen må anstå till dess brist, för vars avhjälpande bostadsrättshavaren svarar, blivit botad.

Av vad som influtit genom försäljningen äge föreningen uppbära så mycket som erfordras för täckande av föreningens fordran hos bostadsrättshavaren. Återstoden skall tillfalla denne.

#### 54 §.

Har avtal om upplåtelse av bostadsrätt blivit jämlikt 46 § hävt, eller har bostadsrätt till följd av uppsägning enligt 47 § försålts, stånde föreningen öppet att ur föreningen utesluta förre bostadsrättshavaren.

## 55 §.

Upphör bostadsrätt till följd därav, att föreningen avhänder sig det hus, vari lägenheten finnes, eller att huset säljes å exekutiv auktion, vare föreningen skyldig att till bostadsrättshavaren utgiva ersättning för bostadsrättens verkliga värde med belopp, som i brist av åsämjande bestämmes enligt vad i 27 § 2 mom. sägs. Träder föreningen i likvidation sist å nittionde dagen från det frågan om föreningens ersättningsskyldighet blivit slutligen avgjord, eller var der inom samma tid beslut om föreningens försättande i konkurs meddelat, skall bostadsrättshavarens rätt att utfå ersättning för bostadsrätten bedömas efter de om skifte av föreningens tillgångar givna föreskrifter.

Har efter det tillträde av lägenheten skett bostadsrätten upphört av anledning, som i 1 mom. sägs, skall så anses, som om bostadsrättshavaren innehade lägenheten på grund av skriftligt hyresavtal med hyrestiden gällande intill den fardag, som infaller näst efter tre månader från uppsägning. Kan överenskommelse mellan bostadsrättshavaren och nye ägaren ej träffas angående övriga hyresvillkor, äge domstol efter stämning fastställa desamma; dock skall i avbidan på domstols beslut med avseende å hyra för lägenheten tillämpas vad närmast före överlåtelsen gällt i fråga om årsavgift.

**Särskilda bestämmelser om balansräkning, vinst, föreningssammanträde och likvidation.**

## 56 §.

Jämte vad i bokföringslagen är stadgat gälle i avseende å upprättande av balansräkning, att de belopp, vartill inträdesavgifter och grundavgifter, i den mån de inbetalts eller förfallit till betalning, samt fonder uppgå, skola var för sig upptagas bland skulderna.

## 57 §.

I stället för vad som stadgas i 18 § första punkten lagen om ekonomiska föreningar skall gälla, att utdelning ej må ske av annat än den vinst, som förefinnes enligt fastställd balansräkning för den tid, sista förvaltningsberättelsen omfattar, i den mån vinsten ej skall avsättas till reservfonden.

Där ej annorlunda är bestämt i stadgarna, må bostadsrättsförenings vinst ej utdelas till andra medlemmar än bostadsrättshavarna, ej heller fördelas mellan dem efter annan grund än efter lägenheternas andelsvärden.

## 58 §.

Inom den i 27 § lagen om ekonomiska föreningar omförmälda tid avlämne styrelsen till revisorerna, förutom förvaltningsberättelsen, jämväl vinst- och förlusträkning samt balansräkning för den tid, revisionen skall omfatta.

Inom sex månader efter utgången av den tid, revisionen omfattar, skall hållas föreningssammanträde, å vilket styrelsen har att framlägga, jämte förvaltningsberättelsen och revisoremas berättelse, vinst- och förlusträkningen samt

balansräkningen. Å sammanträdet skall företagas till avgörande, förutom fråga, som avses i 39 § lagen om ekonomiska föreningar, frågan om fastställande av balansräkningen med de rättelser och tillägg, som må befinnas erforderliga; dock må med denna frågas avgörande kunna anstå till fortsatt sammanträde å viss dag minst fyra och högst åtta veckor därefter.

Sist en månad efter det balansräkningen blivit fastställd, skall densamma jämte förvaltningsberättelsen samt vinst- och förlusträkningen genom styrelsens försorg insändas till Konungens befallningshavande.

#### 59 §.

Sedan bostadsrätt upplåtits åt minst fem medlemmar i föreningen, skola i fråga om fattande av föreningsbeslut allenast bostadsrättshavare vara att anse såsom medlemmar, där ej stadgarna annorlunda bestämma. Vad nu sagts gälle dock ej beslut, varigenom inskränkning sker i de medlemmars rätt, vilka ej äro bostadsrättshavare.

#### 60 §.

Utöver vad som följer av lagen om ekonomiska föreningar erfordras för giltighet av bostadsrättsförenings beslut å föreningssammanträde:

1. om beslutet avser uttagande av särskilt tillskott, att detsamma biträtts av minst två tredjedelar av de röstande;

2. om beslutet medför ändring i lägenhets andelsvärde och rubbning därigenom sker i det å nämnda värde grundade inbördes förhållandet bostadsrättshavarna emellan, att samtliga bostadsrättshavare, vilkas rätt är beroende av ändringen, förenat sig om beslutet;

3. om beslutet avser sådan ändring av stadgarna, att medlems rätt att för-  
yttra bostadsrätt inskränkes eller förbehåll om lösningsrätt enligt 29 § införes, att samtliga röstberättigade förenat sig om beslutet;

4. om beslutet avser bostadsrätts upphörande enligt 30 §, att detsamma biträtts av minst två tredjedelar av de röstande;

5. om beslutet innebär, att under bostadsrätt upplåten lägenhet kommer att försämrast, att den, som innehar bostadsrätten, biträtt detsamma;

6. om beslutet eljest leder till väsentlig förändring av lägenheten, att bostadsrättshavaren biträtt detsamma eller ock minst två tredjedelar av de röstande därom förenat sig;

7. om beslutet innebär utvidgning av föreningens verksamhet, att detsamma biträtts av minst tre fjärdedelar av de röstande;

8. om beslutet innebär föryttring av föreningen tillhörigt hus, vari lägenhet är upplåten under bostadsrätt, att vad i 43 § lagen om ekonomiska föreningar är stadgat angående beslut om likvidation skall lända till efterrättelse, dock att för varje fall erfordras, att beslutet biträtts av minst två tredjedelar av bostadsrättshavarna i det hus, som skall föryttras.

#### 61 §.

Vad i 44 § 2 och 3 mom. lagen om ekonomiska föreningar sägs skall ej gälla.

## 62 §.

Vid bostadsrättsförenings likvidation skola föreningens behållna tillgångar skiftas mellan medlemmarna, där ej stadgarna bestämma, att tillgångarna skola överlämnas till annan. Vid skifte skola de, som vid föreningens trädande i likvidation voro medlemmar, återbekomma envar sin inträdesavgift eller, om tillgångarna ej därtill förslå, vad på samma avgift belöper. Uppstår överskott, skall det fördelas å bostadsrättshavarna efter lägenheternas andelsvärden, där ej annan grund finnes bestämd i stadgarna.

**Straffbestämmelser.**

## 63 §.

Driver annan än bostadsrättsförening verksamhet med ändamål motsvarande det i 1 § 1 mom. angivna straffes med böter från och med tjugufem till och med ett tusen kronor.

Till enahanda straff dömes

1. styrelseledamot, som uppsåtligen i strid med bestämmelse i 11, 13 eller 17 § upplåtit bostadsrätt;

2. styrelseledamot, som mot bättre vetande i ekonomisk plan eller i teckningslista eller i skriftlig handling, som åberopas i plan eller lista eller bifogas någondera, meddelat oriktig uppgift eller underlåtit att intaga uppgift, som uppenbarligen bort inflyta däri;

3. styrelseledamot eller likvidator, som mot bättre vetande i lägenhetsförteckningen låtit göra anteckning i strid med bestämmelserna i 31 § eller underlåtit verkställa anteckning, som där sägs;

4. styrelseledamot, som uppsåtligen i strid med bestämmelsen i 57 § 1 mom. låtit verkställa utbetalning av föreningens tillgångar.

## 64 §.

Bryter någon mot vad i 9 § 2 mom. sägs, straffes med böter från och med fem till och med fem hundra kronor.

Åsidosättes föreskrift, som är meddelad i 18 §, 32 §, 33 § 1 eller 2 mom. eller 58 § 1 eller 3 mom., eller åsidosätts i annat fall än i 63 § under 3 sagts bestämmelserna i 31 §, dömes den försumlige till enahanda straff, som i 1 mom. sägs.

Förseelse mot 58 § 1 mom. må åtalas allenast av målsägande; och skall härvid såsom målsägande anses, såväl föreningen som varje medlem däri.

Denna lag skall träda i kraft den 1 juli 1930 men skall ej äga tillämpning å förening, som registrerats före lagens ikraftträdande och icke därefter vunnit registrering såsom bostadsrättsförening.

Bestämmelsen i 1 § 3 mom. skall ej utgöra hinder för den, som vid lagens ikraftträdande bedriver verksamhet med det i nämnda lagrum angivna ändamål, att i avseende å honom då tillhörigt hus fortsätta verksamheten.

## Förslag

till

## Lag

**om ändrad lydelse av 2, 8 och 84 §§ lagen den 22 juni 1911 (nr 55 s. 1)  
om ekonomiska föreningar.**

Härigenom förordnas, dels att till 2 § lagen den 22 juni 1911 om ekonomiska föreningar skall fogas ett andra stycke av nedan angivet innehåll, dels ock att 8 och 84 §§ samma lag skola i nedan angivna delar hava följande ändrade lydelse:

### 2 §.

Ekonomisk — — — behov.

Ekonomisk förening med ändamål att bereda bostäder åt medlemmarna må ej upplåta lägenhet under nyttjanderätt annorledes än för bestämd tid, med mindre upplåtelsen sker under bostadsrätt enligt vad därom är särskilt stadgat.

### 8 §.

Ekonomisk — — — — — (»m. b. p. a.» eller dylikt).

I firman — — — — — bolag.

Firman — — — — — föreningsfirmor.

Angående förbud för förening att i sin firma använda orden »bank» eller »bostadsrätt» är särskilt stadgat.

### 84 §.

Med — — — uppdrag.

Upplåter styrelseledamot lägenhet i strid med bestämmelsen i 2 § 2 mom., vare han förfallen till enahanda straff, som ovan sagts.

Ej — — — straff.

---

Denna lag skall träda i kraft den 1 juli 1930, dock skall vad i lagen stadgas om förbud för förening att till sina medlemmar upplåta lägenhet under nyttjanderätt annorledes än för bestämd tid icke äga tillämpning, såvitt fråga är om upplåtelse av lägenhet i hus, som föreningen före lagens ikraftträdande förvärvat eller börjat uppföra.

---

## **F ö r s l a g**

till

## **L a g**

**om ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom.**

Häri genom förordnas, att i 3 kap. lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom skall införas en ny paragraf med beteckning 32 § av följande lydelse:

32 §.

Om upplåtelse av lägenhet under nyttjanderätt för obegränsad tid är stadgat i lagen om bostadsrättsföreningar.

---

Denna lag skall träda i kraft den 1 juli 1930.

---

## **F ö r s l a g**

till

## **L a g**

**om ändrad lydelse av 42, 111, 133 och 192 §§ utsökningslagen.**

Häri genom förordnas, dels att 42 och 192 §§ utsökningslagen skola, 192 §, vilken senast ändrats genom lag den 4 juni 1926 (nr 196), i nedan angivna del, hava den nya lydelse, som nedan angives, dels att till vardera av 111 och 133 §§ utsökningslagen, vilka lagrum senast ändrats 111 § genom lag den 20 juni 1924 (nr 388) och 133 § genom lag den 17 juni 1921 (nr 301), skall fogas ett nytt stycke av det innehåll, som nedan angives:

42 §.

Är dömt i tvist om skyldighet för arrendator att avträda arrenderad fastighet eller för den, som innehar fastighet med besittningsrätt för obegränsad tid (åborätt) enligt lagen om upplåtelse under åborätt av viss jord, att avflytta från fastigheten eller om hyresgästs flyttning i eller ur hus eller om tillträde av eller avflyttning från lägenhet, som är upplåten under bostadsrätt, och har rätten förordnat, att domen må verkställas utan hinder därav att den ej äger laga kraft, äge utmätningsmannen befordra domen till verkställighet, där den vinnande ställer pant eller borgen för det skadestånd, vartill han kan kännas skyldig, om domen ändras.

## 111 §.

Nyttjanderätt — — — utsättes.

Är bostadsrätt upplåten, skall beträffande denna i borgenärsförteckningen endast anmärkas den rätt att kvarbo, som enligt 55 § lagen om bostadsrättsföreningar tillkommer bostadsrättshavaren.

## 133 §.

Köparen — — — — uppsäges.

Sedan — — — — köparen.

Vid — — — — sagts.

Angående — — — — tillämpning.

Huru i fråga om bostadsrättshavare skall anses är särskilt stadgat.

## 192 §.

Vägrar — — — — förverkad.

Vad sålunda stadgats om arrendator eller hyresgäst skall ock i tillämpliga delar gälla om den, som innehar fastighet med besittningsrätt för obegränsad tid (åborätt) enligt lagen om upplåtelse under åborätt av viss jord, eller om bostadsrättshavare.

Om — — — — sägs.

---

Denna lag skall träda i kraft den 1 juli 1930.

---

**Förslag**

till

**Lag**

om ändrad lydelse av 1 § bokföringslagen den 31 maj 1929 (nr 117).

Häriigenom förordnas, att 1 § bokföringslagen den 31 maj 1929 skall i nedan angivna del hava följande ändrade lydelse:

## 1 §.

Bokföringsskyldighet enligt denna lag åligger aktiebolag, bolag, som blivit infört i handelsregistret, bostadsrättsförening samt, där annat ej följer av 2 §, en var som yrkesmässigt driver någon av följande rörelser:

1) handel — — — — tvättinrättningsrörelse.

---

Denna lag skall träda i kraft den 1 juli 1930.

---

*Utdrag av protokollet över justitiedepartementsärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet å Stockholms slott den 4 januari 1929.*

Närvarande:

Statsministern LINDMAN, ministern för utrikes ärendena TRYGGER, statsråden LÜBECK, WOHLIN, BESKOW, LUNDAVIK, BORELL, VON STEYERN, MALMBERG, LINDSKOG, BISSMARK, JOHANSSON.

Efter gemensam beredning med chefen för socialdepartementet anför chefen för justitiedepartementet, statsrådet Bissmark:

»Lagen den 22 juni 1911 om ekonomiska föreningar har avseende å sammanlutningar med vitt skilda syften och verksamhetssätt. Med hänsyn härtill hava i lagen upptagits allenast stadganden av en i det hela allmängiltig innebörd. Regler för de mera egenartade rättsförhållanden, som kunna uppkomma inom särskilda slag av ekonomiska föreningar, hava endast undantagsvis uppställts. Lagens föreskrifter avse väsentligen att bilda den ram, inom vilken åt föreningarna överlåtits att fritt utveckla sig efter olika art och uppgift.

Under de senaste åren har en allt större uppmärksamhet kommit att riktas å nödvändigheten av en mer detaljerad lagstiftning i fråga om en huvudtyp av de ekonomiska föreningarna, nämligen de s. k. bostadsföreningarna, eller, för att använda lagens ord, föreningar med ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att bereda bostäder åt medlemmarna. Härvid hava de s. k. våningsköpen trätt i förgrunden. Men vissa under senare tid inträffade omständigheter hava jämväl häntytt på behovet av att genom lagstiftning förebygga uppkomsten av osunda bostadsföreningsföretag.

Med hänsyn till den erfarenhet, som sålunda föreligger i fråga om en speciallagstiftning rörande bostadsföreningar, har min förträdare i ämbetet låtit verkställa en närmare utredning om behovet av en dylik lagstiftning och om det innehåll, en sådan lämpligen bör hava. Sedan ledamoten å departementets lagavdelning hovrättsrådet G. Siljeström utfört vissa förarbeten i ämnet, tillkallade departementschefen den 13 januari 1928, med stöd av nådigt beordrigande den 2 december 1927, redaktören, numera borgarrådet G. Björklund, ledamöterna av riksdagens andra kammare E. Hage och O. Järte, samt kamreraren A. Meurk och arkitekten S. Wallander att i egenskap av sakkunniga inom departementet jämte Siljeström deltaga i överläggning rörande frågan om lagstiftning rörande bostadsföreningar. Jämlikt Kungl. Maj:ts förordnande den 18 maj 1928 har adjungerade ledamoten hos socialstyrelsen H. I. Heyman biträtt de sakkunniga.

De sakkunniga avlämnade den 2 juli 1928 utlåtande jämte utkast till lag i ämnet. Vid utlåtandet är såsom bilaga fogad en av socialstyrelsen verkställd utredning rörande bostadsföreningar och närstående sammanslutningar.

Över de sakkunnigas utlåtande hava efter remiss yttranden avgivits av överståthållarämbetet, samtliga länsstyrelser, socialstyrelsen och statens byggnadsbyrå ävensom av Stockholms bostadsföreningars centralförening u. p. a. och Hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund. Därjämte hava befintliga bostadsföreningar beretts tillfälle att uttala sig. Härav har dock endast ett fåtal föreningar begagnat sig.

Jag anhåller nu att få underställa ärendet Kungl. Maj:ts prövning. Jag tillåter mig därvid först lämna vissa statistiska uppgifter, hämtade ur socialstyrelsens omförmälda utredning, vilka äro ägnade att belysa omfattningen av nu befintliga bostadsföreningar och närstående sammanslutningar.

*Socialstyrel-  
sens utred-  
ning.*

Från den 1 januari 1897, då lagen den 28 juni 1895 om föreningar för ekonomisk verksamhet trädde i kraft, till den 31 december 1927 hava registrerats sammanlagt 1877 föreningar med ändamål att bereda bostäder åt medlemmarna. Såsom sådana föreningar hava emellertid registrerats ej blott vad man i allmänhet betecknar med bostadsföreningar utan jämväl egnahemsföreningar, föreningar, som uteslutande bedriva låneverksamhet till befrämjande av bostadsproduktionen eller som huvudsakligen hava till ändamål att anskaffa samlingslokaler, m. fl. sammanslutningar, för vilka själva bostadsupplåtelsen är av blott sekundärt intresse. Efter frånräknande av föreningar av senast angiven karaktär och med beräkning att cirka 640 föreningar upplösts, skulle vid slutet av år 1927 här i landet hava existerat något över 900 egentliga bostadsföreningar, d. v. s. sådana, som i av dem ägda hus åt medlemmar under en eller annan form upplåta bostäder. Härtill kommer ett trettiotal aktiebolag med enahanda ändamål.

Den av socialstyrelsen verkställda utredningen omfattar 833 föreningar och bolag, vilka ställt till styrelsens förfogande erforderliga uppgifter. Av utredningen framgår, att bostadsföreningsrörelsen nått sin egentliga utveckling i rikets större städer. Sålunda hava uppgifter inkommit från 383 föreningar i Stockholm, 247 i Göteborg, 43 i Malmö, 30 i Uppsala, 24 i Eskilstuna och 22 i Jönköping. I mindre städer och samhällen finnas endast i undantagsfall egentliga bostadsföreningar.

Beträffande bostadsföreningarnas ålder må nämnas, att de äldsta föreningarna härleda sitt ursprung från den bostadskris, som i början av 1870-talet övergick huvudsakligen Stockholm och Göteborg. Av de gamla 70- och 80-talsföreningarna torde omkring hälften, eller något över 50, ännu vara i verksamhet. Även efter det krisen var överstånden, fortgick föreningsbildandet, om ock i mindre omfattning. Under 1890-talet tillkommo 31 och under åren 1900—1914 129 föreningar. Såsom en följd av den bostadsbrist, vilken uppkom under världskriget, erhöll rörelsen en betydande utveckling. Sålunda bildades under femårsperioderna 1915—1919 och 1920—1924 resp. 129 och 280 föreningar. Under de tre åren 1925—1927 registrerades icke mindre än 212 föreningar. Såsom ett belägg för att rörelsen är stadd i utveckling må ytterligare nämnas, att i Malmö 65 % och i Uppsala 70 % av där befintliga bostadsföreningar trätt i verksamhet under de tre senaste åren.

Vad åter angår de aktiebolag, vilkas verksamhet är av enahanda art som bostadsföreningarnas, må anmärkas, att över hälften tillkom under 1880-talet samt att efter år 1923 icke bildats något bostadsbolag av kooperativ natur.

Antalet medlemmar i förevarande bostadsföreningar uppgår till över 20,000. Härav komma 57 % å föreningarna i Stockholm, 18 % å föreningarna i Göteborg och 7 % å föreningarna i Malmö.

En god måttstock beträffande rörelsens omfattning och sociala betydelse erbjuder föreningarnas lägenhetsbestånd. Av ifrågavarande föreningar hava redovisats 22,839 bostadslägenheter, omfattande 43,242 rum och 21,242 kök, samt 192 bostadslägenheter, som äro förenade med butiks- eller verkstadsrum. Därjämte förekomma 1,419 lägenheter, som uteslutande äro avsedda till butiker, verkstäder o. d. I Stockholm och Göteborg uppgår bostadsföreningarnas andel i totala lägenhetsbeståndet till 10 %. Vid en fördelning av bostadslägenheterna efter storlek finner man, att lägenheter, innehållande högst tre rum och kök, utgöra 90 % av samtliga redovisade bostadslägenheter. Av utredningen framgår jämväl, att smärre familjebostäder äro vanligare inom bostadscooperationens lägenhetsbestånd än inom det totala lägenhetsbeståndet.

Av de redovisade föreningarna hava 806 lämnat uppgift å fastigheternas taxeringsvärden. Sammanlagda taxeringsvärdet utgör 270 miljoner kronor. 19 % av fastigheterna äro åsatta ett taxeringsvärde av mindre än 100,000 kronor, 64 % mellan 100,000 och en halv miljon kronor, 13 % mellan en halv och en miljon kronor samt 4 % över en miljon kronor.

Med avseende å storleken av den gäld, som åvilar fastigheterna, hava uppgifter inkommit från 819 föreningar. Sammanlagda skuldsumman uppgår till 215 miljoner kronor. Beträffande relationen mellan taxeringsvärdet och in-teckningsskulderna må anföras, att av föreningarna 15.8 % uppgiva, att å deras fastigheter vilande gäld ligger under 50 % av taxeringsvärdet, 8.1 % att fastigheterna äro belånade till belopp mellan 50 och 60 % av taxeringsvärdet, 17 % att lånen ligga mellan 60 och 70 %, 17.3 % att fastigheterna äro belånade mellan 70 och 80 %, 28.4 % att skuldsumman ligger mellan 80 och 100 % samt 13.4 % att lånen överstiga taxeringsvärdet.

Jag övergår härefter till en redogörelse för de sakkunnigas utlåtande.

De sakkunniga anför till en början, såsom en sammanfattning av den statistiska utredningen: Den betydande anslutning, rörelsen erhållit från alla samhällsklasser, har åt rörelsen givit en helt annan social betydelse än förut. Från att hava varit en av omständigheterna betingad nödfallsanordning har bostadsföreningsväsendet inom våra större städer blivit en, särskilt inom de mindre bemedlade samhällsklasserna, allt mer uppskattad form för upplåtelse och förmedling av bostäder. För bostadsproduktionen i storstäderna har rörelsen blivit en faktor att räkna med. Den egenskap av kristidsföreteelse, som tidigare delvis må hava karakteriserat rörelsen, förefinnes ej längre.

De sakkunniga framhålla vidare, att deras förslag endast berör de egentliga bostadsföreningarna. Bland dessa särskilja de sakkunniga med hänsyn till den form, varunder bostadsupplåtelsen sker, två typer, nämligen dels hyresföreningar, där upplåtelsen sker genom hyresavtal, dels ock besittningsrättsföreningar, där medlemmarna i stadgarna tillerkännas 'ständig besittningsrätt' eller dylikt till viss lägenhet. De senare äro de ojämförligt talrikare. Av de i socialstyrelsens utredning upptagna föreningarna äro 554 besittningsrättsföreningar, under det att hyresföreningarna endast uppgå till 279. I Stockholm, Malmö, Uppsala och Eskilstuna äro de förra absolut förhärskande, medan i Göteborg och Jönköping de senare dominera. Av det redovisade medlemsantalet belöper 70 % å besittningsrättsföreningar och 30 % å hyresföreningar.

De sakkunniga anför, att det är två spörsmål, som i avseende å bostadsföreningarna kräva sin lösning. Det ena, som med styrka gjort sig gällande redan under rörelsens tidigare skede, är frågan om föreningsmedlems bostads-

*Sakkunnig-  
utlåtandet.*

rätt och denna rätts tryggnad för framtiden. Det andra spörsmålet, som framträtt först under senare tid, angår åtgärder, ägnade att bereda allmänheten skydd mot inledande i osunda bostadsföreningsföretag.

Av dessa spörsmål hava de sakkunniga ansett det förra vara det ojämförligt viktigaste. De sakkunniga förmena emellertid, att något önskemål om bestämmelser till tryggnad av medlemmarnas rätt till bostad icke förefinnes hos hyresföreningarna. I allmänhet torde man inom dessa föreningar vara av den uppfattningen, att medlemmarnas intressen bäst tillgodoses genom lägenheternas uthyrning. Beträffande besittningsrättsföreningarna åter är förhållandet annorlunda; inom dessa sammanslutningar torde allmänt erkännas, att saknaden av bestämmelser, varigenom innebörden av 'besittningsrätten' fastslås, kan medföra avsevärda olägenheter. De sakkunniga göra ock gällande, att med hänsyn till omfattningen av de föreningar, som upplåta lägenheter med besittningsrätt, det är uppenbart, att lagstiftningsåtgärder böra vidtagas i ändamål att reglera de rättsförhållanden, som uppkomma vid lägenhets upplåtande med dylik rätt.

Vad åter angår det andra spörsmålet, eller att skydd beredes allmänheten mot osunda bostadsföreningsföretag, erinra de sakkunniga, att detta står i nära sammanhang med frågan om det lagliga reglerandet av besittningsrätten. Det vore av föga gagn att tillskapa rättsregler, varmed man avsåge att för framtiden trygga föreningsmedlems rätt till viss bostadslägenhet, därest föreningen från början byggde på osunda eller otillförlitliga ekonomiska grunder. Under senare tid inträffade omständigheter hade jämväl ådagalagt, att i fråga om bildandet av bostadsföreningar förekommit otillförlitliga och genom sin ofullständighet vilseledande uppgifter beträffande det tillämnade företagets huvudgrunder. Enbart sistnämnda omständigheter anse de sakkunniga emellertid icke vara av beskaffenhet att motivera införande av bestämmelser av nu omförmäld innebörd. Däremot hålla de sakkunniga före, att det för tillgodoseende av önskemålet att giva stadga åt besittningsrätten är nödvändigt att meddela föreskrifter i syfte att stävja uppkomsten av bostadsföreningar, vilka sakna förutsättningar för en framgångsrik verksamhet.

Utöver nu berörda spörsmål ävensom frågan om skyldighet för bostadsföreningar att föra handelsböcker, till vilken fråga jag senare återkommer, anse de sakkunniga, att i fråga om bostadsföreningar inga rättsförhållanden av mer allmän innebörd tarva särskild rättslig reglering. Med hänsyn härtill hava de sakkunniga inskränkt sig till att föreslå bestämmelser endast i fråga om besittningsrättsföreningar.

Vad först angår reglerandet i lag av rätten till bostad hava de sakkunniga övervägt två olika system för frågans lösning, vilka kommit till användning å skilda håll i utlandet. Enligt det ena systemet har man infört äganderätt till bestämda lägenheter i bostadshus; enligt de andra har man skapat en särskild form av nyttjanderätt. De sakkunniga hava icke ansett sig kunna förorda det förra systemet. Detta system skulle föranleda betydande förändringar i de bestämmelser, som för närvarande gälla rörande lagfarts- och inteckningsväsendet. Erfarenheten från utlandet visar enligt de sakkunnigas uppfattning, att en dylik 'våningsrätt' är föga uppskattad såsom grundval för kreditgivning. Där lån skulle kunna erhållas, är det ställt utom tvekan, att lånevillkoren måste bli betydligt strängare än eljest. En uppdelning av ansvaret för inteckningsskalden skulle verka försvagande på den samhörighetsvilja, som är en nödvändig betingelse för ett lyckosamt fullföljande av en bostadsförenings ändamål. Föreningen skulle ej heller med tillbörlig kraft kunna ingripa mot den, som vanvårdar sin lägenhet.

De sakkunniga hava i stället föreslagit införande av en särskild nyttjande-

rätt till lägenhet, som upplåtes till medlem i bostadsförening. Såsom allmän grundprincip för denna besittningsrätt hava de sakkunniga uttalat, att den bör omgärdas med sådant skydd, att den i största möjliga utsträckning för medlemmarna medför samma fördelar som äganderätten, med iakttagande dock att föreningens befogenhet till ingripande mot medlemmar, som missbruka sin bostadsrätt, ej inskränkes utöver vad som är nödvändigt med hänsyn till tryggheten i besittningen. Åt ifrågavarande nyttjanderätt har föreslagits benämningen *besittningsrätt*.

Beträffande besittningsrättens utformning hava de sakkunniga anført i huvudsak följande: Besittningsrätten föredro närmast likhet med hyresrätten. Med hänsyn till beskaffenheten av förhållandet mellan en bostadsförening och den enskilde medlemmen syntes emellertid flera av de bestämmelser, som gällde i fråga om hyresrätt, icke vara lämpade att äga giltighet med avseende å besittningsrätten. I de flesta fall hade bostadsföreningarna sökt afhjälpa bristen å tillämpliga lagbestämmelser genom föreskrifter i stadgarna. Frånsett den omständigheten, att man ej kunde enbart genom dylika föreskrifter giva den stadga och säkerhet i rättsförhållandet, som vore önskvärd, vore det emellertid tydligt, att bristen på enhetliga bestämmelser och saknaden i många fall av uttryckliga föreskrifter medförde osäkerhet i rättstillämpningen. De sakkunniga hade därför ansett det behöfligt att med avseende å besittningsrättens innehåll i lagen upptaga vissa reglerande bestämmelser. I likhet med vad som gällde i fråga om hyresrätten hade de sakkunniga förmenat, att i regel föreningarna skulle äga att beträffande utformningen av besittningsrätten inrätta sig efter vad de själva ansåge bäst. Lagens föreskrifter skulle komma till användning endast i fall, där stadgarna saknade bestämmelser. Liksom i fråga om hyresrätten torde utvecklingen komma att gå därhän, att den normering lagen givit i flertalet fall bleve den gällande. Beträffande vissa bestämmelser, vilka avsåge att trygga besittningsrätten, vore det emellertid nödvändigt, att åt dem gäves kraft av tvingande lagbud. Men även å en del stadganden, som rörde inskränkningar i medlems förfoganderätt över lägenheten, syntes med hänsyn till den stora betydelsen för föreningens verksamhet av deras iakttagande böra givas tvingande karaktär.

Den föreslagna besittningsrätten skiljer sig från annan nyttjanderätt framför allt därutinnan, att den icke är underkastad den för sådan rätt i allmänhet gällande tidsbegränsning. De sakkunniga hava härutinnan anført: Såsom skäl för en tidsbegränsning hade åberopats, att särskilt under perioder av starkare ekonomisk utveckling inträdde tid efter annan behov att för ett fullt tillgodogörande av en fastighet vidtaga förändringar i avseende å sättet för dess användning, och att det därför vore icke blott för ägaren själv utan ock i utvecklingens intresse av högsta vikt, att han icke genom att för lång tid hava lämnat från sig dispositionsrätten över fastigheten satt sig ur stånd att handla så som omständigheterna krävde. De skäl, som sålunda låge till grund för den gällande rättens bestämmelser om en tidsbegränsning för nyttjanderättsavtal, ägde fortfarande oförminskad giltighet. Emellertid måste mot de huvudsakligen ekonomiska grunder, som betingat föreskriften om tidsbegränsning, framhållas de sociala skäl, vilka beträffande bostadsföreningar påkallade ett avsteg från grundsatsen, att tiden för nyttjanderättsupplåtelser borde vara begränsad. Ur socialpolitisk synpunkt vore det en angelägenhet av vikt, att egna hem kunde beredas städernas och de stadsliknande samhällenas inbyggare. Detta önskemål kunde dock endast i ringa utsträckning tillgodoses genom upplåtelse av tomter för bebyggande med enfamiljshus. För det stora flertalet bland stadsbefolkningen kunde ett eget hem erhållas endast genom förvärf av bostad i ett bostadsföreningshus. Härvid måste dock, så långt möjligt vore, garantier givas för den trygghet i besittningen, som utgjorde själva

grundvalen för egnahemsbegreppet. Å andra sidan kunde upplåtelseformen icke få utgöra hinder för av utvecklingen betingade förändringar i avseende å tillgodogörandet av bostadsföreningar tillhöriga fastigheter. Det låge nämligen i sakens natur, att den till tiden obegränsade nyttjanderätten hade avseende endast å förhållandet mellan föreningen och den enskilde föreningsmedlemmen. I och med föreningens upplösning eller försäljning av det hus, som inrymde de med besittningsrätt upplåtna lägenheterna, upphörde denna särskilda nyttjanderätt att gälla. Tvivelsutan komme en bostadsförening av ekonomiska skäl att nödgas vidtaga de förändringar beträffande fastighetens användning, som den fortgående utvecklingen krävde. En förutsättning för rätten att avyttra föreningsfastigheten måste emellertid vara, att en mer allmän önskan i sådant hänseende gjorde sig gällande bland föreningsmedlemmarna. Men å andra sidan finge ej föreningarnas handlingsfrihet bindas för strängt.

Vidkommande spørsmålet huru genom lagstiftning skydd bör beredas allmänheten mot inledande i osunda bostadsföreningsföretag framhålla de sakkunniga, att den mest framträdande bristen i den nuvarande lagstiftningen härutinnan är, att bostadsföreningar kunna bildas utan att någon plan för föreningens verksamhet behöver uppgöras och framläggas för granskning. Ett oefftergivligt villkor för rätten att upplåta lägenheter med besittningsrätt måste enligt de sakkunnigas mening vara, att en ekonomisk plan upprättas för föreningens verksamhet. Denna plan måste innehålla uppgifter i de avseenden, som äro av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet, och rörande de ekonomiska förpliktelser, som kunna komma att åvila envar innehavare av besittningsrätt. Emellertid äro flera av de omständigheter, varom en dylik plan bör innehålla upplysning, av den beskaffenhet, att i fråga om hus, som nyuppföras eller ombyggas, upplysningar ej å ett tidigt stadium kunna lämnas med anspråk på exakthet. För att motsvara sitt ändamål bör planen ej uppgöras, förrän den ekonomiska situationen kan med någon visshet bedömas. De sakkunniga hava därför ej velat föreslå några ändrade bestämmelser i fråga om själva bildandet av bostadsföreningar, utan de hava förmenat, att man ej bör gå längre än att söka förhindra, att besittningsrätt upplåtes, innan vederbörande spekulanter haft tillfälle att pröva förutsättningarna för företagets ekonomiska verksamhet och erhålla kännedom om de utgifter de ikläda sig. Enligt förslaget skall föreningsstyrelsen, innan besittningsrätt må upplåtas, hava upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet, och denna plan skall för granskning ingivas till länsstyrelsen.

Vad angår frågan, huruvida länsstyrelsens granskning skall vara enbart formell d. v. s. inskränka sig till undersökning, att planen upptager erforderliga uppgifter, eller av saklig natur d. v. s. bestå i ett bedömande av de lämnade uppgifternas hållbarhet och ett godkännande av planen, innan besittningsrätt må utbjudas, anföra de sakkunniga i huvudsak: Till stöd för den senare anordningen talade framför allt två skäl. Genom en dylik förhandsprövning erhöles det allmänna möjlighet att förhindra uppkomsten av sådana företag, som icke byggde på sunda ekonomiska grunder. Vidare besutto ofta de, som önskade förvärva medlemskap i bostadsförening, icke den ekonomiska insikt, som vore av nöden för att rätt bedöma ett dylikt företags ekonomiska förutsättningar. Å andra sidan vore vissa olägenheter förbundna med ett sådant system. Frånsett att en dylik granskning av offentlig myndighet lätt kunde komma att sjunka ned till en tom formalitet, syntes böra framhållas, att någon myndighet, som besuttede erforderlig sakkunskap att verkställa en sådan granskning, ej funnes; myndigheten måste för uppdragets fullgörande anlita särskilt tillkallad sakkunnig. Svårigheter måste mångenstädes visa sig föreligga att erhålla för dylika uppdrag lämpliga personer. Än mera be-

tänklig syntes den omständigheten vara, att, där planen godkänts, allmänheten komme att betrakta ett sådant godkännande såsom en garanti för planens ofelbarhet. Av en dylik uppfattning kunde allmänheten lätt föranledas att ej själv söka bedöma den risk och de kostnader ett inträde i föreningen medförde. Därjämte kunde av en sådan uppfattning komma att härledas anspråk mot staten att lämna ekonomiskt bistånd åt dem, som till följd av ett dylikt företags ekonomiska sammanbrott blivit lidande. Principen syntes även såsom ett korollarium fordra en kontrollerande och övervakande verksamhet över föreningens fortsatta utveckling. En dylik kontroll komme emellertid att bli onödigt betungande och hindersam för föreningarna. De sakkunniga hade därför ansett, att länsstyrelsens granskning uteslutande skulle vara av formell art.

De sakkunniga hava därjämte understrukt behovet för ifrågavarande bostadsföreningar av föreskrifter om bokföringsskyldighet. Härutinnan anföra de sakkunniga väsentligen följande: För tillgodoseende av önskemålet om en ständig besittningsrätt vore det av nöden ej blott att företaget från början byggde på sunda ekonomiska grunder, utan det vore jämväl av vikt, att verksamheten fortginge under betryggande ekonomiska former. Det bästa medlet att vinna säkerhet för att förvaltningen sköttes tillfredsställande syntes vara att söka i det sätt, varpå revisionen ordnades. Emellertid vore det för de sakkunniga ställt utom varje tvekan, att garanti för att revisionen skulle kunna fylla det därmed avsedda ändamål ej förefunnes, så vida icke skyldighet att föra böcker stadgades. Utan dylik skyldighet kunde ej heller särskilda bestämmelser angående balansräkning, avsedda att giva en korrekt och noggrann redogörelse för föreningens affärsställning, göras effektiva. Bestämmelser om upprättande av balansräkning vore emellertid påkallade ej blott för att underlätta kontroll över föreningens förvaltning utan jämväl för att bereda skydd för tredje man med hänsyn till förvärv av besittningsrätt. De sakkunniga hade ingalunda underskattat betydelsen därav, att bokföringsskyldigheten medförde den verkan, att bostadsföreningarna i viktiga hänseenden komme att betraktas såsom köpmän. De ansåge emellertid, att de strängare regler i fråga om köp, konkursgrunder o. d., som därav följde, ej komme att få någon nämnvärd praktisk betydelse i fråga om bostadsföreningarna. Med hänsyn därtill att inom justitiedepartementet påginge utredning angående omarbetning av gällande bestämmelser om handelsbokföring hade de sakkunniga emellertid ej ansett lämpligt att i sitt förslag upptaga bestämmelser i förevarande avseende.

Till sist hava de sakkunniga såsom sin mening uttalat, att de föreslagna bestämmelserna böra upptagas i en särskild lag. De påpeka härutinnan, att visserligen flertalet av ekonomiska föreningslagens bestämmelser komme att äga tillämpning å ifrågavarande bostadsföreningar, men att å andra sidan ett inarbetande av de föreslagna särbestämmelserna i föreningslagen skulle försvåra dennas överskådlighet, varjämte de förordade stadgandena om besittningsrätten vore föga lämpade att införa i föreningslagen. Övervägande skäl syntes tala för en särskild lagstiftning. I en sådan lag syntes dock böra upptagas endast de specialbestämmelser utöver och de avvikelser från föreningslagen, vilka kunde böra stadgas.

Beträffande det närmare innehållet av de sakkunnigas lagutkast må anföras följande. *Innehållet av lagutkastet.*

Lagen är indelad i flera avdelningar. I den första avdelningen, upptagande de 'Inledande bestämmelser', meddelas föreskrift därom, att lagen äger tillämpning å ekonomisk förening med ändamål att i hus, som äges av förenin-

gen, åt medlemmarna med besittningsrätt upplåta bostäder, affärslägenheter eller andra lokaler (1 §), samt att vad i den ekonomiska föreningslagen och i övrigt finnes stadgat om ekonomisk förening skall lända till efterrättelse, så vitt det ej strider mot vad i den föreslagna lagen stadgas (2 §). Vidare föreskrives, att stadgarna ej må innehålla bestämmelse, att medlemmarna åtaga sig personlig ansvarighet för föreningens förbindelser.

Den andra avdelningen handlar 'Om förenings bildande'. Bestämmelsen om vad stadgarna skola innehålla avviker från föreningslagens stadgande huvudsakligen därutinnan, att stadgarna skola angiva, där inträdesavgift skall förekomma, dennas belopp, vilket ej får överstiga 100 kronor; de grunder, enligt vilka den för besittningsrätt utgående grundavgift, benämnd *tillträdesbelopp*, skall beräknas; de grunder, enligt vilka årligt vederlag för besittningsrätt skall utgå; samt de grunder, enligt vilka skall förfogas över uppkommen vinst. Begreppet insats förekommer däremot ej (4 §). Dessutom stadgas, att föreningens firma skall innehålla orden 'bostadsförening med besittningsrätt', eller förkortning av dessa ord (b. m. b. eller dylikt) (5 §).

