

Nr 18.

Ankom till riksdagens kansli den 29 mars 1930 kl. 6 e. m.

Utlåtande i anledning av Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag om bostadsrättsföreningar m. m.

Genom en den 31 januari 1930 dagtecknad, till lagutskott hänvisad proposition, nr 65, vilken behandlats av första lagutskottet, har Kungl. Maj:t, under återopande av propositionen bilagda i statsrådet och lagrådet förda protokoll, föreslagit riksdagen att antaga följande 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 bostadsrätthavare 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 bostadsrätthavare, må ej understiga tre månader från det beslut om tillskottet fattades.

I 4 § under 6 omnämnda 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, bevitnade 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 utbjudna 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 bestämmelse i stadgarna, att medlem skall tillhöra viss sammanslutning eller inneha 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 rådrum 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 rådrum 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 ekonomiska 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 erhöi 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 fardag för avträädande 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 hälle 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 förfalldagen 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 betydighet, 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; 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 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 utsökningslagen 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 varder 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 revisorernas 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 biträts 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
biträts av minst två tredjedelar av de röstande;

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

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

7. om beslutet innebär utvidgning av föreningens verksamhet, att detsamma
biträts 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 biträts 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 motsva-
rande 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 teck-
ningslista eller i skriftlig handling, som åberopas i plan eller lista eller bifo-
gas någondera, meddelat oriktig uppgift eller underlåtit att intaga uppgift,
som uppenbarligen bort inflyta däri;

3. styrelseledamot eller likvidator, som mot bättre vetande i lägenhetsför-

teckningen 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.

L a g

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.

L a g

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

Härigenom 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.

L a g

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

Härigenom 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 anges, 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 anges:

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.

L a g

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 införd 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.

Beträffande de skäl, som ligga till grund för ifrågavarande lagförslag, får utskottet, i den mån redogörelse därför ej lämnas i det följande, hänvisa till de vid propositionen fogade protokollen ävensom nedan omnämnda sakkunnigutlåtande.

*Förslagets
tillkomst.*

Med anledning därav att under de senaste åren 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, blevo med stöd av Kungl. Maj:ts bemyndigande den 2 december 1927 av chefen för justitiedepartementet tillkallade 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 dåvarande ledamoten å departementets lagavdelning G. Siljeström deltaga i överläggning rörande frågan om lagstiftning rörande bostadsföreningar. Jämlikt Kungl. Maj:ts förordnande den 18 maj 1928 har jämväl adjungerade ledamoten hos socialstyrelsen H. I. Heyman biträtt de sakkunniga.

De sakkunniga avlämnade den 2 juli 1928 utlåtande jämte utkast till lagar i ämnet. Över utlåtandet 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.

Sedan de sakkunnigas förslag inom justitiedepartementet undergått överarbetning, beslöt Kungl. Maj:t den 4 januari 1929 att inhämta lagrådets yttrande över förslagen.

*Förslagets
innehåll.*

Förslagen, som tillkommit i syfte att reglera föreningsmedlems rätt till bostad och förebygga uppkomsten av osunda bostadsföreningsföretag, beröra endast sådana ekonomiska föreningar, som hava till ändamål att till medlemmarna upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Föreningar, där bostadsupplåtelsen sker genom hyresavtal, beröras ej av förevarande lagstiftning. Beträffande nämnda nyttjanderätt innebär förslaget, att den icke skall vara underkastad den för nyttjanderätt i allmänhet i lag stadgade tidsbegränsning. I fråga om den närmare utformningen av nu ifrågavarande nyttjanderätt hava regler lämnats i nära anslutning till hyreslagens föreskrifter, därvid dock iakttagits vissa av det särskilda rättsförhållandet mellan föreningen och de enskilda medlemmarna betingade avvikelser. Bestämmelserna äro i regel dispositiva. I ändamål att giva ekonomisk stadga åt bostadsföreningarna och bereda allmänheten skydd mot inledande i osunda bostadsföreningsföretag hava givits föreskrifter, innebärande skyldighet för förening att, innan till tiden obegränsad nyttjanderätt må upplåtas, hava upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet. Denna plan, som skall innehålla upplysning i alla de avseenden, vilka äro av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet, och uppgifter om de ekonomiska förpliktelser, som kunna komma att åligga en var innehavare av dylik

rätt, skall underkastas granskning i formellt avseende av Konungens befallningshavande, d. v. s. befallningshavanden skall undersöka, att planen upptager erforderliga uppgifter. Genom denna granskning ikläder sig givetvis staten intet ansvar för planens hållbarhet. Till skydd för föreningsmedlem hava jämväl bestämmelser upptagits om skyldighet för förening att, där i strid med planen vidtages åtgärd, som innebär väsentlig ökning av de för nyttjanderätten utgående avgifter, utlösa medlemmen ur föreningen.