Den tredje avdelningen innehåller bestämmelser 'Om föreningsmedlems intagande och avgång samt om upplåtande och övergång av besittningsrätt'. Här om skall i huvudsak gälla följande: Besittningsrätt må ej upplåtas eller tillträdesbelopp eller del därav uppbäras, med mindre medlem tecknat sig å teckningslista, som innehåller den ekonomiska planen. Sker upplåtelse i strid med denna bestämmelse, skall densamma vara ogiltig mot medlemmen. Anspråk, grundat härå, skall framställas inom två år från det upplåtelsen skedde. Den ekonomiska planen skall upprättas av föreningens styrelse och granskas av länsstyrelsen. Planen skall hållas tillgänglig för allmänheten, varom kungörelse skall utfärdas. Teckningslistan skall utfärdas av styrelsen och angiva den tid, då upplåtelse av besittningsrätt skall ske, och den ordning, vari tillträdesbelopp skall erläggas. Skall ej teckningen vara omedelbart bindande, måste i teckningslistan angivas, under vilka förhållanden bundenhet inträder (7—9 §§). Medlem, som innehar besittningsrätt, äger ej utträda ur föreningen eller uteslutas ur densamma. Frågan om antagande av medlem ankommer alltid å styrelsen. Har besittningsrätt övergått till besittningsrättshavarens make eller arvinge äger styrelsen endast i särskilt fall vägra antaga denne såsom medlem. Har styrelsen vägrat att till medlem antaga den, till vilken besittningsrätten överlåtits, skall överlåtelsen vara utan verkan. Har styrelsen två gånger vägrat att godkänna till olika personer verkställda överlåtelser, äger besittningsrättshavaren påfordra, att besittningsrätten skall genom styrelsens försorg försäljas å offentlig auktion. Den, som å sådan auktion inropar besittningsrätten, må ej förvägras att bliva antagen till medlem, (6, 12, 13, 16 och 17 §§). I stadgarna må intagas förbehåll om lösningsrätt vid övergång av besittningsrätt.

I avdelningen 'Om medlemsförteckning, lägenhetsförteckning och kontrahöcker' meddelas bestämmelser angående skyldighet för styrelsen att hålla förteckningar över föreningens medlemmar och de lägenheter, som äro upplåtna med besittningsrätt. Förteckningarna skola innehålla erforderliga upp-

gifter om de olika lägenheterna och deras innehavare. Kontraböckerna skola utlämnas till de medlemmar, som innehava besittningsrätt. (20—22 §§).

Följande avdelning, benämnd 'Om besittningsrätt', lämnar regler angående besittningsrättens innehåll. Besittningsrätten skall gälla för obegränsad tid och må ej utövas av annan än medlem i föreningen (23 §). Företer lägenheten vid upplåtelsen avvikelse från beskrivning, intagen i den ekonomiska planen, eller varder den eljest ej upplåten i skick, som medlem må fordra, äger han påfordra rättelse eller, där svårare fel föreligger, frånträda medlemsteckningen. Samma rätt tillkommer medlem, om lägenheten ej upplåtes i rätt tid och väsentlig olägenhet därigenom tillskyndas honom. I vissa fall tillkommer medlemmen därjämte rätt till skadestånd. Sedan rättelse skett, må teckningen ej frånträdas (24—26 §§). Underhållsskyldigheten av lägenheten skall i princip åligga medlem, men må han i regel ej utan tillstånd av styrelsen företaga ändring i lägenhetens inredning (27 och 28 §§). Utan tillstånd av styrelsen äger medlem ej till annan än medlem överlåta lägenheten eller, där ej annorlunda är bestämt i stadgarna, i lägenheten stadigvarande inrymma främmande person (31 §). Säljes fastigheten, efter det medlem tillträtt lägenheten, skall så anses, som om medlemmen innehade lägenheten med nyttjanderätt på grund av skriftligt avtal med hyrestiden bestämd till den fardag för avträdande av förhyrd lägenhet, som infaller näst efter tre månader från uppsägning (32 och 33 §§). Beträffande förverkandegrunder och medlems skiljande från lägenheten ansluter sig förslaget i stort sett till innehållet av hyreslagens bestämmelser, men uppställer förslaget i större utsträckning än hyreslagen, att föreningen, innan uppsägning må ske, skall hava berett medlem tillfälle att vidtaga rättelse (34—39 §§). Där medlem av nu nämnd anledning skiljes från lägenheten, skall, där ej annat överenskommes, besittningsrätten genom styrelsens försorg försäljas å offentlig auktion. Av vad som influtit genom försäljningen äger föreningen behålla så mycket, som kan erfordras för täckande av dess fordran hos medlemmen. Återstoden skall tillfalla denne (40 §).

I avdelningen 'Om vissa fall, då särskild röstpluralitet å förenings sammanträde erfordras' upptagas några fall utöver de i gällande föreningslag angivna, då kvalificerad majoritet skall erfordras. Sålunda stadgas, att beslut, som innefattar sådan ändring av stadgarna, att förbehåll om lösningsrätt vid övergång av besittningsrätt införes eller rättigheten att föryttra besittningsrätten inskränkes, ej är giltigt, med mindre samtliga medlemmar, som innehava besittningsrätt, förenat sig därom. Vid försäljning av föreningens fasta egendom skall gälla vad i föreningslagen är stadgat rörande beslut om föreningens trädande i likvidation (45 §). Beslut avseende ombyggnad av föreningens fasta egendom är, där genom ombyggnaden lägenhet, som innehaves med besittningsrätt, kommer att undergå väsentlig förändring, ej giltigt, med mindre medlem, som innehar besittningsrätten, därtill bidragit eller beslutet biträtts av minst två tredjedelar av de röstande (46 §).

Följande avdelning, benämnd 'Om likvidation och upplösning', innehåller såsom ytterligare likvidationsledning utöver vad i föreningslagen stadgas, att

där medlem, som vid föryttring av föreningens fasta egendom däri innehåft lägenhet med besittningsrätt, framställer yrkande om likvidation och ej enligt stadgarna tvist om utlösen av besittningsrätten skall avgöras av skiljemän, likvidation skall äga rum (48 §). Uppstår vid föreningens upplösning överskott, sedan envar återbekommit sin inträdesavgift, skall detta, där ej annan grund finnes bestämd i stadgarna, fördelas å de medlemmar, som vid föreningens trädande i likvidation innehade lägenhet med besittningsrätt, efter lägenheter-nas värde (49 §).

Avdelningen 'Straffbestämmelser' upptager stadganden om bötesansvar för vissa åtgärder i strid med de föreslagna bestämmelserna. Sådant straff skall bl. a. kunna drabba styrelseledamot eller likvidator, som uppsåtligt förfarit i strid med förbudet att upplåta besittningsrätt åt eller uppbära tillträdesbe-lopp av annan än den, som tecknat sig å behörig teckningslista, ävensom sty-relseledamot, som i den ekonomiska planen eller i teckningslistan eller i skrift-lig handling, som åberopas i planen eller listan eller bifogas någon av dem, mot bättre vetande meddelat oriktig uppgift.

Därjämte hava av de sakkunniga utarbetats utkast till vissa ändringar i 13 kap. giftermålsbalken, 12 kap. ärvdabalken, lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom och i utsökningslagen. De lagänd-ringar, som sålunda ifrågasättas, hänföra sig till vissa av huvudförslagets bestämmelser.

*Departements-  
chefen.*

Den uppfattning och de synpunkter, som i de sakkunnigas utlåtande kommit till uttryck, hava i stort sett vunnit gillande i de yttranden, som avgivits i ärendet av myndigheter och enskilda sammanslutningar. Endast länsstyrelsen i Uppsala län har uttalat tvivelsmål om lämpligheten över huvud av en lag-stiftning i enlighet med förslaget. Beträffande vissa specialfrågor hava i de avgivna yttrandena framställts åtskilliga erinringar. Till dessa får jag i det följande återkomma. Dessförinnan torde redogörelse böra lämnas för vissa i yttrandena förekommande uttalanden, som äga en mer principiell innebörd.

*Yttranden av  
myndigheter*

*Länsstyrelsen i Uppsala län* anför: 'De sakkunnigas förslag åsyftar två särskilda mål: att inom bostadsförening trygga föreningsmedlems rätt till bostad, och att förebygga uppkomsten av osunda bostadsföreningsföretag. Icke i någotdera avseendet har inom länet något starkt behov av ny lagstiftning framträtt. — Vad det första av nyssnämnda båda syftemål beträffar, delar be-fallningshavanden de sakkunnigas uppfattning, att det ur viktiga synpunkter möter avgörande betänkligheter att tillerkänna föreningsmedlem äganderätt till lägenheten såsom en för sig bestående fastighet eller såsom ett särskilt underlag för realkredit. Då det sålunda är omöjligt att tillfredsställa före-ningsintressenternas egentliga önskan och det endast kan bli fråga om be-sittningsrätt, synes det befallningshavanden tvivelaktigt, huruvida en så vid-lyftig och detaljerad speciallagstiftning erfordras. Det synes vara överflödigt och med hänsyn till de talrika redan bestående föreningarna vilseledande att införa en ny föreningsart med firma av särskild beskaffenhet. Den samtida tillämpningen av den nya lagen och av den allmänna föreningslagens bestä-melser, såvitt de ej strida mot förstnämnda lag, måste också lätteligen föran-leda svårigheter och missförstånd. — Om ett uttryckligt stadgande anses nö-digt för att i fråga om föreningsmedlems besittningsrätt utesluta tillämpning

av bestämmelserna om hyrestidens begränsning, kan ett sådant stadgande intagas i lagen om nyttjanderätt till fast egendom. De särskilda föreskrifter om inträde och utträde samt vad därmed sammanhänger, vilka må vara önskvärda, torde utan alltför stor svårighet kunna såsom undantag fogas till motsvarande regler i den allmänna föreningslagen. Att en föreningsmedlems rättigheter gent emot föreningen kunna koncentrera sig på viss lägenhet och innefatta besittningsrätt till denna, har näppeligen varit föremål för tvivel. Något motsvarande gäller även de bostadsföreningar, som valt aktiebolagets form och som ej torde vara så betydelselösa, som de sakkunniga i motiven till 1 § av förslaget till lag med särskilda bestämmelser om vissa bostadsföreningar låta påskina. Även de till förebyggande av osund föreningsbildning föreslagna bestämmelserna, vilka för övrigt icke kunna väntas bli synnerligen effektiva, torde lämpligen kunna inarbetas i föreningslagen. Det är svårt att inse, varför sådana bestämmelser äro till skydd för blivande föreningsmedlemmar väsentligen mindre nödvändiga vid vissa föreningar för annat ändamål än tillhandahållande av bostäder; det kan därför lätteligen bli nödvändigt att utvidga området för skyddsbestämmelsernas tillämpning.'

*Länsstyrelsen i Södermanlands län* finner förslaget ägnat att i görligaste mån förverkliga de från bostadsföreningshåll framställda önskemålen om tryggnad av föreningsmedlems rätt till bostad och allmänhetens beredande av skydd mot uppkomsten av osunda bostadsföreningsföretag.

*Länsstyrelsen i Kalmar län* yttrar: 'Av kommitterade avgivna och i övrigt allmänt kända förhållanden torde få anses fullt ut styrka behovet såväl av en fastare reglering av föreningsmedlems bostadsrätt som av allmänhetens skyddande mot osunda bostadsföretag, varjämte en väl avvägd sådan lagstiftning torde kunna antagas verksamt bidra till bostadsmarknadens stabiliserande och sociala fördelar genom befolkningens intressebundenhet vid viss bostad, fördelar som på sådant sätt till bättnad för det allmänna kunna väntas efterhand med ökad användning av det ifrågasatta rättsinstitutet vinna utbredning även inom sådana samhällen i riket, där bostadsföreningarna enligt hittills gällande grunder icke vunnit förtroende eller funnits behöfliga. Med instämmande i förslagets huvudsyfte har länsstyrelsen tillika efter granskning av förslaget kommit till den uppfattning, att detsamma i det hela väl avpassats för att läggas till grund för en dylik lagstiftning.'

*Länsstyrelsen i Hallands län* anser, såväl att behov förefinnes, att i lagstiftningsväg reglera de speciella förhållandena beträffande bostadsföreningar, som ock att det framlagda förslaget löser problemet på ett klokt och måttfullt sätt.

*Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län* hyser ingen tvekan om önskvärdheten, att lagbestämmelser komma till stånd för ordnande av de i många hänseenden osäkra förhållanden, vilka råda beträffande det slag av föreningar, som de sakkunniga benämnt 'bostadsföreningar med besittningsrätt'. Då alltför starka skäl tala mot införande i svensk rätt av begreppet äganderätt till viss lägenhet inom bostadshus, tvekar länsstyrelsen icke heller att som sin mening uttala, att den väg de sakkunniga valt till problemets lösning är den lämpligaste. I stort sett finner länsstyrelsen det framlagda lagutkastet väl ägna sig att läggas till grund för lagstiftning i ämnet.

*Länsstyrelsen i Skaraborgs län* anför: 'Att behov föreligger av lagstiftningsåtgärder för reglerande av de rättsförhållanden, som uppkomma vid bostadslägenheters upplåtande med besittningsrätt, torde med hänsyn till verksamhetens sociala betydelse och den utveckling densamma ernått få anses otvi-

velaktigt. Såvitt länsstyrelsen kan finna, synes det föreliggande förslaget även ägnat att giva nödig stadga och trygghet åt dessa rättsförhållanden. Att därvid befunnits nödigt föreslå nog så avsevärda inskränkningar i avseende å besittningsrätten kan möjligen befaras göra institutets anlitande mindre eftersträfvansvärt och hämma gagnet av detsamma. Men, såsom de sakkunniga även framhålla, torde det icke vara möjligt att vid en lagstiftning på förevarande område helt tillgodose såväl den enskilde medlemmens som föreningens intresse, och länsstyrelsen vill därför uttala sig för att förslaget läggas till grund för lagstiftning i ämnet.'

*Länsstyrelsen i Örebro län* yttrar: 'Då saknaden av normerande föreskrifter på området otvivelaktigt kan giva och såsom känt också för vissa orter redan givit anledning till missbruk, samt det även i övrigt lär vara önskvärt, att de ofta invecklade och ömtåliga förhållandena inom bostadsföreningarna bliva rättsligen reglerade, finner länsstyrelsen sig böra i princip biträda förslaget om lagstiftning i ämnet.'

*Länsstyrelsen i Gävleborgs län* anför, att länsstyrelsen ansluter sig till de sakkunnigas uppfattning, att föreningsmedlemmarnas rätt till bostad bör tryggas genom lägenhets upplåtande med en på särskilt sätt omgärdad nyttjanderätt, s. k. besittningsrätt, och ej med äganderätt; att upplåtelseiden i princip skall vara obegränsad och att föreningsstyrelsen vid besittningsrättens överlåtande bör äga en på visst sätt begränsad diskretionär prövningsrätt. De sakkunnigas förslag till beredande av skydd för allmänheten mot uppkomsten av osunda bostadsföreningsföretag med stadgande om upprättande av ekonomisk plan och om publicitetsförfarande finner länsstyrelsen välbetänkt.

*Länsstyrelsen i Västernorrlands län* finner det utarbetade lagutkastet vara ägnat att på ett lämpligt och väl avvägt sätt reglera ifrågakomna föreningars rättsliga ställning och de rättsförhållanden, som uppkomma genom dylika föreningars bildande.

*Socialstyrelsen* anför: 'Enligt styrelsens uppfattning har redan framträtt och kommer med föreningslivets fortgående utveckling alltmer att göra sig gällande behovet av såväl en reviderad allmän lag om ekonomiska föreningar som särskild lagstiftning för vissa föreningsgrupper, varvid det emellertid synes obestriddligt, att man genom en allmän lagrevision kan överflödigsgöra en alltför mångskiftande speciallagstiftning. — Det är i detta allmänna sammanhang styrelsen ser det nu framlagda förslaget till lag med särskilda bestämmelser om vissa bostadsföreningar. Det skulle sålunda kunna ifrågasättas, huruvida icke genom en revision av den allmänna föreningslagen den ökade rättssäkerhet skulle kunna vinnas för de här ifrågavarande bostadsföreningarna och deras medlemmar, som nu eftersträvas genom en särslagstiftning. Så synes dock knappast vara fallet. Det framlagda lagförslaget innefattar nämligen till alldeles övervägande del stadganden rörande sådana för bostadsföreningar säregna förhållanden, som det näppeligen vore lämpligt att beröra i en allmän lag om ekonomiska föreningar. Därtill kommer, att åtskilliga av de brister i rättsligt avseende, vilka vidlåda nu ifrågavarande föreningsgrupp och som väl tidigare varit bekanta men nu av de sakkunniga ställts i skarpare ljus, måste anses vara av den natur, att deras avhjälpan icke bör uppskjutas. Desto mer framträder önskvärdheten härav i belysning av fakta, som framgå ur den av styrelsen utförda statistiska utredningen rörande bostadsföreningsrörelsen, vilken är bifogad de sakkunnigas utlåtande. Det befinnes nämligen, dels att bostadsföreningsrörelsen redan nu nått en betydande omfattning, dels att nybildningen av bostadsföreningar just under de allra senaste åren fort-

gått med stor livaktighet. — Bostadsföreningarna intaga en särställning i förhållande till nästan alla andra slag av ekonomiska föreningar därutinnan, att den insats, som åligger medlemmarna, är så stor, att den vanligen utgör en mycket avsevärd del av dessas ekonomiska tillgångar. Därav följer, att avslutning till en bostadsförening icke i allmänhet kan väntas, därest icke medlemmarna anse sig kunna påräkna att för en avsevärd tidsperiod, ofta för hela livet få sin bostadsfråga löst. Därav blir åter en konsekvens, dels att själva bildandet av en bostadsförening bör kringgärdas med garantier, avsedda att tillförsäkra de blivande medlemmarna trygghet mot ofullständiga eller eljest vilseledande uppgifter rörande det blivande företaget, dels att rättsförhållandet mellan medlemmen och hans förening bör klarläggas med avseende såväl på de gjorda kontanta insatserna som — framför allt — på den honom tillförsäkrade rätten till bostad. — Då det just är dessa bägge punkter, som utgöra huvudmomenten i de sakkunnigas lagförslag, finner styrelsen sålunda, att det är de centrala problemen i fråga om bostadsföreningarnas rättsliga ställning, som upptagits till behandling. Styrelsen finner även, att detta skett på ett sådant sätt, att de sakkunnigas förslag i huvudsak bör kunna ingå i en blivande lagstiftning. De sakkunniga ha begränsat sitt förslag till att avse sådana bostadsföreningar, som till sina medlemmar upplåta lägenheter med besittningsrätt. Visserligen gäller vad ovan framhållits om betydelsen för den enskilde medlemmens ekonomi av de insatser, som måste göras i en bostadsförening, jämväl om föreningar, som allenast uthyra lägenheter. Enär medlemmen emellertid blir mindre fast knuten till en dylik förening än om han övertagit sin bostadslägenhet mot ständig besittningsrätt, och då de problem, som uppstå i fråga om föreningar med hyresrätt, äro i vissa avseenden andra än i besittningsrättsföreningarna, vill styrelsen ej heller framställa någon erinran mot denna begränsning. Det synes dock böra framhållas, att i många fall skillnaden mellan de bägge typerna av föreningar är ganska ringa, varför det skulle kunna tänkas, att en begränsning i lagstiftningsväg av rörelsefriheten allenast för den ena gruppen, skulle kunna föranleda föreningar att genom en mer skenbar än verklig förändring i organisation undandraga sig lagens tillämpning.

*Statens byggnadsbyrå* yttrar: 'Det torde få anses ostridigt, att den rättsgrund, som nu gällande lagstiftning i vårt land erbjuder för bostadsföreningsrörelsen, icke är fullt tillfredsställande, och att det med rörelsens stora, alltså växande ekonomiska omfattning och samhälleliga betydelse framstår såsom önskvärt, att denna rättsgrund göres klarare och lägges fastare. Såvitt byggnadsbyrån kan finna, skulle ett genomförande av det remitterade förslaget leda till en förbättring av nu rådande förhållanden. — I betraktande av de stora ekonomiska värden, som förvaltas och framdeles komma att förvaltas av bostadsföreningar, och den betydelse, som deltagandet i sådana föreningar ofta har för den enskildes ekonomi, synes det fullt motiverat att genom särskild lagstiftning öppna en möjlighet att göra sådana föreningar till särskilda rättsobjekt med en konstruktion, avpassad för deras speciella syfte. Likaledes synes det väl motiverat att, såsom med den förordade besittningsrätten åsyftas, införa ett särskilt rättsinstitut för det slag av bostadsinnehav, varom fråga är, synnerligast som frånvaron för närvarande av ett sådant rättsinstitut ofta torde vara en anledning till missförstånd rörande den rättsliga innebörden och räckvidden av bostadsupplåtelser inom bostadsföreningar'.

*Stockholms bostadsföreningars centralförening* anför: 'Den lagstiftning som för närvarande reglerar de ifrågakvarande bostadsföreningarnas verksamhet är, såsom också i flera avseenden framhållits av de sakkunniga, särdeles bristfällig för tillgodoseende av deras behov. Den relativt ringa omfattning denna

föreningsrörelse tidigare haft och framför allt varje särskild förenings blygsamma proportioner ha emellertid medfört, att behovet av tryggare rättsliga grundvalar för verksamheten icke framträtt med större styrka. Under det efter världskriget förflutna årtiondet har rörelsen mycket starkt utvecklats, och en del av de nytillkomna föreningarna äro verkligen storföretag. Det har därmed blivit omöjligt att även i fortsättningen ordna föreningarnas och medlemmarnas inbördes intressefrågor på det familjära sätt, som förr varit vanligt. Den svaga rättsliga ställningen gentemot utomstående har jämväl under senaste tiden på ett oroande sätt trätt i dagen i samband med vissa upmärksammade spekulationsföretag, för vilka bostadsföreningar fallit offer. — På grund av dessa förhållanden och bostadsföreningsrörelsens alltjämt fortgående starka utveckling finner Centralföreningen det synnerligen önskvärt, att en för dessa föreningar särskilt avsedd lagstiftning så snart som möjligt kommer till stånd. — Vad nu beträffar det av de sakkunniga avgivna förslaget, finner Centralföreningen, utan att ingå på juridiska detaljspörsmål, sig kunna i allt väsentligt tillstyrka, att detsamma lägges till grund för en blivande lagstiftning. — För de redan bestående föreningarna är det av synnerligen stort intresse, att ett verkligt rättsinstitut skapas för den inom bostadsföreningsrörelsen gängse upplåtelseformen av bostadslägenheter med besittningsrätt för medlemmarna. Visserligen ha hittills olägenheterna av den i åtskilliga avseenden oklara, rättsliga ställningen framträtt mindre starkt än vad som skulle kunna väntas, men bostadsföreningsrörelsens starka utveckling under de senaste åren i riktning mot storföretag ökar påtagligen risken. Det är därför också av stor betydelse, att lagstiftning på detta område kommer till stånd utan ytterligare dröjsmål, när det givetvis erbjuder särskilda svårigheter att åstadkomma anpassning av redan bestående företags organisation efter en ny lagstiftnings fordringar. Centralföreningen finner det också med hänsyn till de talrika redan bestående föreningarna betydelsefullt, att de sakkunniga sökt så inriktat sitt förslag, att dess tillämpning för dem skulle medföra relativt liten omdaning.»

*Hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund u. p. a.* yttrar, att det länge varit ett önskemål av största vikt, att en lagstiftning erhöles för den kooperativa bostadsföreningsrörelsen, vilken skyddade lägenhetsinnehavarna och gav stöd åt den sunda verksamheten. Denna frågas upptagande inom statsmakterna till närmare prövning och utredning har därför med stigande intresse följts från såväl hyresgästs- som bostadsföreningshåll, och när nu ett förslag föreligger, avseende att reglera och främja den bostadsföreningsrörelse, som under de senaste tio åren tagit form av en verklig folkrörelse, samt att söka bereda allmänheten skydd mot osunda bostadsföreningsföretag, kan detta ej annat än hälsas med tillfredsställelse. Det av sakkunniga utarbetade utkastet synes vara väl lämpat att läggas som grund för en framställning till riksdagen. De sakkunniga synas vid utarbetandet av detsamma ha behjärtat, att lagstiftningen icke är något självändamål. Den legitima bostadsföreningsrörelsen behöver för att kunna fullt komma till sin rätt en omfattande rörelsefrihet och får icke iklädas någon tvångströja.

*Departements-  
chefen.* Den utredning angående bostadsföreningsrörelsen, som verkställts inom socialstyrelsen, har otvetydigt givit vid handen, att rörelsen befinner sig i ett skede av stark utveckling. Efter de tidigare trevande försöken att genom sammanslutning och gemensamma ansträngningar råda bot för mer tillfälliga svårigheter å bostadsmarknaden har framträtt en målmedveten verksamhet för att av bostadsföreningsväsendet skapa en bestående form för produktion av

sunda och billiga bostäder. Rörelsen har härigenom erhållit en social betydelse, som ej får underskattas. Om än rörelsen varken i omfattning eller betydelse kan jämföras med egnahemsväsendet å landsbygden, föreligga likväl dem emellan många beröringspunkter. Båda hava till syftemål att bereda stadigvarande bostäder åt breda lager av befolkningen; bådas strävanden äro ägnade att befrämja trygghet och trevnad för samhällsmedlemmar, för vilka bostadsfrågans ordnande kan erbjuda mångahanda svårigheter. Visserligen kan bostadsföreningsväsendet med hänsyn till de förhållanden, som råda i de större samhällena, icke i samma utsträckning som egnahemsrörelsen förverkliga detta syftemål, men erfarenheten från de senaste åren visar dock, att även bostadsföreningarnas verksamhet medfört beaktansvärda resultat. Förbises må ej heller, att den utövat en påtagligt gynnsam verkan för bostadskulturens höjande.

Likasom egnahemsrörelsen på olika sätt varit föremål för ordnande och stödjande åtgärder från det allmännas sida, synes det naturligt, att uppmärksamhet ägnas även bostadsföreningsväsendet i den mån dess fria utveckling visat sig icke göra tillfyllest för vinnande av bästa möjliga resultat. De önskemål, som härvid kräva beaktande, avse en fullständigare och även i övrigt efter rörelsens särskilda behov bättre avpassad lagstiftning än den nu gällande. Den uppfattning, som kommit till uttryck i lagstiftningen om ekonomiska föreningar, eller att lagen ej bör uppställa noggrant utformade regler för de mångahanda och egenartade förhållanden, som föreligga inom särskilda slag av föreningar, utan att den bör begränsa sin uppgift till att meddela bestämmelser för rättsförhållanden, gemensamma för alla slag av dylika föreningar, torde till en början hava visat sig äga fullt berättigande. Att en annan åskådning numera framträder i krav på en mera utförd reglering för vissa arter av föreningsverksamhet, har sin orsak i den fortgående tidsutvecklingen. Med den betydande omfattning bostadsföreningsrörelsen tagit och de allt större ekonomiska värden dessa föreningar representera lär det i längden knappast vara möjligt att för lösande av uppkommande rättsliga spörsmål lita enbart till stadgar och föreningsbeslut. Såväl med hänsyn till föreningarnas eget intresse som ock till de enskilda medlemmarnas rättssäkerhet framstår en reglering i lag av vissa med rörelsen sammanhängande förhållanden numera såsom en angelägen åtgärd. Visserligen kan detta sägas gälla även om andra grupper av ekonomiska föreningar; men dels har saknaden av lagbestämmelser starkast gjort sig gällande inom bostadsföreningarna, och dels är med hänsyn till dessa förenings ändamål att bereda en tryggad bostad och till insatsernas i allmänhet större belopp den enskilde medlemmens rättsliga och ekonomiska intressen merendels av större vikt än i övriga föreningar. I följd härav synes en speciallagstiftning rörande bostadsföreningar icke böra uppskjutas i avbidan å en allmän revision av lagen om ekonomiska föreningar.

Av det nu anförda torde framgå, att jag ansluter mig till de sakkunnigas uppfattning, att en lagstiftning i fråga om bostadsföreningar bör komma till stånd. Såsom en dylik lagstiftnings förnämsta ändamål framträda, på sätt de sakkunniga betonat, i särskild grad tryggande av den enskilde föreningsmed-

lemmens rätt till bostad och förhindrande av osunda bostadsföreningsföretag. En närmare undersökning läser ge vid handen, att här i själva verket möta olika sidor av ett och samma problem; utan ekonomisk soliditet kan icke skapas trygghet i bostadsrätten. Ur denna synpunkt finner jag välgrundat att, på sätt de sakkunniga föreslagit, inskränka denna lagstiftning till sådana bostadsföreningar, som till sina medlemmar upplåta bostäder med ständig besittningsrätt. Beträffande denna rätt måste föreskrifter upptagas i lagen, ägnade att giva medlemmarna trygghet i besittningen och att förläna stadga åt rättsförhållandet mellan föreningen och medlemmarna. Samtidigt måste ock bestämmelser givas i ändamål att skapa betingelser för en sund ekonomisk utveckling. I sådana föreningar åter, som endast uthyra lägenheter, har, helt naturligt, bundenheten till viss bostad ej framträtt med samma styrka som i de förstnämnda föreningarna. Härav följer, att något behov av rättslig reglering av en för framtiden tryggad rätt till bostaden ej gjort sig gällande inom hyresföreningarna; och övriga spörsmål, som sammanhånga med hyresavtalet, hava fått sin lösning genom hyreslagstiftningen. Ej heller föreligger ur andra synpunkter i fråga om hyresföreningarna någon egentlig anledning att införa rättsregler till skydd mot uppkomsten av osunda företag; de äro i detta avseende att jämställa med en mångfald andra ekonomiska föreningar.

Jag anhåller härefter att få till närmare behandling upptaga vissa spörsmål av allmänna innebörd.

*Bostadsrällens  
utformning.*

Vad då först angår frågan om den lagliga regleringen av medlems rätt till bostad, har i de avgivna yttrandena givits allmän anslutning till de sakkunnigas förslag om införande av en särskild art av nyttjanderätt. Såsom av de sakkunnigas utlåtande framgår, har spörsmålet om införande av äganderätt till våning i bostadshus tidigare varit föremål för övervägande. Av skäl, som de sakkunniga åberopat, lära ej heller nu lagstiftningsåtgärder i denna riktning böra ifrågakomma. Under sådana omständigheter synes införande av en med särskilt skydd omgärdad nyttjanderätt vara den lämpligaste utvägen att lösa den nu föreliggande uppgiften. Visserligen kunna med fog betänkligheter av allmänna natur anföras mot en till tiden obegränsad nyttjanderätt, men då denna nyttjanderätt endast skall gälla inom en bostadsförening och sålunda upphöra i och med föreningens upplösning eller föreningshusets övergång till annan ägare, torde avgörande betydelse icke böra tillmätas dessa betänkligheter. Av vikt är emellertid, att föreningen ej av ett mindretal medlemmar kan förhindras att med fastigheten vidtaga sådana anordningar, som med hänsyn till företagets ekonomi äro att anse såsom välbetänkta. Härtill får jag senare tillfälle att återkomma.

*Benämning å  
nyttjande-  
rätten.*

I detta sammanhang må upptagas frågan om benämningen å detta särskilda slag av nyttjanderätt (besittningsrätt). Härom har ett par av de hörda myndigheterna uttalat sig.

*Länsstyrelsen i Kalmar län* yttrar: 'Med beaktande av de skäl, som tala mot den ifrågavarande rättighetens utformande såsom äganderätt, synes det likväl angeläget, att den kvalificerade nyttjanderätt, som åsyftas, får sådant innehåll, som i möjligaste mån närmar sig äganderätten såsom den basis, på vilken vida lager av de befolkningsskikt, som här komma i fråga, av naturlig instinkt söka fäste. I sådant avseende synes redan det nya institutets beteckning såsom 'besittningsrätt' i viss mån betänklig. Beteckningen lär också vara mindre nöjaktig och ägnad att missleda, då den juridiska doktrinen, om också i mindre grad praxis, rör sig med begreppet besittningsrätt såsom innefattande den faktiska, rättsskyddade makten över en sak. Ehuru vissa rättsföljder äro knutna vid detta besittningsbegrepp, torde det i själva verket och i synnerhet för den allmänna meningen framstå såsom innefattande ett minimum av rättsliga förmaner och förty jämväl av detta skäl böra undvikas såsom beteckning på det nya rättsinstitutet. I analogi med vad som skett vid t. ex. instituten tomträtt och åborätt torde en mer speciell benämning böra och kunna sökas, vilken bättre utmärker den ifrågavarande rättens särställning och tillika skiljer den från den rätt till bostad, som komme att innehavas i sådana fortlevande eller nybildade bostadsföreningar av hittillsvarande typ, för vilka registrering enligt föreslagna nya lagen icke komme att sökas. Länsstyrelsen tillåter sig i sådant avseende föreslå benämningen bostadsrätt.'

*Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län* ifrågasätter, huruvida ordet 'besittningsrätt' i juridiskt språkbruk verkligen allmänt äger den innebörd, som i lagutkastet därmed avses. Länsstyrelsen förmenar, att den föreslagna lagen skulle vinna i tydlighet, därest en särskild term, exempelvis 'tryggad besittningsrätt' fastsloges som benämning.

Vad sålunda anförts finner jag förtjänt av beaktande. Visserligen kan den i sakkunnigutlåtandet använda beteckningen anses i viss mån hava vunnit hävd inom bostadsföreningsrörelsen, men då, såsom nämnda myndigheter erinrat, vissa väsentliga olägenheter äro förenade med densamma, finner jag mig ej böra tillstyrka, att den upptages i lagen. Däremot synes mig den av länsstyrelsen i Kalmar län föreslagna benämningen 'bostadsrätt' giva ett klart och koncist uttryck för den innebörd, som åsyftas med den nya formen av nyttjanderätt.

Beträffande därefter förutsättningarna för rätt att upplåta lägenheter med bostadsrätt, har de sakkunnigas utlåtande i allmänhet tillstyrkts i de avgivna yttrandena. Några myndigheter uttala dock viss tvekan, huruvida de ifrågasatta bestämmelserna komma att visa sig effektiva. För min del anser jag det obestridligt, att en starkare garanti mot uppkomsten av osunda bostadsföreningsföretag vore att förvänta av bestämmelser, som i likhet med aktiebolagslagen förlade publicitetsförfarandet till tiden före föreningens bildande. De av de sakkunniga anförda skälen mot en sådan anordning synas emellertid övertygande. I denna min uppfattning har jag funnit stöd i socialstyrelsens utlåtande.

*Förutsätt-  
ningarna för  
rätt att upp-  
låta bostads-  
rätt.*

*Socialstyrelsen* anför: 'Vad beträffar de anordningar, som av de sakkunniga föreslagits till förhindrande av uppkomsten av mindervärdiga bostadsföreningar, kan styrelsen helt ansluta sig till tanken, att en ekonomisk plan för verksamheten bör vara upprättad och registrerad hos offentlig myndighet såsom villkor för att besittningsrätt till lägenheter med bindande kraft får upplåtas. Med avseende på det skydd för de blivande föreningsmedlemmarna, som den

ifrågasatta anordningen kan förväntas komma att bjuda, vill styrelsen i övrigt framhålla, att detta givetvis till väsentlig del är beroende av att den ekonomiska planen icke behöver avgivas vid en tidigare tidpunkt, än att de i den samma meddelade upplysningarna kunna grundas på verkliga fakta. För föreningar, vilka övertaga äldre fastigheter och, utan att någon större förändring av inredningen vidtages i dem, upplåta lägenheter, synes det naturliga tillvägagångssättet i regel bliva, att den ekonomiska planen inlämnas till registreringsmyndigheten samtidigt med registreringsansökan. Därest det för samtliga föreningar lämpligen kunde föreskrivas en dylik samtidighet, skulle förfaringsättet givetvis framstå såsom enklare och överskådligare än det av de sakkunniga föreslagna. Med avseende på föreningar, i vilkas verksamhet det ingår att själva bygga de hus, i vilka bostadslägenheterna skola upplåtas, eller att övertaga en eller flera äldre fastigheter, som före upplåtelsen skola undergå mera genomgripande reparationer, torde det emellertid vara påtagligt, att en ekonomisk plan, som utarbetas redan före igångsättandet av byggnadsverksamheten eller renoveringen och sålunda endast kan vara grundad på de för detta arbete upprättade kalkylerna, i de flesta fall måste röra sig med i hög grad osäkra siffror. Då det å andra sidan för föreningar av denna art i regeln torde vara önskvärt om icke nödvändigt, att föreningens registrering föregår igångsättandet av den ekonomiska verksamheten, finner styrelsen välbetänkt, att de sakkunnigas förslag icke obligatoriskt förknippas ingivandet av den ekonomiska planen till registreringsmyndigheten med ansökan om registrering.

Jag finner mig alltså böra tillstyrka, att i avseende å bildande av bostadsföreningar ändring ej vidtages i nu gällande bestämmelser, men att såsom villkor för rätten att upplåta lägenhet med bostadsrätt uppställas skyldighet för föreningens styrelse att hava upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet, vilken plan skall för granskning ingivas till vederbörande länsstyrelse.

Formal- eller  
realgransk-  
ning.

Vidkommande frågan huruvida denna granskning skall vara av real eller endast formell innebörd hava vissa myndigheter uttalat sig.

*Länsstyrelsen i Kalmar län* anför: 'I motsats mot de sakkunniga finner länsstyrelsen så betydande fördelar förenade med ett sanktionssystem, att de däremot framdragna betänkligheterna borde förfalla. Förhandsprövning att företagen bygga på sunda ekonomiska grunder borde kunna anförtros lämplig central myndighet, eventuellt med särskild sakkunnig såsom föredragande. Förtroendet för ifrågavarande företag framstår såsom något så väsentligt, att institutets sociala värde icke bör äventyras genom de intresserades bristande ekonomiska och juridiska insikt. Härigenom skulle jämväl länsstyrelsernas föreslagna formalgranskning av planen kunna bortfalla. Sistnämnda gransknings ytterst relativa värde skulle i allt fall knappast stå klart för allmänheten och med orätt kunna föranleda föreställningen om någon sorts offentlig garanti.'

*Länsstyrelsen i Jämtlands län* hyser den uppfattningen, att ett sanktionsförfarande icke skulle vara lämpligt. En sanktion skulle säkerligen uppfattas såsom en för föreningens vederhäftighet lämnad garanti, vilken staten icke torde kunna eller böra ikläda sig.

*Statens byggnadsbyrå* yttrar: 'Vad först angår frågan om det allmännas kontroll över föreningsbildandet delar byggnadsbyrån principiellt den uppfattning, som kommit till uttryck i 8 § i förslaget, vilken inskränker sig till en tvingande regel om publicitet åt föreningarnas ekonomiska planer men ej innefattar föreskrift om en realkontroll över dessa från det allmännas sida. En sådan skulle sannolikt, om den skulle göras effektiv, lägga en otillbörlig häm-

sko på den fria företagsamheten. På samma gång vore det att befara, att det allmänna i allt fall vid eventuella misslyckanden betraktades såsom moraliskt ansvarigt för dessa, något som i sin tur efter hand sannolikt skulle föranleda och jämväl giva ett skenbart stöd åt anspråk på ekonomisk hjälp från det allmänna.

Betydelsen av planernas publicitet torde ej heller böra underskattas. Även om de enskilda medlemmarna själva i många fall skulle sakna förutsättningar att ägna planen sakkunnig granskning, erbjuder publiciteten dock ett underlag för en offentlig kritik av densamma. Byrån förmodar, att sammanslutningar av bostadsföreningar skulle vara intresserade av och äga ekonomiska förutsättningar att med ledning av de publicerade planerna anordna en sakkunnig sådan kritik, som åtminstone kunde höja en varnande röst mot inträde i de föreningar, som fullföljde tvivelaktiga syften eller vore baserade på ekonomiskt ovederhäftiga eller osunda grunder.

Vid ett försök att genom lagstiftningsåtgärder stävja osunda företeelser i samband med en rörelse sådan som den här ifrågavarande möta obestridligen betänkligheter av principiell natur. En lagstiftning, som har till syfte att bereda ekonomiskt skydd för den enskilde i hans privata levnadsförhållanden, kan lätteligen innebära ett alltför hårt och i sina verkningar skadligt ingripande i den rörelsefrihet, som är nödvändig på det ekonomiska området. I ett sanktionssystem kan för bostadsföreningsrörelsen ligga ett hinder för en fri utveckling; det kan komma att verka därhän, att endast vissa en gång prövade former bliva godkända. Att de personer, vilka kunna intresseras till deltagande i ett bostadsföreningsföretag, ofta sakna insikt i ekonomiska ting, får ej heller leda lagstiftningen in på vägar, som kunna föra till ett försvagande av den enskildes känsla av ansvar för sina ekonomiska åtaganden. För min del har jag icke kunnat finna de särskilda omständigheter, vilka hänföra sig till bostadsföreningarna, innefatta tillräckligt skäl för att ställa dessa föreningar under en realkontroll från det allmännas sida.

Emellertid torde ändamålet med föreskriften om skyldighet att upprätta ekonomisk plan lätteligen kunna förfelas, därest inga som helst garantier uppställas med hänsyn till planens innehåll i sakligt avseende. En viss realgranskning bör ske, men denna granskning skall hava ägt rum, innan planen ingives till myndigheten, och den skall verkställas av personer, som äro väl förfarna i byggnadsverksamhet och fastighetsförvaltning. Granskningsmännen skola alltså ej tillkallas av länsstyrelsen, utan det skall ankomma på föreningsstyrelsen att från sakkunniga personer anskaffa intyg, att planen enligt deras omdöme vilar på tillförlitliga grunder. I länsstyrelsens formalgranskning åter skall ingå, att granskningsmännen konstateras besitta erforderlig kompetens.

I fråga om den ekonomiska planens innehåll hava de sakkunniga föreslagit, att i lagen ej skola upptagas några detaljerade bestämmelser utan endast såsom allmänna riktlinjer anges, att planen skall innehålla upplysningar såväl i de avseenden, vilka äro av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet, som ock rörande de ekonomiska förpliktelser, vilka kunna komma att åligga en var innehavare av besittningsrätt. Därjämte hava de sakkunniga i motiven

*Innehållet av  
den ekonomiska  
planen.*

uttalat, att de förutsätta, att länsstyrelsen i regel ej godtager planen, därest den ej upptager de uppgifter, som återfinnas i ett av de sakkunniga uppgjort, utlåtandet vidfogat formulär.