Ifrågavarande stadganden äro upptagna i förslaget till lag om bostadsrättsföreningar. De föreningar, varå denna lag skall äga tillämpning, benämnas i förslaget bostadsrättsföreningar och den rätt inom föreningen, som på grund av bostadsupplåtelsen tillkommer medlem, benämnes bostadsrätt. Denna rätt innebär ej blott befogenhet att nyttja viss lägenhet utan jämväl rätt till andel i föreningens tillgångar och vinst (1 §). Å förevarande föreningar skall vad eljest är i lag stadgat om ekonomiska föreningar lända till efterrättelse, så vitt det ej strider mot vad i den föreslagna lagen förordnas (2 §). I fråga om stadgarnas innehåll avviker förslaget från 1911 års föreningslags bestämmelser huvudsakligen därutinnan, att stadgarna skola angiva, där avgift för inträde i föreningen skall förekomma, det belopp, ej överstigande 100 kronor för varje medlem, vartill avgiften må bestämmas; huru grundavgift för bostadsrätt skall beräknas; huruvida ersättning för rätten att teckna bostadsrätt må utgå; de grunder, enligt vilka årsavgifter för bostadsrätt skola utgå; samt den utsträckning, vari bostadsrätthavare må avfordras särskilt tillskott till täckande av opåräknade utgifter, ävensom den tid, ej understigande tre månader, inom vilken tillskottet tidigast må avfordras honom. Begreppet insats förekommer däremot ej i förevarande lagförslag (4 och 5 §§). I den mån ej annat följer av vad i lagen stadgas må inskränkning ej ske i styrelsens befogenhet att pröva fråga om medlems antagande (7 §). Medlem, som innehar bostadsrätt, må ej uteslutas eller utträda ur föreningen (8 §). Föreningens firma skall innehålla ordet »bostadsrättsförening». Samtliga dessa bestämmelser äro upptagna i en första avdelning, benämnd »Inledande bestämmelser».

Den andra avdelningen handlar »Om ekonomisk plan för bostadsrättsförenings verksamhet». I 11 och 12 §§ meddelas föreskrift om skyldighet för styrelsen att, innan bostadsrätt må upplåtas, hava upprättat en ekonomisk plan, som skall hava mottagits av Konungens befallningshavande, samt om innehållet i planen. För varje lägenhet skall i planen angivas det belopp, vartill lägenhetens värde uppskattas i förhållande till värdet å alla lägenheterna. Detta värde benämnas lägenhets andelsvärde. Inträffar efter planens upprättande i avseende å förhållande, varom planen bör innehålla upplysning, förändring av beskaffenhet att i märklig mån inverka på föreningens ekonomiska ställning eller bostadsrätthavarens ekonomiska förpliktelser, skall ny plan hava upprättats och mottagits av befallningshavanden, innan ytterligare bostadsrätter må upplåtas (13 §). Å planen skola två trovärdiga män, kända för insikt och erfarenhet i fråga om fastighetsförvaltning och åtminstone den ene dörjämte i fråga om byggnadsverksamhet, hava tecknat intyg, att planen en-

Förslaget till lag om bostadsrättsföreningar.

ligt deras omdöme vilar å tillförlitliga grunder. De huvudsakliga omständigheter, varå de grunda sitt omdöme, skola angivas i intyget (14 §). Finner befallningshavanden, att planen ej är upprättad i behörig ordning eller ej äger föreskrivet innehåll eller ej är försedd med vederbörligt intyg, må planen icke mottagas (16 §).