Mot vad sålunda föreslagits hava från flera håll framställts erinringar.

*Länsstyrelsen i Malmöhus län* yttrar: 'Som stadgandet nu är avfattat, synes det icke kunna få den betydelse, de sakkunniga tänkt sig. Det torde vara möjligt att i lagtexten inarbeta som minimifordringar de detaljuppgifter, som nu angivas i formuläret till plan.'

*Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län* anför: 'Det lär bli vanskligt att i de särskilda fallen avgöra, huruvida upplysningar i planen finnas i de avseenden, vilka äro av betydelse för bedömande av föreningens ekonomiska verksamhet, därest icke från början fastslås några bestämda minimifordringar i förevarande hänseende. Det får dock anses i hög grad önskvärt, att dessa frågor komma att efter likartade grunder bedömas i hela riket, och detta lär näppeligen vara möjligt, om ej närmare angives, vad den ekonomiska planen måste innehålla, vare sig detta sker direkt i lagtexten eller denna hänvisar till i administrativ väg utfärdade bestämmelser om formulär för ekonomisk plans uppställning och innehåll.'

*Länsstyrelsen i Örebro län* framhåller, att bestämmelserna tydligen lämna utrymme för mycket olika tolkning; och det torde därför, icke minst för vinnande av enhetlighet vid prövningen av dylika ärenden hos de olika länsstyrelserna, vara nödvändigt, att de uppgifter, som skulle återfinnas i planen, bleve med större tydlighet och fullständighet angivna.

*Länsstyrelsen i Jämtlands län* yttrar: 'Enligt länsstyrelsens uppfattning kommer stadgandet med de föreslagna, alltmänt hållna ordalagen icke att fylla sitt syfte — — —. Något hinder att närmare angiva planens innehåll synes icke heller föreligga. Även om man icke kan göra anspråk på en fullständig uppräknings, torde man i huvudsak kunna följa den rubricering, som de sakkunniga angivit i sin motivering, med reservationer för vissa ämnesgrupper på sätt de sakkunniga också uttalat i motiveringen. Sådana i lagen intagna anvisningar synas vara att föredraga framför den omväg, de sakkunniga tänkt sig. Härigenom skulle den granskning av den ekonomiska planen, som länsstyrelsen skulle ha att verkställa, erhålla något värde i förebyggande syfte.'

Beträffande denna fråga må till en början framhållas, att en fullständig redogörelse för vad planen skall innehålla ej lär kunna intagas i lagtexten. Där kan av naturliga skäl ej angivas mer än vissa huvudpunkter, om vilka upplysning skall lämnas. En alltför detaljerad uppräknings kan, i stället för att giva större effektivitet åt stadgandet, tvärtom vara ägnad att förringa dess verkan. Även om lagen innehåller generella rubriker för de skilda uppgifter, som skola ingå i planen, måste dock vissa kompletterande bestämmelser angående dess innehåll bli erforderliga. Av dessa skäl kan jag icke biträda de förslag, som framkommit om lagtextens fullständigande på antytt sätt. Lämpligare synes mig vara, att genom bestämmelser, meddelade i administrativ ordning, uttömmande föreskrifter lämnas om de minimiuppgifter planen skall upptaga. Med hänsyn till den betydelse, som det lägenheten åsätta värdet i flera avseenden har, bör dock enligt min mening i lagen angivas, att planen skall innehålla uppgift om lägenhetens värde.

Från vissa håll har anmärkts, att lagutkastet saknar bestämmelser, ägnade att trygga den ekonomiska planens genomförande. Såsom jag tidigare omnämnt, skall enligt sakkunnigförslaget styrelsen utfärda en teckningslista, i vilken den ekonomiska planen är intagen. Å denna lista skall den, som önskar förvärva bostadsrätt, anteckna sig. Enligt förslaget äger styrelsen bestämman, huruvida den, som tecknar sig å sådan lista, omedelbart blir bunden av sin teckning eller ej. I senare fallet skall angivas, under vilka förhållanden bundenhet inträder.

I förevarande avseende anför *Statens byggnadsbyrå*: 'En allmän erinran synes vara att rikta däremot, att de sakkunnigas förslag icke upptager bestämmelser i syfte att trygga planernas genomförande. Byrån vill med följande exempel försöka förtydliga vad som här åsyftas. En förening har bildats i syfte att för 200,000 kronor övertaga en fastighet om 20 lika beskaftade lägenheter. Besittningsrätten till varje enskild lägenhet skulle alltså betinga ett värde av 10,000 kronor. Enligt planen skall den kontanta insatsen uppgå till 2,500 kronor för lägenhet eller tillsammans 50,000 kronor; återstoden av fastighetsvärdet är avsedd att omsättas i lån om tillhopa 150,000 kronor. Givetvis äger en medlem intresse av att icke hans ekonomiska prestanda godtyckligt kunna ökas till ett för honom oöverkomligt belopp, men han äger också ett om möjligt än större intresse av att föreningens övriga medlemmar verkligen prestera de avsedda insatserna. Han går i ett dylikt fall in med sina 2,500 kronor i ett företag under den förutsättningen, att han blir delägare i en fastighet, belånad till 75 procent av värdet. Detta är synbarligen en betingelse av väsentlig natur. Om det sedan visar sig, att övriga lägenheter till större antal icke bliva upplåtna mot besittningsrätt eller att besittningstagarna icke till fullo erlägga stadgade insatser, kan han på så sätt bliva delägare i en fastighet, som måst belånas till en avsevärt mycket högre, långt mera riksfull belåningsgräns än den förutsatta. Måhända föranleder detta ej, att ytterligare insatsbelopp från hans sida utkrävas, men väl att hela företaget blir insolvent och att fastigheten måst avyttras exekutivt samt att han går förlustig hela sin insats utan att kunna ingripa och förhindra en sådan sakernas gång. Det torde vara på detta sätt, som medlemmar i ovederhäftiga bostadsföreningar stundom gått förlustiga sina insatser.

Med anledning av det anförda vill byrån till övervägande framlägga en anordning, för vars genomförande kunde ifrågasättas regler av tvingande natur. Den ifrågasatta planen skulle angiva de lägenheter, som äro avsedda att upplåtas mot besittningsrätt, de därvid förutsatta insatserna, det minsta antalet lägenheter, som skulle hava upplåtits ävensom det sammanlagda insatsbelopp, som minst skulle hava ställts till föreningens disposition, förrän föreningen finge träda i verksamhet såsom 'bostadsförening med besittningsrätt'. Om berörda insatsbelopp icke inom angiven tid vore tryggtat åt föreningen, borde medlem vara fri från förbindelse för tecknad insats.

Anordningen, som erinrar om aktiebolagslagens bestämmelser om fullteckning av ett till ett visst minimum angivet aktiekapital, skulle innebära en trygghet för att ingen behöfde erlägga insatser, med mindre han erhållit garanti för delaktighet i en fastighet, som endast komme att belånas till ett visst på förhand fastställt maximum. Fastighetens belastning med intecknad gäld och den därmed förbundna risken, den finge vara mindre eller större, hade alltså städse kunnat på förhand överblickas och bedömas.

Den ifrågasatta anordningen utesluter ej, att i den ursprungliga planen angivas vissa latituder, beroende exempelvis på att en del lägenheter icke ome-

delbart kunnat placeras. Likaledes vore det ej uteslutet, att den, som till en bostadsförening avyttrade sin fastighet, kunde kvarstå såsom besittningshavare till ett antal lägenheter, som han hade för avsikt att efter hand avyttra. Men förutsättningen härför vore, att han skulle hava ställt till den köpande föreningens disposition de på dessa lägenheter belöpande kontanta insatserna. Han finge alltså ej låta detta insatsbelopp kvarstå allenast såsom en fordran, vilken han, såsom nu skett i vissa fall, kunde uppsäga till betalning för att på så sätt söka bringa föreningen på obestånd i syfte att å exekutiv väg återtaga den till föreningen sålda fastigheten.

Det förtjänar särskilt betonas, att de här av byrån ifrågasatta garantierna för att en uppgjord plan i realiteten komme att genomföras icke inbegriper någon realkontroll över själva planens beskaffenhet. Om sålunda en förening önskade utbjuda till teckning besittningsrätt till lägenheter i en fastighet, som enligt planen skulle belånas så relativt högt som till exempelvis nittio procent av fastighetsvärdet, skulle hinder därför ej möta. Däremot vore en medlem, som tecknat sin andel under en i planen angiven förutsättning av en belåning exempelvis till högst sjuttiofem procent, icke bunden av teckningen, om det visade sig, att belåningen i strid mot planen komme att behöva höjas exempelvis till nittio procent. Tanken är sålunda att sätta den eventuella medlemmen i tillfälle att med ledning av planen på förhand överväga de åtaganden och risker, som vore förenade med teckningen, och att så till vida bereda honom en trygghet för planens praktiska genomförande, att han fritoges från teckningens förpliktelser, om väsentliga avvikelser gjordes från densamma.'

*Socialstyrelsen* yttrar: 'Hänsynen till de skiftande behoven inom bostadsföreningar har även föranlett de sakkunniga att med avseende på utfärdandet av teckningslista medgiva olika alternativ så till vida, att listan antingen kan göras omedelbart bindande eller att den blir bindande allenast under vissa i densamma angivna förhållanden. Härigenom har emellertid lämnats ett ganska vidsträckt spelrum för olika förfaringssätt. Styrelsen kan icke undgå att uttala en farhåga, att härigenom möjligheter skulle kunna yppa sig för osunda spekulationer av delvis samma art som dem de sakkunniga med sitt förslag på denna punkt velat komma till livs. För personer ur de samhällsskikt, från vilka bostadsföreningarnas medlemskår huvudsakligen rekryteras, äro givetvis juridiska spörsmål i allmänhet synnerligen främmande, men en långvarig erfarenhet visar, att man icke kan räkna med, att juridisk sakkunskap anlitas, ens när det gäller disponerandet av så relativt stora summor som dem, om vilka fråga är vid inträdet i en bostadsförening. Av skäl, som torde framgå av det föregående, anser styrelsen det icke vara en lämplig utväg att uppdraga åt registreringsmyndigheterna att sakligt pröva villkoren i de upprättade teckningslistorna i samband med granskningen av den ekonomiska planen. Redan genom en föreskrift att teckningslistan skulle inlämnas till registreringsmyndigheten, skulle dock så mycket vara vunnet, att även teckningslistan bleve på ett tidigt stadium tillgänglig för utomståendes kritiska granskning. Då det viktigaste önskemålet emellertid synes vara, att medlemmar icke bliva bundna vid besittningsrätt utan säkerhet för dem, att hela det i den ekonomiska planen förutsatta kapitalet blir för föreningen tillgängligt, synes det styrelsen vara en minimifordran, att teckningslista icke får göras bindande, förrän garanti härom förefinnes. I övrigt är det givetvis, särskilt med hänsyn till bostadsklientelet's nyss antydda sammansättning, av särskild vikt, att lagen innehåller sådana föreskrifter, att å teckningslista måste klart och tydligt angivas de förpliktelser i olika avseenden, som äro förbundna med påtecknandet av densamma.'

*Stockholms bostadsföreningars centralförening* anför: 'I fråga om de delar av förslaget, som ha avseende på nybildandet av föreningar, vill Centralföreningen framhålla, att den frihet, som genom formuleringen av 9 § beretts stiftarna av en förening att å teckningslista införa vilka villkor de önska för att teckningen skall bliva bindande, törhända kan missbrukas till ogagn för de blivande medlemmarna. Då å andra sidan medlemmarna i en ny förening måste vara försäkrade om att teckningen för erhållande av besittningsrätt kommer att omfatta om icke alla så dock det övervägande flertalet av de till teckning utbudna lägenheterna, om icke de risker, som de ikläda sig genom anslutning till föreningen skola bliva helt andra och större än av planen framgår, lär det vara uteslutet att vinna rättelse helt enkelt genom föreskrift, att teckningslistan alltid skall vara omedelbart bindande. En förbättring torde det under alla omständigheter vara, om jämväl teckningslistan tillsammans med den ekonomiska planen måste inlämnas till offentlig myndighet. Härigenom yppades nämligen tillfälle för offentliggörande av de uppställda villkoren, vilket i fall av missbruk torde innebära en hämsko, särskilt för den händelse offentliggörandet förbundes med kritisk granskning av inom bostadsföreningsrörelsen verksamma organisationer, vartill Centralföreningen avser att medverka.'

Spörsmålet om den ekonomiska planens genomförande torde böra ses i ett vidare sammanhang än som skett uti nu återgivna yttranden. Enligt sakkunnigförslaget är syftet med föreskriften om den ekonomiska planens upprättande att förhindra uppkomsten av sådana bostadsföreningar, som icke vila på sunda och betryggande ekonomiska grunder; planens betydelse är alltså huvudsakligen av prohibitiv natur. Tvånget för föreningens initiativtagare att framlägga detaljerade upplysningar angående företagets ekonomiska förhållanden är enligt de sakkunnigas mening ägnat att förebygga allmänhetens inledande i företag av svindelkaraktär eller eljest tvivelaktig soliditet. För detta syfte har varit nödvändigt att knyta vissa rättsverkningar vid planens upprättande. Så har skett genom bestämmelserna därom, att endast i planen upptagen lägenhet får utbjudas med bostadsrätt; att de i planen angivna värdena skola vara normerande för de värden, som skola införas i lägenhetsförteckningen; samt att i visst fall de tillträdesbelopp, som upptagits i planen, icke må överskridas.

Mot förslaget i denna del synes till en början kunna anmärkas, att ändamålet med planen lätteligen kan förfelas, därest icke vissa regler uppställas i fråga om dess innehåll. Enligt förslaget kunna till- eller nybyggnader verkställas, förändringar ske i avseende å inteckningsskulderna, eller andra ekonomiskt betydelsefulla åtgärder vidtagas, utan att härav föranledes skyldighet att göra anteckning i planen, innan ytterligare lägenheter upplåtas med bostadsrätt. Härefter synes ligga en oegentlighet, särskilt då man betänker, att planen skall bestå för obegränsad tid eller i varje fall intill den tid, då den sista i planen angivna lägenheten blivit upplåten med bostadsrätt. Om det förflutit ett eller annat år mellan planens upprättande och sistnämnda tidpunkt, ligger det i sakens natur, att förändringar måste hava inträtt i avseende å förhållanden, varom planen bör innehålla upplysning.

Enligt min uppfattning hava de sakkunniga fäst alltför stor betydelse vid

planens rent prohibitiva ändamål. Härvid torde hava förbisetts, att, även om planen bygger på sunda ekonomiska grunder, senare vidtagna åtgärder kunna medföra sådana ökade krav å bidrag från medlemmarna till föreningen, att avgiftsskyldigheten överstiger deras ekonomiska förmåga. Under sådana omständigheter blir värdet av den tryggade rätten till bostad väsentligt förringad. Då det emellertid är uteslutet att förbjuda vidtagande av åtgärder, som ej äro förutsatta i planen, måste garantier skapas för att icke genom dylika åtgärder den enskilde medlemmens rätt kränkes.

Med hänsyn till nu anförda omständigheter har jag ansett det nödvändigt, att bestämmelserna om den ekonomiska planen och de till densamma knutna rättsverkningarna i vissa avseenden omarbetas. Såsom en grundbetingelse för planen bör fastslås, att den skall hänföra sig till viss byggnad eller byggnadsritning. Detta torde även hava varit de sakkunnigas uppfattning. För min del har jag ansett denna förutsättning vara av den vikt, att den bör angivas i lagen. Med ett dylikt stadgande avses naturligtvis ej att förbjuda varje avvikelse från den i planen angivna byggnaden eller byggnadsritningen. Smärre ändringar måste alltid ske vid en byggnads uppförande, och med avseende å redan uppförda hus är det nödvändigt att tid efter annan företaga allehanda reparationer. Äro dessa ändringar ej av beskaffenhet att i märklig mån inverka på föreningens ekonomiska ställning eller medlemmarnas ekonomiska förpliktelser, böra de ej föranleda, att planen förlorar sin giltighet. Annorlunda är förhållandet med sådana ändringar, som mera avsevärt öva inflytande å företagets ekonomi. Vidtagas dylika åtgärder utöver vad i planen angivits, böra nya bostadsrätter ej få upplåtas, med mindre ny ekonomisk plan upprättats.

Men ej allenast ändringar i fråga om den byggnad eller byggnadsritning, vartill planen hänvisar, utan över huvud varje förändring i avseende å förhållande, varom planen bör innehålla upplysning, torde, där den är av beskaffenhet att i märklig mån inverka på föreningens ekonomiska ställning eller de ekonomiska förpliktelser, som åligga innehavare av bostadsrätt, böra medföra skyldighet att upprätta ny plan, innan ytterligare bostadsrätter upplåtas. Till sådana förändringar äro att hänföra ej blott åtgärder, som vidtagits efter planens upprättande, utan jämväl ökade byggnadskostnader och oförutsedda utgifter vid företagets administration.

Därjämte synes innehavare av bostadsrätt böra medgivas rätt att, där i strid med den plan, vilken förelegat vid tiden för hans inträde i företaget, åtgärd vidtagits, varav föranledes väsentlig ökning av honom åliggande avgiftsskyldighet, påfordra bostadsrättens inlösen av föreningen. Dylik lösensskyldighet skall dock ej kunna göras gällande, om de ökade kostnaderna äro enbart föranledda därav, att de i planen beräknade kostnaderna överskridits eller att alla utbudna bostadsrätter ej blivit tecknade.

Utvidgas bestämmelserna om den ekonomiska planen på sätt nu antytts, torde den bättre kunna motsvara sin uppgift att giva allmänheten ledning för bedömande av företagets soliditet och därmed också bostadsrättens trygghet. Att genom längre gående inskränkningar i föreningarnas rörelsefrihet söka vinna

ytterligare skydd för förvärfvare av bostadsrätter i nybildade företag, synes icke tillrådligt. Envar, som med omedelbart bindande verkan tecknar sig å en teckningslista, måste räkna med att, därest fullteckning ej sker, hans inträde i företaget kan för honom medföra större kostnader än han beräknat. Han har därför att överväga, huruvida förhållandena såväl i avseende å det särskilda bostadsföretaget som ock beträffande bostadsmarknaden i övrigt äro sådana, att de utbudna lägenheterna kunna väntas bliva fullt ut eller åtminstone i större utsträckning övertagna av bostadsspekulanter. Härför kräves ingalunda så stor omdömesförmåga som för att beräkna om och i vad mån byggnadskostnaderna eller de löpande årsutgifterna kunna hållas inom de i planen angivna gränserna. Men lika litet som ett överskridande av byggnadskostnaderna i och för sig bör medföra rätt för den, som tecknat sig för bostadsrätt, att frånträda teckningen, synes den omständigheten, att fullteckning av de utbudna bostadsrätterna ej skett, böra befria medlem från de förpliktelser teckningen innebär. Då dessutom medlem beretts möjlighet att genom frånträdande av bostadsrätten undgå ökade utgifter till följd av nya åtgärder, torde genom bestämmelser av nu angivet innehåll den enskildes rättssäkerhet vara tillfyllest beaktad, utan att dock föreningens handlingsfrihet över hövan begränsats.

I nära sammanhang med sist behandlade fråga stå vissa uttalanden av länsstyrelserna i Malmöhus och Norrbottens län.

*Länsstyrelsen i Malmöhus län* yttrar: 'Med hänsyn till bostadsföreningarnas stora allmänna betydelse och det statliga eller kommunala intresset därav, att nämnda föreningar redan från början arbeta på en säker ekonomisk grundval, synes det böra övervägas, om icke en viss minimigräns för kontantinsats borde bestämmas.'

*Länsstyrelsen i Norrbottens län* anför: 'Mycket starka skäl tala för införande av bestämmelser därom, att före medlems inflyttning i vederbörande lägenhet tillträdesbelopp skall vara till viss del inbetalt och gäldandet av återstoden på fullt nöjaktigt sätt garanterat. Till motivering för ett dylikt stadgande framhålles, att bostadsförening med avseende å sin ekonomiska sundhet är i lika hög grad beroende av medlemmarnas punktliga erläggande av sina fastställda avgifter som av hållbarheten utav den vid företagets start uppgjorda affärsplanen. Vid sådant förhållande bör naturligen gäldandet av vederbörande avgifter och då särskilt grundavgiften i görligaste mån från början säkerställas.'

Det spörsmål, som i dessa yttranden beröres, är otvivelaktigt av betydelse. Mot ett fastställande av minimibelopp för grundavgift synas dock kunna anföras vägande betänkligheter. Därest en dylik föreskrift skall medföra åsyftat gagn, torde det vara nödvändigt, att beloppet bestämmas ganska högt. De samhällsmedlemmar, vilka bilda den huvudsakliga medlemsstocken i dessa föreningar, besitta icke de ekonomiska resurser, att de kunna erlägga höga avgifter. Erfarenheten från Stockholm visar ock, att även med en så obetydlig kontantinsats som 10 % av lägenhetsvärdet en klok och förtänksam ledning av företaget kan åstadkomma tillfredsställande betingelser för föreningens soliditet. Under sådana omständigheter anser jag mig icke böra tillstyrka införande av lagstadgande om visst minimum för tillträdesbelopp. Av enahanda skäl

*Ytterligare  
åtgärder att  
säkerställa bo-  
stadsföreningars ekonomi.*

synas föreskrifter i syfte att säkerställa avgifternas erläggande icke böra upptagas i lagen.

*Bokförings-  
skyldighet.*

De sakkunnigas utlåtande har så vitt angår föreslagen skyldighet för bostadsföreningar av nu ifrågavarande typ att föra i lag föreskrivna handelsböcker icke från något håll mött gensaga. Onekligen hava beaktansvärda skäl anförts för införande av dylik skyldighet. Emellertid torde de sakkunniga hava underskattat olägenheten för det stora flertalet av dessa föreningar att ställas under de regler, som i viktiga hänseenden enligt lag gälla för köpmän. Erfarenheten lär jämväl hava visat, att den bokföringsskyldighet, som torde vara nödvändig med hänsyn till vissa bestämmelser i föreningslagen, är betryggande. Anledning synes ej heller föreligga, att föreskriva vidsträcktare bokföringsskyldighet för förevarande föreningar än för många andra ekonomiska föreningar. Av nu anförda skäl har jag ej kunnat biträda de sakkunnigas förslag i ifrågavarande avseende.

*Särskild lag  
om bostads-  
föreningar.*

Vad härefter angår frågan, huruvida de nya bestämmelserna skola införas i den gällande lagen om ekonomiska föreningar eller om de böra upptagas i en speciallag, må, under hänvisning till vad därom yttrats i de av mig tidigare återgivna uttalandena av länsstyrelsen i Uppsala län och socialstyrelsen, ytterligare nämnas följande.

*Länsstyrelsen i Gotlands län* delar de sakkunnigas åsikt, att bestämmelserna böra inrymmas i särskild lag, men anser, att i denna lag hänvisningar till föreningslagen av praktiska skäl icke böra förekomma utan att den särskilda lagen bör innehålla samtliga bestämmelser i ämnet, samt att i föreningslagen bör inryckas en erinran därom att rörande bostadsföreningar av ifrågavarande slag är i lag särskilt stadgat.

*Länsstyrelsen i Värmlands län* gör enahanda hemställan under uttalande av den farhågan, att svårigheter eljest kunna uppstå vid tillämpningen.

*Länsstyrelsen i Norrbottens län* anser att antingen bör utarbetas en med den allmänna föreningslagen jämställd lag, innefattande alla för dessa bostadsföreningar gällande lagbestämmelser, eller ock bör uti en ny andra avdelning av föreningslagen sammanföras föreslagna specialstadganden utöver och avvikelser från sistnämnda lag.

Beträffande detta spørsmål synes till en början böra framhållas, att en lagstiftning å förevarande område ej lär kunna inskränkas till de fåtaliga stadganden, som länsstyrelsen i Uppsala län synes förutsätta såsom tillräckliga för att fylla behovet. Under sådana omständigheter torde det redan av lagtekniska skäl visa sig ogörligt att låta de nya bestämmelserna erhålla formen av undantag till motsvarande stadganden i allmänna föreningslagen. Arten och innebörden av de bestämmelser, vilka enligt min uppfattning bliva erforderliga för att på tillfredsställande sätt reglera bostadsrätten, torde ock utsluta, att de nya stadgandena sammanföras i en andra avdelning i föreningslagen. Väl kan det däremot synas tveksamt, huruvida i den speciallag, som alltså enligt min mening bör utfärdas, skola upptagas samtliga tillämpliga bestämmelser eller om lagen skall avfattas på sådant sätt, att den utgör en-

dast ett komplement till föreningslagen. Nyare lagstiftning erbjuder exempel på båda dessa metoder. Onekligen kunna vissa skäl åberopas för att låta denna lag bli en fullständig sammanfattning av de lagbud, som skola gälla om ifrågavarande bostadsföreningar. Olägenheterna av ett dylikt förfaringsätt synas emellertid i detta fall överväga fördelarna. Talrika stadganden i föreningslagen skulle komma att upprepas i speciallagen, och denna finge härigenom en tyngande vidlyftighet. Då jag ej heller kunnat finna, att genom ett dylikt sammanförande av samtliga bestämmelser den särskilda lagstiftningen om vissa bostadsföreningar skulle avsevärt vinna i lättfattlighet, har jag anslutit mig till de sakkunnigas ståndpunkt i denna fråga.

Slutligen vill jag, innan jag övergår till redogörelsen för de särskilda stad- *Förparntning  
av bostadsrätt.*  
gandena i lagförslaget, med några ord beröra ett spörsmål, som framförts av statens byggnadsbyrå och socialstyrelsen.

*Statens byggnadsbyrå* anför: 'Vad angår investeringen i låneväg av kapital i bostäder, upplåtna mot besittningsrätt, hava vid förslagets utarbetande övervägts två olika anordningar, nämligen antingen att fastigheten i sin helhet skulle graveras av gälden och att bostadsföreningen såsom den kollektive ägaren skulle stå såsom låntagare eller ock att de enskilda lägenheterna var för sig skulle kunna intecknas och i mån av behov belastas av gäld med besittningshavaren såsom låntagare. I förslaget gives obetingat företräde åt den förra anordningen.

I princip vill byrån giva sin anslutning till sakkunnigas förslag i denna del. Därest bostadsföreningsrörelsen skulle fylla sitt väsentliga kreditbehov på sätt, som varje enskild medlem funne för gott och lämplig, skulle säkerligen redan den därav förorsakade splittringen av krediten på ett flertal smärre lån vålla avsevärt ökade lånetekniska och materiella svårigheter samt större lånekostnader. Men spörsmålet torde ej vara avfärdat med att grundvalen för hithörande kreditväsen lämpligen synes böra sökas i belåning av fastigheten med den kollektive ägaren såsom låntagare. Besittningsrätten till den individuella lägenheten läser i allmänhet äga visst ekonomiskt värde, större eller mindre allt efter den ursprungliga insatsens storlek. Allt efter som den intecknade gälden nedskrives genom successiv amortering — något som i allmänhet sker och i allt fall bör ske — fastigheten stiger i värde och så vidare, kommer det ekonomiska värdet av besittningsrätten att stiga. Det torde givas många situationer, då det förefinnes ett legitimt intresse av att åtminstone till en viss del kunna omsätta innehavet av ett sådant värde i penningar, utan att detta skulle behöva ske genom besittningsrättens avyttring; en yrkesutövare kan behöva rörelsekapital för sin verksamhet eller besittningshavarens arvingar kunna vid hans fränfalle behöva mellan sig fördela denna tillgång, därvid dock någon av dem vill för sig bevara besittningsrätten och så vidare. Anmärkas må, att med den väsentligt ökade spridning, som bostadskooperationen vunnit under de senaste åren, torde spörsmål av nu antydd art framdeles erhålla en allt större och större betydelse och aktualitet.

Man möter här i själva verket för bostadsföreningsrörelsens vidkommande i grunden samma spörsmål, som för egnahemsrörelsens del gjorts till föremål för särskilda överväganden i bostadskreditsakkunnigas den 15 maj 1928 avgivna betänkande angående ordnande av viss bostadskredit och som kommit till uttryck i de sakkunnigas starka hävdande av att kredit måtte kunna beredas jämväl det befintliga egnahemsbeståndet och ej blott nyuppförda egnahem. 'Det

vore' framhålla bostadskreditsakkunniga bland annat (sid. 81) 'allt annat än tilltalande, om egnahemsbyggare, som ville avyttra sitt egna hem, av brist på kreditmöjligheter skulle nödgas slumpa bort det till uppenbart underpris'.

Där ett legitimt och tvingande behov förefinnes att i låneväg omsätta det kapitalvärde, som en besittningsrätt kan representera, lär det i allmänhet finnas utvägar därtill men det är ingalunda betydelselöst, om dessa utvägar äro ändamålsenliga. Om så ej är fallet, torde utvägar komma att anlitas, som ur social synpunkt äro otillfredsställande och som torde vara ägnade att skada en sund bostadsföreningsrörelse.

Byggnadsbyrån föreställer sig, att möjlighet icke saknas att tillgodose nu berörda önskemål, givetvis dock allenast under den förutsättningen, att man icke därigenom minskade möjligheterna för föreningen att fylla det gemensamma kreditbehovet. För sådant ändamål ifrågasätter byrån, att rätt medges besittningshavare att inteckna sin besittningsrätt med förmånsrätt närmast efter den i fastigheten intecknade gäld, som angivits i den till länsstyrelsen ingivna planen.

*Socialstyrelsen* yttrar: 'Styrelsen vill rikta uppmärksamheten på en konsekvens av den eventuella nya lagstiftningen, vilken kan komma att visa sig bliva av betydande räckvidd för såväl medlemmarna i här ifrågavarande bostadsföreningar som indirekt för föreningarna själva. Styrelsen avser härmed utvägarna för en medlem att frigöra sitt tillgodohavande i föreningen.

Uppenbarligen vore idealet för en bostadsförening av här ifrågavarande slag, att besittningsrätten till varje bostadslägenhet innehades av en medlem och att denne medlem bebodde sin lägenhet. Såsom erfarenheten utvisat, kan det dock icke undvikas, att även i de fall, då en förening vid sitt grundande fått dessa önskemål tillgodosedda, det under fortgången av föreningens verksamhet inträffar förhållandevis talrika fall, då en medlem utan att önska avyttra sin lägenhet likväl mer eller mindre tillfälligt blir urståndsatt att bebo densamma, t. ex. på grund av förändrade arbets- eller tjänstgöringsförhållanden, ändring av den ekonomiska ställningen eller förändringar i hushålllets sammansättning o. s. v. Vissa av dessa omständigheter kunna givetvis också medföra, att det för en medlem blir ett önskemål att till annan överlåta sin insats i föreningen med därvid förknippad besittningsrätt. Jämväl kan tänkas, att för en medlem uppstå sådana ekonomiska svårigheter, att möjligheten till belåning av hans insatskapital för honom måste framstå såsom ett legitimt intresse. Med avseende på denna sistnämnda synpunkt bör beaktas, att insatskapitalet i de flesta föreningar växer under en lång följd av år genom periodiska amorteringar och att det givetvis är ett föreningens intresse att åtminstone till en viss gräns öka insatsbeloppen, under det att det för medlemmarna medför ökade svårigheter att avvara dessa medel, ju större de bliva. I all synnerhet när nödvändighet uppstår för en medlem eller hans efterlevande att avyttra sitt tillgodohavande i en förening, kommer det med den fortlöpande tillväxten av insatsbeloppen att medföra allt större svårigheter att göra detta, därest icke belåningsfrågan är ordnad.

På en medlems möjlighet att till annan uthyra sin lägenhet torde den nya lagstiftningen icke komma att utöva nämnvärt inflytande. De flesta bostadsföreningar lära nämligen i sina stadgar föreskriva, att uthyrning av lägenhet till annan person skall underställas föreningens styrelse för godkännande, och lagförslaget förutsätter samma förfaringssätt som regel. Med avseende åter på avyttring av lägenhet står enligt föreningslagens 15 och 17 §§ öppet för en medlem att genom uppsägning under vissa angivna förutsättningar återfå sitt insatsbelopp, därest inga särskilda inskränkningar av hans rätt härutinnan intagits i föreningens stadgar. Med den nya lagstiftningen skulle motsvarande möjlighet komma att upphöra, enär besittningsrätten enligt 23 §

principiellt gäller för obegränsad tid och insatsen sålunda endast skulle kunna överlåtas till annan person, men icke uppsägas hos föreningen.

Denna förändring i medlemmarnas rättsställning torde komma att medföra ökade svårigheter för dem, som bliva nödgade att avyttra sin lägenhet. I samma riktning verkar otvivelaktigt de senaste årens starka utveckling av bostadsföreningsrörelsen. Så länge utbuden av föreningslägenheter varit tämligen begränsade till antalet, har det givetvis varit lättare att förvärva spekulanter å desamma än när, såsom all anledning är att förvänta, ett väsentligt större antal säljare komma att framträda.

Frågan om skälig lättnad vid belåning av bostadsföreningslägenheter, vilken redan förut i åtskilliga fall gjort sig påmint, torde härigenom i helt annan omfattning bli aktuell, och styrelsen hade funnit det önskvärt, att de sakkunniga i sitt förslag upptagit jämväl denna fråga. Då densamma emellertid är av vittutseende natur och vid dess lösning torde fordras hänsyn till ett flertal olika intressen, lär det icke böra förutsättas, att förslag jämväl till dess lösning inväntas, innan bostadsföreningarnas mest trängande behov av rättslig reglering bliva tillgodosedda.'

Jämväl de båda i ärendet hörda centralföreningarna understryka behovet av lagbestämmelser rörande förpantning av det ekonomiska värde, besittningsrätten kan representera, men framhålla önskvärdheten av att en utredning därom ej må förhindra, att förevarande lagförslag kan framläggas för nästkommande riksdag.

Förevarande spörsmål är utan tvivel förtjänt av överbäggande. Bostadsföreningsrörelsens starka utveckling har medfört betydande kapitalinvestering i dessa företag. Det ligger följaktligen i sakens natur, att önskemål framträda, att bostadsrättens ekonomiska värde må kunna användas såsom kreditunderlag. Emellertid måste uppenbarligen betydande svårigheter möta för genomförande av lagstiftningsåtgärder i detta ämne. Beaktansvärda invändningar synas jämväl kunna resas mot en sådan lagstiftning. I allt fall torde ytterligare erfarenhet härutinnan böra förvärfvas, innan tiden kan anses inne för upptagande av denna fråga till närmare behandling.

Av vad jag nu anfört rörande vissa huvudpunkter eller mera fristående spörsmål inom ramen för denna lagstiftningsfråga lærer framgå, att jag — även om jag i väsentliga avseenden kunnat ansluta mig till den allmänna uppfattning, som kommit till uttryck i de sakkunnigas utlåtande, — funnit mig föranlåten att underkasta sakkunnigförslaget omarbetning i vissa avseenden. För de särskilda bestämmelserna i det överarbetade förslaget anhåller jag nu att få lämna redogörelse. Därvid kommer jag — under hänvisning till de sakkunnigas utlåtande och med bortseende från mindre redaktionella skiljaktigheter — att väsentligen beröra sådana frågor, i vilka det överarbetade förslaget företer saklig avvikelse från de sakkunnigas lagutkast.

*Special-  
motivering.*

**Förslaget till lag om vissa bostadsföreningar.****R u b r i k e n.**

Beträffande rubriken delar jag visserligen den av länsstyrelsen i Uppsala län uttalade uppfattningen om önskvärdheten av att för framtiden benämningen 'bostadsföreningar' kunnat förbehållas de föreningar, som bliva registrerade enligt denna lag. Med hänsyn till det stora antalet nu befintliga föreningar, vilka i sin firma intagit benämningen 'bostadsförening', torde det emellertid ej låta sig göra att för de föreningar, å vilka denna lag icke skall äga tillämpning, stadga förbud mot användningen av nämnda beteckning.

På grund av innehållet i 2 § har jag ansett orden 'med särskilda bestämmelser' kunna utgå ur rubriken.

**1 §.**

I denna paragraf har företagits en omredigering för att tydligt utmärka, att varje förening, som upplåter lägenheter med nyttjanderätt för obegränsad tid, är underkastad denna lags tillämpning, oavsett hur rätten betecknas i stadgarna.

Jämväl övriga i paragrafen vidtagna ändringar äro av redaktionell natur.

I likhet med de sakkunniga har jag ej ansett nödigt att för aktiebolagens del meddela särskilda föreskrifter med avseende å lägenheters upplåtande åt aktieägare.

**2 §.**

I vissa andra lagar, exempelvis lagen angående emissionsbanker och lagen om återförsäkringskassor, vilka i likhet med det föreliggande lagförslaget avse att utgöra komplement till annan lagstiftning och innehålla hänvisning till denna, har ej ansetts erforderligt intaga en bestämmelse av det innehåll, som återfinnes i andra momentet i sakkunnigförslaget. Även utan uttryckligt stadgande torde vad därmed åsyftats ändock gälla. Momentet har i enlighet härmed uteslutits.

**3 §.**

Denna paragraf överensstämmer med motsvarande paragraf i sakkunnigförslaget.

**4 §.**

I denna paragraf har vidtagits den redaktionella ändringen, att i konsekvens med lagens uppställning i övrigt endast angivits de avvikelser från 7 § föreningslagen, vilka funnits böra stadgas beträffande bostadsföreningarna.

I anledning av ett uttalande av länsstyrelsen i Malmöhus län må framhållas, att, såsom de sakkunniga erinrat, avgående innehavare av bostadsrätt ej äger att av föreningen återfå det erlagda tillträdesbeloppet. För undvikande av missuppfattning torde det vara nödvändigt att i denna lag använda en annan beteckning än insats, då sådan enligt vad som gäller om andra ekonomiska föreningar må återbekommas vid utträde.

Samma länsstyrelse har vidare uttalat, att den i gällande lag ingående bestämmelsen, att insatsen skall vara i stadgarna till beloppet bestämd, vore att föredraga framför den av de sakkunniga föreslagna föreskriften, att endast grunderna för beloppets beräkning skola angivas. Den enskilde medlemmens intresse torde emellertid bättre tillgodoses, om i stadgarna angivas grunderna för beloppets beräkning än om däri skall fixeras ett måhända alltför högt eller rent av oskäligt maximibelopp. Enahanda förhållande gäller även beträffande vederlaget för bostadsrätt.

### 5 §.

Med anledning av erinran av länsstyrelsen i Uppsala län har i denna paragraf dels uttalats, att förening, som avses i denna lag, ej behöver i sin firma intaga beteckning, som utmärker, att medlemmarna icke äro personligen ansvariga för föreningens förbindelser, dels ock införts förbud för annan förening att i sin firma använda ordet 'bostadsrätt'.

Stadgandena i sakkunnigförslagets 2—4 mom. hava ansetts kunna utgå, enär någon missuppfattning ej torde förekomma därom, att vad i föreningslagens 8 § 2—4 mom. är stadgat skall gälla även beträffande ifrågavarande föreningar.

### 6 §.

I enlighet med ändring, som vidtagits i 4 §, har även i denna paragraf angivits endast i vad mån avvikelse göres från huvudstadgandet i föreningslagen. Tillika har det syntts lämpligt att intaga en erinran därom, att speciallagen själv innehåller vissa stadganden, som medföra inskränkning i styrelsens prövningsrätt.

### 7—12 §§.

I dessa paragrafer hava sammanförts de regler, som skola vinna tillämpning i fråga om upplåtelse av bostadsrätt.

I 7 § hava upptagits bestämmelser om den ekonomiska planen. Skyldigheten att upprätta dylik plan är den väsentliga nyheten i förhållande till gällande rätt. Med de av mig tidigare omnämnda avvikelserna från sakkunnigförslaget har planen erhållit en annan och betydelsefullare uppgift än de sakkunniga avsett. Detta har syntts mig böra komma till uttryck jämväl därutinnan, att de stadganden, som röra upplåtelse av bostadsrätt, inledas av föreskriften, att för rätt att upplåta bostadsrätt förutsättes, att en av styrelsen upprättad ekonomisk plan för föreningens verksamhet föreligger.

Beträffande planens innehåll torde jag få hänvisa till sakkunnigförslaget och vad jag tidigare anförte. Här synes endast böra anmärkas, att det lägenhetsvärde, som angives i planen, ej får frångås annat än i särskilt i lagen bestämt fall. Att det upptagna värdet måhända ej kommer att motsvara lägenhetens matematiskt uträknade värde saknar betydelse. Det i planen angivna värdet tjänstgör nämligen endast såsom ett relationstal för angivande av de olika lägenheternas inbördes delaktighet i föreningens tillgångar, för medlemmarnas avgiftsskyldighet o. s. v.

I fråga om skyldigheten att upprätta ny plan synes, utöver vad jag förut yttrat, endast behöva framhållas, att ej varje än så obetydlig förändring i avseende å förhållande, varom planen bör innehålla upplysning, skall medföra skyldighet att upprätta ny plan. Är emellertid förändringen av den beskaffenhet, att det för den, som önskar förvärva bostadsrätt, är av betydelse att erhålla kännedom därom, inträder dylik skyldighet. Å andra sidan erfordras ej, att förändringen är av väsentlig betydelse.

8 § upptager i enlighet med sakkunnigförslaget stadgande därom, att planen skall vara undertecknad av samtliga styrelseledamöter. Därjämte har här intagits föreskrift om att planen, på sätt jag förut omnämnt, skall åtföljas av ett utlåtande, avgivet av två i fråga om byggnadsverksamhet och fastighetsförvaltning kunniga personer. Dessa skola intyga, att planen enligt deras omdöme vilar på tillförlitliga grunder d. v. s. att de lämnade faktiska uppgifterna, enligt vad de hava sig bekant, äro med verkliga förhållandet överensstämmande samt att, efter deras omdöme, de i planen upptagna beräkningarna angående inteckningar, byggnadskostnader, inkomster och löpande utgifter m. m. kunna förväntas hålla streck. Någon garanti för planens vederhäftighet i övrigt kan intyget tydligen icke innebära, och i intyget ligger lika litet som i planen någon utfästelse i sådant avseende.

Å vederbörande länsstyrelse skall ankomma att pröva intygsgivarnas kompetens. Ändamålet med utlåtandet kräver uppenbarligen, att denna prövning icke får nedsjunka till en tom formalitet.

Bestämmelserna i 9 § avvika ej i sak från motsvarande stadganden i 8 § i sakkunnigförslaget. Det där föreskrivna förfarandet skall tillämpas med avseende å såväl den första planen som å senare upprättade planer.

I 10 § meddelas bestämmelse av enahanda innebörd som i 7 § 1 mom. i de sakkunnigas förslag. Med bostadsrätt avses varje sådan upplåtelse av nyttjanderätt till lägenhet i föreningen tillhörigt hus, vilken sker för obegränsad tid. Med upplåtelsen avses i det överarbetade förslaget själva det avtal, varigenom rätten uppkommer, ej såsom i sakkunnigförslaget tillträdet av lägenheten. När ett dylikt avtal kan anses hava kommit till stånd, angives ej i lagen. Fråga härom får avgöras enligt allmänna rättsregler. Uppenbart är dock, att ett dylikt avtal måste anses vara för handen, så snart föreningen uppburit tillträdesbelopp eller ekonomiskt bidrag utan återbetalningsskyldighet. Särskilt stadgande, att tillträdesbelopp eller del därav ej må uppbäras av annan än medlem, som tecknat sig å behörig teckningslista, lärer följaktligen ej vara erforderligt.

11 §, motsvarande 9 § i sakkunnigförslaget, företer i sakligt hänseende den avvikelse från detta förslag, att i teckningslistan skall utmärkas, om teckningen är omedelbart bindande eller ej. I likhet med sakkunnigförslaget stadgas här, att endast en teckningslista må upprättas. Emellertid kan det inträffa, att flera personer teckna sig för samma lägenhet. En särskild bestämmelse har med hänsyn härtill upptagits i 12 § av innehåll, att den teckning, som först ägt rum, skall gälla, där ej annat är föreskrivet i teckningslistan.

## 13 §.

I denna paragraf regleras det förhållande, som uppkommer, när föreningen utan iakttagande av de bestämmelser, som skola tillämpas i fråga om upplåtelse av bostadsrätt, upplåter nyttjanderätt för obegränsad tid till lägenhet i föreningens hus. Beträffande frågan, när dylik rätt kan anses upplåten, får jag hänvisa till vad jag anfört vid 10 §.

Enligt sakkunnigförslaget är i nu förutsatt fall upplåtelsen ogiltig gent emot den, till vilken upplåtelsen skett, men äger denne likväl, om han så önskar, kvarstå såsom bostadsrättshavare. Anspråk, grundat på dylikt förhållande, skall göras gällande inom två år.

Dessa regler har jag ansett icke böra upptagas i det överarbetade förslaget. Med hänsyn till den vidgade rättsverkan, som knutits till planen, är det nödvändigt, att den, vilken inträder såsom bostadsrättshavare, är så att säga bunden till viss ekonomisk plan i avseende å såväl rättigheter som skyldigheter. Det är oförenligt med lagens ståndpunkt i övrigt att låta ett avtal av nu angiven innebörd bliva gällande såsom bostadsrättsupplåtelse. Ej heller läser en lösning av spørgsmålet stå att vinna med ett stadgande om rätt för den, till vilken upplåtelsen skett, att senare genom teckning å teckningslista i behörig ordning förvärva bostadsrätt. Endast i sällsynta fall torde nämligen de villkor, som innefattas i en dylik upplåtelse, samt de rättigheter och skyldigheter, som härledas ur teckning å lista, upptagande viss plan, sammanfalla eller kunna bringas till överensstämmelse. Några allmängiltiga regler för dylika fall lära ej kunna uppställas. Under sådana förhållanden erbjuder sig knappast annan utväg än att fastslå, att upplåtelse av lägenhet med rätt, vilken betecknats såsom bostadsrätt, eller eljest med nyttjanderätt för obegränsad tid är ogiltig, där upplåtelsen skett till annan än den, som tecknat sig å behörig teckningslista. Ogiltigheten inträder omedelbart och särskilda regler för framställande av anspråk å skadestånd synas icke vara påkallade.

Emellertid torde för det fall, att den, till vilken upplåtelse skett, tillträtt lägenheten, vissa regler böra meddelas beträffande hans rätt att kvarsitta. Här om hava bestämmelser upptagits i 2 mom. Innehavare av lägenhet anses nyttja denna på grund av hyresavtal med hyrestiden bestämd till den fardag, som inträffar näst efter tre månader från uppsägning. Uppsägningsrätt tillkommer såväl föreningen som nyttjanderättshavaren. Vid utövning av rätten att vid bristande överenskommelse mellan parterna fastställa övriga villkor för denna hyresrätt har domstolen att utgå från vad i orten i allmänhet gäller i fråga om hyresupplåtelse av lägenheter av motsvarande slag.

## 14 §.

I fråga om denna paragraf torde jag få hänvisa till de sakkunnigas framställning.

## 15 §.

I den allmänna motiveringen hava de sakkunniga uttalat, att innehavare av bostadsrätt skall äga frihet att överlåta bostadsrätten, men att det med hänsyn

till betydelsen för bostadsföreningarna att erhålla lämpliga personer såsom bostadsrättshavare bör överlämnas åt styrelsen att sanktionera överlåtelsen genom att godkänna köparen såsom medlem i föreningen. Överlåtes rätten till någon, som redan är medlem, skulle dylik sanktion ej ifrågakomma; vid antagande av medlem hade styrelsen att fästa avseende å sökandens lämplighet såsom bostadsrättshavare. Till den uppfattning, de sakkunniga sålunda uttalat, kan jag i det stora hela ansluta mig. I efterföljande paragrafer hava upptagits vissa närmare bestämmelser för styrelsens prövningsrätt i fråga om medlems antagande.

Anmärkas må, att stadgandet i denna paragraf ej har avseende å familjerättsligt fång eller testamente. Huru skall förfaras, då någon, som förvärvat rätten på grund av dylikt fång, ej kan antagas till medlem, stadgas i 27 §.

#### 16 §.

Enligt regeln i 15 § skall, där den, till vilken bostadsrätt överlåtits, ej varder antagen till medlem, överlåtelsen vara utan verkan. En dylik regel läser emellertid näppeligen kunna upprätthållas i fråga om överlåtelse, som skett genom exekutiv auktion. Föreningens berättigade intressen torde icke trädas för nära genom en föreskrift, att den, som förvärvat bostadsrätt å sådan auktion, ej må vägras inträde såsom medlem. Stadgande härom har införts i denna paragraf.

#### 17 §.

Rörande stadgandet i denna paragraf får jag hänvisa till vad de sakkunniga anfört i den allmänna motiveringen. I sakligt hänseende hava vidtagits ett par ändringar. I sakkunnigförslaget torde med uttrycket 'arvinge' hava avsetts person, som vid tiden för överlåtelsen skulle hava varit arvsberättigad. Med hänsyn till den begränsning av de arvsberättigades krets, som genom den nya arvslagen införts, synes det böra tillkomma innehavare av bostadsrätt att fritt överlåta denna rätt till envar skyldeman, som enligt lag äger taga arv efter överlåtaren, oavsett om vid överlåtelsen närmare arvinge fanns eller ej.

Det sätt, varpå i sakkunnigförslaget angivits de föreningar, som begränsat sin verksamhet till vissa grupper av medlemmar, synes kunna medföra en mer restriktiv tillämpning än som kan anses skäligt och lämpligt. Jag har därför låtit i paragrafen införa ett tillägg, varigenom stadgandets tillämplighetsområde vidgas, utan att dock bestämmelsen går utöver vad därmed torde hava åsyftats.

#### 18 §.

I första momentet hava upptagits regler för styrelsens prövningsrätt i andra fall än de i lagförslaget förut behandlade. Reglerna torde överensstämma med vad som redan nu i allmänhet tillämpas inom bostadsföreningarna. I fall, som avses i detta moment, äro samtliga de villkor, som stadgarna uppställa för medlemskap, giltiga, sålunda ej blott villkor av den beskaffenhet, varom förmäles i 17 §.

Med uttrycket 'skäligen bör tagas för god såsom medlem' avses ej blott, att

vederbörande är vederhäftig för de ekonomiska förpliktelser, som åligga innehavare av bostadsrätt, utan även att hans personliga egenskaper äro sådana, att han kan anses lämplig såsom medlem i föreningen.

De sakkunniga hava framhållit, att styrelsens prövningsrätt kan föranleda vissa missbruk. I ändamål att förebygga obefogad vägran hava, såsom jag tidigare omnämnt, de sakkunniga förslagit, att, där styrelsen två gånger vägrat att godkänna till olika personer verkställda överlåtelse, styrelsen skall vara skyldig att på överlåtarens begäran försälja bostadsrätten å offentlig auktion. Denna anordning har ej synts mig tillfredsställande. Den innebär, att styrelsen, även om dess vägran att godkänna de till inträde i föreningen anvisade personerna måste anses grundad på objektivt giltiga skäl, skall vara pliktig att föranstalta om auktion. I stället för att åstadkomma en realprövning av styrelsens åtgärd utgår förslaget alltså från den presumtion, att en upprepad vägran innebär missbruk av prövningsrätten. En sådan bestämmelse lär kunna verka därhän, att en överlåtare visar sig mindre nogräknad i fråga om köparens lämplighet, då han kan utgå från att styrelsen i det längsta söker undvika en tvångsförsäljning.

Tanken att i här avsedda fall låta frågan om medlems antagande underställas myndighets prövning har avvisats av de sakkunniga, enär de skäl, som ligga till grund för styrelsens vägran, ofta kunna vara av beskaffenhet att icke lämpligen böra offentliggöras. I viss mån delar jag denna uppfattning. Men den enda lösning, som tillgodoser såväl föreningens intresse att ej nödgas mottaga olämpliga medlemmar som ock medlems rätt att kunna genom överlåtelse förfoga över sin bostadsrätt, synes ligga däri, att styrelsens vägran kommer att opartiskt prövas av ett utomstående organ. Härvid måste dock beaktas, att denna prövning icke bör äga rum inför offentligheten. Förbises må ej heller vikten därav, att frågan kan avgöras utan tidsutdräkt. Med hänsyn härtill har prövningen lämpligen synts kunna ske av en skiljenämnd, mot vars beslut talan ej må föras. Bestämmelse härom har införts i 2 mom.

Skiljenämndens prövning måste tydligen avse såväl, huruvida hinder för medlems antagande möter på grund av bestämmelse i stadgarna, som ock huruvida den föreslagne skäligen bör tagas för god såsom medlem. Dessa båda frågor lära nämligen icke kunna särskiljas; styrelsen kan ej gärna förpliktas att i sitt protokoll angiva, av vilken anledning vägran skett. Och mången gång kan fråga om hinder för medlems antagande på grund av bestämmelse i föreningens stadgar vara att hänföra till en ren skälighetsprövning. Att alltså enligt förslaget styrelsens beslut komma att prövas av olika organ, allteftersom fråga är om fall, som avses i 17 §, eller fall enligt 18 §, torde ej innebära någon oegentlighet, då förra fallet uteslutande är att betrakta såsom en rättsfråga och därför bör komma under domstols bedömande.

Emellertid är det uppenbart, att rätten att påfordra skiljedom rörande styrelsens vägran att till medlem antaga en person, till vilken bostadsrätten överlåtits, ej bör kunna utövas annat än inom viss kort tid. Jag har ansett en tidrymd av fyra veckor efter erhållen kunskap om beslutet vara skälig för att lämna vederbörande tillfälle att söka rättelse.

## 19 §.

I likhet med de sakkunniga anser jag lämpligt, att i stadgarna må kunna intagas förbehåll om lösningsrätt för föreningen eller för medlem vid övergång av bostadsrätt. I ett avseende har jag dock ansett mig böra tillstyrka saklig ändring i sakkunnigförslaget. Lösningsrätt synes kunna tillåtas, även där bostadsrätten övergår till medlem. I vissa föreningar äro nämligen medlemmarna i den ordning de inträtt i föreningen berättigade att övertaga lediga bostadsrätter.

## 20 §.

Denna paragraf överensstämmer med 19 § i sakkunnigförslaget. Som emellertid en avliden medlems dödsbo icke utan vidare är att betrakta såsom medlem, har stadgandet synts böra fullständigas med föreskrift därom, att i fall, som i paragrafen avses, dödsbo svarar på enahanda sätt som medlem.

## 21 §.

Denna paragraf motsvarar 20 § 1 mom. i sakkunnigförslaget. Stadgandet har underkastats en redaktionell omarbetning.

## 22 §.

I denna paragraf hava upptagits bestämmelser angående den förteckning över lägenheter, upplåtna med bostadsrätt, vilken det skall åligga styrelsen att upprätta. Enligt det överarbetade förslaget hava föreskrifterna om lägenhetsförteckningens innehåll i större utsträckning än i sakkunnigförslaget ställts i relation till den ekonomiska planen. Härigenom har åt förteckningen givits karaktären av en urkund, avsedd att tjäna till bevis om de rättigheter och skyldigheter, som äro anknutna till de särskilda bostadsrätterna. Såsom jag förut omnämnt, hava i det överarbetade förslaget införts bestämmelser angående rätt för medlem, som innehar bostadsrätt, att påfordra inlösen från föreningens sida av bostadsrätten i vissa fall, där genom någon föreningens åtgärd avvikelse skett från den ekonomiska plan, som var gällande vid tiden för upplåtelsen av bostadsrätten. För bedömande, huruvida dylikt anspråk kan göras gällande, blir lägenhetsförteckningens innehåll tydligen av stor vikt.

Förteckningen skall uppläggas, så snart lägenhet upplåtes med bostadsrätt, och skall lägenhet införas i förteckningen i samband med att bindande avtal om bostadsrätt kommer till stånd. Införandet i förteckningen utgör härigenom så att säga den yttre bekräftelsen å bostadsrättens uppkomst.

Förteckningen skall upptaga en beskrivning av lägenheten i enlighet med planen. Har vid byggnadens uppförande avvikelse skett från planen, skall anmärkning härom ske i beskrivningen. Likaledes skall om senare verkställda förändringar anteckning göras i förteckningen.

I överensstämmelse med vad som förordats av de sakkunniga skall den ekonomiska planen vara utgångspunkten för det värde, som för lägenheten skall angivas i förteckningen. Avvikelse från det i planen upptagna värdet må ej ske i annat än i lagen angivet fall. Förteckningen skall nämligen uppläggas, så

snart någon bostadsrätt blivit upplåten, och enligt 23 § skall kontrabok utställas till medlem, då bostadsrätt upplåtes till honom. Med hänsyn härtill är det uteslutet, att för de bostadsrätter, som upplåtas innan byggnadskostnaderna eller andra utgifter med visshet kunna bestämmas, upptaga annat värde än det i planen angivna. Enär förhållandet mellan de olika lägenheternas värden skall vara oföränderligt, måste alltså samtliga lägenheters värden angivas i överensstämmelse med planen.

I ett särskilt fall skola dock andra värden angivas i förteckningen, nämligen, om genom föreningens åtgärd lägenheten erhållit annan inredning än i planen avsetts. Föranledes härav ändring av värdet skall anteckning därom göras i förteckningen. Denna föreskrift är tillämplig, vare sig förändringen skett redan vid lägenhetens första inredning eller sedermera. Förändring anses hava skett genom föreningens åtgärd, när föreningen har att svara för de för förändringens vidtagande erforderliga kostnaderna.

I överensstämmelse med sakkunnigförslaget stadgas i det överarbetade förslaget, att förteckningen skall innehålla uppgift om varje lägenhets innehavare, varjämte anteckning skall ske om därutinnan inträffade förändringar.

Med hänsyn till den ökade betydelse, den ekonomiska planen erhållit enligt det överarbetade förslaget, har det ansetts nödvändigt införa uttrycklig bestämmelse, att planen skall finnas lätt tillgänglig hos föreningen. Likaledes blir det av vikt för såväl föreningen som för enskild medlem att utan omgång eller svårighet kunna styrka, vilken teckningslista som är grundläggande för den varje särskild medlem tillkommande bostadsrätten. Med hänsyn härtill har i denna paragraf intagits föreskrift, att planer och teckningslistor skola vara fogade vid förteckningen.

### 23 §.

Enligt 11 § kan teckning å teckningslista medföra den omedelbart inträdande verkan, att avtal om upplåtelse av bostadsrätt kommit till stånd. Men förslaget utgår från att upplåtelsen kan göras beroende av vissa villkor, på sätt de sakkunniga närmare utvecklat i motiveringen till 9 § i sitt förslag. Även jämlikt 12 § i det överarbetade förslaget kan upplåtelsen vara beroende av bestämmelse i teckningslistan. Stundom kan därför vara ovisst, när upplåtelsen är att anse såsom definitiv. I ändamål att denna ovisshet snarast möjligt må avlägsnas föreskrives i 23 §, att styrelsens skyldighet att utfärda kontrabok skall inträda samtidigt med att upplåtelseavtalet kommit till stånd. Är avtalet definitivt, kan alltså medlemmen påfordra, att kontrabok utfärdas för honom.

I anslutning till vad som föreslagits i fråga om lägenhetsförteckningen hava beträffande kontraboken upptagits vissa bestämmelser, varigenom jämväl denna ställts i närmare sammanhang med den ekonomiska planen. Sålunda har i lagtexten uttryckligen utsagts, att bokens uppgifter om lägenhetens värde o. d. skola hänföra sig till lägenhetsförteckningens innehåll. Men dessutom har meddelats föreskrift, att boken skall utmärka, enligt vilken ekonomisk plan bostadsrätten upplåtits. Med hänsyn till den rätt, som enligt förslaget till-

lagts medlem att vid visst frånträdande av planen från föreningens sida påfordra inlösen av bostadsrätten, är det av vikt för honom att kunna styrka, hur i nämnda avseende förhåller sig.

För att bokens innehåll skall vid varje tillfälle vara i överensstämmelse med rådande förhållanden har skyldighet ålagts styrelsen att underrätta medlem om ändring i avseende, varom boken skall innehålla uppgift, samt att på medlems begäran därom göra anteckning i boken.

#### 24 §.

Denna paragraf överensstämmer med 22 § i sakkunnigförslaget.

#### 25 §.

Denna paragraf skiljer sig från motsvarande stadgande i sakkunnigförslaget allenast därutinnan, att den redan i 1 § uttalade föreskriften om bostadsrättens obegränsade giltighetstid här fått utgå samt att jämväl avliden medlems dödsbo förklarats äga utöva bostadsrätt.

#### 26 §.

Förevarande paragraf äger motsvarighet i 23 § 2 mom. i sakkunnigförslaget.

#### 27 §.

I sakkunnigförslagets 14 och 15 §§ hava upptagits bestämmelser med syfte att vid bodelning eller arvskifte bevara bostadsrätten åt innehavarens make eller närmaste arvinge och att för denne underlätta utlösen av övriga bodelägare. Bestämmelserna, vilka för ifrågavarande föreningar torde vara av jämförelsevis ringa praktisk betydelse, hava avfattats med motsvarande stadgande i äborättslagen såsom förebild. Då de sakkunniga ej ansett sig kunna föreslå införande av förmånsrätt för den dödsbodelägare tillkommande fordran å lösen för bostadsrätten, har jag ansett bestämmelserna kunna såsom mindre behöfliga utgå.

Jag har låtit i denna paragraf upptaga ett stadgande av innehåll, att, där rätten genom familjerättsligt fång övergår till någon, mot vars antagande till medlem hinder möter på grund av stadgandet i 17 §, styrelsen äger anmana honom att inom sex månader överlåta rätten till annan, som ej må förvägras inträde såsom medlem. Ställer förvärvaren sig ej anmaningen till efterrättelse, skall styrelsen äga att för hans räkning sälja bostadsrätten å offentlig auktion.

Innebörden av förslagets bestämmelser rörande rätten för dödsbo att utöva bostadsrätt är följaktligen den, att i regel ett oskiftat dödsbo äger kvarsitta i lägenheten och utöva bostadsrätten. Härav torde ej följa någon olägenhet för föreningen, och i många fall synes bäst överensstämman med rättvisa och billighet, att dödsbodelägarna äga gemensamt begagna bostadsrätten, t. ex. mor och barn eller två systrar. Däremot kan dylik rätt ej medgivas, om hinder på grund av 17 § föreligger för dödsbodelägarnas an-

tagande till medlemmar. För detta fall ävensom för den händelse, att efter bodelning eller arvskifte bostadsrätten tillfallit någon, som av nyssnämnda anledning ej kan antagas till medlem, läres särskild bestämmelse ej böra saknas i lagen. Eljest kan styrelsens rätt enligt 17 § att vägra godkänna förvärvaren såsom medlem eluderas. Till undvikande härav synes styrelsen böra tillerkännas försäljningsrätt, under förutsättning att ej stärbhuset eller förvärvaren överlåter bostadsrätten till någon, mot vars antagande till medlem hinder ej möter. Styrelsen bör utan svårighet kunna skaffa sig kännedom om dödsboet och de närmare omständigheter, som härvid äro av betydelse. Föreligger sådant fall, som i denna paragraf avses, har styrelsen att tillställa dödsboet resp. förvärvaren anmaning att överlåta bostadsrätten till lämplig person. Därvid bör tillika angivas det äventyr, som i lagen stadgas för den händelse att ej inom sex månader sådan person gör ansökning att bliva antagen till medlem.

## 28 §.

I 24 § i sakkunnigförslaget meddelas bestämmelse angående den befogenhet, som tillkommer medlem i det fall att lägenheten vid tillträdet ej finnes i avtalat skick; stadgandet är avsett att gälla vare sig lägenheten framträder i förbättrat eller i försämrat skick. Emellertid torde, såsom ock länsstyrelsen i Malmöhus län framhållit, näppeligen en gemensam regel kunna uppställas för dessa båda fall. I det överarbetade förslaget har därför bestämmelsen uppdelats i skilda paragrafer med ett efter varterdera fallet lämpat innehåll. I 28 § behandlas det fall, att lägenheten vid tillträdet ej är i så gott skick, som den ekonomiska planen utvisar, eller eljest ej svarar mot vad medlem skäligen äger fordra. Paragrafen, som ej företer saklig avvikelse från sakkunnigförslaget, överensstämmer i det väsentliga med 3 kap. 10 § lagen om nyttjanderätt till fast egendom. Med hänsyn till den olikhet, som består i rättsförhållandet mellan å ena sidan en föreningsmedlem och en bostadsförening och å andra sidan mellan en hyresgäst och en hyresvärd, äro emellertid villkoren för befogenhet att frånträda bostadsrätten något strängare än för rätt att uppsäga ett hyresavtal. I förhållande till hyreslagens motsvarande stadgande skärpta förutsättningar hava ock uppställts för föreningens skadeståndsskyldighet. En väsentlig olikhet föreligger jämväl därutinnan, att stadgandet ej är dispositivt. Med hänsyn till att medlem för all framtid skall vara bunden vid lägenheten läres det vara nödvändigt att giva stadgandet tvingande karaktär.

## 29 §.

Denna paragraf motsvarar 25 § i sakkunnigförslaget och överensstämmer till sitt sakliga innehåll med denna utom såvitt angår mom. 3, vilket är nytt. Övervägande skäl hava synts tala för att ej göra bestämmelsen tvingande.

## 30 §.

Paragrafen överensstämmer i sak med 26 § i de sakkunnigas förslag.

## 31 §.

I denna paragraf upptagas några fall, då medlem äger frånträda bostadsrätten på grund av att åtgärd vidtagits, som innebär avsteg från den ekonomiska planen. Dessa åtgärder kunna antingen direkt hänföra sig till den särskilda lägenhet, som medlem innehar med bostadsrätt, eller ock avse föreningens verksamhet i övrigt.

Vad beträffar åtgärder av förstnämnda slag må erinras, att i 28 § redan behandlats det fall, att lägenheten vid tillträdet finnes i bristfälligt skick. Förevarande paragraf åter angår det fall, att lägenheten erhållit annan inredning än i planen avsetts och att därav föranledes väsentlig ökning av de för bostadsrätten utgående avgifterna. Stadgandet är tillämpligt vare sig åtgärden vidtagits före eller efter det lägenheten första gången tagits i bruk. Väl ligger det i förhållandenas natur att den, som med bostadsrätt innehar en lägenhet, skall äga att i allmänhet förfoga över lägenheten såsom om han vore dess ägare. Men denna rätt får ej utgöra hinder för vidtagande av sådana ändringar i lägenhetens inredning, vilka påkallas av ett behörigt föreningsintresse. Föreningen måste vara berättigad att även mot medlems bestridande vidtaga dylik åtgärd. Härvid torde dock böra göras den inskränkning, att åtgärden ej får medföra en försämring av lägenheten. I 54 § har intagits bestämmelse därom, att beslut, som innebär, att lägenhet kommer att försämras, ej är giltigt mot bestridande av den medlem, som innehar lägenheten. Tillika hava i samma paragraf givits vissa föreskrifter, som innebära garanti för att beslut, som eljest medför väsentlig ändring av lägenhet, ej må tillkomma oöverlagt. Har nu en dylik förändring i behörig ordning företagits, men medför den endast en mindre ökning i de för bostadsrätten utgående avgifterna, synes medlem ej äga befogat anspråk på att kunna undandraga sig dessa höjda avgifter. Annorlunda är förhållandet, därest ökningen är väsentlig. Medlem bör då kunna påfordra, att föreningen inlöser hans bostadsrätt.

Särskilda regler torde ej behöva uppställas för det fall, att föreningen i strid med stadgandet i 54 § vidtagit åtgärd, som där omnämnas.

Vad nu anförts har avseende å det fall, att föreningens åtgärd direkt angår en särskild lägenhet. Enahanda regler synas emellertid böra gälla även för den händelse, att andra åtgärder vidtagas, varigenom de för bostadsrätt utgående avgifterna komma att väsentligt höjas. Sådana åtgärder äro t. ex. uppförande av nya föreningshus, modernisering av föreningshus, förändring av vissa lägenheter eller utvidgning av föreningsrörelsen. Däremot avses ej sådana åtgärder, vilka endast innebära en ändring i ett redan bestående förhållande, såsom t. ex. fastighetens intecknande i ändamål att med lånebeloppet antingen gälda byggnadskostnader, som uppkommit till följd av att i planen gjorda beräkningar icke hållit streck, eller att bereda täckning för tillträdesbelopp för lägenheter, som ej blivit upplåtna med bostadsrätt.

I fall, som avses i denna paragraf, torde, i motsats till vad som gäller enligt föregående paragrafer, skadestånd ej böra ifrågakomma. En medlem synes nämligen ej med fog kunna göra anspråk på att åtgärder av nu angivet slag ej

skola vidtagas. Det ligger i denna verksamhets natur, att förändringar och utvidgningar, som medföra ökade avgifter, icke kunna helt och hållet utebliva. Medlemmarnas berättigade intressen synas bliva tillfyllest tillgodosedda genom rätten att påfordra bostadsrättens inlösen.

Rätten att frånträda bostadsrätten torde ej böra stå medlem öppen hur länge som helst. En tidrymd av tre månader från det medlemmen erhöll kunskap om åtgärden synes innebära tillräckligt rådrum för sakens övervägande.

Uppsägningsrätt tillkommer självfallet ej medlem, som i en eller annan form godkänt åtgärd av här avsett slag.

### 32 §.

Den i det överarbetade förslaget upptagna bestämmelsen, att ny plan skall upprättas, när viss förändring inträffat i avseende å förhållande, varom planen bör innehålla upplysning, måste självfallet medföra uppsägningsrätt för den, åt vilken bostadsrätt upplåtits i strid med denna bestämmelse. Uppsägning bör dock ej kunna göras, om medlemmen vid upplåtelsen ägde kännedom om det förändrade förhållandet. Då uppsägning sker, ligger det i sakens natur, att bostadsrättens förlust skall medföra rätt till skadestånd.

Även i här avsedda fall torde för uppsägningsrätt böra gälla en preklusionsfrist av tre månader.

### 33 §.

I denna paragraf har intagits föreskrift om skyldighet för föreningen att i förut behandlade fall inlösa bostadsrätt.

I 2 mom. tillerkännes medlem rätt att kvarsitta viss tid efter det lösen för bostadsrätten erlagts. Under tiden torde medlemmen, där ej annat är stadgat, vara skyldig att gälda å honom belöpande föreningsavgifter.

### 34—38 §§.

Dessa paragrafer överensstämma i sakligt hänseende i huvudsak med motsvarande stadganden i sakkunnigförslaget. Endast i ett par avseenden hava vidtagits ändringar i sak. Sålunda har i 34 § gjorts den inskränkning i föreningens skyldighet att svara för reparationer i anledning av brand- eller vattenledningsskada, att där skadan uppkommit genom medlemmens vållande, han själv har att svara för densamma botande. Med denna ändring avses att fastslå, att medlemmen har att bära ansvar ej blott för sådan skada, som han föranlett genom direkt åtgörande, utan jämväl för den skada, som uppkommit därigenom, att han underlåtit att utan dröjsmål underrätta föreningen om timad skada av beskaffenhet att med dess avhjälpande ej kan utan äventyr anstå. Däremot är föreningen fortfarande i förhållande till övriga medlemmar ansvarig för botande av skada, som uppkommit genom viss medlems vållande. Vidare har i 36 § gjorts ett tillägg av innebörd, att de särskilda ordningsföreskrifter, som en förening kan vilja fastställa till efterrättelse för sina medlemmar, icke få äga en rent godtycklig karaktär, utan att de måste uppbäras av något sakligt föreningsintresse; för deras giltighet förutsättes överensstämmelse med ortens sed och allmänna uppfattning.

## 39 §.

I denna paragraf hava sammanförts stadgandena i sakkunnigförslagets 32 och 33 §§.

I likhet med de sakkunniga anser jag behov förefinnas av en föreskrift av den innebörd denna paragraf utmärker. På sätt länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län framhållit, synes dylikt stadgande dock icke böra mot medlems bestridande kunna sättas ur kraft genom bestämmelse i avtalet angående överlåtelse av föreningshuset. 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. Stadgandet har därför i det överarbetade förslaget erhållit tvingande karaktär.

Vad beträffar övriga hyresvillkor är jag ense med de sakkunniga däri, att regler icke skola lämnas i lagen beträffande villkorens bestämmande, utan att åt parterna, eller, i brist på överenskommelse dem emellan, åt domstol överlämnas att därom träffa avgörande. Dock torde i fråga om hyresbeloppet viss grund för dess beräkning böra angivas i lagen. Det överarbetade förslaget innehåller härutinnan den bestämmelse, att i avvidan på domstols beslut det årliga vederlag, som senast varit gällande, fortfarande skall utgå. Då emellertid av skilda anledningar vederlaget kan vara olämpligt såsom mätare av hyresvärdet, har domstolen naturligtvis fria händer att i sitt utslag bestämma hyran till annat belopp.

## 40 §.

Innehållet i denna paragraf har syntes lämpligen böra upptagas i denna avdelning av lagen och ej, såsom i sakkunnigförslaget skett, i samband med föreskrifter om styrelse och föreningssammanträde.

## 41 och 42 §§.

I dessa paragrafer meddelas bestämmelser angående bostadsrättens förverkande vid vissa fall av underlåtenhet från medlems sida att fullgöra honom åliggande skyldigheter eller av överträdelse av givna föreskrifter. 41 § behandlar verkan av dylik underlåtenhet, som ägt rum, innan tillträde skett. I 42 § behandlas sådana fall, som inträffa efter tillträdet.

I förra fallet torde knappast kunna föreligga annan underlåtenhet än beträffande erläggande av tillträdesbelopp. I likhet med de sakkunniga anser jag, att i dylikt fall försäljning av bostadsrätten ej bör ifrågakomma. Jag delar ock den av de sakkunniga uttalade uppfattningen, att medlemmen måste hava en tämligen rundligt tilltagen tid efter anmaningen för att inbetala beloppet. Denna tid har syntes lämpligen kunna fastställas till en månad. Underlåter medlemmen att inom denna respittid erlagga den oguldna avgiften, synes det befogat att, såsom i förslaget skett, fränkänna honom rätt att återkräva redan erlagt belopp. Anledning har ej syntes föreligga att för detta speciella fall föreskriva skyldighet att erlagga ränta å oguldet belopp. Med hänsyn därtill att, såsom i vissa yttranden framhållits, en reservfond vanligen är av ringa betydelse för en bostadsförening, har jag ansett mig kunna tillstyrka, att för-

eningarna i avseende å det förverkade beloppets användning må handla efter gottfinnande.

Beträffande 42 § hava från vissa myndigheters sida hemställts om någon jämkning i syfte att medlems bostadsrätt må erhålla ett starkare skydd än som följer av sakkunnigförslaget. Väl kan det synas naturligt att i fråga om bostadsrätt uppställa strängare villkor för förverkande än när det gäller hyresrätt. Men å andra sidan måste ihågkommas, att där hyresgäst gör sig skyldig till förfarande, som medför skada för fastigheten, detta i regel träffar endast hyresvärderna. Inom en bostadsförening åter kan skadan medföra verkningar för samtliga innehavare av bostadsrätt. Likartat är förhållandet, om medlem eljest missbrukar sin bostadsrätt. I ett hyreshus står det en hyresgäst, som finner sig störd av annan hyresgäst, fritt att avflytta, men i ett föreningshus innebär avflyttning i regel jämväl tvång till föryttring av bostadsrätten. Med hänsyn härtill och då det uppenbarligen är av stor vikt för föreningen, att medlem iakttagit sina skyldigheter i avseende å lägenhetens nyttjande, har jag ansett mig icke kunna tillstyrka någon avvikelse från de föreskrifter sakkunnigförslaget härutinnan upptager. Erinras må, att där vad som lägges medlem till last är av ringa betydelse, han ej må skiljas från lägenheten.

Endast i ett avseende har jag i anledning av framställda erinringar funnit mig böra förorda en ändring i sakkunnigförslaget, nämligen så tillvida, att i det överarbetade förslaget intagits bestämmelse av enahanda innebörd som stadgandet i 7 § i 1923 års lag med vissa bestämmelser rörande hyra. Denna bestämmelse har synts lämpligen kunna upptagas i 43 §.

I olikhet med sakkunnigförslaget avses i det överarbetade förslaget med bostadsrätt endast den särskilda form av nyttjanderätt, varom den nu ifrågavarande lagen kommer att innehålla bestämmelser. Förfarande, som i 42 § avses, medför förverkande av denna bostadsrätt. Att medlem genom erläggande av tillträdesbelopp jämväl förvärvat ett ekonomiskt värde, som enligt lagens anordning är knutet till bostadsrätten, saknar i detta avseende betydelse. Hur detta värde, vilket jag, i likhet med de sakkunniga, anser även i fall av bostadsrättens förverkande böra tillkomma medlemmen, skall realiseras, behandlas i 48 §.

#### 43 §.

Allenast med den avvikelse, som omnämnts vid 42 §, överensstämmer förevarande paragraf med 35 § i sakkunnigförslaget.

#### 44 §.

Innehållet i denna paragraf är överensstämmande med de sakkunnigas förslag.

#### 45 §.

I förevarande paragraf, vilken motsvarar 37 § i sakkunnigförslaget, hava med anledning av de stadganden om uppsägningsrätt, vilka upptagits i 28 § och följande paragrafer, vidtagits vissa redaktionella ändringar.

## 46 och 47 §§.

Dessa paragrafer överensstämma i sak med bestämmelserna i 38 och 39 §§ i sakkunnigförslaget utom så tillvida, att av billighetsskäl medlem i de fall, då han ej skall vara skyldig att genast avflytta från sin lägenhet, förklarås berättigad kvarsitta till den fardag för avträdande av förhyrd lägenhet, som infaller näst efter tre månader från uppsägning.

## 48 §.

I och med bostadsrättens förverkande upphör all rätt för medlemmen att förfoga över lägenheten; någon valrätt för honom att uthyra lägenheten eller att försälja bostadsrätten förefinnes ej. Däremot bör han, såsom jag i annat sammanhang (vid 42 §) uttalat, äga utfå det ekonomiska värde, som bostadsrätten kan representera. I likhet med de sakkunniga anser jag, att detta värde bör, så fort ske kan, genom bostadsrättens föryttring förvandlas i kontanta penningar. Sättet för föryttringen synes i första hand böra bero av överenskommelse mellan föreningen och medlemmen. Kan överenskommelse ej träffas, torde, på sätt de sakkunniga föreslagit, bostadsrätten böra genom föreningens försorg säljas å offentlig auktion.

## 49 §.

I denna paragraf, motsvarande 42 § i sakkunnigförslaget, har endast vidtagits en redaktionell ändring.

## 50 §.

Enligt 48 § 1 mom. i de sakkunnigas förslag äger, där föryttring av föreningen tillhörigt hus ägt rum, medlem, som i huset innehåft lägenhet med bostadsrätt, påfordra, att föreningen skall träda i likvidation. I motiven anföres härom, att genom en sådan försäljning medlemmens ursprungliga bostadsrätt rubbas. Då det näppeligen torde överensstämma med rättvisa och billighet, att medlemmen skall kunna tvingas att övertaga en lägenhet i ett annat hus, som till äventyrs kan hava förvärvats i stället för det föryttrade huset, måste honom tillerkännas gottgörelse för det ekonomiska värde, bostadsrätten kan hava. Därest överenskommelse ej kan träffas om utlösen av bostadsrätten, bör medlem vara berättigad påfordra föreningens trädande i likvidation. Endast om stadgarna föreskriva, att frågan om utlösen skall avgöras av skiljemän, skulle dylik rätt ej förefinnas.

Jag delar de sakkunnigas uppfattning, att medlem i nu avsett fall skall äga utfå värdet av den upphörda bostadsrätten, varemot jag icke kan biträda deras förslag i vad det avser, att en medlem skall kunna under angivna förhållanden tvinga föreningen att träda i likvidation. I syfte att få i lagtexten angiven den rätt, som sålunda skall tillkomma medlem, har paragrafen erhållit en från sakkunnigförslaget avvikande formulering. Därjämte hava i paragrafen upptagits regler för beräkning av det belopp, medlem skall äga uppbära såsom ersättning för bostadsrätten.

Anledning har ej syns föreligga att giva stadgandet i denna paragraf tvingande karaktär.

## 51 §.

I enlighet med vad som skett i övriga förekommande fall, har även i 51 § endast angivits den avvikelse, som göres från huvudstadgandet i föreningslagen.

## 52—54 §§.

I fråga om de fall, då särskild röstpluralitet skall erfordras för giltighet av vissa beslut, är jag i stort sett ense med de sakkunniga. Beträffande åter spörsmålet, hur denna pluralitet skall vara beskaffad, har jag ej kunnat i allo ansluta mig till sakkunnigförslagets ståndpunkt. De beslut, som avses i dessa paragrafer, gälla förhållanden, vilka nära beröra bostadsrätten, och bestämmelserna om kvalificerad majoritet hava tillkommit i syfte att bereda bostadsrättshavaren skydd mot åtgärder eller förfoganden, som verka förändrande å hans rätt. Emellertid måste beaktas, att ändamålet lätteligen kan förfelas, där ej åt de medlemmar, som innehava bostadsrätt, tillerkännes större inflytande å besluten än som skett i sakkunnigförslaget. Jag har därför låtit omarbета dessa stadganden i den riktning, att de medlemmar, som innehava bostadsrätt, skola erhålla bestämmanderätten i förevarande fall. Sålunda har i 52 § intagits föreskrift därom, att för giltighet av beslut om ändring av stadgarna alltid erfordras, att beslutet biträts av minst två tredjedelar av dem, som innehava bostadsrätt. Enahanda bestämmelse har upptagits i 53 § i fråga om giltighet av beslut rörande föreningens trädande i likvidation eller försäljning av föreningshuset.

I förhållande till 46 § i sakkunnigförslaget företer 54 § i det överarbetade förslaget den avvikelse, att för giltighet av beslut, som innebär en försämring av viss lägenhet, samtycke erfordras av den medlem, som innehar bostadsrätten. Rörande skälen härför får jag hänvisa till vad jag tidigare anført. Vad beträffar beslut, som eljest kan medföra förändring av lägenheten, har i det överarbetade förslaget gjorts det tillägg till de sakkunnigas förslag, att för giltighet av sådant beslut skall, där medlemmen ej bidragit till beslutet, erfordras — utöver den i sakkunnigförslaget stadgade två tredjedelsmajoriteten —, att minst hälften av dem, som innehava bostadsrätt i huset, biträtt beslutet.

## 55 §.

Denna paragraf överensstämmer med 47 § i sakkunnigförslaget.

## 56 §.

Förevarande paragraf överensstämmer i sak med 49 § i de sakkunnigas förslag. Det värde, som här avses, är det i lägenhetsförteckningen angivna värdet. Anmärkas må, att denna paragraf i fall, som avses i 50 §, skall tillämpas även i fråga om den, som innehaft bostadsrätt.

## 57 och 58 §§

De avvikelser, som dessa paragrafer förete från 50 och 51 §§ i sakkunnigförslaget, hänföra sig till förändringar, som förslaget i vissa förut berörda avse-

enden undergått vid överarbetningen. Någon särskild motivering torde ej vara erforderlig i detta sammanhang.

### Övergångsstadgandet.

Beträffande spörsmålet om lagens tillämplighet å tidigare registrerade ekonomiska föreningar, vilka hava till ändamål att upplåta lägenheter med ständig nyttjanderätt, ansluter jag mig till de sakkunnigas uppfattning, att lagen ej skall hava retroaktiv verkan. Ej heller anser jag mig böra biträda en av länsstyrelsen i Jämtlands län gjord hemställan, att vissa särskilda stadganden i lagen skulle göras tillämpliga även å äldre föreningar. För dessa äldre föreningar torde ringa fördel vara att vänta av en dylik retroaktivitet i den mån den icke komme att medföra intrång i redan förvärvade rättigheter, en verkan, som tydligen bör undvikas.