Följande avdelning innehåller bestämmelser »Om upplåtelse av bostadsrätt». Härom skall i huvudsak gälla, att upplåtelsen skall ske genom teckning å en av styrelsen utfärdad teckningslista, som skall angiva de förhållanden, under vilka teckning blir bindande, tiden för tillträde av lägenhet samt den ordning, vari grundavgift och ersättning för teckningsrätt skola erläggas. Vid listan skall vara fogad styrkt avskrift av senast upprättade ekonomiska plan, med därå tecknat bevis om mottagandet (17 §). Enligt särskild bestämmelse i lagen är teckning ej bindande, så vida icke inom viss, i listan utsatt tid dels så många medlemmar tecknat sig, att sammanlagda antalet bostadsrättshavare uppgår till minst fem, och teckning tillika skett för lägenheter med andelsvärden, motsvarande minst två tredjedelar av samtliga till upplåtelse utbudna lägenhetens andelsvärden (21 §). Har upplåtelse skett i strid mot givna bestämmelser, lämnas för olika fall regler om avtalets ogiltighet, om rätt till uppsägning och om skadestånd. För framställande av dylika anspråk stadgas en preklusionstid av två år (22 §).

I avdelningen »Om övergång av bostadsrätt» stadgas, att den, till vilken bostadsrätt övergått, ej må utöva bostadsrätten, med mindre han är eller antages till medlem (23 §). Den, som förvärvat bostadsrätt på grund av gifträtt eller arv eller ock genom testamente och tillika är testators make, skyldeman inom arvslederna, adoptivbarn eller adoptant, må ej vägras inträde i föreningen, där ej föreningen endast omfattar personer, som tillhöra viss i stadgarna begränsad krets (24 §). Ej heller annan förvärvare av bostadsrätt må vägras inträde, 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 förvägras, äger han hänskjuta frågan till slutligt avgörande av skiljemän (25 §). Vissa bestämmelser lämnas för dödsbos rätt att utöva bostadsrätt (26 §). Har den, som efter överlåtelse förvärvat bostadsrätt, icke antagits till medlem, skall överlåtelsen vara utan verkan. För överlåtelse å exekutiv auktion gälla särskilda regler (27 §). Sedan viss tid förflutit från det bostadsrätten upplåtits, äge bostadsrättshavaren avsäga sig bostadsrätten och därigenom bliva fri från sina förpliktelser såsom bostadsrättshavare (28 §). I stadgarna må intagas förbehåll om lösningsrätt vid övergång av bostadsrätt (29 §).

Nästa avdelning »Om lägenhetsförteckning och bostadsrättsbevis» meddelar bestämmelse angående skyldighet för styrelsen att hålla förteckning över föreningens samtliga lägenheter, innehållande uppgifter om de olika lägenheterna och deras innehavare. Till varje bostadsrättshavare skall utlämnas bostadsrättsbevis, innefattande utdrag ur lägenhetsförteckningen, såvitt rör hans lägenhet (31—34 §§).

Följande avdelning innehåller regler »Om bostadsrättshavarens rättigheter

och skyldigheter». 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 påfordra rättelse eller, där svårare fel föreligger, frånträda bostadsrätten. Samma rätt tillkommer honom, om lägenheten ej upplåtes i rätt tid och väsentlig olägenhet därigenom tillskyndas honom. I vissa fall tillkommer bostadsrättshavaren därjämte rätt till skadestånd. Åsidosätter föreningen sin underhållsskyldighet, skola motsvarande regler tillämpas. Sedan rättelse skett, må frånträddande på sådan grund ej ske. Rätt att frånträda lägenhet är jämväl medgiven bostadsrättshavare, då med frångående av den ekonomiska planen besluts åtgärd, som medför väsentlig ökning av de för bostadsrätt utgående avgifter. I fall, som nu nämnts, är föreningen skyldig att lösa bostadsrätten (35—40 §§). Underhållsskyldigheten av en lägenhet skall i princip åligga bostadsrättshavare, men må han i regel ej utan tillstånd av styrelsen företaga avsevärd förändring i lägenheten (41 och 42 §§). Utan tillstånd av styrelsen äger bostadsrättshavare ej åt annan medlem upplåta lägenheten till begagnande eller, där ej annorlunda är bestämt i stadgarna, i lägenheten stadigvarande inrymma främmande person (45 §). Beträffande förverkandegrunder och bostadsrättshavares skiljande från lägenheten ansluter sig förslaget i stort sett till hyreslagens bestämmelser, men uppställer i större utsträckning än hyreslagen fordran på att föreningen, innan uppsägning må ske, skall hava berett bostadsrättshavare tillfälle att vidtaga rättelse (46—52 §§). När bostadsrättshavare av nu nämnda anledning skiljes från lägenheten, skall, där ej annat överenskommes, bostadsrätten 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 (53 §). Upphör bostadsrätt till följd därav, att föreningen avhänder sig det hus, vari lägenheten finnes, eller att huset säljes å exekutiv auktion, är föreningen skyldig att lösa bostadsrätten. I dylikt fall skall så anses, som om bostadsrättshavaren innehade lägenheten på grund av skriftligt hyresavtal med hyrestiden gällande intill den fardag för avträddande av förhyrd lägenhet, som infaller näst efter tre månader från uppsägning (55 §).