I sakkunnigförslaget har, i syfte att underlätta för äldre förening att vinna registrering såsom förening med bostadsrätt, upptagits ett stadgande av innebörd, att i vissa fall bostadsrätt finge upplåtas utan att ekonomisk plan upprättats. Med hänsyn till den väsentligt vidgade betydelse, planen erhållit i det överarbetade förslaget, torde ett dylikt stadgande dock knappast vara lämpligt. Stadgandet har följaktligen fått utgå.

Har äldre bostadsförening ändrat sina stadgar i överensstämmelse med denna lag och därefter registrerats såsom förening med bostadsrätt, lär detta ej medföra skyldighet för föreningen att träda i likvidation. Då förändringen icke innebär, att något nytt rättssubjekt härigenom bildats, blir tydligen en redan beviljad lagfart å föreningens fastighet fortfarande gällande.

**Förslaget till lag om ändrad lydelse av 8 och 91 §§ i lagen den 22 juni 1911 (nr 55 s. 1) om ekonomiska föreningar.**

#### 8 §.

Ändringen består i införandet av sista stycket, vilket endast innefattar en hänvisning till 5 § i lagen om vissa bostadsföreningar.

#### 91 §.

Sista stycket är nytt och utgör endast en hänvisning till lagen om vissa bostadsföreningar.

**Förslaget till lag om ändring i viss del av lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom.**

I nyttjanderättslagen har synts böra upptagas ett omnämnande av den särskilda form av nyttjanderätt, som införes genom lagen om vissa bostadsföreningar.

**Förslaget till lag om ändrad lydelse av 42, 133 och 192 §§ utsökningslagen.**

I avseende å detta lagförslag överensstämmer det överarbetade förslaget med sakkunnigförslaget.

Beträffande frågan om exekutiv försäljning av föreningshuset anför *länsstyrelsen i Skaraborgs län*:

»Därest vid sådan försäljning innehavare av bostadsrätt med företeende av sin kontrabok bevaka därpå grundad nyttjanderätt, skall enligt gällande utsökningslag sagda rätt upptagas i borgenärsförteckningen och fastigheten utbjudas med förbehåll respektive utan förbehåll om nyttjanderättens bestånd. Enligt sakkunnigas förslag synes emellertid försäljningen under alla omständigheter medföra, att nyttjanderätten upphör och att bostadsrättsinnehavaren endast äger kvarsitta till fardag, som infaller näst efter tre månader från verkställd uppsägning. Vid nämnda förhållande torde ovan i utsökningslagen föreskrivna procedur sakna rationell grund i förevarande fall. På sin höjd synes enbart ett kungörande före utropet av försäljningens inverkan på nyttjanderätten vara tillfyllest. I händelse vad nu anmärkts må finnas beaktansvärt, läser förslaget, i vad det avser ändring i utsökningslagen böra kompletteras med hänsyn till bestämmelserna i 107 och 123 §§ i sistnämnda lag.»

I och med husets försäljning, vare sig frivilligt eller exekutivt, upphör bostadsrätten och ersättes av hyresrätt för viss kort tid. Föreskriften härom i 39 § får vid exekutiv auktion den betydelse, att medlem äger kvarsitta under enahanda tid, som i allmänhet torde tillkomma hyresgäst, vars rätt ej bibehållits vid försäljningen. Med hänsyn härtill läser föreskriften i 123 § utsökningslagen sakna betydelse i förevarande fall. Emellertid torde den ordning för fastighetens utrop, som där stadgas, praktiskt sett ej kunna inverka å auktionens förlopp. Någon ändring i nämnda paragraf har därför ej synts erforderlig. Vad åter beträffar 107 §, är det uppenbart, att bostadsrätterna skola upptagas i borgenärsförteckningen, på det att spekulanter må kunna erhålla kännedom om de villkor, varunder lägenheterna innehavas.»

Departementschefen uppläser härefter de omförmälda lagförslagen, vilka såsom bilagor under A—D äro fogade vid detta protokoll, nämligen förslag till

- 1) *lag om vissa bostadsföreningar*;
  - 2) *lag om ändrad lydelse av 8 och 9 §§ i lagen den 22 juni 1911 (nr 55 s. 1) om ekonomiska föreningar*;
  - 3) *lag om ändring i viss del av lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom* och
  - 4) *lag om ändrad lydelse av 42, 133 och 192 §§ utsökningslagen*;
- samt hemställer, att lagrådets yttrande över förslagen måtte för det i § 87 regeringsformen omförmälda ändamål inhämtas genom utdrag av protokollet.

Denna av statsrådets övriga ledamöter biträdda hemställan bifaller Hans Maj:t Konungen.

Ur protokollet:  
*Ragnar Kihlgren.*

**Förslag**  
till  
**Lag**  
om vissa bostadsföreningar.

Härigenom förordnas som följer:

**Inledande bestämmelser.**

1 §.

Denna lag äger tillämpning å ekonomisk förening med ändamål att i hus, som äges av föreningen, åt medlemmarna med nyttjanderätt för obegränsad tid upplåta bostäder eller andra lägenheter (*bostadsrätt*).

2 §.

I fråga om förening, som avses i denna lag, skall vad om ekonomiska föreningar i lag eller särskild författning är stadgat lända till efterrättelse, såvitt det ej strider mot vad här nedan förordnas.

3 §.

Ej må i stadgarna meddelas bestämmelse, att medlemmarna åtaga sig personlig ansvarighet för föreningens förbindelser.

**Om förenings bildande.**

4 §.

Föreningens stadgar skola innehålla vad i 7 § i lagen den 22 juni 1911 (nr 55 s. 1) om ekonomiska föreningar finnes föreskrivet med undantag för vad vid 4)—6) i nämnda paragraf sägs.

Därjämte skola stadgarna angiva:

1) där inträdesavgift skall förekomma, det belopp, ej överstigande etthundra kronor, till vilket avgiften må bestämmas;

2) de grunder, enligt vilka den för bostadsrätt utgående grundavgift (*tillträdesbelopp*) skall beräknas;

3) de grunder, enligt vilka årligt vederlag för bostadsrätt skall utgå;

4) där andra avgifter till föreningen, vare sig regelbundna eller på särskilt beslut om uttaxering beroende, skola förekomma, de högsta årliga belopp, sammanlagt ej överstigande etthundra kronor, vartill avgifterna må bestämmas; samt

5) de grunder, enligt vilka, efter avsättning till reservfond, skall förfogas över uppkommen vinst.

Där inträdesavgift förekommer, skall vad i lagen om ekonomiska föreningar är stadgat angående insats äga motsvarande tillämpning å inträdesavgift; dock att av medlem ej må uppbäras mer än en inträdesavgift.

#### 5 §.

Föreningens firma skall innehålla orden »förening med bostadsrätt» eller förkortning av dessa ord (»f. m. b.» eller dylikt). Ej vare nödigt att i firman intaga orden »utan personlig ansvarighet» eller förkortning av dessa ord.

Ej må annan ekonomisk förening i sin firma eller eljest vid beteckning av affärsrörelsen använda ordet »bostadsrätt».

**Om föreningsmedlems intagande och avgång samt om upplåtelse och övergång av bostadsrätt.**

#### 6 §.

I den mån ej annat följer av vad i denna lag stadgas må inskränkning ej ske i styrelsens befogenhet att pröva frågan om medlems antagande.

#### 7 §.

Innan bostadsrätt må upplåtas, skall styrelsen hava upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet.

Planen, som skall hänföra sig till viss byggnad eller byggnadsritning, skall innehålla upplysningar såväl i de avseenden, vilka äro av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet, som och rörande de ekonomiska förpliktelser, vilka kunna komma att åligga en var innehavare av bostadsrätt. I planen skall angivas värdet å varje i planen upptagen lägenhet.

Har efter planens upprättande i avseende å förhållande, varom planen bör innehålla upplysning, förändring inträffat av beskaffenhet att i märklig mån inverka på föreningens ekonomiska ställning eller de ekonomiska förpliktelser, som åligga innehavare av bostadsrätt, må bostadsrätt ej vidare upplåtas, med mindre styrelsen upprättat ny plan.

Närmare föreskrifter om planens innehåll utfärdar Konungen.

#### 8 §.

Den ekonomiska planen skall vara försedd med styrelseledamöternas egenhändiga, bevittnade namnunderskrifter, varjämte av två trovärdiga och för insikt och erfarenhet i fråga om byggnadsverksamhet och fastighetsförvaltning kända män skall vara tecknat intyg å planen, att den enligt deras omdöme vilar på tillförlitliga grunder.

#### 9 §.

Den ekonomiska planen skall i två exemplar ingivas till Konungens befallningshavande i det län, där styrelsen har sitt säte. Det ena exemplaret av pla-

nen skall förvaras för att hållas tillgängligt för en var, som önskar taga kännedom därav; det andra skall, försett med påskrift om mottagandet, återställas till styrelsen.

Har ej planen upprättats i behörig ordning eller finnes den ej äga föreskrivet innehåll, må den ej mottagas. Vägras mottagandet, skall bevis därom jämte skälen för beslutet på begäran meddelas.

Mottages planen, skall anteckning därom göras i föreningsregistret.

#### 10 §.

Bostadsrätt må ej upplåtas åt annan än medlem, som tecknat sig å teckningslista, upprättad i den ordning 11 § stadgar.

#### 11 §.

Teckningslista skall vara försedd med styrelseledamöternas egenhändiga, bevittnade namnunderskrifter. Ej må mer än en teckningslista utfärdas.

Vid teckningslistan skall vara fogad styrkt avskrift av senast upprättade ekonomiska plan jämte den i 9 § omnämnda påskrift.

Teckningslistan skall angiva

- 1) tiden för tillträde av lägenhet; och
- 2) ordningen för erläggande av tillträdesbelopp.

Teckningslistan skall tydligt utmärka, om teckningen är omedelbart bindande, eller under vilka förhållanden bundenhet inträder.

Teckning skall avse viss i planen upptagen lägenhet.

Styrelsen åligger att hålla teckningslistan tillgänglig för en var, som önskar taga kännedom därav.

#### 12 §.

Hava flera tecknat sig för samma lägenhet, vare den teckning gällande, som först ägde rum. Är i teckningslistan annorlunda föreskrivet, lände det till efterrättelse.

#### 13 §.

Har lägenhet upplåtits med rätt, vilken betecknats såsom bostadsrätt, eller eljest med nyttjanderätt för obegränsad tid, utan att den, till vilken upplåtelsen skett, tecknat sig å teckningslista, som uppfyller föreskrifterna i 11 §, vare, där tillträde av lägenheten ej skett, upplåtelsen ogiltig.

Har tillträde av lägenheten ägt rum, skall upplåtelsen anses såsom hyresavtal med hyrestiden bestämd till den fardag, som inträffar näst efter tre månader från uppsägning. Kan överenskommelse ej träffas angående övriga hyresvillkor, äge domstol efter stämning fastställa desamma.

I fall, som i denna paragraf avses, äge den, till vilken upplåtelsen skett, rätt till skadestånd.

## 14 §.

Så länge medlem innehar bostadsrätt, äge han ej utträda ur föreningen; ej heller må medlem, medan han innehar bostadsrätt, uteslutas ur föreningen.

## 15 §.

Medlem äge till annan överlåta sin bostadsrätt. Är den, till vilken överlåtelsen skett, ej medlem, vare överlåtelsen dock utan verkan, där ej denne varder antagen till medlem.

## 16 §.

Den, som förvärvat bostadsrätt å exekutiv auktion, må ej vägras inträde såsom medlem.

## 17 §.

Har någon förvärvat bostadsrätt på grund av testamente eller har eljest sådan rätt övergått till innehavarens make eller någon hans skyldeman, som enligt lag äger ärva, må den, som förvärvat rätten, ej vägras inträde såsom medlem, med mindre hinder möter på grund av bestämmelse i stadgarna, att medlem skall tillhöra viss sammanslutning eller innehava anställning i visst företag eller uppfylla annat villkor av liknande beskaffenhet.

## 18 §.

Har bostadsrätt i andra fall än i 16 och 17 §§ sägs överlåtit till någon, som ej är medlem, må denne ej vägras inträde såsom medlem, därest han uppfyller de villkor för medlemskap, som stadgarna må föreskriva, och han skäligen bör tagas för god såsom medlem.

Vägrar styrelsen i fall, som i denna paragraf avses, att antaga den, till vilken överlåtelsen skett, till medlem, vare, där han inom fyra veckor efter erhållen kunskap om beslutet det fordrar, frågan om hans antagande till medlem prövad av tre skiljemän, utsedda enligt lagen om skiljemän. Vad skiljemännen bestämt skall gälla.

## 19 §.

I stadgarna må kunna förbehållas, att vid övergång av bostadsrätt föreningen eller medlemmarna skola vara berättigade att lösa bostadsrätten. I ty fall skola stadgarna angiva den ordning, i vilken lösningsrätten må tillkomma föreningen eller medlemmarna inbördes, den tid, ej överstigande trettio dagar, räknat från anmälan hos styrelsen om bostadsrättens övergång, inom vilken den, som vill begagna sig av lösningsrätten, skall hos den, till vilken bostadsrätten övergått, därom göra anmälan, ävensom den tid, ej överstigande trettio dagar, räknat från det lösens belopp blivit bestämt, inom vilken lösen skall erläggas.

Där överenskommelse ej kan träffas om lösens belopp, varde, så framt ej annorlunda är bestämt i stadgarna, beloppet, som skall motsvara bostadsrättens verkliga värde, bestämt av tre skiljemän, utsedda enligt lagen om skiljemän, med

rätt för part, som ej åtnöjes med skiljemännens beslut, att draga tvisten under domstols prövning, såframt han instämmer sin talan inom nittio dagar från det skiljemännens beslut i huvudskrift eller bestyrkt avskrift delgavs honom.

## 20 §.

Övergår bostadsrätt till någon, som ej är medlem, svare ändock den, från vilken rätten övergått, eller hans dödsbo, till de innehavare av rätten åliggande skyldigheter, intill dess annan varder antagen till medlem.

## Om medlemsförteckning, lägenhetsförteckning och kontraböcker.

## 21 §.

Den i 9 § i lagen om ekonomiska föreningar föreskrivna medlemsförteckning skall allenast innehålla uppgift om varje medlems fullständiga namn och hemvist.

## 22 §.

Genom styrelsens försorg skall uppläggas förteckning över samtliga lägenheter, som äro upplåtna med bostadsrätt (*lägenhetsförteckning*). Lägenhet, som upplåtes med bostadsrätt, skall ofördröjligen införas i förteckningen.

Förteckningen skall innehålla nummer å varje lägenhet jämte kort beskrivning av lägenheten i enlighet med den ekonomiska planen. Förändringar härutinnan skola ofördröjligen antecknas.

I förteckningen skola lägenheternas värden angivas i överensstämmelse med den ekonomiska planen. Har genom föreningens åtgärd lägenhet erhållit annan inredning än i planen avsetts, skall därav betingad förändring av värdet ofördröjligen anmärkas i förteckningen.

Uppgift om varje lägenhets innehavare skall ock intagas i förteckningen. Förändringar i innehavet av bostadsrätten skola ofördröjligen antecknas.

I förteckningen skall anmärkas dagen, då anteckning skett.

Vid förteckningen skola fogas de ekonomiska planer, som mottagits av Konungens befallningshavande, ävensom utfärdade teckningslistor.

Styrelsen åligger att hålla lägenhetsförteckningen tillgänglig för en var, som önskar taga kännedom därav.

## 23 §.

För varje medlem skall, då bostadsrätt upplåtes till honom, genom styrelsens försorg utfärdas en kontrabok. Därjämte skall kontrabok utfärdas för varje ny innehavare av bostadsrätten. Kontrabok skall vara i behörig ordning undertecknad med föreningens firma. I boken skall angivas dagen för utfärdandet.

Boken skall utmärka, att bostadsrätten upplåtits med stöd av teckning, varom i 10 § sägs, och skall däri angivas dagen, då den vid teckningslistan fogade planen mottagits av Konungens befallningshavande.

Boken skall innehålla, förutom anteckning om medlemmens namn och husets beteckning, uppgift om lägenhetens nummer och värde samt beskrivning av lägenheten, allt i enlighet med lägenhetsförteckningen. Tillika skola i boken intagas föreningens stadgar.

Sker efter bokens utfärdande och medan den ännu är gällande ändring av förhållande, varom boken skall lämna upplysning, åligger styrelsen att därom underrätta medlem. På begäran av medlem, skall anteckning om det ändrade förhållandet genom styrelsens försorg verkställas i boken.

#### 24 §.

I kontribok skall genom styrelsens försorg göras anteckning om de för bostadsrätten verkställda inbetalningar.

#### Om bostadsrätt.

#### 25 §.

Bostadsrätt må ej utövas av annan än medlem eller hans dödsbo.

#### 26 §.

Har bostadsrätt förvärvats av föreningen, skall rätten åter avyttras så snart det kan ske utan förlust, där ej föreningen å nästa föreningssammanträde i den ordning 54 § 2 mom. stadgar besluter, att rätten skall upphöra.

#### 27 §.

Har medlem, som innehar bostadsrätt, avlidit, och föreligger hinder, som i 17 § sägs, att till medlem antaga den, till vilken rätten övergått genom gifterätt, arv eller testamente, äge styrelsen, där ej inom sex månader efter anmaning någon, som ej må vägras inträde såsom medlem, sökt att varda antagen till medlem, låta rätten för förvärvarens räkning säljas å offentlig auktion.

Anmaning må anses given, när den blivit försänd i rekommenderat brev.

#### 28 §.

Finnes lägenhet, då den första gången skall tagas i bruk, ej vara i så goft skick, som den ekonomiska planen utvisar, eller eljest ej svara mot vad medlem skäligen äger fordra, må han, där icke styrelsen på tillsägelse genast vidtager åtgärd för bristens avhjälpande, själv därom besörja på föreningens bekostnad. Är bristen av svår beskaffenhet, äge medlemmen efter uppsägning frånträda bostadsrätten; dock må, där bristen inom kort kan avhjälpas, uppsägning ej ske, med mindre styrelsen underlåter att, efter tillsägelse, så snart ske kan därom besörja.

För den tid lägenheten är i bristfälligt skick njute medlem skälig nedsättning i det årliga vederlaget. Ligger vållande föreningen till last eller visar föreningen försumlighet vid lägenhetens försättande i behörigt skick, äge medlemmen ock rätt till skadestånd.

## 29 §.

Varder, då lägenhet första gången skall tagas i bruk, tillträde ej lämnat i rätt tid och beror ej uppehållet av medlemmen, äge denne, där genom uppehållet väsentlig olägenhet tillskyndas honom, efter uppsägning frånträda bostadsrätten.

För den tid, medlem är i mistning av lägenheten eller del därav, njute han skälig nedsättning i det årliga vederlaget; äge ock rätt till skadestånd, där uppehållet kan tillräknas föreningen såsom försummelse.

Har i teckningslistan i fråga om medlems rättigheter enligt denna paragraf särskilt förbehåll skett, vare det förbehåll gällande.

## 30 §.

Har i fall, som i 28 eller 29 § avses, rättelse skett, äge ej sedan medlem såsom grund för uppsägning åberopa förhållande, som där sägs.

## 31 §.

Har genom föreningens åtgärd lägenhet erhållit annan inredning än i den ekonomiska planen avsetts, eller har föreningen eljest vidtagit åtgärd i strid med planen, och föranledes härav väsentlig ökning av de för bostadsrätt utgående avgifter, äge medlem, där han ej godkänt åtgärden, efter uppsägning frånträda bostadsrätten. Uppsägning skall ske senast tre månader efter det medlemmen erhöll kunskap om åtgärden, eller vare han sin talan förlustig.

## 32 §.

Har bostadsrätt upplåtits i strid med bestämmelsen i 7 § 3 mom., äge medlem, där han var i god tro, när upplåtelsen skedde, efter uppsägning frånträda bostadsrätten; njute ock rätt till skadestånd. Uppsägning skall ske senast tre månader efter det medlemmen erhöll kunskap om förhållande, som bort föranleda upprättande av ny ekonomisk plan, eller vare han all talan förlustig.

## 33 §.

Sker uppsägning i fall, som i 28, 29, 31 eller 32 §§ avses, vare föreningen skyldig att lösa bostadsrätten.

Har medlem tillträtt lägenheten, äge han kvarsitta till den fardag för avträdande av förhyrd lägenhet, som infaller näst efter tre månader från det lösen erlagts.

## 34 §.

Där ej annorlunda är bestämt i stadgarna, åligger medlem att på egen bekostnad hålla lägenheten i gott stånd; dock svare föreningen för reparationer i anledning av brand- eller vattenledningsskada, som ej uppkommit genom medlemmens vållande.

Föreningen vare ock skyldig att bekosta reparationer å de stamledningar för avlopp samt för lägenhetens förseende med värme, gas, elektricitet och vatten, med vilka lägenheten av föreningen försetts.

## 35 §.

Där ej annorlunda är bestämt i stadgarna, äge medlem allenast med tillstånd av styrelsen företaga förändring i lägenhetens inredning.

## 36 §.

Medlem vare pliktig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt vad som erfordras för bevarande av sundhet, ordning och skick inom fastigheten; åliggande det medlem att därvid ställa sig till efterrättelse de särskilda föreskrifter, föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Medlem hålle ock noggrann vårdnad däröver att vad sålunda åligger honom själv iakttages jämväl av hans husfolk och av dem, som av honom inrymts i lägenheten.

## 37 §.

Ej må tillträde till lägenheten förvägras styrelseledamot, firmatecknare eller revisor, när sådant erfordras för utövande av nödig tillsyn eller för utförande av reparationsarbete. Då bostadsrätten jämlikt 27 eller 48 § skall säljas å offentlig auktion, vare medlem pliktig att låta lägenheten förevisas å därför lämpliga tider.

## 38 §.

Medlem äge upplåta lägenheten till annan medlem eller med styrelsens tillstånd till någon, som ej är medlem. Vill medlem i lägenheten stadigvarande inrymma främmande person, skall han, där ej annorlunda är bestämt i stadgarna, härtill inhämta tillstånd av styrelsen.

## 39 §.

Sker överlåtelse av hus, däri lägenhet upplåtits med bostadsrätt, och har medlem tillträtt lägenheten, skall så anses, som om medlemmen innehade lägenheten på grund av skriftligt hyresavtal med hyrestiden bestämd till den fardag, som infaller näst efter tre månader från uppsägning.

Lag samma vare, där huset, efter det medlem tillträtt lägenheten, varder sålt i den ordning utsökningslagen bestämmer.

Kan överenskommelse mellan medlem och nye ägaren ej träffas angående övriga hyresvillkor, äge domstol efter stämning fastställa desamma; dock skall i avbidan på domstols beslut med avseende å hyra för lägenheten tillämpas vad närmast före överlåtelsen gällt i fråga om årligt vederlag.

## 40 §.

Där ej annorlunda är föreskrivet i stadgarna, ankomme å styrelsen att enligt gällande grunder bestämma tillträdesbelopp och årligt vederlag för bostadsrätt så ock att fastställa den ordning, vari avgifterna skola erläggas.

## 41 §.

Underlåter medlem att i rätt tid fullgöra inbetalning å tillträdesbelopp, som förfaller till betalning före det tillträde av lägenheten må ske, äge styrelsen, där ej rättelse sker inom en månad efter anmaning och ej heller med styrelsens medgivande tillträde ägt rum, förklara bostadsrätten förverkad.

Anmaning må anses given, när den blivit försänd i rekommenderat brev.

Då bostadsrätt förverkats efter ty nu sagts, kan vad av tillträdesbeloppet redan inbetalts ej återfordras.

## 42 §.

Bostadsrätt vare förverkad och föreningen förty berättigad att uppsäga medlem till avflyttning:

1. om medlemmen utöver två söckendagar efter förfallodagen eller den längre tid, som må vara bestämd i stadgarna, dröjer med erläggande av årligt vederlag eller, i annat fall än i 41 § sägs, med erläggande av tillträdesbelopp;

2. om lägenheten nyttjas till annat ändamål än det, vartill den är avsedd, och väsentligt men därigenom kan tillskyndas föreningen eller annan medlem;

3. om utan tillstånd av styrelsen medlemmen till annan än medlem upplåter lägenheten eller han, utan att därtill vara berättigad, i lägenheten stadigvarande inrymmer främmande person;

4. om lägenheten vanvårdas, eller om medlemmen eller, där lägenheten upplåtits till annan, denne åsidosätter något av vad jämlikt 36 § skall vid lägenhetens begagnande iakttagas eller brister i den tillsyn, samma paragraf ålägger medlem;

5. om i fall, där jämlikt 37 § medlemmen är pliktig att lämna styrelseledamot, firmatecknare, revisor eller annan tillträde till lägenheten, sådant vägras, och medlemmen ej kan visa giltig ursäkt; eller

6. om medlemmen, där stadgarna föreskriva, att medlem skall tillhöra viss sammanslutning eller vara anställd i visst företag eller uppfylla annat villkor av liknande beskaffenhet, ej längre uppfyller villkoret.

Finnes i fall, som denna paragraf avser, vad som lägges medlemmen till last vara av ringa betydelse, må han ej skiljas från lägenheten.

Innan uppsägning må ske på grund av förhållande, som i 2, 3, 4 eller 5 sägs, skall föreningen hava berett medlemmen tillfälle att inom skälig tid vidtaga rättelse i anmärkt hänseende.

Sker uppsägning, vare föreningen berättigad till skadestånd.

## 43 §.

Är bostadsrätt förverkad på grund av förhållande, som i 42 § 2, 3, 4 eller 5 sägs, men sker rättelse, innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, eller har i fall, som i 42 § 6 avses, föreningen icke uppsagt medlemmen inom tre månader från det föreningen fick kunskap om förhållande, som där avses, äge ej sedan föreningen åberopa förhållandet såsom grund för medlemmens skiljande från lägenheten.

Är bostadsrätt förverkad på grund av förhållande, varom i 42 § 1 förmäles, vare lag, som i 7 § i lagen den 10 mars 1923 (nr 31) med vissa bestämmelser rörande hyra sägs.

## 44 §.

Ej må i stadgarna upptagas annan grund för bostadsrättens förverkande än 41, 42 och 43 §§ bestämma.

## 45 §.

Uppsägning skall ske skriftligen eller med vittnen, där ej skriftligt erkännande om uppsägningen lämnas; skolande vad i 11 kap. 11, 14 och 15 §§ rättegångsbalken stadgas angående stämning äga motsvarande tillämpning i fråga om uppsägning.

Träffas ej den, vilken för uppsägning sökes, i sitt hemvist, varde uppsägningen i rekommenderat brev under hans vanliga adress avlämnad å posten samt skriftlig underrättelse om uppsägningen meddelad hans husfolk, om sådant finnes, men eljest fäst å hans husdörr; skolande uppsägningen anses hava skett, när vad sålunda föreskrivits blivit fullgjort.

Har den, hos vilken uppsägning skall ske, ej känt hemvist här i riket, och finnes ej heller känt ombud, som äger för honom mottaga uppsägning, må uppsägningen ske genom kungörande i allmänna tidningarna.

Stämning, däri talan föres om skyldighet för föreningen att lösa bostadsrätt, så ock ansökan om medlems vräkande gälle, där delgivning skett i behörig ordning, såsom uppsägning, ändå att vad här ovan är stadgat icke iakttagits.

## 46 §.

Sker uppsägning av anledning, som i 42 § 1, 4 eller 5 sägs, vare medlem skyldig att genast avflytta. Sker uppsägning av annan i 42 § omnämnd anledning, äge medlem kvarsitta till den fardag för avträdande av förhyrd lägenhet, som infaller näst efter tre månader från uppsägningen, där ej rätten eller överexekutor prövar skäligt ålägga honom att avflytta tidigare.

## 47 §.

Prövas i tvist angående rätt för medlem att tillträda lägenhet eller angående skyldighet för medlem att avflytta medlem vara berättigad att tillträda lägenheten eller pliktig att avflytta, äge rätten tillika, när skäl därtill äro, förordna, att utslaget må på sätt utskönningslagen bestämmer verkställas utan hinder därav att det icke äger laga kraft.

Är sådant förordnande meddelat, och fullföljas mot utslaget talan i högre rätt, äge, när skäl därtill äro, den rätt, innan ändringssökandet slutligen prövas, förordna, att vidare åtgärd för verkställighet icke må äga rum.

## 48 §.

Har medlem skilts från lägenhet till följd av uppsägning i fall, som i 42 § avses, varde bostadsrätten genom styrelsens försorg, så fort ske kan, såld å

offentlig auktion; dock att, där lägenheten varit utsatt för vanvård, därigenom uppkommen brist först må avhjälpas.

Varder i fråga om sättet för bostadsrättens försäljning annorlunda avtalat, vare det avtal gällande.

Av vad som influtit genom försäljningen äge föreningen uppbära så mycket som erfordras för täckande av föreningens fordran hos medlemmen. Återstoden skall tillfalla medlemmen.

#### 49 §.

Sedan i fall, som i 48 § avses, bostadsrätten försålts och köparen antagits till medlem, stående föreningen öppet att ur föreningen utesluta förre innehavaren av bostadsrätten.

#### 50 §.

Upphör bostadsrätt till följd av föryttring av föreningen tillhörigt hus, äge, där ej stadgarna annorlunda bestämma, medlem, som vid föryttringen innehade bostadsrätten, utfå, sedan en månad förflutit efter det räkenskapsavslutning efter föryttringen uppgjorts och granskats, ej mindre det inbetalta tillträdesbeloppet, i den mån föreningens behållna tillgångar, enligt räkenskapsavslutningen, därtill förslå utan anlitande av reservfond och förnärmande av övriga medlemmars lika rätt, än ock vad, enligt räkenskapsavslutningen, å lägenhetens värde belöper av föreningens vinst. Träder föreningen i likvidation före nämnda tid eller varder inom samma tid beslut om föreningens försättande i konkurs meddelat, skall medlems rätt i förevarande avseende bedömas efter de i 59 och 60 §§ i lagen om ekonomiska föreningar och 56 § i denna lag om skifte av föreningens tillgångar givna föreskrifter.

#### Om vinstutdelning.

#### 51 §.

I stället för vad i 18 § första punkten i lagen om ekonomiska föreningar stadgas, skall gälla, att utdelning av vinst ej må göras i vidsträcktare mån, än att återstående tillgångarna, enligt föreningens behörigen granskade räkenskaper, överskjuta skulderna med minst det belopp, som motsvarar inträdesavgifterna och tillträdesbeloppen, i den mån de redan inbetalts eller äro till betalning förfallna, jämte reservfond.

Om ändring av förenings stadgar och vissa andra fall, då särskild röstpluralitet å föreningsammantråde erfordras.

#### 52 §.

För giltighet av beslut om ändring av stadgarna erfordras, utöver vad i 42 § i lagen om ekonomiska föreningar är stadgat, jämväl, där genom beslutet förbehåll, som i 19 § 1 mom. sägs, införas eller rättigheten att föryttra bostadsrätt inskränkes, att samtliga medlemmar, som innehava bostadsrätt, förenat sig

därom, men eljest att beslutet biträtts av minst två tredjedelar av dem, som innehava bostadsrätt.

#### 53 §.

För giltighet av beslut om föreningens trädande i likvidation i andra fall än i 48 § i lagen om ekonomiska föreningar sägs eller av beslut om föryttring av föreningen tillhörigt hus, däri lägenhet är upplåten med bostadsrätt, erfordras, utöver vad i 43 § i nämnda lag är stadgat för giltighet av beslut, som där avses, jämväl att beslutet biträtts av minst två tredjedelar av dem, som innehava bostadsrätt.

#### 54 §.

Innebär beslut, att lägenhet, som innehaves med bostadsrätt, kommer att försämrass, vare beslutet ej giltigt, med mindre medlem, som innehar bostadsrätten, bidragit till beslutet. Kommer beslutet eljest att medföra väsentlig förändring av lägenheten, erfordras, där medlemmen ej bidragit till beslutet, för dess giltighet, att det biträtts av minst två tredjedelar av de röstande och dessa tillika utgöra minst hälften av dem, som innehava bostadsrätt.

Beslut, som i 26 § avses, vare ej giltigt, med mindre beslutet biträtts av minst två tredjedelar av de röstande.

#### 55 §.

Vad i 44 § 2 och 3 mom. i lagen om ekonomiska föreningar sägs, skall ej gälla.

### Om likvidation och upplösning.

#### 56 §.

I stället för vad i 60 § andra punkten i lagen om ekonomiska föreningar stadgas skall gälla, att uppstående överskott skall, där ej annan grund finnes bestämd i stadgarna, fördelas å de medlemmar, som vid föreningens trädande i likvidation innehade bostadsrätt, efter lägenheternas värden.

### Straffbestämmelser.

#### 57 §.

Har styrelseledamot upplåtit lägenhet med rätt, vilken betecknats såsom bostadsrätt, eller eljest med nyttjanderätt för obegränsad tid, och har han därvid uppsåtligen underlåtit att iakttaga föreskriften i 10 §;

eller har styrelseledamot i ekonomisk plan eller i teckningslista eller i skriftlig handling, som åberopas i plan eller lista eller bifogas någondera, mot bättre vetande meddelat oriktig uppgift;

eller har styrelseledamot uppsåtligen upplåtit bostadsrätt i strid med bestämmelsen i 7 § 3 mom.;

eller har styrelseledamot eller likvidator mot bättre vetande låtit i lägenhetsförteckningen göra anteckning i strid med bestämmelserna i 22 § 2—5 mom.

eller underlåtit verkställa anteckning, som där sägs, eller ock låtit i kontraboken göra anteckning i strid med bestämmelserna i 23 § 2 mom. eller underlåtit verkställa anteckning, som där sägs;

eller har styrelseledamot uppsåtligt i strid med bestämmelsen i 51 § låtit verkställa utbetalning av föreningens tillgångar,

vare lag som i 84 § i lagen om ekonomiska föreningar sägs.

#### 58 §.

Har någon brutit mot vad i 5 § 2 mom. finnes stadgat;

eller har styrelseledamot i annat fall än i 57 § avses underlåtit att iakttaga föreskrift, som är meddelad i 22 § 2—5 mom. eller 23 § 2 mom.;

eller har styrelseledamot eller likvidator underlåtit att iakttaga föreskrift, som i 11 § sista mom., 22 § 1, 6 eller 7 mom. eller 23 § 1 eller 3 mom. eller 4 mom. 1 punkten är meddelad,

vare lag som i 85 § i lagen om ekonomiska föreningar sägs.

---

Denna lag skall träda i kraft den 1 juli 1929 men skall ej tillämpas å förening, som dessförrinnan registrerats, i annat fall än då föreningen efter ikraftträdandet vunnit registrering såsom förening med bostadsrätt.

---

*Bilaga B.*

## Förslag

till

## Lag

om ändrad lydelse av 8 och 91 §§ i lagen den 22 juni 1911 (nr 55 s. 1)  
om ekonomiska föreningar.

Härigenom förordnas, att 8 och 91 §§ i lagen den 22 juni 1911 om ekonomiska föreningar skola i nedan angivna delar erhålla följande ändrade lydelse:

#### 8 §.

Ekonomisk förenings firma — — — — — (m. b. p. a. eller dylikt).

I firman — — — — — bolag.

Firman — — — — — föreningsfirmor.

Angående förbud för förening att i sin firma använda orden »bank» eller »bostadsrätt» är särskilt stadgat.

**91 §.**

Vad i denna lag — — — — — om hypoteksföreningar äga tillämpning.

Ej heller — — — — — särskilt stadgat.

Om vissa bostadsföreningar är särskilt stadgat.

---

Denna lag skall träda i kraft den 1 juli 1929.

---

*Bilaga C.*

**Förslag**

till

**Lag**

om ändring i viss del av lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom.

Härigenom förordnas, att i 3 kap. i lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom skall införas en ny paragraf med beteckning 32 § av följande lydelse:

**32 §.**

Om upplåtelse i visst fall av nyttjanderätt för obegränsad tid (bostadsrätt) är särskilt stadgat.

---

Denna lag skall träda i kraft den 1 juli 1929.

---

*Bilaga D.*

**Förslag**

till

**Lag**

om ändrad lydelse av 42, 133 och 192 §§ utsökningsslagen.

Härigenom förordnas, att 42, 133 och 192 §§ utsökningsslagen, av vilka lagrum ändrats 133 § genom lag den 17 juni 1921 (nr 301) och 192 § genom lag den 4 juni 1926 (nr 196), skola, 133 och 192 §§ i nedan angivna delar, erhålla följande ändrade lydelse:

## 42 §.

Är dömt i tvist om skyldighet för arrendator att avträda arrenderad fastighet eller för den, som innehar fastighet med besittningsrätt för obegränsad tid (åborätt) enligt lagen om upplåtelse under åborätt av viss jord, att avflytta från fastigheten eller om hyresgästs flyttning i eller ur hus eller om tillträde av eller avflyttning från lägenhet, som är upplåten med bostadsrätt enligt lagen om vissa bostadsföreningar, och har rätten förordnat, att domen må verkställas utan hinder därav att den ej äger laga kraft, äge utmätningsmannen befordra domen till verkställighet, där den vinnande ställer pant eller borgen för det skadestånd, vartill han kan kännas skyldig, om domen ändras.

## 133 §.

Köparen — — — — — uppsäges.

Sedan — — — — — köparen.

Vid — — — — — sagts.

Angående — — — — — tillämpning.

Huru i fråga om den, som innehar lägenhet med bostadsrätt enligt lagen om vissa bostadsföreningar, samt om sådan rätt skall anses, är särskilt stadgat.

## 192 §.

Vägrar — — — — — förverkad.

Vad sålunda stadgats om arrendator eller hyresgäst skall ock i tillämpliga delar gälla om den, som innehar fastighet med besittningsrätt för obegränsad tid (åborätt) enligt lagen om upplåtelse under åborätt av viss jord, eller om den, som innehar lägenhet med bostadsrätt enligt lagen om vissa bostadsföreningar.

Om — — — — — sägs.

---

Denna lag skall träda i kraft den 1 juli 1929.

---

*Utdrag av protokollet, hållet i Kungl. Maj:ts lagråd den 21 juni 1929.*

N ä r v a r a n d e:

justitieråden STENBERG,  
APPELBERG,  
TISELIUS,  
regeringsrådet SÖDERWALL.

Enligt lagrådet tillhandakommet utdrag av protokollet över justitiedepartementsärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet den 4 januari 1929, hade Kungl. Maj:t förordnat, att lagrådets yttrande skulle för det i § 87 regeringsformen omförmälda ändamålet inhämtas över upprättade förslag till

- 1) lag om vissa bostadsföreningar,
- 2) lag om ändrad lydelse av 8 och 91 §§ i lagen den 22 juni 1911 (nr 55 s. 1) om ekonomiska föreningar,
- 3) lag om ändring i viss del av lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom och
- 4) lag om ändrad lydelse av 42, 133 och 192 §§ utsökningslagen.

Förslagen, som finnas bilagda detta protokoll, hade inför lagrådet föredragits av ledamoten å justitiedepartementets lagavdelning, revisionssekreteraren Gösta Siljeström.

*Lagrådet* avgav följande yttrande:

Att en speciallagstiftning rörande bostadsföreningar är behövlig, finner lagrådet ådagalagt. Sådana föreningar bildas numera i betydande omfattning även under tider, då förhållandena å bostadsmarknaden icke äro krisartade, och den allmänna lagstiftningen om ekonomiska föreningar har onekligen visat sig icke vara tillfyllest med avseende å denna särskilda art av dylika föreningar. I synnerhet i de hänseenden, som i remissprotokollet framhållits, är det angeläget att för bostadsföreningarna erhålla speciella rättsregler. Beträffande frågan, huruvida dessa regler böra upptagas i en särskild lag eller inarbetas i den allmänna föreningslagen, har visserligen den förre metoden, vilken följts vid utarbetandet av det nu framlagda förslaget till bostadsföreningslag, i viss mån lett till bristande enhetlighet och sammanhang mellan de olika bestämmelserna, men då enligt lagrådets mening det andra förfaringssättet skulle medfört större olägenheter, anser sig lagrådet icke böra hemställa om ändring i detta hänseende. Ej heller finner sig lagrådet böra föreslå sådan omläggning av nämnda förslag, att den nya lagen kom-

me att omfatta samtliga för ifrågavarande föreningar gällande bestämmelser, sålunda även dem, som ej avvika från den allmänna föreningslagen.

### Förslaget till lag om vissa bostadsföreningar.

#### 1 §.

Av den förebragta utredningen angående bestående ekonomiska föreningar med ändamål att bereda bostäder åt medlemmarna framgår, att den rätt, varmed dessa innehava sina lägenheter, är antingen en hyresrätt eller en nyttjanderätt för obegränsad tid, för vilken senare i det remitterade förslaget valts benämningen bostadsrätt. Med hänsyn till den olika upplåtelseformen skiljes sålunda mellan två huvudtyper av bostadsföreningar: hyresföreningar och föreningar med bostadsrätt. Föreningar av det senare slaget torde utgöra omkring  $\frac{2}{3}$  av samtliga bostadsföreningar, och bland dem märkas de talrika föreningar, som äro anslutna till Hyresgästernas sparkasse- och byggnadsförening i Stockholm u. p. a. Det är föreningar av denna typ, som äro avsedda att bliva föremål för reglering genom den föreslagna lagstiftningen. Däremot skulle hyresföreningar få bildas och verka utan att vara underkastade sådan reglering.

Ifrågasätts kan, om denna förslagens ståndpunkt bör vidhållas. Därest i en hyresförening upplåtelseerna ske för viss tid, torde det visserligen kunna försvaras att låta föreningen verka utan den kontroll, som den nya lagen skulle bereda. För den, som erhållit en på nämnda sätt begränsad nyttjanderätt, måste det stå klart, att han icke vunnit den stadgade besittningsrätt, vars förvärvande i allmänhet är syftet vid inträde i en bostadsförening, och insatsen bleve väl i regel relativt obetydlig. Annorlunda ställer det sig, därest, såsom oftast torde vara fallet, hyrestiden lämnas obestämd. Så sker exempelvis inom den ganska betydande Stockholms kooperativa bostadsförening u. p. a. I hyreskontrakten angående lägenheter i denna förenings hus är därjämte föreskrivet, att *hyresgästen* äger uppsäga hyresavtalet men att *föreningen* avstår från sin uppsägningsrätt utom i vissa, starkt begränsade undantagsfall. Vare sig sådan anordning beträffande uppsägningsrätten träffats eller ej, torde väl avtalet falla under det för upplåtelse av nyttjanderätt till stadsfastighet gällande lagstadgandet om en maximitid av 25 år, och härmed är, sådant förslaget nu föreligger, tillämpning av den nya lagen utesluten. Oftast torde emellertid för föreningsmedlemmen skillnaden mellan en hyresrätt av ifrågavarande slag och en ständig nyttjanderätt förefalla skäligen obetydlig. Han kan alltså förledas att med för honom avsevärt ekonomiskt tillskott inträda i en förening, vars verksamhet icke, såsom han måhända trott, är underkastad de lagbestämmelser, som funnits påkallade för att trygga en rätt av obegränsad varaktighet. Vidare bör framhållas vad socialstyrelsen i sitt yttrande i ärendet anmärkt därom, att en begränsning i lagstiftningsväg av rörelsefriheten allenast för den ena gruppen av bostadsföreningar kan tänkas föranleda föreningar inom denna grupp att genom en mera skenbar än verklig förändring i organisation undandraga sig lagens tillämpning. Det kan även enligt lagrå-

dets mening befaras, att den omständigheten, att nu behandlade slag av föreningar ställas utom kontrollen, kommer att föranleda grundare av osunda bostadsföreningsföretag att använda den ifrågavarande upplåtelseformen. Lagrådet finner fördenskull icke tillrådligt, att föreningar av detta slag lämnas oberörda av den nya lagen. För att göra densamma verksam även med avseende å dessa föreningar erbjuda sig två utvägar: man kan antingen föra även dem in under lagens kontrollbestämmelser eller ock stadga förbud mot att förening upplåter rätt av förevarande beskaffenhet till sina medlemmar. Väljes den förre vägen, torde det bliva nödigt att från en hel del av förslagets bestämmelser, vilka bygga på den genom 1 § givna strukturen av bostadsrätten, medgiva undantag av mer eller mindre vittgående beskaffenhet, och en viss oklarhet beträffande den upplåtna rättens innebörd skulle likväl säkerligen icke kunna undgås. Men framför allt synes det lagrådet tvekelaktigt, huruvida vid sidan av den form för bostadsrätten, som förslaget vill lagfästa, samt den hyresrätt för viss tid, som jämväl enligt lagrådets mening fortfarande skulle få utan kontroll från lagens sida förekomma, finnes något verkligt behov av den mellanform för upplåtelse åt föreningsmedlemmar, som nu omhandlade slag av hyresrätt representerar. På grund härav finner lagrådet riktigast, att densamma icke vidare tillåtes inom föreningarna. I sådant syfte föreslår lagrådet, att i förevarande paragraf införes stadgande därom, att annan förening än som där avses ej må till sina medlemmar upplåta lägenhet med nyttjanderätt annorledes än för viss tid. Då lagrådet intagit denna ståndpunkt, har givetvis förutsatts, att, fränsett upplåtelser för viss tid, bostadsrättsförening ej må använda annan upplåtelseform än den i den nya lagen konstruerade. Till förhindrande härav kommer lagrådet att vid 57 § föreslå införandet av en ansvarsbestämmelse.

Den medlem i en bostadsförening, som fått lägenhet i föreningens hus till sig upplåten med nyttjanderätt, har icke blott förvärvat den sakrätt, som befogenheten att nyttja lägenheten utgör. Han har därjämte genom den insats han gjort för nyttjanderättens förvärvande vunnit vissa, närmast vid medlemskapet knutna rättigheter, vilka i regel ej tillkomma övriga medlemmar, t. ex. andel i vinst å föreningens verksamhet och i överskott, som kan uppstå vid dess upplösning. Där termen bostadsrätt användes i förslaget, avses i allmänhet sammanfattningen av de befogenheter innehavaren av en lägenhet äger, men fullt konsekvent har detta ej iakttagits, i det att i några fall nämnda term brukats för att beteckna allenast nyttjanderätten till lägenheten och i 1 § »bostadsrätt» angivits såsom benämning å den speciella form av nyttjanderätt till fast egendom, som i förslaget konstruerats. Den osäkerhet i terminologien, som härigenom uppkommit, bör ej få kvarstå. Lagrådet vill för sin del förorda, att ifrågavarande term användes allenast i den mera vidsträckta bemärkelse, som först nämndes. Har sålunda för den i lagen konstruerade rättigheten antagits den betecknande benämningen bostadsrätt, vore det lämpligt att giva det slag av föreningar, som bildats för att åt sina medlemmar upplåta sådan rätt, ett namn, vari ordet bostadsrätt ingår. Om än termen bostadsrättsförening till en början måhända komme att förefalla något otymplig, finner lagrådet densamma dock böra godtagas såsom innebärande ett tydligt angivande av föreningens art.

Ifrågavarande termer torde böra fastställas i förevarande paragraf genom stadganden av innehåll, att den rätt inom föreningen, som tillkommer medlem på grund av upplåtelse, varom där sägs, i lagen benämnes bostadsrätt och att föreningen benämnes bostadsrättsförening. Av en sådan terminologi påkallade ändringar torde iakttagas i åtskilliga följande paragrafer.

Ehuru föreningsformen synes vara den naturliga för sammanslutningar med ändamål att på ett varaktigt sätt bereda deltagarna bostäder, bedrives dock verksamhet av denna art även av en del aktiebolag, därvid rätt att hyra viss lägenhet i bolagets hus plägar bindas vid innehav av viss aktie eller serie av aktier. Det lär visserligen ej vara ställt utom tvivel, att en dylik anordning är fullt förenlig med grunderna för aktiebolagsrätten, men antaget att så är bör det övervägas, huruvida, då förhållandena nu anses påkalla, att bostadsföreningarnas verksamhet genom en speciallag underkastas reglering till skydd för medlemmarnas intressen, verksamhet av enahanda art, bedriven i aktiebolagets form, skall få utövas utan liknande reglering. Vid denna frågas besvarande är främst att beakta, om, sedan genom den nya lagen en för sammanslutningar å ifrågavarande område särskilt avpassad form åstadkommits, det kan anses behöfligt, att möjlighet finnes att kläda verksamheten även i bolagsformen. Särskild utredning härom är visserligen icke förebragt, men då antalet bostadsbolag ej är större än omkring 30 och bildandet av sammanslutningar av denna typ numera synes hava avstannat, är lagrådet benäget antaga, att något legitimt behov i nämnda hänseende knappast föreligger. Vid sådant förhållande ifrågasätter lagrådet, huruvida icke i 1 § bör upptagas ett stadgande, att aktiebolag ej må bedriva verksamhet med sådant syfte, som i paragrafen avses. Meddelas dylik föreskrift, torde dock genom en övergångsbestämmelse böra beredas möjlighet för bestående aktiebolag att i hus, som vid lagens ikraftträdande är föremål för bolagets verksamhet, fortsätta densamma.

Paragrafen torde uppdelas i moment sålunda, att 1 mom. upptager den bestämmelse paragrafen enligt förslaget innehåller, dock med uteslutande av det inom parentes satta ordet bostadsrätt, att de terminologiska stadgandena lämnas i 2 mom. och att förbuden mot vissa nyttjanderättsupplåtelser och viss verksamhet få sin plats i 3 mom.

## 2 §.

Innebörden av det stadgande, som här meddelas, bör vara, att den speciallagstiftning på föreningsrättens område, varom nu är fråga, skall äga giltighet gentemot de i lag givna bestämmelser, som gälla för ekonomiska föreningar i allmänhet; de författningar av administrativ natur, vilka hava avseende å det ekonomiska föreningsväsendet, synas icke böra i detta sammanhang beröras. Orden »eller särskild författning» böra därför uteslutas. Däremot är det lämpligt att särskilt nämna den lag, som huvudsakligen avses — 1911 års lag om ekonomiska föreningar.

I det till grund för det remitterade förslaget liggande, av tillkallade sakkunniga upprättade lagutkastet var i ett andra moment av förevarande paragraf upptagen en föreskrift av innehåll, att därest bestämmelse i lagen om ekonomiska föreningar hänvisar till vad i samma lag är stadgat, hänvisnin-

gen skall avse jämväl bostadsföreningslagen. Denna föreskrift har ansetts överflödig och av sådan anledning utesluts i det nu föreliggande förslaget. Utan en dylik föreskrift vore dock tvekan icke utesluten därom, huruvida de åsyftade bestämmelserna i den allmänna föreningslagen, vilka icke äro få, skola anses hänvisa även till den nya speciallagen. Med hänsyn härtill hemställer lagrådet, att en föreskrift av berörda innebörd återupptages. Stadgandet bör erhålla så allmän avfattning, att det kommer att gälla även sådana bestämmelser i föreningslagen som den i 28 § 1 mom. givna angående styrelseledamots skadeståndsansvar, i vilket ämne de sakkunniga ansett särskild föreskrift erforderlig i bostadsföreningslagen (utkastet 43 § 2 mom.) men det remitterade förslaget ej innehåller något stadgande.

#### 4 §.

Jämte de avgifter till föreningen, vilka det åligger alla dess medlemmar att gälda, skall den, som erhållit upplåtelse av bostadsrätt, inbetala dels en grundavgift, benämnd *tillträdesbelopp*, och dels *årliga vederlag*. Tillträdesbeloppet är en kapitalinsats, som kan sägas utgöra köpeskilling för bostadsrätten; beloppet återbetalas icke, om bostadsrätten överlätas till annan innehavare, utan den förre bostadsrättshavaren får bereda sig ersättning för sin insats genom vad han av den nye kan betinga sig för överlåtelsen. De årliga vederlagen däremot motsvara närmast den i hyresavtal bestämda hyran. Med desamma skola enligt motiven främst bestridas alla regelbundet återkommande utgifter för fastigheten, såsom räntor och amorteringar å lån (de senare såvitt de ej äro avsedda att utgå av tillträdesbeloppen), skatter, kostnader för uppvärmning och belysning, avgifter för vatten, elektrisk kraft, renhållning med mera, försäkringspremier, administrationskostnader samt utgifter för fastighetens underhåll ävensom avsättning till reparations- och reservfonder.

Då andra avgifter för bostadsrätterna icke få uttagas än tillträdesbeloppen och de årliga vederlagen, måste de senare tillgripas även för täckande av mer eller mindre tillfälligt uppkommande utgiftsbehov, exempelvis för fastighetens grundliga istandsättande efter en tid av försummat underhåll eller för inlösen av ett lån, som oväntat uppsagts. I dylika fall skulle så stora anspråk kunna ställas på bostadsrättshavarna, att det vore betänkligt att låta dessa utgifter bestridas med årliga vederlag, vilkas fastställande jämlikt 40 § i förslaget ligger i styrelsens hand. Det synes lagrådet lämpligt att begränsa de årliga vederlagens användning till sådana utgifter av löpande natur som ovan angivits och fordra föreningsbeslut för uttaxering av *särskilt tillskott* till täckande av andra kostnader än dem, för vilka de årliga vederlagen egentligen äro avsedda, samt att, till bostadsrättshavarnas skyddande mot allt för dryga och allt för hastigt utkrävbara extra tillskott, bestämma, att i stadgarna skall angivas såväl den utsträckning, vari sådant tillskott må fordras — maximibelopp för år eller dylikt — som ock den kortaste tid, ej understigande t. ex. 3 månader från uttaxeringsbeslutets fattande, inom vilken tillskottet skall gäldas. För markerande av vilka utgifter skulle få bestridas med de årliga ve-

derlagen torde i lagen böra anföras exempel å desamma i enlighet med vad ovan sagts.

Det lär stundom visa sig vanskligt att avgöra, huruvida viss låneamortering är av beskaffenhet att böra bestridas medelst särskilt tillskott eller genom de årliga vederlagen. Här må i detta hänseende endast framhållas, att om avbetalningar å visst lån förutsatts vid den ekonomiska planens upprättande, de böra gäldas medelst de årliga vederlagen.

Med den betydelse, som i förslaget tillägges lägenheternas inbördes värden, synes bäst förenligt, att storleken av tillträdesbeloppen alltid bestämmas efter dessa värden, varav skulle bliva en följd, att om det å en lägenhet en gång satta värdet höjes i enlighet med vad lagen därom bestämmer, höjning skall ske även av tillträdesbeloppet. Huru värdena böra i ekonomisk plan fastställas, kommer att bliva föremål för lagrådets yttrande vid 7 §. Till bestämmande i stadgarna böra emellertid överlätas de ytterligare grunder, som skola gälla för beräkning av tillträdesbelopp. Stadgarna kunna sålunda föreskriva, att tillträdesbeloppen skola utgå med t. ex. 20 % av lägenhetsvärdena, att gäldas terminsvis. De särskilda tillskotten stå till sin natur så nära tillträdesbeloppen, att även de förra böra bestämmas efter lägenhetsvärdena.

Lagrådet hemställer, att i förevarande paragraf vidtagas ändringar i anledning av vad lagrådet nu erinrat.

Vid 51 § kommer lagrådet att eventuellt föreslå uteslutande av vad 4 § 2 mom. innehåller under 5).

#### 5 §.

Bifalles lagrådets vid 1 § framställda förslag angående ifrågavarande föreningars benämning, torde i 5 § 1 mom. första punkten böra bestämmas, att föreningens firma skall innehålla ordet bostadsrättsförening.

Mot de bestämmelser lagrådet föreslagit till upptagande i 1 § 3 mom. bör svara ett i 2 mom. av 5 § givet stadgande, att annan än dylik förening ej må i sin firma eller eljest vid beteckning av rörelsen använda ordet bostadsrätt.

#### 7 §.

De i denna paragraf upptagna bestämmelserna om ekonomisk plan för bostadsförenings verksamhet synas vara avfattade under antagande, att verksamheten icke bedrives i mera än ett hus. Omfattar den flera hus, bör det för att bostadsrätt i visst hus må upplåtas icke vara nog, att plan beträffande detta hus föreligger, utan planen måste avse även det eller de övriga husen, så att förutsättningarna för föreningens verksamhet i dess helhet må kunna bedömas. För utmärkande härav torde någon omformulering av 2 mom. erfordras.

Enligt samma moment skall i planen angivas värdet å varje däri upptagen lägenhet. Detta värde skall motsvara den andel av värdet å föreningens hus, som faller å lägenheten. Såsom i motiven framhålles, skola de värden, som sålunda fastställas, tjäna såsom relationstal för angivande av de olika bostadsrättshavarnas delaktighet i föreningens tillgångar, för deras avgiftsskyldighet o. s. v. Att lägenhetsvärdena hava denna karaktär, torde böra komma till

tydligare uttryck i lagtexten, varjämte det skulle lända till hjälp vid avfattandet av andra stadganden, som hänföra sig till samma värden, om för dem antages en teknisk term. Med hänsyn härtill får lagrådet hemställa, att i andra punkten av 2 mom. utsäges, att i planen skall för varje däri upptagen lägenhet angivas det belopp, vartill lägenhetens värde uppskattas i förhållande till värdet å alla lägenheterna (*lägenhetens andelsvärde*).

Med avseende å den stora betydelse, som den ekonomiska planen med däri fixerade andelsvärden kommer att få för tillträdande bostadsrättshavare, lär det för att ny plan skall enligt 3 mom. fordras ej böra uppställas strängare förutsättning än att inträdd förändring är av beskaffenhet att i avsevärd (ej »märklig») mån inverka å föreningens ekonomi eller bostadsrättshavarnas förpliktelser.

De närmare föreskrifter om den ekonomiska planens innehåll, som det enligt 4 mom. skulle tillkomma Konungen att utfärda, torde lämpligen kunna meddelas genom fastställande av ett formulär till sådan plan i huvudsaklig överensstämmelse med förslag, som bifogats de sakkunnigas utlåtande. Härvid synes vara att iakttaga — utom jämkningar, som påkallas med hänsyn till ändringar i de framlagda lagförslagen — att plats i formuläret anvisas för anteckning om särskilda förhållanden av betydelse i de avseenden, varom planen skall lämna upplysning (t. ex. att återköpsrätt till fastighet är gällande eller att föreningen svarar för oin-tecknad gäld).

### 8 §.

Att den ekonomiska planen vilar å tillförlitliga grunder, skall vitsordas av två personer, om vilkas sakliga kompetens föreskrives, att de skola vara kända för insikt och erfarenhet i fråga om byggnadsverksamhet och fastighetsförvaltning. Envar av dem skall således innehava kompetens i båda de nämnda hänseendena. Skall en sådan fordran upprätthållas, torde stundom svårighet uppstå att för intygets utfärdande erhålla fullt lämpliga personer, och antagligen komme härvid kravet å kunnighet i fastighetsförvaltning att bliva tillbakasatt. Då härtill kommer, att byggnadskunnighet är av mindre betydelse när den ekonomiska planen avser ett redan uppfört hus, ifrågasätter lagrådet den jämkning i bestämmelsen om intygsutfärdarnas kompetens, att båda skola äga insikt och erfarenhet i fastighetsförvaltning och åtminstone den ene därjämte i byggnadsverksamhet.

Vad angår intygets avfattning torde man icke böra nöja sig med ett allmänt omdöme, att planen vilar på tillförlitliga grunder, utan utfärdarna böra även angiva de huvudsakliga omständigheter, med stöd av vilka de anse sig kunna uttala nämnda omdöme såsom resultat av sin undersökning. De böra tämligen detaljerat vitsorda såväl riktigheten av lämnade faktiska uppgifter som vederhäftigheten av de beräkningar planen innehåller. Närmare anvisningar härom kunna lämnas genom det intygsformulär, som lämpligen bör fastställas med stöd av ett Konungen i lagen givet bemyndigande att utfärda närmare föreskrifter om ej blott själva planens utan även intygets innehåll. I nu berörda hänseenden torde förevarande paragraf böra kompletteras.

## 9 §.

En anledning för länsstyrelsen att vägra mottaga ekonomisk plan bör naturligtvis ligga även däri, att planen ej är försedd med det i 8 § föreskrivna intyget. Detta torde böra tydligt utmärkas i 2 mom. av förevarande paragraf.

## 11 §.

Förbudet mot utfärdande av mer än en teckningslista har motiverats med att det bör förebyggas, att olika teckningar komma att avse samma lägenhet. Ur denna synpunkt erfordras dock icke annat stadgande än att utbud av viss lägenhet ej må samtidigt ske å mer än en lista. Då för en dylik modifikation av den föreslagna regeln även tala praktiska hänsyn, tillstyrker lagrådet dess vidtagande.

Förslaget lämnar föreningen full frihet att bestämma, huruvida teckning skall vara omedelbart bindande och, om så ej skall vara fallet, under vilka villkor bundenhet skall inträda. Såsom skäl för denna ståndpunkt, som även var de sakkunnigas, anfördes av dem, att då föreningen i många fall torde hava satt företaget i gång före den ekonomiska planens framläggande, det ofta kunde vara av vikt för föreningen, att de, som därefter teckna sig för lägenheter, omedelbart bliva definitivt bundna vid företaget. Detta må vara sant, men mot föreningens antydda intresse står tecknarens intresse att icke vara bunden för den händelse anslutningen till företaget blir väsentligt mindre än som beräknats och sålunda förutsättningarna för detsamma visa sig vara från början orätt bedömda. Det är visserligen att hoppas, att sedan den nya lagstiftningen kommit i tillämpning, dylika situationer mera sällan skola inträffa, men säkerhet härför kan ej vinnas, och, där de uppkomma, bör hänsynen till tecknaren gå före andras önskan att genomföra företaget, oaktat det måste antagas, att dess realiserande i enlighet med planen skall visa sig omöjligt. Enligt lagrådets mening bör därför stadgas, att teckning ej är bindande, såvida icke inom viss, i teckningslistan utsatt tid teckning sker för lägenheter med andelsvärden motsvarande  $\frac{2}{3}$  av samtliga till upplåtelse utbudna lägenheters andelsvärden. Därutöver läser för bundenhet böra fordras, att inom sagda tid minst fem ledamöter tecknat sig för var sin lägenhet; medlemmarna i en ekonomisk förening få ju icke vara färre än fem, och i bostadsrättsföreningarna äro bostadsrättshavarna att betrakta som de egentliga medlemmarna. Dessa bestämmelser, vilka synas böra vara tvingande, lämna sig icke för införande i 11 § utan torde få bilda en särskild paragraf mellan förslagens 12 och 13 §§. De föranleda emellertid omredigering av vad 11 § föreskriver angående teckningslistas innehåll.

## 13 §.

I överensstämmelse med vad lagrådet anført i sina anmärkningar vid 1 § bör upplåtelse, varom i 13 § är fråga, betecknas såsom gällande »bostadsrätt».

Upplåtelse till annan än den, som tecknat sig å behörig teckningslista, skall vara ogiltig, där ej tillträde av lägenheten skett, och ogiltigheten kan göras gällande ej blott av medlemmen utan även av föreningen; den vidgade rättsverkan, som enligt förslaget knutits till den ekonomiska planen, har ansetts

böra under alla omständigheter hindra uppkomst av bostadsrätt i annan ordning än den lagbestämda. Om lägenheten, fastän upplåtelsen icke skett i behörig ordning, blivit tillträdd, skall upplåtelsen anses förvandlad till en hyresrätt för tid, varom lagen meddelar föreskrift. Även i detta senare fall blir i själva verket det ursprungliga avtalet ogiltigt.

Om än med hänsyn till den läggning förslaget erhållit bestämmelser av nämnda innebörd må anses påkallade, bör dock enligt lagrådets mening reglernas stränga karaktär mildras genom ett stadgande, varigenom desamma sätts ur kraft, därest deras tillämpning icke från ena eller andra sidan påkallats inom två år från det upplåtelsen skedde. Saknaden av ett dylikt stadgande kunde leda till ett chikanöst frånträdande av avtalet.

Har upplåtelsen övergått till en hyresrätt, skall enligt förslaget domstol äga att, där parterna ej enats, fastställa hyresvillkoren (utom vad angår hyrestiden). Det kunde synas, som om ett skiljemannaförfarande här vore en lämpligare utväg, men då ett sådant knappast torde kunna stadgas utan att rätt medgives parterna att vid domstol föra materiell klandertalan mot skiljedömen, finner lagrådet ej skäl föreslå ändring av förslaget i denna del.

#### 14 §.

Enligt lagen om ekonomiska föreningar äger medlem utträda ur föreningen med rätt att, såvitt föreningens tillgångar medgiva det, utfå sin insats; stadgarna kunna dock innehålla härifrån i viss mån avvikande bestämmelser. I förevarande paragraf föreslås nu ovillkorligt förbud för medlem av bostadsrättsförening att, medan han innehar bostadsrätt, utträda ur föreningen, ett förbud som ansetts erforderligt för att förekomma, att bostadsrättshavare, då föreningens ställning försämrats, anmäler sitt utträde utan att sätta annan i sitt ställe. Den rätt, som enligt många av de nu existerande bostadsföreningarnas stadgar tillkommer medlem att genom utträde återbekomma vad för bostadsrättens förvärvande erlagts, skulle icke få förekomma i bostadsrättsföreningarna; föreningar med sådana stadgebestämmelser skulle icke vidare få bildas. Det synes tveksamt, om tillräckliga skäl finnas att göra detta förbud tvingande och således omöjliggöra för bostadsrättsföreningar att i sina stadgar medgiva dylik rätt för medlemmarna. Att beakta är emellertid, att föreningar, som så göra, utsätta sig för faran att vid nedåtgående konjunkturen på bostadsmarknaden nödgas till kanske ett flertal medlemmar återbetala av dem erlagda kapitalinsatser och måhända onödigtvis tvingas till likvidation, varigenom övriga medlemmars intressen skulle lida skada. Denna frihet för medlemmarna skulle sålunda medföra ett minskande av den trygghet i åtnjutande av bostadsrätt, för vilken lagförslaget avser att skapa garantier. Med hänsyn härtill finner sig lagrådet böra godtaga förslagets ståndpunkt, såvitt den innebär ovillkorligt hinder för medlem att återbekomma för bostadsrätts förvärvande erlagda belopp. Däremot synes behörig hänsyn till medlemmen kräva, att icke rätt betages honom att, med avstående av sina rättigheter i föreningen, lämna densamma och därigenom befria sig från vidare avgiftsplikt. Att utesluta en sådan rätt skulle allt för mycket strida mot

föreningsbegreppet; medlemmen bleve underkastad en ekonomisk bundenhet, som närmade sig personligt ansvar för föreningens förbindelser och i allt fall kunde bliva för honom ödesdiger. Föreningens intressen få anses tillräckligt tillgodosedda, om bundenheten sträcker sig över en begränsad tidrymd från upplåtelsen av bostadsrätten, i allmänhet en stabiliseringsperiod, som skäligen må bestämmas till två år. Erinras må ock, att för föreningen olägliga utträddanden kunna väsentligen förebyggas genom att tillträdesbeloppen tillmätas så högt, att å ena sidan föreningens ekonomi förmår bära en viss påkänning och å andra sidan en eventuell nedgång å hyresmarknaden icke frestar till abandonnering av bostadsrätt.

På grund av det anförda hemställer lagrådet om införande i 14 § av ett nytt moment av innehåll att, sedan två år förflutit efter det bostadsrätt upplåtits, bostadsrättshavaren äger avsäga sig bostadsrätten och därigenom vinna befrielse från sina förpliktelser såsom bostadsrättshavare. Därför torde föreskrivas, att avsägelse skall ske skriftligen och att bostadsrätten skall övergå till föreningen å den fardag för tillträde av förhyrd lägenhet, som infaller näst efter tre månader från avsägelsen.

Sedan bostadsrätten övergått till föreningen, kommer den förutvarande bostadsrättshavarens rätt till utträde ur föreningen att regleras genom föreningslagens bestämmelser, eventuellt modifierade genom föreningsstadgarna.

#### 15—20 och 25—27 §§.

Förslaget behandlar i dessa paragrafer frågor angående överlåtelse av bostadsrätt och om bostadsrätts övergång vid bostadsrättshavarens dödsfall ävensom vissa i samband härmed stående frågor. Huru reglerna i dessa ämnen lämpligast böra utformas, beror väsentligen på vilken konstruktion man anser böra givas åt bostadsrätten. Härutinnan må erinras, att under det lagen om ekonomiska föreningar utgår från att varje medlem endast äger en rent ideell andel i föreningen, så icke är förhållandet i det slag av föreningar, varom här är fråga; åtminstone vissa medlemmar — i regel väl de flesta — äga, förutom en ideell andel i föreningen, tillika nyttjanderätt till en särskild lägenhet. Och, såsom förslaget lagts, framträder i där avsedda föreningar medlemmens rätt till ideell andel egentligen endast vid föreningens upplösning. Han har icke möjlighet att genom utträde ur föreningen eller annorledes av föreningen utfå denna sin andel, och medlemmens dödsfall ger ej heller hans stärbhusdelägare dylik möjlighet. Härav måste följä, att i stället bör i möjligaste mån beredas medlem, som ej längre kan eller vill begagna sin lägenhet för det avsedda ändamålet, rätt att annorledes göra sig till godo det värde, som bostadsrätten representerar, samt att vid medlemmens död hans stärbhus bör äga övertaga rätten eller åtminstone annorledes tillgodogöra sig nämnda värde. Å andra sidan kräva hänsyn till föreningens och övriga medlemmars intressen, att föreningen icke kan tvingas att såsom medlem mottaga vem som helst, hur olämplig han än må vara. Att vid utarbetandet av de särskilda stadgandena rätt avväga de olika intressena är onekligen ganska vanskligt, detta synnerligast som bostadsföreningar förekomma av vitt skilda

slag, somliga närmast med karaktär av »familjebolag» och andra mera socialt betonade och räknande hundratals medlemmar. Särskilt med hänsyn till sistnämnda omständighet finner lagrådet tillrådligt, att reglerna på området i betydligt högre grad än genom förslaget skett göras dispositiva. I övrigt må såsom allmänt omdöme om de föreslagna reglerna framhållas, att de synas allt för starkt tillgodose de enskildas intressen på föreningarnas bekostnad.

Då lagrådet nu går att angiva de ändringar, som funnits påkallade i de särskilda bestämmelserna, vill lagrådet till en början i formellt avseende framhålla, att samtliga bestämmelser i ämnet, således även de, som motsvara vad förslaget under rubriken »Om bostadsrätt» upptagit i 25—27 §§, böra i lagen upptagas i en följd, börjande med 15 §, därvid tillika viss omgruppering av bestämmelserna bör ske; och vill lagrådet vid angivande av vad enligt lagrådets mening bör upptagas i de särskilda paragraferna jämväl utveckla vad lagrådet finner i materiellt hänseende vara att anmärka mot de olika stadgandena i förslaget.

I 15 § bör, såsom enligt förslaget skett, upptagas en allmän regel om bostadsrätts överlåtbarhet. Det synes vidare lämpligt att här angiva vad utav det av den föreslagna lagen förutsatta sambandet mellan bostadsrätt och medlemskap i föreningen i förevarande hänseende följer, nämligen att förvärv av bostadsrätt vare sig genom överlåtelse eller eljest icke medför rätt för förvärvaren att inträda i utövning av bostadsrätten, med mindre han enligt de regler, som lagen eller föreningens stadgar uppställa, antagits till medlem. I 25 § av förslaget finnes ett motsvarande stadgande, vari emellertid göres undantag för bostadsrättshavarens dödsbo. Ett dylikt allmänt undantag anser lagrådet icke påkallat, men då dödsbo synes böra i viss utsträckning tillerkännas rätt att, ehuru ej medlem, utöva bostadsrätt, och regeln härutinnan lämpligen bör givas i särskild paragraf, torde i 15 § böra göras en hänvisning till denna. Med den av lagrådet föreslagna bestämmelsen är icke sagt att, såsom förslaget innebär, överlåtelse skall gå åter, därest förvärvaren icke antages till medlem; även frågan härom liksom den, under vilka former en förvärvare, som ej antagits till medlem, må kunna tillgodogöra sig bostadsrättens ekonomiska värde, bör lämpligast behandlas i senare paragrafer.

Såsom 16 § bör upptagas stadgande, i vilka fall den, till vilken bostadsrätt övergått på grund av arv, giftorätt eller testamente, har rätt att inträda såsom medlem av föreningen, alltså regler närmast motsvarande de i förslagets 17 § upptagna. Enligt sistnämnda paragraf skulle ovillkorlig rätt att inträda såsom medlem — utom i föreningar av visst slag — tillkomma en var, som förvärvat avliden medlems bostadsrätt på grund av testamente, samt medlems make eller skyldeman inom arvslederna, som förvärvat hans bostadsrätt, vare sig detta skett vid medlemmens död eller under hans livstid genom överlåtelse från honom. Det synes icke kunna anföras tillräckliga skäl för att i sådan utsträckning tvinga föreningarna att mottaga nya medlemmar utan prövning av deras lämplighet. Särskilt finner lagrådet det icke motiverat att tillerkänna ovillkorlig rätt till inträde åt testamentstagare oberoende av skyldskap eller åt make eller skyldeman, som under bostadsrättshavares livstid fått bostadsrät-

ten å sig överlåten. Å andra sidan är enligt lagrådets mening klart, att det icke bör kunna vägras inträde för bostadsrättshavares make eller barn, som haft sitt hemvist i lägenheten och nu på grund av giftorätt eller arv blir innehavare av bostadsrätten. Hur långt man i övrigt bör gå, är mera tveksamt. Med hänsyn till att enligt nya arvslagen kretsen av arvsberättigade är snävt begränsad samt att särskilt i de stora föreningarna av mera social typ bostadsrätten ofta torde vara en av de värdefullare tillgångarna i en medlems dödsbo, anser lagrådet såsom allmän regel böra uppställas, att ovillkorlig rätt till inträde tillkommer bostadsrättshavares make och arvingar, däri inbegripna adoptivbarn och adoptant, ävensom testamentstagare, som tillika är den avlidnes skyldeman inom arvslederna eller adoptivbarn eller adoptant. Det bör emellertid tillåtas att i stadgarna göra undantag från denna regel, dock icke såvitt makes och hemmavarande barns rätt skulle därigenom inskränkas. Såsom den där ärvt bostadsrätt bör uppenbarligen anses även den, som visserligen blott ärvt en kvotdel men vid skifte tillöst sig återstoden. Uttrycklig bestämmelse härom synes dock icke erforderlig. Den i förslagets 17 § intagna reservationen med avseende å stadgebestämmelse, att medlem skall tillhöra viss sammanslutning eller uppfylla annat dylikt villkor, bör naturligtvis bibehållas.

Under 17 § böra införas bestämmelser, motsvarande de i förslagets 18 § upptagna men utvidgade med hänsyn till vidtagna ändringar i den näst föregående paragrafen. Mot innehållet av 18 § har lagrådet i huvudsak intet att invända. Väl möta vissa betänkligheter mot att i lag hänvisa parter till skiljedom utan rätt för dem att klandra skiljedomen, men då, med hänsyn till beskaffenheten av de frågor skiljenämnden här skulle få att avgöra, densamma får karaktären av ett slags hedersdomstol, finner lagrådet sig kunna godtaga förslagets ståndpunkt i denna del. Enligt förslaget skall skiljemännalagen komma till tillämpning endast med avseende å sättet för utseende av skiljemännen; riktigast synes vara att föreskriva, det frågan skall prövas i den ordning skiljemännalagen stadgar. Tillika bör utsägas, att påkallandet av prövningen skall ske skriftligen.

Härefter bör såsom 18 § upptagas stadgande i det ämne förslagets 27 § omhandlar, d. v. s. beträffande frågan, huru en bostadsrätts ekonomiska värde bör komma till godo den, som på grund av giftorätt, arv eller testamente från bostadsrättshavare bekommit bostadsrätten men som ej antagits till medlem. Även detta stadgande skulle, vid bifall till lagrådets i det föregående gjorda förslag, vilka väsentligt begränsa den ovillkorliga rätten att efter förvärv av bostadsrätt vinna medlemskap, erhålla betydligt större räckvidd än 27 § i förslaget. Förutsättningarna för stadgandets tillämpning måste angivas i enlighet härmed. I övrigt synes innehållet av 27 § lämpligen kunna upptagas i den nya paragrafen.

I detta sammanhang torde, i en 19 §, böra givas regler om vilken rätt skall tillkomma bostadsrättshavares dödsbo. Enligt motiven till förslaget synes vara avsett att, så länge dödsboet efter en innehavare av bostadsrätt är oskiftat, dödsboet skall äga behålla bostadsrätten och utöva den genom att låta

delägarna i boet eller någon av dem hava sin bostad i lägenheten. Detta skulle uppenbarligen gälla även om dödsbodelägarna beslutat hålla boet oskiftat längre tid. Har föreningen i sina stadgar uppställt villkor om medlemskap i viss sammanslutning eller dylikt, måste emellertid samtliga dödsbodelägarna uppfylla villkoret; eljest skulle föreningen äga den rätt 27 § omförmäler. Vad sålunda skulle gälla har icke kommit till tydligt uttryck i lagtexten, av vilken intet annat framgår än att dödsbo kan utöva bostadsrätt (25 §). Skall förslagets ståndpunkt bibehållas, böra därför i alla händelser uttryckliga bestämmelser meddelas. Lagrådet finner emellertid, såsom redan antytts, det ej påkallat att tillerkänna bostadsrättshavares oskiftade dödsbo en till tiden obegränsad rätt. Innehav av bostadsrätt är principiellt sett fotat på medlemskap i vederbörande förening, och man bör endast i den mån det är oundgängligen nödigt, alltså för en mer eller mindre snävt begränsad övergångstid, tillåta avvikelser från denna princip. Så till vida bör dock lagen gå till mötes de synpunkter, som ligga under förslaget i denna del, att det lämnas föreningarna öppet att medgiva dödsbo vidsträcktare rätt än den nu föreslagna. Huru övergångstiden i lagen bör bestämmas, är en mera tveksam fråga. Enligt lagrådets mening böra i huvudsak reglerna i förslagets 27 § kunna följas. Har alltså inom sex månader efter det dödsboet av styrelsen erhållit anmaning icke skett skifte, varigenom bostadsrätten tillagts viss stärbhusdelägare — efter verkställt skifte bliva bestämmelserna i de av lagrådet föreslagna 16 och 18 §§ tillämpliga — och ej heller någon person, som jämlikt 17 § icke må vägras inträde såsom medlem, övertagit bostadsrätten och sökt att bliva antagen till medlem, skulle styrelsen äga att för stärbhusets räkning låta sälja bostadsrätten å offentlig auktion. Det synes emellertid lämpligt, att i lagen utsättes viss tid, till vilken i alla händelser stärbhuset har rätt att sitta kvar i lägenheten, och finner lagrådet denna tid skäpligen kunna bestämmas till den fardag för avträdande av förhyrd lägenhet, som infaller näst efter ett år från den förre bostadsrättshavarens död. Härifrån torde icke böra göras undantag ens för det fall att enligt stadgarna medlem skall tillhöra viss sammanslutning eller uppfylla annat dylikt villkor.

Härefter bör, såsom 20 §, införas stadgande om rättsverkningarna av att den, till vilken bostadsrättshavare överlätit sin rätt, ej antages till medlem. Härutinnan bör göras skillnad mellan förvärv genom frivillig överlåtelse och förvärv å exekutiv auktion. I förra fallet bör, såsom förslaget upptager, överlåtelserna förklaras vara utan verkan. Däremot finner lagrådet det remitterade förslagets ståndpunkt i fråga om förvärv å exekutiv auktion icke böra godtagas. Enligt de sakkunnigas utkast skulle den, som å exekutiv auktion förvärvat en bostadsrätt, vara underkastad samma regler som i allmänhet gälla för förvärvare av bostadsrätt; om han icke blir antagen såsom medlem av föreningen, skulle alltså den exekutiva försäljningen gå åter. En sådan ordning är uppenbarligen icke tillfredsställande, då borgenärernas rätt måste anses därigenom bliva i allt för hög grad åsidosatt. Det remitterade förslaget, enligt vilket den, som förvärvat bostadsrätt å exekutiv auktion, ej må vägras inträde såsom medlem, synes däremot icke tillbörligt tillvarata föreningens intresse.

särskilt i det fall att fråga är om person, mot vilkens inträde möter hinder av det slag, som omtalas i förslagets 17 §. Anmärkas må ock, att den föreslagna bestämmelsen öppnar möjlighet att kringgå den allmänna regeln, att för överlåtelsets giltighet fordras, att förvärvaren antages till medlem. Enligt lagrådets mening är lämpligast ordna saken så, att därest ej förvärvaren antages till medlem — eventuellt efter prövning av denna fråga i den ordning den av lagrådet föreslagna 17 § stadgar — föreningen blir berättigad och skyldig att från honom inlösa bostadsrätten. Därest överenskommelse ej kan träffas om lösens belopp, böra reglerna i förslagets 19 § 2 mom. komma i tillämpning; och synes lämpligen kunna stadgas, att lösen skall erläggas inom trettio dagar från det beloppet bestämts.

Såsom 21 § böra upptagas de regler, som innehållas i förslagets 19 §. Det bör måhända erinras, att då beloppet av lösen enligt 2 mom. skall motsvara lägenhetens verkliga värde, detta innebär, att vid löseskillningens bestämmande hänsyn skall tagas icke blott till den ifrågavarande lägenhetens hyresvärde utan även till sådana på uppskattningen inverkan omständigheter som föreningens ekonomiska ställning och förefintligheten av stadgebestämmelser, vilka begränsa möjligheten att avyttra bostadsrätten eller — såsom ej sällan förekommer i fråga om föreningar, som åtnjuta subvention av det allmänna — förbjuda bostadsrättshavare att göra vinst å försäljning av bostadsrätten.

Slutligen hemställs, att i en 22 § insättes stadgandet i den föreslagna 26 §.

Vad beträffar den i förslagets 20 § upptagna bestämmelsen finner lagrådet densamma obehövlig. Då förhållandet mellan bostadsrättshavaren och föreningen medför ömsesidiga rättigheter och förpliktelser, säger sig självt, att den, vilken det ekonomiska värdet av bostadsrätten tillkommer, också har de med rätten förbundna förpliktelserna. Härav följer uppenbart ej blott vad i nyssnämnda paragrafs text uttalas utan även att, därest reglerna om förvärv av bostadsrätt å exekutiv auktion avfattas i enlighet med lagrådets hemställan och således bostadsrättens ekonomiska värde alltid skulle tillkomma den, som å auktionen förvärvat bostadsrätten, denne också har att svara för de innehavare av bostadsrätten åvilande förpliktelserna. Anses emellertid önskligt att få uttryckligt uttalat vad i detta hänseende skall gälla, bör den ifrågavarande bestämmelsen fullständigas med föreskrift om den skyldighet, som åligger förvärvare å exekutiv auktion.

## 22 §.

I motiven till denna paragraf uttalas, att införandet av upplåten lägenhet i lägenhetsförteckningen, varom stadgas i 1 mom. andra punkten, skall ske i samband med att bindande avtal om bostadsrätten kommer till stånd. Detta uttalande ger ej klart uttryck för vad som torde vara avsett, nämligen att, för det fall teckningen varit förbunden med visst villkor, införandet i förteckningen skall äga rum ej då avtalet ingås, d. v. s. teckningen sker, utan då villkoret uppfylles och alltså ovillkorlig bundenhet till följd av den skedda teckningen inträder. Då emellertid stadgandet näppeligen torde i praktiken bliva tolkat så, som om införandet skulle behöva ske tidigare än nu antytts, finner lagrådet den föreslagna lydelsen av stadgandet kunna bibehållas.