I avdelningen »Särskilda bestämmelser om balansräkning, vinst, förenings-sammanträde och likvidation» lämnas regler om bokföringens beskaffenhet, beräkning av vinst samt upprättande och fastställelse av balansräkning (56—58 §§). I fråga om utövande av rösträtt stadgas, att sedan bostadsrätt upplåtits åt minst fem medlemmar, skola som regel allenast bostadsrättshavare vara att anse såsom medlemmar (59 §). I vissa fall fordras för giltighet av beslut å förenings-sammanträde kvalificerad majoritet. Sålunda erfordras för giltighet av beslut om särskilt tillskott två tredjedels majoritet, om ändring i lägenhets andelsvärde i visst fall samtycke av alla dem, vilkas rätt är beroende av ändringen, om sådan ändring av stadgarna, att medlems rätt att för-yttra bostadsrätt inskränkes eller förbehåll om lösningsrätt införes, enhällighet, om väsentlig förändring av lägenhet medgivande av bostadsrättshavaren

eller två tredjedels majoritet, om utvidgning av föreningens verksamhet tre fjärdedels majoritet och om förnyttning av föreningens hus, vari lägenhet är upplåten under bostadsrätt, att vad i lagen om ekonomiska föreningar stadgas angående beslut om likvidation skall lända till efterrättelse (60 §). Vid föreningens likvidation skola som regel dess behållna tillgångar fördelas å bostadsrättshavarna efter lägenheternas andelsvärde (62 §).

Avdelningen »Straffbestämmelser» upptager stadganden om bötesansvar för vissa åtgärder. Sådant straff skall bl. a. kunna drabba styrelseledamot, som uppsåtligen i strid mot de föreslagna bestämmelserna upplåtit bostadsrätt, ävensom styrelseledamot, som i den ekonomiska planen eller i teckningslistan eller i skriftlig handling, som återopas i planen eller listan eller bifogas någon av dem, mot bättre vetande meddelat oriktig uppgift eller underlåtit intaga uppgift, som uppenbarligen bort inflyta däri.

Lagen, som föreslås träda i kraft den 1 juli 1930, skall ej hava tillämpning å före lagens ikraftträdande registrerad förening, som icke därefter vunnit registrering såsom bostadsrättsförening, där ej föreningen utvidgar sin verksamhet till nytt hus.

*Övriga
lagförslag.*

I förslaget till lag om ändring i lagen om ekonomiska föreningar har intagits förbud för sådan förening med ändamål att bereda bostäder åt medlemmarna att upplåta lägenhet under nyttjanderätt annorledes än för bestämd tid, med mindre upplåtelsen sker under bostadsrätt.

Genom ändringar i bokföringslagen göras bostadsrättsföreningar bokförings-skyldiga.

Övriga här ovan intagna lagförslag innehålla bestämmelser om vissa ändringar, föranledda av förslaget till lag om bostadsrättsföreningar.

Utskottet.

Såsom departementschefen vid remissen till lagrådet erinrat förefinnas många beröringspunkter mellan bostadsföreningsrörelsen och egnahemsväsendet å landsbygden. Visserligen kunna föreningarna icke på enahanda sätt och i samma utsträckning som egnahemsväsendet förverkliga önskemålet av ett eget hem, men så långt förhållandena medgiva inom städerna och de stadsliknande samhällena, där bostadsföreningsrörelsen har sitt egentliga verksamhetsfält, har resultatet av dess strävanden varit av stor vikt för ordnandet av bostadsfrågan för skilda befolkningsgrupper. Rörelsens sociala betydelse har ock vitsordats i de i ärendet avgivna yttrandena.