Att förteckningen, på sätt i 2 mom. stadgas, skall innehålla kort beskrivning av lägenheten i enlighet med den ekonomiska planen, anger måhända icke tillräckligt tydligt vad i förteckningen skall införas. Det synes lämpligare att närmare utföra vad uppgiften skall avse, exempelvis varje lägenhets belägenhet och antalet rum samt övriga till lägenheten hörande utrymmen.

I 3 mom. gives föreskrift om anmärkande i förteckningen av viss ändring i lägenhets värde. Föreskriften utgår såsom självfallet från att, om genom föreningens åtgärd lägenhet erhållit annan inredning än i den ekonomiska planen avsetts, lägenhetens värde och därmed även innehavarens andelsrätt i föreningen skall i motsvarande mån ökas eller minskas. Huru bestämmandet av detta nya värde skall gå till, därom säges intet i förslaget; det torde följaktligen tillkomma föreningssammanträde att besluta härom. Enligt stadgandena i 28 och 31 §§ har bostadsrättshavaren rätt att vid dylika förändringar av större betydelse uppsäga bostadsrätten, och det måste därför antagas, att i vanliga fall sådana förändringar komme att företagas endast med hans godkännande och att därvid även överenskommelse bleve träffad om det förändrade värde, som skulle åsättas lägenheten. Men då, såsom redan antytts, härigenom skulle ske ändring i förhållandet mellan de olika bostadsrättshavarnas andelstal, inverkar den nya värdesättningen på samtligas rätt. Särskilt om förändringen vidtages först sedan föreningen längre tid varit i verksamhet och antingen byggnadens värde genom yttre omständigheter i betydligare mån stegrats eller den ursprungligen in-tecknade skulden till någon större del genom amortering minskats, skulle en förändring i förhållandet mellan de olika bostadsrättshavarnas andelsrätt kunna innebära ett betänkligt ingrepp i medlemmars välförvärvade rätt. En förändring i de bestämda lägenhetsvärdena bör därför i dylika fall icke få ske, med mindre samtliga bostadsrättshavare medgivit densamma. I viss mån annorlunda förhåller det sig, därest förändring i lägenheten sker under husets byggande; i regel ställer sig då saken för en bostadsrättshavare, vilken icke direkt beröres av ändringen, knappast annorlunda än som om från början den ändrade lägenheten åsatts det nya värdet. Men i sådan händelse torde ej heller möta några svårigheter att få medgivande av dessa bostadsrättshavare. Den antydda regeln synes därför böra göras allmän; dock att om viss ändring av andelsvärden endast kan inverka å särskilda bostadsrättshavares rätt — såsom fallet är då ett rum överflyttas från en lägenhet till en annan — samtycke av övriga bostadsrättshavare icke skall fordras. Innebörden i berörda regel är av den vikt, att densamma bör direkt uttryckas, och lär den lämpligen kunna insättas såsom en särskild paragraf närmast efter 13 §; sker så, behöver i förövarande paragraf beträffande värdeförändring endast föreskrivas, att beslutad förändring i lägenhets andelsvärde skall ofördröjligen anmärkas i förteckningen. — Den omständighet, som skulle betinga ändring i lägenhets värde, har i förslaget angivits vara, att genom föreningens åtgärd lägenheten erhållit annan inredning än i planen avsetts. Här åsyftas åtminstone efter ordalydelsen icke det fall att genom annan å byggnaden vidtagen förändring, exempelvis inrättande av hiss för vissa lägenheter, dessas värde ökats i förhållande till övriga lägenheters. Någon anledning att betrakta en sålunda orsakad värdeänd-

ring annorlunda än den i förslaget angivna synes icke föreligga. Den regel, varom lagrådet hemställt, torde alltså böra göras så omfattande, att den blir tillämplig i varje fall, då genom föreningens åtgärd lägenhet erhållit förhöjt värde.

### 23 §.

Den uppgift, som kontraboken enligt 2 mom. skall innehålla, synes kunna föranleda den uppfattning, att innehavarens rätt är reglerad jämlikt den i boken omförmälda planen. Så är måhända ej alls fallet; det kan med innehavarens begivande hava skett ändring i planen, varigenom bostadsrättens värde avsevärt förringats. Uppgiften kan därför komma att vilseleda den, som reflekterar på att från innehavaren övertaga bostadsrätten. Med hänsyn härtill och då det praktiska värdet av den ifrågavarande bestämmelsen torde vara ringa, hemställs, att densamma får utgå.

Därest stadgandet i 22 § 2 mom., att lägenhetsförteckningen skall innehålla kort beskrivning av lägenheten, ändras i enlighet med vad lagrådet hemställt, bör motsvarande ändring vidtagas i 3 mom. av förevarande paragraf.

Anteckning, varom i 4 mom. sägs, skall enligt förslaget verkställas endast då medlem begär det. Har någon förändring skett, som minskat bostadsrättens värde, föreligger ingen anledning för medlemmen att begära anteckning om förhållandet, och kontraboken, som skall utgöra bevis om rättsförhållandet mellan medlemmen och föreningen, kommer i dylikt fall att giva en skev bild av det samma. Det är icke uteslutet, att spekulanter på bostadsrätten härigenom kunna vilseledas. I den mån det är möjligt, bör man alltså söka hindra, att kontraböcker med i förevarande hänseende felaktigt innehåll utelöpa. Då kontraboken jämlikt bestämmelsen i 24 § måste företes för införande av anteckning om periodiska inbetalningar, torde det därför lämpligen böra åläggas styrelsen att, när boken, efter det här avsett förhållande inträffat, för styrelsen företes, föranstalta om anteckning angående förhållandet. Det hemställs, att bestämmelsen i fråga ändras i enlighet härmed. För underlåtenhet att verkställa dylik anteckning synes ej böra stadgas straff; uppkommer skada i följd av försummelsen, torde enligt 87 § i lagen om ekonomiska föreningar, jämförd med det av lagrådet föreslagna nya stadgandet i förslagets 2 §, ersättningsskyldighet inträda för styrelsen.

---

Därest enligt lagrådets hemställan 25—27 §§, vilka inleda avdelningen »Om bostadsrätt», överflyttas till annan avdelning, borde den förra avdelningen kunna erhålla en något mindre allmänt hållen rubrik, exempelvis »Om bostadsrättshavares rättigheter och skyldigheter».

### 29 §.

Paragrafens avfattning kan möjligen leda till den icke avsedda tolkningen, att det för bostadsrättshavares rättighet att frånträda bostadsrätten enligt 1 mom. stadgade villkoret, att väsentlig olägenhet tillskyndats honom, skulle gälla även med avseende å rätten till nedsättning i det årliga vederlaget och

till skadestånd enligt 2 mom. samt att sådan i 2 mom. omförmäld rätt icke skulle inträda, med mindre bostadsrättshavaren enligt 1 mom. frånträtt bostadsrätten. För undvikande av denna tolkning torde de båda momenten böra byta plats, varvid någon jämkning i avfattningen bliver erforderlig.

Genom 3 mom. hava bestämmelserna i såväl 1 som 2 mom. erhållit dispositiv natur, i det de skola gälla endast om ej annat förbehållits i teckningslistan. Det synes icke skäligt, att föreningen sålunda skulle kunna för alla fall beröva bostadsrättshavaren hans rätt enligt dessa bestämmelser. En rimlig lösning torde vinnas, om det föreskrives, att förbehåll ej må gälla, där genom uppehållet väsentlig olägenhet tillskyndats bostadsrättshavaren och tillika uppehållet kan tillräknas föreningen såsom försummelse.

### 30 §.

Angående en ändring i denna paragraf hänvisas till vad lagrådet kommer att anföra vid 34 §.

### 31 §.

Det kan sättas i fråga, huruvida icke den rättighet att frånträda bostadsrätt, som i förevarande paragraf stadgas för det fall att föreningen genom frångående av den ekonomiska planen föranlett en väsentlig ökning av de för bostadsrätten utgående avgifterna, även bör inträda i det fall att avgiftsplikten väsentligen höjts på grund därav, att beräkningarna i planen ej hållit streck. De av någondera anledningen erforderliga inbetalningarna torde, såvida lagrådets vid 4 § gjorda hemställan rörande de olika slagen avgifter vinna bifall, i regel komma att krävas i form av särskilda tillskott, som skola beslutas af föreningssammanträde. Om sålunda, i det fall att planen visat sig icke hålla streck, majoriteten i ändamål att förebygga föreningens trädande i likvidation beslutat särskilda tillskott av betydande storlek, kunde detta för en bostadsrättshavare, som ej biträtt beslutet — måhända därför att han saknat möjlighet att tillskjuta mera kapital — bliva ganska ödesdigert, såvida han ej äger fordra, att föreningen inlöser hans bostadsrätt. Även om, enligt vad lagrådet jämväl hemställt, stadgarna angiva den utsträckning, vari särskilda tillskott må krävas, kan ett maximum hava satts så högt eller eljest bestämts på sådant sätt, att stadgebestämmelsen därom icke utgjort verklig anledning för bostadsrättshavaren att räkna med en sådan avgiftsökning som den sedermera beslutade. Och därest det erforderliga kapitaltillskottet skall uttagas genom avgifter, varom styrelsen äger besluta, har bostadsrättshavaren icke ens åtnjutit det skydd, som frågans prövning af föreningssammanträde kan utgöra.

Med hänsyn till det sagda synas övervägande skäl tala för att bostadsrättshavares ifrågavarande rättighet att uppsäga bostadsrätten skall inträda vare sig den väsentliga ökningen av avgiftsplikten föranletts därav, att föreningen frångått planen, eller därav, att planen ej hållit streck. I båda fallen bör givetvis en förutsättning vara, att bostadsrättshavaren ej biträtt beslutet om avgiftsökningen eller kan anses hava godkänt densamma. Den tid, inom vil-

ken uppsägningen skall ske, synes böra räknas från dagen för beslutet om avgiftsökningen, då detta fattats å föreningssammanträde, samt från det bostadsrättshavaren fick kännedom om beslutet, då det fattats av styrelsen.

Skulle lagrådets vid 22 § framställda förslag, att ändring i de bestående lägenhetsvärdena ej må ske utan medgivande av samtliga bostadsrättshavare, vinna beaktande, kommer stadgandet i förevarande paragraf att sakna praktisk betydelse för det däri först avsedda fallet, att en särskild lägenhet erhållit annan inredning än i planen förutsatts. Detta fall bör då ej omnämnas i lagtexten.

### 33 §.

Denna paragraf beröres i lagrådets yttrande vid 34 §.

### 34 §.

Lagförslaget innehåller icke något stadgande angående påföljden av att föreningen åsidosätter sina åligganden enligt förevarande paragraf i fråga om underhåll av lägenhet. Ej heller finnes något stadgat om påföljd av att föreningen genom bristande underhåll av sådana delar av huset, som ej höra till viss lägenhet (t. ex. förstugor, trappuppgångar och yttertak), eller eljest vållar bostadsrättshavare hinder eller men i hans nyttjanderätt. För båda de nämnda fallen torde föreskrivas motsvarande tillämpning av 28 §. De härutinnan erforderliga bestämmelserna kunna upptagas i en paragraf näst efter förslagets 29 §. I samband härmed böra bestämmelserna i 30 § och 33 § 1 mom. göras tillämpliga även å fall, som avses i den av lagrådet föreslagna nya paragrafen.

### 35 §.

Ordet inredning har i lagen den 24 maj 1895 angående vad till fast egenom är att hänföra erhållit ett mindre omfattande innehåll än som lärers vara avsett, då i förevarande paragraf talas om lägenhetens inredning. Härav kan föranledas en viss tvekan om räckvidden av förbudet att företaga förändring i inredningen, vilken tvekan emellertid, utan rubbning av lagrummets åsyftade innebörd, undanröjes, därest förbudet säges gälla förändring i lägenheten, med uteslutande sålunda ur lagtexten av bestämmningen om dess hänförande till inredning.

Tydligen får förbudet icke utgöra hinder att företaga varje, även den minsta förändring i lägenheten, utan det bör vara begränsat till förändring, som kan betecknas såsom avsevärd.

Lagrådet hemställer, att paragrafens avfattning jämkas i nämnda hänseenden.

### 37 §.

Tillträde till lägenheten bör kunna tilltvingas för utförande åt föreningen även av annat arbete inom lägenheten än reparationsarbete. I sådant syfte bör ändring vidtagas i lydelsen av första punkten. Därjämte torde mellan de båda punkterna böra införas ett stadgande av innehåll, att arbetet skall såvitt möjligt utföras å tid, som är lämplig för lägenhetens innehavare.

## 38 §.

Då ordet upplåta förut i denna lag använts i sammanställningen »upplåta med bostadsrätt», synes det lämpligt att här, där annan rätt avses, använda uttrycket »upplåta till begagnande».

## 39 och 50 §§.

I motiven har framhållits, att bostadsrättens obegränsade varaktighet har betydelse endast för förhållandet mellan föreningen och bostadsrättshavaren; rättigheten upphör i och med föreningens upplösning eller fastighetens föryttande. Om bostadsrättens avveckling vid husets försäljning handla förevarande båda paragrafer, av vilka 39 § har avseende å den nyttjanderätt till viss lägenhet, som är bostadsrättens väsentliga innehåll, och 50 § å det ekonomiska värde, som bostadsrätten representerar.

Beträffande 39 § har lagrådet ej annat att erinra än att, med hänsyn till det behandlade ämnets art, paragrafens stadganden lämpligare kunna få plats i slutet av den avdelning, som i förslaget erhållit överskriften »Om bostadsrätt», samt att, i anslutning till formuleringen av 50 §, såsom första förutsättning för den ifrågavarande paragrafens tillämpning bör angivas, att bostadsrätt upphör till följd därav, att föreningen avhänder sig det hus, vari lägenheten finnes, eller att detta säljes i den ordning utsökningslagen bestämmer.

Vad angår 50 § innefattar det remitterade förslaget en i viss mån annan lösning av den föreliggande frågan än den de sakkunnigas utkast innebar. Enligt detta (48 §) skall medlem, som genom föreningens avyttring av ett densamma tillhörigt hus går miste om sin med bostadsrätt innehavda lägenhet, äga att påfordra föreningens trädande i likvidation, såvida icke enligt stadgarna tvist om utlösen av bostadsrätten skall hänskjutas till avgörande av en eller flera skiljemän. Häremot har föredragande departementschefen vid remissen av det föreliggande förslaget uttalat, att han, som delade de sakkunnigas uppfattning, att medlemmen i det avsedda fallet skall äga utfå värdet av den upphörda bostadsrätten, icke kunde biträda deras förslag i vad det avsåg, att en medlem skall kunna under angivna förhållanden tvinga föreningen att likvidera. Lagrådet anser sig i denna fråga böra ansluta sig till de sakkunniga. Var det sålda huset det enda föreningen ägde — och i allmänhet torde varje bostadsförening ej äga mer än ett hus — framstår likvidationen såsom en naturlig följd av försäljningen. Bedrev däremot föreningen sin verksamhet i flera hus, kan det väl synas opåkallat, att bostadsrättshavarna i det sålda huset kunna nödgas föreningen att nedlägga hela sin verksamhet. Men även inlösen av de upphörda bostadsrätterna innebär en, om ock partiell, likvidation, och vid en dylik lära oftast stora svårigheter möta att nå ett ur rättvisans och billighetens synpunkt tillfredsställande resultat. Här må endast erinras om att räkenskaperna till följd av obefogade nedskrivningar kunna giva en oriktig bild av värdeförhållandet mellan det sålda huset och det eller de återstående, något som icke lärers kunna förhindras genom särskilda bestämmelser rörande räkenskapsavslutningarna. Efter en fullständig likvi-

dation bleve det väl för övrigt lätt nog att bilda en ny förening för verksamhetens fortsättande i det eller de icke sålda husen. Regeln om skyldighet att träda i likvidation bör dock icke göras tvingande, utan undantag bör, såsom sakkunnigutkastet innehåller, göras för det fall att enligt stadgarna föreningen är skyldig att lösa bostadsrätten med belopp, som vid tvist skall bestämmas av skiljemän. Lagrådet hemställer alltså, att 50 § i remissförslaget ersättes med stadganden av huvudsakligen samma innehåll som utkastets 48 §. Dessa stadganden böra upptagas i en ny paragraf närmast under rubriken »Om likvidation och upplösning».

#### 40 §.

Vid 4 § har lagrådet föreslagit, att »särskilt tillskott» införes såsom en speciell avgiftskategori och att rätten att bestämma om denna avgifts uttagande skall tillkomma icke styrelsen utan föreningssammanträde. Upptagandet av nämnda avgiftsform föranleder icke någon ändring i lydelsen av 40 § utan medför endast, att räckvidden av den här givna bestämmelsen inskränkes.

#### 41 §.

Innebörden av det här givna stadgandet om bostadsrätts förverkande är ej fullt klar. Av innehållet i 3 mom. framgår emellertid indirekt, att bostadsrättshavaren, efter det styrelsen förklarat bostadsrätten förverkad, icke är skyldig att verkställa inbetalningar utöver dem, som redan må hava skett. Åtgärden att förklara rätten förverkad är därför i själva verket att anse såsom ett hävande av det genom teckningen ingångna avtalet, vilket hävande får den verkan, att den försumlige går miste om eventuellt inbetalda belopp. Utgår man härifrån, bör enligt allmänna rättsregler föreningen äga att av den försumlige utkräva skadestånd, i den mån föreningen icke genom redan erlagt belopp erhållit gottgörelse för förlust, som föreningen genom avtalsbrottet lidit. Mot vad sålunda skulle gälla har lagrådet i sak intet att invända, men för tydligare angivande av den avsedda meningen bör måhända dels uttrycket »förklara bostadsrätten förverkad» utbytas mot »förklara avtalet om upplåtelsen hävt» och dels 3 mom. kompletteras med stadgande om rätt för föreningen till skadestånd, i den mån föreningen lidit förlust, som ej ersatts genom eventuellt inbetalt belopp.

I stället för att häva det ingångna avtalet kan styrelsen självfallet vidbliva detsamma och utsöka oguldna tillträdesbelopp. Att föreningen därvid är jämlikt bestämmelsen i 9 kap. 10 § handelsbalken berättigad till ränta, kan ej vara föremål för tvivel. Lagrådet har ansett sig böra framhålla detta, då ett uttalande i motiven till förevarande paragraf synes kunna tolkas så, som om en särskild föreskrift härutinnan vore nödig.

#### 42 §.

Om begreppet bostadsrätt erhåller den mera omfattande innebörd, varom talats vid 1 §, bör i dess ställe uti ingressen till förevarande paragraf användas uttrycket »nyttjanderätten till lägenhet, som innehaves med bostadsrätt».

Beträffande de under punkterna 1—6 i 1 mom. upptagna orsakerna till nyttjanderättens förverkande är att märka följande.

Även dröjsmål med erläggande av särskilt tillskott bör, om en dylik avgiftsform införes, komma under punkten 1.

Den respittid för erläggande av förfallna avgifter till föreningen, som enligt samma punkt skulle lagfästas, är densamma som förekommer i motsvarande stadgande i nyttjanderättslagen. Detta sistnämnda har emellertid kompletterats genom 7 § i lagen den 10 mars 1923 med vissa bestämmelser rörande hyra, vilket lagrum giver hyresgäst möjlighet att avvärja vräkningsåtgärd genom att inom viss tid vidtaga rättelse. Motsvarande komplettering av stadgandet i förevarande paragraf innehåller förslaget i 43 § 2 mom. Det lär svårligen kunna bestridas, att det sätt, som valts för att, såsom skett genom 1923 års lag, vinna modifikation i nyttjanderättslagens måhända väl stränga regler, icke är ur lagteknisk synpunkt efterföljansvärt. Att man då förfor såsom skedde, berodde på åtskilliga tillfälliga omständigheter. Icke utan tvingande skäl bör man däremot i ny lagstiftning sådan som den förevarande underlåta att söka sammansmälta två stadganden, som behandla samma ämne och vilka till såväl innehåll som verkningar strida mot varandra. Vid övertägande av vilket innehåll bör givas åt en enhetlig regel på området har det synts lagrådet lämpligast, att respittiden i förevarande paragraf bestämmas till 20 dagar eller den längre tid, som må vara bestämd i stadgarna. Sker så, kan bestämmelsen i 43 § 2 mom. saklöst utgå, då den respittid denna bestämmelse skulle medföra praktiskt taget kan anses motsvara den, som genom det av lagrådet nu föreslagna stadgandet skulle komma att gälla. Framhållas må ock, att många existerande bostadsföreningar i sina stadgar hava bestämmelse om en respittid av ända till 30 dagar och därutöver. Den av lagrådet förordade utvägen kan väl befaras medföra den olägenheten, att bostadsrättshavarna föranledas tro, att de äro berättigade att dröja med avgiftsbetalningen till respittidens sista dag. Föreningarna hava emellertid i sin makt att hos bostadsrättshavarna inpränta, att så icke är förhållandet; dels kunna de, så snart förfallotiden är förbi, låta utsöka förfallet belopp och dels äga de självfallet fordra ränta å det oguldna beloppet från förfallodagen.

I fråga om den under punkten 2 angivna förverkandeorsaken torde böra krävas, icke att nyttjandet kan medföra väsentligt men utan blott att det men, som kan förorsakas, är att beteckna som avsevärt.

Av skäl, som anförts vid 38 §, torde i punkten 3 till orden »upplåter lägenheten» böra fogas »till begagnande».

I nyttjanderättslagens 3 kap. 23 §, vars bestämmelser om orsakerna till förverkande av nyttjanderätt legat till grund för förslaget i denna del, har under punkten 6 angivits såsom förverkandeanledning, att hyresgästen, där avtalet utöver vad i lagen är stadgat ålägger honom förpliktelse, vars fullgörande måste anses vara för hyresvärdens av synnerlig vikt, åsidosätter vad sålunda åligger honom. Detta stadgande har ansetts till sin avfattning vara alltför obestämt för att böra överflyttas till förevarande lag och därför ej medtagits i förslaget. Stadgandets obestämda avfattning lär dock svara mot dess syfte

att fylla behov, som i särskilda fall kunna uppstå och icke kunna i lagen specificeras, men från vilka, om de sålunda anses böra tillgodoses vid hyresavtal, ej heller torde böra bortses vid upplåtelser med bostadsrätt. Lagrådet hemställer därför, att i förevarande paragraf införes ett stadgande av samma innebörd, betecknat med 7. Vid bifall härtill bör även punkten 7 intagas i den uppräknings av vissa punkter, som förekommer i näst sista momentet.

#### 43 §.

Bifalles den vid 42 § gjorda hemställan om upptagande i 1 mom. av samma paragraf av en ny, sjunde punkt, böra i 43 § 1 mom. orden »fall, som i 42 § 6 avses» ändras till »fall, som i 42 § 6 eller 7 avses».

Att 2 mom. av 43 § skall utgå, har av lagrådet föreslagits vid 42 §. Bifall härtill bör medföra sådan ändring av 1 mom., att om försummad avgiftsbetalning fullgöres innan föreningen gjort bruk av sin uppsägningsrätt, densamma icke sedermera må utövas.

#### 44 §.

Skall enligt lagrådets hemställan termen förverkande i 41 § utbytas mot annat uttryck, bör motsvarande jämkning vidtagas i förevarande paragraf.

#### 45 §.

Sista momentet bör ändras därhän, att såsom uppsägning får gälla även delgivning av stämning, däri talan föres om bostadsrättshavares skiljande från lägenheten.

#### 46 §.

Här föreskrives för vissa fall av nyttjanderättens förverkande skyldighet för bostadsrättshavaren att genast avflytta; i övriga fall medgives honom viss fardagstid. Förverkandefallens uppdelning i detta hänseende har enligt motiven skett efter det men, som kan anses tillskyndas föreningen genom bostadsrättshavarens kvarsittande. Ur denna synpunkt förefaller det föga motiverat, att, på sätt som i förslaget skett, låta en bostadsrättshavare kvarsitta, om han nyttjat lägenheten till annat än avsett ändamål och väsentligt men därigenom kunnat tillskyndas föreningen eller annan bostadsrättshavare. Det hemställas därför, att därest icke, i enlighet med vad lagrådet hemställt vid 42 §, för förverkande i detta fall uppställas mindre stränga förutsättningar, den i samma paragraf under 2 angivna förverkandeorsaken i 46 § upptages bland dem, som kunna föranleda omedelbar avflyttning.

#### 48 §.

När nyttjanderätten förverkats, är det visserligen i sin ordning, att bostadsrätten så fort ske kan genom försäljning övergå till någon annan. Men bestämelsen härom synes icke böra vara undantagslös; förhållandena kunna vara sådana, att ett längre uppskov med försäljningen är motiverat. Lagrå-

det hemställer därför, att förevarande paragraf i detta avseende ändras till överensstämmelse med de sakkunnigas utkast.

Den i 1 mom. föreningen medgivna befogenheten att före auktionen avhjälpa brist har begränsats till sådan, som uppkommit därigenom, att lägenheten varit utsatt för vanvård. Då anledning till denna begränsning torde saknas, bör stadgandet utsträckas att omfatta all brist, för vars avhjälpande bostadsrätts-havaren svarar.

#### 49 §.

Enligt 14 § må medlem ej, medan han innehar bostadsrätt, uteslutas ur föreningen. Har bostadsrätten däremot övergått på annan, som antagits till medlem, må jämlikt 12 § i lagen om ekonomiska föreningar den förre bostadsrätts-havaren uteslutas ur föreningen, men allenast på grund, som kan vara bestämd i stadgarna. I förevarande paragraf gives emellertid en bestämmelse av innebörd att, oavsett vad stadgarna må innehålla om uteslutningsrätten, föreningen skall vara berättigad att, där bostadsrätten i fall som avses i 48 § övergått på ny innehavare, utesluta den förutvarande bostadsrättshavaren. En dylik bestämmelse synes behövlig; om nämligen stadgarna icke innehålla något i ämnet, skulle formellt hinder ej föreligga för den förre bostadsrättshavaren att från köparen återförskaffa sig samma bostadsrätt eller förvärva annan sådan, vilket förvärv, såsom gjort av en medlem, måste av föreningen godkännas. Då försäljningen i det avsedda fallet framtvingats på grund av något sådant bostadsrättshavarens förhållande, som omförmäles i 42 §, är det icke rimligt, att föreningen skall ånyo nödgas mottaga honom såsom bostadsrättshavare. Av liknande skäl, som föranlett den nu föreslagna bestämmelsen, synes emellertid befogenhet att utesluta en förutvarande bostadsrättshavare böra stadgas även i det fall att denne jämlikt 41 § förlorat sin rätt. Beträffande den föreslagna avfattningen må anmärkas, att villkoret att köparen antagits till medlem bör utgå såsom överflödigt och i allt fall icke tillämpligt i händelse försäljningen skett till föreningen.

#### 51 §.

I bostadsrättsföreningar lärers i allmänhet icke förekomma, att vinst utdelas; uppstår något år överskott å verksamheten, torde det komma att reserveras för framtida behov eller användas för minskande av de årliga vederlag bostadsrätts-havarna skola erlägga. Skulle emellertid i något undantagsfall bli fråga om vinstutdelning, synes, i överensstämmelse med vad i 56 § föreslås beträffande överskott vid likvidation, vinsten i regel icke böra tillkomma andra medlemmar än bostadsrättshavarna, vilka sins emellan böra äga rätt till densamma efter lägenheternas andelsvärden. Föreskrift härom torde införas i 51 §, dock med reservation för annan bestämmelse i stadgarna. Såsom en följd härav bör ur 4 § 2 mom. uteslutas den under 5) upptagna bestämmelsen.

I detta sammanhang kan lämpligen behandlas den av de sakkunniga dryftade frågan, huruvida bostadsföreningarna, vilka enligt 1855 års förordning om handelsböcker och handelsräkningar ej äro bokföringspliktiga, borde under-

kastas skyldighet att föra handelsböcker. Härvid hava de sakkunniga erinrat, att det för tillgodoseende av önskemålet om trygghet i den ständiga besittningsrätten vore av nöden, icke blott att uppkomsten av bostadsföreningar med dålig eller osäker ekonomi förhindrades utan även att kontroll utövades därå, att det påbörjade företagens verksamhet fortginge under betryggande ekonomiska former. Den kontroll, som i sistnämnda hänseende borde förekomma, vore en verksam revision, men en sådan förutsatte med nödvändighet, att föreningarna vore skyldiga att föra böcker och tillika att, i överensstämmelse med vad som gällde i fråga om aktiebolag, särskilda regler funnes angående balansräkningens upprättande, så att denna räkning lämnade en korrekt redogörelse för föreningens affärsställning. Dylika regler, vilka icke kunde göras effektiva utan en enligt lagstadganden skött bokföring, vore påkallade även för att bereda skydd åt den, som, efter det bostadsrätt upplåtits åt en föreningsmedlem, önskade av denne förvärva bostadsrätten. Visserligen ledde bokföringsskyldigheten till att bostadsföreningarna i viktiga hänseenden komme att betraktas såsom köpmän, vilket understundom kunde ställa sig olägligt för mindre föreningar, men de strängare regler i fråga om köp, konkursgrunder och dylikt, som därav följde, syntes ej komma att få nämnvärd praktisk betydelse i fråga om bostadsföreningarna. På dessa grunder och med åberopande jämväl av de stora värden bostadsföreningarna förvalta hava de sakkunniga såsom sin åsikt uttalat, att stadganden i berörda avseenden vore för bostadsföreningarna behöfliga. Då emellertid vid tiden för utlåtandets avgivande inom justitiedepartementet pågick utredning angående omarbetning av gällande bestämmelser om handelsbokföring, hava de sakkunniga ej avgivit något förslag i ämnet.

I remissprotokollet konstateras visserligen, att de sakkunnigas uttalande om behovet av lagstadgad bokföring inom bostadsföreningarna icke mött någon gensaga i de över deras utlåtande avgivna yttrandena, varjämte medges, att beaktansvärda skäl blivit anförda för införande av bokföringsskyldighet. Departementschefen har dock icke anslutit sig till de sakkunnigas uppfattning, emedan *dels* de sakkunniga syntes hava underskattat olägenheterna för det stora flertalet bostadsföreningar att ställas under de regler, som i viktiga hänseenden enligt lag gällde för köpmän, *dels* erfarenheten torde hava visat, att den bokföringsskyldighet, som vore nödvändig med hänsyn till vissa bestämmelser i föreningslagen, vore betryggande, och *dels* anledning ej föreläge att föreskriva vidsträcktare bokföringsskyldighet för bostadsföreningarna än för många andra ekonomiska föreningar.

Den nu behandlade frågan har i viss mån kommit i förändrat läge därigenom, att den 31 sistlidne maj utfärdats en ny bokföringslag. Vid utarbetandet av denna lag har kommit under bedömande, huruvida det hittills existerande sambandet mellan köpmannaegenskap och bokföringsskyldighet borde bibehållas, eller om man ej, med upplösande av detta samband, kunde för vissa andra näringsidkare än dem, som skola betraktas som köpmän, stadga en mindre omfattande bokföringsskyldighet än den för köpmän erforderliga. Resultatet har blivit, att nämnda samband upprätthållits. Härmed torde den utvägen vara stängd att för bostadsföreningarna föreskriva en bokföringsskyldighet av lind-

rigare art, och valet måste stå emellan att antingen lägga dessa föreningar under bokföringslagen, varigenom de bliva att anse som köpmän, eller ock lämna dem helt fria från lagstadgad skyldighet att föra böcker. Vid övervägande av de å ömse sidor anförda skälen har lagrådet ansett sig böra stanna vid det första alternativet. Att beakta är särskilt, att i fråga om bokföringens beskaffenhet den nya lagen i motsats till den hittills gällande endast uppställer vissa allmänna krav, medan den bokföringsskyldige lämnas största möjliga frihet att med hänsyn till sitt företags omfattning och speciella behov själv bestämma vilken bokföringsmetod han vill använda — en omständighet, som väsentligt minskar betänkligheterna mot att göra lagen tillämplig även på företag av mindre omfattning. Vad angår den antydda konsekvensen, att bostadsrättsföreningarna bleve underkastade de för köpmän gällande strängare reglerna om köp, konkursgrunder och dylikt, torde största avseendet vara att fästa därvid, att en bostadsförening skulle kunna försättas i konkurs av alla de anledningar, som omförmälas i 3 § konkurslagen och vilka bestämts med hänsyn till affärsverksamhet av i regel helt annan art än den dessa föreningar bedriva. Om man vill undvika detta, synes emellertid hinder ej möta att vad beträffar bostadsföreningar utesluta tillämpningen av nämnda paragraf. Vidkommande erinringen, att det vore nog med den bokföringsskyldighet, som följde av föreningslagens bestämmelser, må framhållas, att denna invändning får minskad betydelse i betraktande av den nya bokföringslagens mindre stränga anspråk i fråga om bokföringens art. Slutligen läser icke kunna bestridas, att när en viss grupp av ekonomiska föreningar göres till föremål för speciallagstiftning i syfte att bereda medlemmarna en rätt, för vars tryggande det finnes vara av vikt, att lagstadgade handelsböcker föras inom föreningen, särskild anledning föreligger att för denna föreningstyp stadga bokföringsskyldighet.

På grund av det anförda hemställer lagrådet, att i 1 § bokföringslagen bostadsrättsförening införes såsom ovillkorligt bokföringsskyldig och, eventuellt, att 3 § konkurslagen ändras så, att vad där stadgas ej skall gälla beträffande dylik förening.

Genom den föreslagna ändringen i 1 § bokföringslagen bliva de i 9 § samma lag upptagna reglerna om vad som skall iakttagas vid upprättande av balansräkning tillämpliga å bostadsrättsföreningarna. Härutöver bör för dessa föreningar stadgas, att de belopp, vartill inträdesavgifter och tillträdesbelopp, i den mån de inbetalts eller förfallit till betalning, ävensom fonder uppgå, skola var för sig upptagas bland skulderna. Huruvida ytterligare bestämmelser i ämnet må vara behövliga, därom anser sig lagrådet, i saknad av närmare utredning, icke böra nu yttra sig. Angående den formella behandlingen av vinst- och förlusträkning samt balansräkning fordras en del föreskrifter, vilka, efter förebilder i aktiebolagslagen, kunna väsentligen innehålla, att det skall åligga styrelsen att inom den i 27 § av lagen om ekonomiska föreningar omförmälda tiden till revisorerna avlämna, förutom förvaltningsberättelsen, jämväl vinst- och förlusträkning samt balansräkning för den tid revisionen skall omfatta, att å det i 39 § av samma lag omförmälda sammanträdet, vilket skall hållas inom viss tid, t. ex. sex månader, efter utgången av sist berörda tid, skall företagas

frågan om fastställande av balansräkningen med de rättelser och tillägg, som må finnas erforderliga, att å sammanträdet dock må beslutas uppskov med räkningens fastställande under minst fyra och högst åtta veckor samt att sist en månad efter det balansräkningen blivit fastställd densamma jämte förvaltningsberättelsen samt vinst- och förlusträkningen skall genom styrelsens försorg av-sändas till Konungens befallningshavande.

De nu föreslagna bestämmelserna kunna sammanföras i en paragraf, som jämte förslaget 51 § bilda en avdelning med överskrift »Om vinstutdelning samt vinst- och förlusträkning och balansräkning».

#### 52—54 §§.

Enligt förslaget äro bostadsrättshavare och övriga föreningsmedlemmar i regel likställda med avseende å beslutanderätten vid föreningssammanträde. Medlemmar av de båda kategorierna skola sålunda hava samma rösträtt vid val av styrelse och revisorer samt vid beslut i vanliga föreningsärenden. Endast vissa beslut, som särskilt beröra bostadsrätterna, skola kräva enhällighet eller viss majoritet bland bostadsrättshavarna.

Denna principiella likställighet synes icke vara grundad i sakens natur och skulle uppenbarligen kunna leda till missbruk. Under det att en bostadsrättshavare är fast knuten till föreningen genom sin bostadsrätt och det ganska betydande tillträdesbelopp, som han i regel erlagt för denna rätt, har en föreningsmedlem utan bostadsrätt blott erlagt inträdesavgift, ofta endast några kronor, och allenast vunnit en mer eller mindre oviss utsikt att framdeles kunna förvärva bostadsrätt. Och stadgarna för nu befintliga föreningar lämna i regel öppet för styrelsen att antaga nya medlemmar till obegränsat antal, en möjlighet som styrelsen skulle kunna utnyttja för att skaffa sig talrika anhängare vid föreningssammanträdena.

Sedan en förening hunnit över det första stadiet av sitt bildande och börjat upplåta bostadsrätter — flertalet sådana rättigheter i ett hus torde vanligen upplåtas tämligen samtidigt — äga bostadsrättshavarna ett så övervägande intresse i föreningen, att endast de böra få besluta i dess angelägenheter, med undantag dock för sådana beslut som minska övriga medlemmars redan förvärvade rätt. Var gränsen mellan de två stadierna i föreningens tillvaro skall dragas, kan givetvis vara föremål för olika meningar. Övervägande skäl synas dock tala för att ifrågavarande beslutanderätt för enbart bostadsrättshavare skall inträda, så snart av minst fem medlemmar verkställda teckningar blivit bindande. Därefter kan föreningen anses i realiteten bestå blott av bostadsrättshavare; övriga medlemmar utgöra endast den krets, ur vilken bostadsrättshavare rekryteras. Den av lagrådet sålunda ifrågasatta regeln bör emellertid icke vara tvingande.

Gillas vad lagrådet nu föreslagit, torde inom ifrågavarande avdelning av lagen först böra upptagas en paragraf med innehåll, att sedan teckning av minst fem medlemmar blivit bindande, skola, där ej stadgarna annorledes föreskriva, i fråga om fattande av föreningsbeslut allenast bostadsrättshavare vara att anse såsom medlemmar samt att vad sålunda sagts dock ej skall gälla beslut, varige-

nom skulle ske inskränkning i de medlemmars rätt, som ej äro bostadsrätts-havare. Uppenbart är, att en mot den föreslagna regeln stridande bestäm-melse icke kan anses föreligga, därest — såsom nu ofta förekommer — stad-garna föreskriva, att varje medlem skall hava en röst.

Därefter skulle följa de nuvarande 52—54 §§. Det kan ifrågasättas, om ej, då praktiskt taget endast bostadsrättshavare skulle vara röstberättigade, stadgandena i dessa paragrafer kunna väsentligt förenklas och förkortas. Här-vid bör emellertid angående beslut om föryttring av hus, däri lägenhet är upplåten med bostadsrätt, iakttagas, att om föreningen har flera hus, för beslutets giltighet skall fordras, utöver de i 43 § av lagen om ekonomiska föreningar stadgade villkoren, att beslutet biträtts av minst två tredjedelar av dem, vilka med bostadsrätt inneha lägenheter i just det hus, som beslu-tet avser. Slutligen bör, därest, efter vad lagrådet förutsatt vid 4 §, det skall tillkomma föreningssammanträde att besluta om särskilt tillskott, införas ett stadgande, att sådant beslut skall fattas med två tredjedelars majoritet.

Dessa ändringar i förslaget torde medföra, att, i anslutning till avdelnings-rubrikerna i lagen om ekonomiska föreningar, rubriken å ifrågavarande avdel-ning ändras till »Om föreningssammanträde samt om ändring av förenings stad-gar och vissa andra fall, då särskild röstpluralitet å föreningssammanträde er-fordras».

Så framt återigen förslaget bibehålles oförändrat i fråga om bostadsrätts-havares och övriga medlemmars principiella likställighet, måste i 52 och 53 §§ göras det förtydligandet, att kravet å två tredjedelars majoritet bland bostads-rättshavarna avser det sist hållna av de sammanträden, å vilka frågan enligt 42 eller 43 § i lagen om ekonomiska föreningar har förevarit. Vidare bör, i över-ensstämmelse med vad nyss anförts, *dels* i 53 § utsägas, att det där för beslut om föryttring av föreningen tillhörigt hus uppställda kravet å två tredjedelars majoritet bland bostadsrättshavarna skall, därest föreningen har flera hus, avse endast bostadsrättshavarna i det hus, som beslutet angår, och *dels*, lämpligen i 54 §, upptagas ett stadgande, enligt vilket för beslut om särskilt tillskott krä-ves två tredjedelars majoritet bland bostadsrättshavarna.

Slutligen kan ifrågasättas, om icke det i sistnämnda paragraf för beslut, som kommer att medföra väsentlig förändring av en lägenhet, uppställda kravet, att det biträtts av minst hälften av bostadsrättshavarna, bör skärpas så, att minst två tredjedelar av dessa skola hava biträtt beslutet.

#### 56 §.

Denna paragraf, som har avseende å fördelningen av föreningens behållna tillgångar vid likvidation, giver emellertid blott ett dispositivt stadgande an-gående delningsgrunden för det fall att uppkommet överskott skall fördelas mellan medlemmarna. Det är sålunda ej uteslutet, att enligt 59 § i lagen om ekonomiska föreningar tillgångarna i följd av stadgebestämmelse eller för-eningsbeslut skola tillfalla icke medlemmarna utan annan. På grund av ifråga-varande föreningars natur och särskilt med hänsyn till de av bostadsrättshavar-na i form av tillträdesbelopp gjorda betydliga insatserna synes det dock ej böra

tillåtas, att tillgångarna genom föreningsbeslut frångågas bostadsrättshavarna. Förevarande paragraf bör därför innehålla, dels att medlemmarna ej må vid likvidation besluta, att föreningens behållna tillgångar skola övertagas av annan än medlemmarna, och dels den i förslaget upptagna fördelningsregeln be-  
träffande överskott, som avses i 60 § andra punkten av föreningslagen.

Registreringen av bostadsrättsföreningar bliver, särskilt med hänsyn till vad som skall gälla angående den ekonomiska planen, till sin innebörd så pass avvikande från registreringen av andra ekonomiska föreningar, att den lämpligen bör hållas avskild därifrån. I sådant syfte torde stadgas, att inskrivning av uppgifter rörande bostadsrättsföreningar skall äga rum i en särskild avdelning av föreningsregistret. Detta stadgande synes böra meddelas i en särskild paragraf, som under rubriken »Om registrering» införes efter 56 § i förslaget.

#### 57 §.

Om, på sätt lagrådet föreslagit vid 1 §, däri intages förbud för annan förening än bostadsrättsförening att till sina medlemmar upplåta nyttjanderätt annorledes än för viss tid samt för aktiebolag att driva verksamhet med syfte, som i nämnda paragraf sägs, måste dessa förbud kompletteras med bestämmelser om straff för överträdelse därav. Av skäl, som lagrådet angivit vid 1 §, erfordras även en straffbestämmelse för det fall att styrelseledamot i bostadsrättsförening upplåtit lägenhet annorledes än med bostadsrätt eller nyttjanderätt för viss tid. De nu nämnda överträdelserna synas skäligen kunna beläggas med det i förevarande paragraf stadgade straffet.

Det nuvarande första stycket av denna paragraf synes böra jämkas så, att den där avsedda förseelsen anges bestå däri, att styrelseledamot uppsåtligt i strid mot bestämmelsen i 10 § upplåtit bostadsrätt. Stadgandet kan där-  
efter lämpligen sammanslås med tredje stycket.

Andra stycket bör fullständigas till att avse även det fall att styrelseledamot mot bättre vetande underlåtit att i handling, som där sägs, intaga upp-  
gift, som uppenbarligen bort inflyta i densamma.

Om, såsom lagrådet föreslagit, 23 § 2 mom. får utgå, bör bestämmelsen om ansvar för förseelse mot nämnda lagrum uteslutas ur fjärde stycket.

Slutligen bör bestämmelsen i femte stycket inskränkas så, att den ej avser den nya föreskrift, om vars upptagande i 51 § lagrådet hemställt.

#### 58 §.

Därest, på sätt lagrådet tidigare hemställt, i förevarande lag införas bestämmelser om skyldighet för styrelsen att till revisorerna avlämna, förutom förvaltningsberättelse, även vinst- och förlusträkning och balansräkning samt att inom viss tid efter balansräkningens fastställande låta insända samma handlingar till Konungens befallningshavande, bör jämväl överträdelse av dessa bestämmelser upptagas bland de i förevarande paragraf straffbelagda förseel-

serna, varvid bör tilläggas, att förseelse, varom först sagts, må åtalas allenast av målsägande.

Under förutsättning, som angivits i lagrådets anmärkning vid 57 § fjärde stycket, bör ej heller i 58 § stadgas straff för förseelse mot 23 § 2 mom.

### Slutstadgandet.

Även om förevarande lag 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, finnes det å andra sidan icke tillräcklig anledning att lämna nya företag utanför lagens räckvidd endast därför, att de komma till utförande genom en redan befintlig förening. Övergångsbestämmelsen synes därför böra modifieras sålunda, att vad i lagen stadgas om förbud för annan förening än bostadsrättsförening att upplåta lägenhet med nyttjanderätt annorledes än för viss tid skall beträffande förening, som registrerats före lagens ikraftträdande och icke därefter vunnit registrering såsom bostadsrättsförening, äga tillämpning, då fråga är om upplåtelse av lägenhet i hus, som föreningen efter lagens ikraftträdande inköpt eller börjat uppföra.

Därest äldre förening vill gå in under lagen och låter registrera sig som bostadsrättsförening, skola naturligtvis vid tillämpning av lagens bestämmelser å densamma ske de jämkningar, som betingas därav, att föreningens verksamhet redan någon tid pågått, vilket exempelvis medför, att i den ekonomiska planen faktiska uppgifter kunna träda i stället för beräkningar.

Om, på sätt lagrådet ifrågasatt, i 1 § införes ett förbud för aktiebolag att bedriva verksamhet med syfte, som i nämnda paragraf sägs, bör, såsom lagrådet jämväl antytt, detta förbud icke utgöra hinder för aktiebolag, som vid tiden för ikraftträdandet bedrev dylik verksamhet med avseende å bolaget tillhörigt hus, att därefter fortsätta verksamheten i samma hus. En bestämmelse därom torde i sådant fall intagas i slutstadgandet.

### Rubriken

bör i anslutning till lagrådets förslag angående ifrågavarande föreningars benämning ändras till »Lag om bostadsrättsföreningar».

### Förslaget till lag om ändrad lydelse av 8 och 91 §§ i lagen den 22 juni 1911 (nr 55 s. 1) om ekonomiska föreningar.

Då sista momentet av 91 § enligt dess nuvarande lydelse kommer att gälla även med avseende å den nya lagen om bostadsrättsföreningar, lär det föreslagna nya stycket vara onödigt och paragrafen icke böra ändras med anledning av nämnda lag.

**Förslaget till lag om ändring i viss del av lagen den 14 juni 1907  
(nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom.**

Det synes visserligen tvivelaktigt, i vad mån de nyttjanderättsupplåtelser av skilda typer, som göras av nu befintliga bostadsföreningar, enligt gällande rätt falla under lagen om nyttjanderätt till fast egendom och således även huruvida den i 1 kap. 1 § av nämnda lag stadgade tjugufemårsbegränsningen är tillämplig med avseende å dem. Men då samma lag uppenbarligen icke skall äga någon tillämpning med avseende å de upplåtelser av bostadsrätt, som komma att äga rum enligt lagen om bostadsrättsföreningar, vill lagrådet i anledning av det föreslagna tillägget till 3 kap. nyttjanderättslagen allenast erinra, att därav icke må dragas någon slutsats angående nyttjanderättslagens tillämplighet med avseende å nyttjanderättsupplåtelser av bostadsföreningar, som icke registrerats enligt den nya lagen.

**Förslaget till lag om ändrad lydelse av 42, 133 och 192 §§  
utsökningslagen.**

Förutom de föreslagna ändringarna i utsökningslagen synes till 111 § av nämnda lag böra fogas ett andra stycke av innehåll att, om bostadsrätt är upplåten, beträffande densamma i borgenärsförteckningen endast skall anmärkas den rätt att kvarbo, som enligt 39 § i det remitterade förslaget till lag om vissa bostadsföreningar tillkommer bostadsrättshavaren.

Ur protokollet:  
*Ragnar Kihlgren.*

*Utdrag av protokollet över justitiedepartementsärenden, hållet inför  
Hans Kungl. Höghet Kronprinsen-Regenten i statsrådet  
å Stockholms slott den 31 januari 1930.*

N ä r v a r a n d e:

Statsministern LINDMAN, ministern för utrikes ärendena TRYGGER, statsråden LÜBECK, BESKOW, LUNDAV, BORELL, VON STEYERN, MALMBERG, LINDSKOG, BISSMARK, JOHANSSON, DAHL.

Efter gemensam beredning med chefen för socialdepartementet anmäler chefen för justitiedepartementet, statsrådet Bissmark, lagrådets den 21 juni 1929 avgivna yttrande över det den 4 januari 1929 till lagrådet remitterade förslaget till *lag om vissa bostadsföreningar* med flera lagförslag.

Efter redogörelse för yttrandet anför föredraganden:

»Lagrådet har funnit ådagalagt, att en speciallagstiftning rörande bostadsföreningar är behövlig. Grunderna för de remitterade lagförslagen hava ock i det stora hela lämnats utan anmärkning. Mot utformningen av den ifrågasatta lagstiftningens särskilda detaljbestämmelser har emellertid lagrådet framställt vissa erinringar. I anledning härav hava förslagen underkastats överarbetning inom justitiedepartementet, därvid lagrådets erinringar i det väsentliga vunnit beaktande.

I enlighet med lagrådets hemställan har huvudförslagets rubrik ändrats till 'lag om bostadsrättsföreningar'. Termen 'bostadsrättsförening' har sedermera genomgående begagnats i de särskilda paragraferna, varjämte den, som innehar bostadsrätt, betecknats 'bostadsrättshavare'.

I fråga om förslagets uppställning har lagrådet väl icke hemställt om någon ändring däri men dock funnit, att den metod, som följts vid förslagets utarbetande, i viss mån lett till bristande enhetlighet och sammanhang mellan de olika bestämmelserna. Erinringen är för visso icke utan fog. Upprepade försök att ernå en bättre lösning hava dock visat, att den valda metoden är förenad med den minsta olägenheten. Till avhjälpande i någon mån av påtalade brister hava emellertid vid överarbetningen de från föreningslagen avvikande bestämmelserna i något större utsträckning än i remissförslaget sammanförts efter sitt innehåll, utan avseende å de särskilda rubriker, varunder med dem sammanhängande stadganden återfinnas i föreningslagen. Efter denna jämkning hava ock de för bostadsrättsförening säregna bestämmelserna kunnat utan rubbning i övrigt inordnas under för dem mera betecknande rubriker.

Förslaget  
till lag om  
bostads-  
rättsfö-  
reningar.  
Rubriken.  
Uppställ-  
ningen.

1—10 §§.

Under rubriken 'Inledande bestämmelser' hava sammanförts remissförslagets 1—6, 14 och 40 §§ samt bestämmelsen i 10 §, som är ny.

Lagrådets förslag vid 1 § om införande av förbud för annan förening än bostadsrättsförening att åt sina medlemmar upplåta lägenheter under nyttjanderätt annorledes än för viss tid har jag funnit böra i huvudsak biträdas. Förbudet har emellertid synt mig böra intagas i föreningslagen. Härtill återkommer jag vid förslaget till ändring av nämnda lag. Den av lagrådet föreslagna bestämmelsen om förbud för aktiebolag att bedriva verksamhet med ändamål, som i förevarande lag avses, har jag däremot upptagit i denna paragraf, därvid den dock utvidgats att omfatta envar annan än bostadsrättsförening. I övrigt har 1 § avfattats i nära överensstämmelse med vad av lagrådet föreslagits.

Vad lagrådet anmärkt vid 2 § har i huvudsak beaktats.

3 § överensstämmer med remissförslagets 3 §.

Av lagrådet vid remissförslagets 4 § föreslagna ändringar i avseende å de olika avgifter, bostadsrättsförening må uttaga, samt dessas närmare reglering med mera hava vidtagits.

Förändring i lägenheternas andelsvärden, efter vilka grundavgift (tillträdesbelopp) och särskilt tillskott skola bestämmas, har synt lagrådet, enligt dess uttalande vid 22 § i remissförslaget, icke böra få ske, med mindre samtliga bostadsrättshavare medgivit densamma. Uppställes ett dylikt villkor — såsom jag, efter viss modifiering av detsamma, kommer att föreslå vid 60 § — föreligger särskild anledning att närmare beröra frågan, huru en bostadsrättsförening bör förfara vid upplåtelse av nya lägenheter i samband med utvidgning av sin verksamhet. Tillkomsten av nya lägenheter kan nämligen påkalla ändring i de å de äldre lägenheterna redan satta värdena, och villkoret om samtliga bostadsrättshavares medgivande skulle då lätteligen kunna alltför mycket inskränka föreningens rörelsefrihet. Då de sakkunniga behandlade detta spörsmål — vilket även för fall av full frihet att ändra andelsvärdena äger viss betydelse — syntes frågan icke böra regleras genom lagstiftning. I brist på erfarenhet ansågs det lämpligast att låta föreningarna härutinnan handla såsom efter förhållandena i det särskilda fallet prövades bäst. Vid denna uppfattning torde man alltjämt böra i princip förbliva. Med hänsyn särskilt till den bundenhet vid ändring i andelsvärdena, som nu ifrågasättes, lär emellertid i visst avseende en laglig reglering böra ske. På grund av andelsvärdets dubbla uppgift att dels vara den måttstock, efter vilken bostadsrättshavares andel i föreningens tillgångar bestämmas, dels ock i allmänhet tjäna som grundval för bostadsrättshavares bidragsskyldighet till föreningens gemensamma utgifter torde det vid upplåtelse av nya lägenheter esomoftast komma att möta svårigheter att bestämma andelsvärdena på ett rättvist sätt. Lämpligaste utvägen att komma ur dessa svårigheter torde vara, att de nya lägenheternas andelsvärden bestämmas så, att värdena å de äldre lägenheterna lämnas orubbade, men att i förekommande fall de nytillträdande bostadsrättshavarna i stället få till föreningen erlægga en särskild avgift, motsvarande det övervärde, som bostadsrätterna med hänsyn till föreningens tillgångar till äventyrs kunna anses äga. I allt

fall torde möjlighet böra öppnas att anlita en sådan utväg. Den i remissförslagets 4 § innehållna begränsningen i rätten att uttaga avgifter för andra ändamål eller i vidare utsträckning än där stadgas lägger emellertid hinder i vägen därför. Med hänsyn härtill har jag i 4 § upptagit föreskrift därom, att stadgarna skola angiva, huruvida ersättning för rätten att teckna bostadsrätt må kunna utgå. Uppenbarligen bör det ankomma på styrelsen, som har att fastställa tillträdesbelopp och årliga vederlag, att jämväl bestämma, huruvida och med vilka belopp ersättning för teckningsrätt skall utgå. Att i den ekonomiska plan, som måst upprättas vid tillkomsten av de nya lägenheterna, böra intagas de av styrelsen beräknade ersättningsbeloppen följer av stadgandet i 12 §, att planen skall innehålla uppgift å de ekonomiska förpliktelser, som kunna komma att åligga envar bostadsrättshavare.

Med hänsyn till det sålunda utökade innehållet av 4 § i remissförslaget har detta funnits lämpligen böra uppdelas på två paragrafer (4 och 5 §§).

I enlighet med lagrådets hemställan under 51 § har punkt 5 i remissförslagets 4 § 2 mom. uteslutits (jfr det överarbetade förslagets 57 § 2 mom.).

I det överarbetade förslaget har den å grundavgiften för bostadsrätt i remissförslaget upptagna särskilda benämningen 'tillträdesbelopp' synts kunna undvaras, varjämte uttrycket 'årligt vederlag' förkortats till 'årsavgift'. Bestämmelserna i 5 § 1 mom. ha givits en sådan avfattning, att stadgandet i remissförslagets 4 § sista stycke, att av medlem ej må uppbäras mera än en inträdesavgift, icke vidare torde vara erforderligt. Slutligen har ingressen till 4 § något jämkats.

Då 40 § i remissförslaget nära sammanhänger med 4 och 5 §§, har berörda paragraf — med det tillägg, som föranledes av införande av rätt att uttaga särskild ersättning för teckningsrätt — upptagits såsom 6 §, helst som stadgandet i allt fall lämpligen icke bort bibehållas i den underavdelning, som efter lagrådets hemställan i det överarbetade förslaget erhållit rubriken 'Om bostadsrättshavares rättigheter och skyldigheter'.

7 § är i det närmaste lika lydande med remissförslagets 6 §.

8 § återgiver innehållet i remissförslagets 14 §, vilken, såsom innebärande en avvikelse från föreningslagen, lämpligen synts böra här upptagas.

Vid avfattande av 9 §, som motsvarar remissförslagets 5 §, hava lagrådets erinringar iakttagits.

I 10 § har i enlighet med lagrådets under 56 § i remissförslaget gjorda hemställan upptagits en föreskrift, att inskrivning av uppgifter rörande bostadsrättsförening skall äga rum i en särskild avdelning av föreningsregistret. Stadgandet har lämpligen synts böra föregå bestämmelserna om ekonomisk plan för bostadsrättsförenings verksamhet, vilken plan det åligger Konungens befallningshavande att mottaga och om vars mottagande befallningshavanden har att göra anteckning i föreningsregistret.

Bestämmelserna i 11—16 §§, motsvarande remissförslagets 7—9 §§, hava 11—16 §§. med hänsyn till deras synnerliga vikt och den särprägel, de förläna bostadsrättsföreningar, lämpligen ansetts böra sammanföras under särskild rubrik 'Om ekonomisk plan för bostadsrättsförenings verksamhet'. Bestämmelserna

hava avfattats i nära anslutning till vad lagrådet föreslagit, dock att i fråga om 13 § (7 § 3 mom.) tillräckliga skäl icke synts föreligga att på sätt lagrådet föreslagit utbyta ordet 'märkelig' mot 'avsevärd'. I detta sammanhang må framhållas, att den av lagrådet förordade, av mig godtagna formuleringen å lägenhets andelsvärde såsom ett relationstal torde låta väl förena sig med ett bestämmande av detta värde under hänsynstagande jämväl till andra faktorer än kostnaderna för husets uppförande.

17—22 §§. Under rubriken 'Om upplåtelse av bostadsrätt' hava i 17—22 §§ upptagits de bestämmelser, som innehållas i remissförslagets 10—13 §§ och 32 §. Även vid avfattandet av dessa paragrafer hava i det stora hela lagrådets erinringar följts, i samband varmed vissa redaktionella jämkningar vidtagits. Bestämmelsen i remissförslagets 11 § 3 mom. under 2 har i 17 § 2 mom. under 3 gjorts tillämplig jämväl å ersättning för teckningsrätt. Motiveringen för den av lagrådet vid remissförslagets 11 § föreslagna bestämmelsen, att för bundenhet av teckning skall fordras, att inom viss i teckningslistan utsatt tid minst fem medlemmar tecknat sig för var sin lägenhet, lärar icke böra föra längre än till uppställandet av kravet, att så många medlemmar skola hava tecknat sig, att sammanlagda antalet bostadsrättshavare inom föreningen uppgår till minst fem; stadgande härom har upptagits i 21 §. — Vid remissen till lagrådet framhöll jag vid 13 § — i anledning av de sakkunnigas förslag att upplåtelse av bostadsrätt i annan än föreskriven ordning väl skulle vara ogiltig gent emot bostadsrättsförvärvaren men att denne skulle, om han så önskade och gjorde anspråk därpå inom två år, äga kvarstå såsom bostadsrättshavare — att det vore nödvändigt att den, vilken inträdde såsom bostadsrättshavare, bleve så att säga bunden till viss ekonomisk plan i avseende å såväl rättigheter som skyldigheter och att förty ett dylikt avtal icke borde bliva gällande såsom bostadsrättsupplåtelse. Lagrådet har nu framhållit att om än med hänsyn till den läggning, förslaget erhållit, bestämmelser av föreslagen innebörd måste anses påkallade, reglernas stränga karaktär dock borde mildras genom ett stadgande, varigenom desamma sattes ur kraft, därest deras tillämpning icke från ena eller andra sidan påkallats inom två år från det upplåtelsen skedde. Saknaden av ett dylikt stadgande kunde nämligen leda till ett chikanöst frånträdande av avtalet. Riktigheten av vad lagrådet sålunda anført kan väl icke jävas, men för mig har huvudsaken varit, att bostadsrätter icke komma till stånd annat än i laga ordning och således icke utan att de garantier, lagen uppställer till skydd för den, som förvärvar en bostadsrätt, blivit vederbörligen uppfyllda. Med hänsyn emellertid till vad lagrådet anført och då avtal om upplåtelser av bostadsrätt, vilka i väsentliga avseenden avvika från föreskrifter i ekonomisk plan eller eljest för övriga bostadsrättshavare gällande villkor, icke torde kunna opåttalt vinna tillämpning under någon längre tid, har jag, trots de betänkligheter, jag ännu hyser, icke velat motsätta mig det av lagrådet föreslagna tillägget. Övervägande skäl hava synts tala för att tilläggsbestämmelsen göres tillämplig jämväl å det i remissförslagets 32 § avhandlade fall, som till sitt innehåll nära sammanhänger med det av mig nyss berörda. Detta samband har tillika ansetts böra föranleda ett överflyttande av sist-

nämnda paragrafs innehåll till 22 §. — Den rätt till skadestånd, som enligt remissförslaget 13 § tillkommer den, till vilken upplåtelse av bostadsrätt skett utan att givna föreskrifter för upplåtelsen iakttagits, har i 22 § förtydligats till att avse allenast ersättning för utlägg och kostnader (det negativa kontraktsintresset).

I 23—30 §§ hava under rubriken 'Om övergång av bostadsrätt' upptagits 23—30 §§. bestämmelser motsvarande 15—19 och 25—27 §§ i remissförslaget tillika med den tilläggsbestämmelse, varom lagrådet hemställt vid samma förslags 14 §. I dessa delar har lagrådet — under framhållande att de föreslagna reglerna syntes allt för starkt tillgodose de enskildas intressen på föreningarnas bekostnad — förordat åtskilliga detaljändringar, vilka samtliga med en eller annan mindre jämkning synts mig böra i sak vidtagas. I avseende å bestämmelsernas uppställning och avfattning hava vissa avvikelser skett, dock i huvudsak allenast av mindre betydelse och utan att föranleda nämnvärd rubbning i den av lagrådet förordade systematiken. Jag torde därför kunna inskränka mig till en redogörelse för de särskilda stadgandenas placering i förhållande till remissförslaget. Sålunda motsvara 23 § remissförslaget 15 § första punkten och 25 §, 24 § remissförslaget 17 §, 25 § remissförslaget 18 §, 26 § remissförslaget 27 § (jfr 25 §), 27 § remissförslaget 15 § andra punkten och 16 §, 28 § den av lagrådet vid remissförslaget 14 § förordade tilläggsbestämmelsen, 29 § remissförslaget 19 § och 30 § remissförslaget 26 §. Remissförslaget 20 § har på lagrådets förslag uteslutits.

Följande avdelning, som i det remitterade förslaget hade rubriken 'Om medlemsförteckning, lägenhetsförteckning och kontraböcker', har i det överarbetade förslaget erhållit överskriften 'Om lägenhetsförteckning och bostadsrättsbevis'. Den i remissförslaget 21 § i avseende å medlemsförteckning intagna bestämmelsen, vilken så till vida innebar en avvikelse från föreningslagen, att förteckningen icke skulle behöva innehålla uppgift om erlagd inträdesavgift, har såsom skäligen betydelselös synts mig kunna utgå, i samband varmed den på paragrafen hänsyftande beteckningen i rubriken uteslutits. Benämningen 'kontrabok' å den handling, som skall tillställas bostadsrättshavare såsom bevis om rättsförhållandet mellan bostadsrättshavaren och föreningen, har utbytt mot det mera betecknande ordet 'bostadsrättsbevis'. Vad lagrådet vid remissförslaget 22 § anmärkt angående vad som bör införas i förteckningen rörande varje lägenhet har i 31 § beaktats. I fråga om tiden för införandet i förteckningen av upplåten lägenhet har lagrådet vid 22 § vidare påpekat viss otydlighet härutinnan. Vid övervägande av möjligheten att undanröja denna olägenhet har av olika skäl befunnits lämpligt att föreskriva skyldighet för styrelsen dels att så snart ske kan upplägga förteckning över samtliga förenings lägenheter, oberoende av om de äro upplåtna under bostadsrätt eller ej, dels ock, då bostadsrätt upplåtits — d. v. s. då ovillkorlig bundenhet till följd av den skedda teckningen inträtt — i lägenhetsförteckningen ofördröjligen anteckna bostadsrättshavarens namn med mera. Vid remissförslaget 23 § har lagrådet hemställt om uteslutande av stadgandet, att i kontraboken skulle utmärkas, att bostadsrätten upplåtits med stöd av behörig teckning, och att däri

skulle angivas dagen, då den vid teckningslistan fogade planen mottagits av Konungens befallningshavande, detta huvudsakligen därför att uppgiften syntes kunna föranleda den uppfattningen, att innehavarens rätt vore reglerad jämlikt den planen, även om däri skulle hava skett ändring. Med hänsyn till den stora betydelse, som enligt förslaget tillkommer den ekonomiska planen såväl för giltigheten av bostadsrättsupplåtelse som eljest, och då faran för ett missledande knappast kan vara stor, har jag icke funnit tillräcklig anledning att frångå förslaget. Dock har kravet på utmärkande av behörig teckning icke upprätthållits, varjämte föreskrivna uppgifter föreslagits skola intagas i lägenhetsförteckningen, varur bostadsrättsbeviset enligt det överarbetade förslagets 33 § skall utgöra ett utdrag. Vad lagrådet anmärkt vid remissförslagets 23 § 4 mom. i fråga om anteckning i bostadsrättsbeviset av inträffade förändringar i avseende å bostadsrätten har vunnit beaktande. — Över vad lagrådet under 22 § i remissförslaget anfört om ändring i lägenhets andelsvärde kommer jag att yttra mig vid 60 §.

35—55 §§. I enlighet med lagrådets hemställan har rubriken å nästföljande avdelning ändrats till 'Om bostadsrättshavares rättigheter och skyldigheter'.

35 § är i det närmaste lika lydande med remissförslagets 28 §.

36 §, motsvarande remissförslagets 29 §, har ändrats på sätt lagrådet vid sistnämnda paragraf föreslagit.

I 37 § har med anledning av lagrådets förslag vid remissförslagets 34 § intagits stadgande om viss påföljd för föreningen, därest den genom underlåtenhet att fullgöra underhållsskyldighet eller eljest vållar bostadsrättshavaren hinder eller men i hans nyttjanderätt.

38 § motsvarar 31 § i det remitterade förslaget. Övervägande skäl hava synts lagrådet tala för att bostadsrättshavares i denna paragraf inrymda rättighet att uppsäga bostadsrätten inträdde — icke allenast för det fall, att föreningen genom frångående av den ekonomiska planen föranlett en väsentlig ökning av de för bostadsrätten utgående avgifterna — utan även i det fall då avgiftsplikten väsentligen höjts på grund därav, att beräkningarna i planen ej hållit streck. Visserligen kan, såsom lagrådet framhållit, i vissa fall den omständigheten, att planen ej kunnat fullföljas, för en bostadsrättshavare medföra betungande utgifter, därest majoriteten beslutar uttaxering av betydande belopp för att säkerställa föreningens ekonomi. Men oavsett att en viss garanti mot en dylik åtgärd ligger däri, att en sådan ökad avgiftsskyldighet kommer att drabba alla bostadsrättshavarna, synes det vara att gå för långt i hänsyn till den enskilde bostadsrättshavaren att på förslaget sätt söka skydda honom för den risk, som i angivet hänseende kan följa av inträde i en bostadsrättsförening. Väl är syftet med förevarande lagstiftning att söka bereda skydd åt förvärvarn av bostadsrätt, men det torde icke vara nödigt eller ens tillrådligt att sträcka omsorgen om bostadsrättshavaren så långt, att hans känsla av ansvar för ekonomiska åtaganden allt för mycket avtrubbas. Av nu anförda skäl har jag ansett mig icke böra i denna del vidtaga ändring i förslaget. — Enligt det remitterade förslaget skulle den tid, inom vilken uppsägning skulle ske, räknas från det medlemmen erhöi kunskap om den åtgärd,

som föranlett den ökade avgiftsskyldigheten. Lagrådet har föreslagit, att tiden borde räknas från dagen för beslutet om avgiftsökningen, då detta fattats å föreningssammanträde, samt från det bostadsrättshavaren fick kännedom om beslutet, då det fattats av styrelsen. Det är visserligen sant, att ett beslut om ökning av avgiftsskyldigheten ej behöver fattas i samband med beslutet om den åtgärd, som innebär ett frångående av planen, men av enahanda skäl, som föranlett mig att ej biträda lagrådets nyssberörda förslag, anser jag, att den, som biträtt beslutet om åtgärden eller eljest kan anses hava godkänt densamma, ej bör äga rätt att sedermera undandraga sig konsekvenserna därav. Vad lagrådet i övrigt anmärkt vid omhandlade paragraf har iakttagits.

39 och 40 §§, som motsvara 30 och 33 §§ i det remitterade förslaget, hava i överensstämmelse med lagrådets hemställan vid remissförslagets 34 § gjorts tillämpliga även å fall, som avses i 37 §.

41—43 §§ överensstämma med 34—36 §§ i det remitterade förslaget, dock att 42 § jämkats i enlighet med lagrådets hemställan.

Beträffande 44 §, motsvarande 37 § i remissförslaget, hava lagrådets erinringar beaktats, dock har den av lagrådet föreslagna bestämmelsen i andra punkten givits en något vidare omfattning. Dessutom har det ur redaktionell synpunkt synts lämpligt att ersätta orden 'styrelseledamot, firmatecknare eller revisor' med ordet 'föreningen'.

45 §, som överensstämmer med 38 § i det remitterade förslaget, har redaktionellt jämkats enligt lagrådets förslag.

I fråga om 46 §, motsvarande 41 § i remissförslaget, hava lagrådets erinringar beaktats, varjämte stadgandet gjorts tillämpligt även å underlåtenhet att erlagga ersättning för teckningsrätt.

Vidkommande 47 §, som motsvarar 42 § i det remitterade förslaget, har densamma ändrats i överensstämmelse med lagrådets förslag utom såvitt angår punkt 1. Bestämmelsen i denna punkt i remissförslaget var — liksom fallet är med motsvarande stadgande i nyttjanderättslagen — modifierad av innehållet i 7 § lagen den 10 mars 1923 med vissa bestämmelser rörande hyra; stadgande härom hade upptagits i remissförslagets 43 § 2 mom. Lagrådet har nu hemställt, att nämnda stadgande måtte utgå, och i stället föreslagit, att fristen enligt ifrågavarande punkt måtte bestämmas till 20 dagar eller den längre tid, som kunde vara bestämd i stadgarna. Av lagtekniska grunder vill jag icke motsätta mig, att erforderlig modifiering sker annorledes än genom hänvisning till 1923 års lag. Emellertid hyser jag den uppfattningen, att nyttjanderätten i förevarande fall ej bör kunna förverkas, med mindre bostadsrättshavaren blivit skriftligen anmanad att fullgöra sin betalningsskyldighet. I stället för hänvisningen till 1923 års lag har jag därför låtit i punkt 1 intaga en bestämmelse i nu angiven riktning, därvid fristen satts till 14 dagar eller den längre tid, som må vara bestämd i stadgarna, från erhållen anmaning. — Jämväl underlåtenhet att erlagga ersättning för teckningsrätt har enligt punkt 1 förklarats utgöra förverkandeskäl.

48—54 §§ överensstämma med 43—49 §§ i det remitterade förslaget, dock att däri vidtagits de av lagrådet föreslagna jämkningarna.

55 § motsvarar 39 och 50 §§ i det remitterade förslaget. Paragrafen överensstämmer i de hänseenden, som avses i 39 §, helt med denna. Vad åter angår de i 50 § berörda förhållanden har åt bestämmelsen givits ett annat innehåll. Enligt de sakkunnigas förslag skulle i avsett fall bostadsrättshavaren äga att påfordra föreningens trädande i likvidation, såvida icke enligt stadgarna tvist om utlösen av bostadsrätten skulle hänskjutas till avgörande av en eller flera skiljemän. Vid remissen till lagrådet uttalade jag, att jag visserligen delade den uppfattningen, att bostadsrättshavaren skulle äga att utfå bostadsrättens värde, men att denne för att utfå detta värde dock ej borde kunna tvinga föreningen till likvidation. Jag föreslog i stället, att värdet skulle beräknas på visst angivet sätt. Lagrådet har på anförda skäl i huvudsak anslutit sig till de sakkunnigas förslag. Som jag likväl med hänsyn till de olägenheter och kostnader för föreningen, som oundgängligen äro förknippade med en likvidation, icke är benägen att tillstyrka, att rätt att påfordra likvidation tillerkännes en enskild bostadsrättshavare, har jag, med bibehållande av stadgandet, att bostadsrättshavare skall äga utfå bostadsrättens värde, upptagit den bestämmelsen, att värdet i brist av åsämjande skall bestämmas av skiljemän. I sakens natur ligger emellertid, att, där föreningen inom viss tid träder i likvidation eller beslut fattas om dess försättande i konkurs, rätten att utfå värdet skall bedömas efter de om skifte av föreningens tillgångar givna föreskrifter.

56—62 §§. I 56—62 §§ hava sammanförts vissa särbestämmelser om balansräkning, vinst, föreningssammanträde och likvidation. Helt nya äro 56, 58 och 59 §§, samtliga tillkomna efter lagrådets hemställan. De båda förstnämnda paragraferna sammanhånga med lagrådets förslag (sid. 103—105) om införande av bokföringsskyldighet för bostadsrättsföreningar, ett förslag som jag icke velat motsätta mig och till vilket jag återkommer vid förslaget till lag om ändring i bokföringslagen. 59 § grundar sig på den uppfattningen, att — såsom lagrådet framhållit vid remissförslagets 52—54 §§ — sedan en förening hunnit över det första stadiet av sitt bildande och börjat upplåta bostadsrätter, bostadsrättshavarna äga ett så övervägande intresse i föreningen, att endast de böra få besluta i dess angelägenheter. I anledning av bestämmelserna om bokföringsskyldighet har 57 § 1 mom., som motsvarar remissförslagets 51 §, något jämkats, varjämte 2 mom. tillagts efter hemställan av lagrådet. I 60 § hava sammanförts de tidigare i remissförslagets 52—54 §§ innehållna bestämmelserna om röstpluralitet å föreningssammanträde, vederbörligen utökade och jämkade i anslutning till vad lagrådet föreslagit. Härutöver hava upptagits två nya fall, då särskild röstpluralitet erfordras, nämligen under punkterna 2 och 7. Härutinnan må jag erinra om följande:

I remissförslagets 22 § 3 mom. gavs föreskrift om anmärkande i lägenhetsförteckningen av ändring i lägenhets värde, som föranletts därav, att lägenheten genom någon föreningens åtgärd erhållit annan inredning än som avsetts i den ekonomiska planen. Huru bestämmandet av detta värde skulle gå till, därom sades intet i förslaget. Såsom lagrådet vid nämnda stadgande framhållit, skulle det följaktligen tillkomma föreningssammanträde att besluta här om. Då emellertid den nya värdesättningen med därav föranledd ändring i

övriga bostadsrättshavares andelstal komme att inverka på samtligas rätt, har lagrådet hemställt om upptagande av bestämmelse i syfte, att ändring i lägenhets andelsvärde ej finge ske, med mindre samtliga bostadsrättshavare, vilkas rätt vore beroende av ändringen, därtill lämnat medgivande. I princip kan jag ansluta mig till lagrådets ståndpunkt. Anledning lär dock icke föreligga att uppställa dylikt villkor för annat fall än då det å andelsvärdet grundade inbördes förhållandet bostadsrättshavarna emellan rubbas genom ändringen. Så torde väl i regel bliva händelsen. Men särskilt i de fall, då i samband med utvidgning av föreningens verksamhet nya lägenheter skola upplåtas, kan det möjligen finnas önskvärt att väl vidtaga en förändring i andelsvärdena men genomföra den så, att det inbördes förhållandet mellan de förutvarande bostadsrättshavarna icke därav påverkas. Då det föreslagna stadgandet till sin innebörd är en regel om särskild röstpluralitet å föreningssammanträde, har jag ansett stadgandet i den av mig förordade begränsningen böra upptagas i 60 § (punkt 2). Göres en dylik begränsning och större frihet i angivna hänseende således lämnas föreningarna — i denna riktning verkar ock den av mig vid 4 § förordade rätten för förening att uttaga särskild ersättning för rätt att teckna lägenhet — har det dock synts mig böra stadgas, att för giltighet av beslut, som innebär utvidgning av föreningens verksamhet, skall erfordras, att detsamma biträts av minst tre fjärdelar av de röstande. Beslut av denna innebörd kunna nämligen ofta medföra icke förutsedda ekonomiska konsekvenser och böra därför icke kunna tillkomma, med mindre de omfattas av en betydande majoritet. Föreskrift i nu angiven riktning har upptagits under punkt 7 i 60 §.

61 § överensstämmer med 55 § i remissförslaget.

62 §, som motsvarar 56 § i det remitterade förslaget, har i sak givits det innehåll, varom lagrådet hemställt.

Straffbestämmelserna i 63 och 64 §§, motsvarande remissförslagets 57 och 63 och 64 §§. 58 §§, hava fullständigats och omarbetats i anslutning till vad av lagrådet föreslagits, dock att med hänsyn till upptagandet i föreningslagen av förbud mot vissa upplåtelser överträdelser mot samma förbud straffbelagts i den lagen. Då jag vidare icke biträtt lagrådets förslag om uteslutande av stadgandet i remissförslagets 23 § 2 mom., har bestämmelse om ansvar för förseelse mot samma stadgande (33 § 1 mom.) bibehållits, dock med hänsyn bland annat till bostadsrättsbevisets utformning såsom utdrag ur lägenhetsförteckningen allenast enligt 64 §. Till vinnande av större åskädlighet hava slutligen straffbestämmelserna undergått viss omredigering.

Slutstadgandet har erhållit av lagrådet föreslaget ändrat innehåll med de jämkningar, som betingats därav, att förbud mot vissa upplåtelser upptagits i föreningslagen.

Slutstad-  
gandet.

Lagrådet har vid 1 § i det remitterade förslaget till lag om bostadsföreningar hemställt, att efter den nya lagstiftningens genomförande annan förening än bostadsrättsförening — således i främsta rummet så kallade hyresföreningar — icke måtte tillåtas att till sina medlemmar upplåta lägenhet under nyttjanderätt annorledes än för viss tid. Med en bestämmelse av denna innebörd

Förslaget  
till lag om  
ändring i  
förenings-  
lagen.

avses att förbjuda den mellanform för upplåtelse åt föreningsmedlemmar, som hyresrätt för obestämd tid utgör, en form, som särskilt då den är förbunden med ett avstående från föreningens sida av uppsägningsrätten lätteligen kan för föreningsmedlemmen framstå såsom innebärande en bostadsrätt i lagens mening och därigenom ingiva honom den uppfattningen, att föreningen är underkastad de särskilda lagbestämmelser, som till skydd för medlemmarnas intressen stadgats för bostadsrättsföreningar. Då vid sidan av bostadsrätt och hyresrätt för viss tid något behov av denna mellanform för upplåtelse icke lär förefinnas — en uppfattning varåt jämväl de i detta lagstiftningsärende tidigare tillkallade sakkunniga givit uttryck vid ett i oktober förra året inför mig hållet sammanträde — har jag, såsom jag redan nämnt vid 1 § i huvudförslaget, icke velat motsätta mig upptagande av ett stadgande i den av lagrådet angivna riktningen. Anledning lär dock ej föreligga att utsträcka detta förbud till andra föreningar än sådana, som hava till ändamål att bereda bostäder åt medlemmarna. Ej heller torde förbudet böra omfatta upplåtelse för lägenhets-havarens livstid; förbudet bör förtyngas avse upplåtelse annorledes än för bestämd tid. Av olika skäl har förbudet synts mig böra inrymmas i föreningslagen, lämpligen som ett andra moment i 2 §, varjämte den av lagrådet föreslagna till förbudet knutna straffbestämmelsen upptagits i 84 §. Särskild övergångsbestämmelse har införts i överensstämmelse med vad lagrådet (sid. 109) föreslagit.

Det i remissförslaget ifrågasatta nya stycket i 91 § föreningslagen har utslutits i enlighet med lagrådets hemställan.

**Förslagen  
till lag om  
ändring i  
nyttjande-  
rättslagen  
och i ut-  
söknings-  
lagen.**

Förslaget till lag om ändring i nyttjanderättslagen har redaktionellt jämkats.

I enlighet med lagrådets hemställan har i 111 § utsökningslagen upptagits stadgande att, om bostadsrätt är upplåten, beträffande densamma i borgenärsförteckning endast skall anmärkas den rätt att kvarbo, som enligt 55 § i det överarbetade förslaget till lag om bostadsrättsföreningar tillkommer bostadsrättshavaren.

**Förslag  
till lag om  
ändring i  
bokförings-  
lagen.**

I fråga om bostadsrättsförenings bokföringsskyldighet har lagrådet (sid. 103 --105) anslutit sig till de sakkunnigas uppfattning, att sådan skyldighet bör införas. Vid remissen till lagrådet uttalade jag mig i motsatt riktning. Emellertid har denna fråga sedan dess i viss mån kommit i ett annat läge genom den nya bokföringslag, som utfärdats den 31 maj 1929. Därigenom att, såsom lagrådet erinrat, i fråga om bokföringens beskaffenhet den nya lagen i motsats till den hittills gällande endast uppställer vissa allmänna krav, medan den bokföringsskyldige lämnas största möjliga frihet att med hänsyn till sitt företags omfattning och behov själv bestämma, vilken bokföringsmetod han vill använda, hava betänkligheterna mot att göra lagen tillämplig även på företag av mindre omfattning väsentligt minskats. Denna omständighet måste jämväl anses förringa invändningen, att den bokföringsskyldighet, som följde av föreningslagens bestämmelser, skulle vara tillfyllest. På grund härav och då onekligen beaktansvärda skäl anförts för införande av dylik skyldighet för bostads-

rättsföreningar, har jag ansett mig kunna ansluta mig till lagrådets ståndpunkt i förevarande avseende. I enlighet härmed har upprättats förslag till lag om ändrad lydelse av 1 § bokföringslagen. Anledning synes mig ej föreligga att, såsom ansetts eventuellt böra ifrågakomma, ändra 3 § konkurslagen så, att vad där stadgas ej skall gälla beträffande bostadsrättsföreningar.»

Föredraganden uppläser härefter i enlighet med vad sålunda anförts utarbetade förslag till *lag om bostadsrättsföreningar, lag om ändrad lydelse av 2, 8 och 84 §§ lagen den 22 juni 1911 (nr 55 s. 1) om ekonomiska föreningar, lag om ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom, lag om ändrad lydelse av 42, 111, 133 och 192 §§ utsökningslagen och lag om ändrad lydelse av 1 § bokföringslagen den 31 maj 1929 (nr 117)* samt hemställer, att förslagen måtte genom proposition föreläggas innevarande års riksdag till antagande.

Med bifall till denna av statsrådets övriga ledamöter biträdade hemställan förordnar Hans Kungl. Höghet Kronprinsen-Regenten, att till riksdagen skall avlätas proposition av den lydelse bilaga till detta protokoll utvisar.

Ur protokollet:

*Axel Wennerholm.*