Redan vid bostadsföreningsväsendets uppkomst för omkring femtio år sedan framkommo krav på en rättslig reglering av vissa därmed sammanhängande förhållanden. Genom 1895 års och nu gällande föreningslag blevo vissa av dessa krav tillgodosedda, men det kanske mest framträdande önskemålet eller beredande av skydd för medlemmarnas rätt till bostad blev ej föremål för lagstiftning. Med den starka utveckling, som rörelsen under senaste tid erhållit, är det helt naturligt, att detta spörsmål ånyo framträtt. Därjämte hava, såsom tidigare framhållits, yrkanden framställts om upptagande i lag av be-

stämmelser, ägnade att bereda allmänheten skydd mot inledande i osunda bostadsföreningsföretag.

Vid en rättslig reglering av berörda frågor måste enligt sakens natur betydande svårigheter möta. Vidkommande frågan om förlänande av erforderlig stadga åt bostadsrätten, finner sig utskottet på de av departementschefen och de sakkunniga anförda skäl böra avvisa tanken att bygga lagen på införande av äganderätt till viss våning i ett hus. Beträffande åtgärder, åsyftande att förhindra uppkomsten av osunda företag, är att märka, att lika viktigt som det är, att bestämmelserna bli effektiva, lika angeläget framstår det, att föreskrifterna icke bli alltför betungande för den lojala verksamheten. Förbises må ej heller betydelsen därav, att den enskildes ansvar för sina ekonomiska åtgärder ej försvagas.

Enligt utskottets mening har det föreliggande förslaget på ett lyckligt sätt löst ifrågavarande spørsmål.

Den till tiden obegränsade nyttjanderätten, vilken ingår som en väsentlig del i den föreslagna bostadsrätten, i förening med de regler angående utövning av denna rätt, som upptagits i förslaget, är ägnad att, samtidigt som den för föreningsmedlemmen kommer att framstå som en med äganderätten närmast likvärdig förfoganderätt över lägenheten, giva föreningen möjlighet att i det helas intresse förhindra sådana den enskilde medlemmens åtgärder, vilka kunna motverka fullföljandet av föreningens ändamål. Därigenom att bestämmelserna i stor utsträckning gjorts dispositiva har också beretts tillfälle för olika föreningar att i fråga om nyttjanderättens utformning inrätta sig efter de skilda förhållanden, som kunna framträda inom föreningarna. Utskottet vill emellertid ej underlåta att framhålla, att den reglering, som enligt förslaget gives åt de med en nyttjanderätt till bostad i ett föreningshus förenade rättsförhållandena, enligt utskottets uppfattning är den för normala fall bäst lämpade.

Även beträffande frågan om förhindrande av osunda bostadsföreningsföretag synes förslaget innebära en tillfredsställande lösning. Utan att eftergiva på de fordringar, som härutinnan i rättssäkerhetens intresse måste uppställas, fasthåller förslaget vid kravet på den enskildes ansvar för sina åtgärder. Alla de uppgifter, som äro av betydelse för bedömande av ett företags ekonomiska soliditet och de kostnader ett inträde i företaget kan medföra, skola i den ekonomiska planen framläggas, men åt den enskilde överlämnas att med ledning av de lämnade uppgifterna själv pröva företagets bärkraftighet och de ekonomiska risker, som äro förenade med en anslutning till detsamma. Föreskriften, att planen skall vara i sakligt hänseende granskad av kompetenta personer, innebär å andra sidan en icke oväsentlig trygghet för den enskilde, ehuru, såsom ovan påpekats, staten icke genom granskningen ikläder sig något ansvar för planens hållbarhet.

Jämväl till förslagets ståndpunkt om åläggande för ifrågavarande föreningar av bokföringsskyldighet har utskottet anslutit sig. Visserligen kan för mindre föreningar med karaktär av familjebolag den ur bokföringsskyldigheten härledda konsekvensen, att de bli betraktade såsom köpmän, medföra vissa olä-

genheter, men enligt utskottets mening äro fördelarna med det föreslagna systemet för det stora flertalet föreningar så övervägande, att det ur allmän synpunkt icke vore riktigt, att med hänsyn till berörda förhållande eftergiva kravet på en ordentlig bokföring.

Utskottet, som alltså finner förslaget väl ägnat att avhjälpa de brister, som i nu omförmälda avseenden vidlåda gällande rätt, har jämväl funnit, att övriga spörsmål, som i detta sammanhang böra upptagas till behandling, blivit på ett ändamålsenligt sätt reglerade. Ej heller har utskottet funnit anledning till erinran mot utformningen av de särskilda stadgandena i förslagen.

Under åberopande av vad sålunda anförts får utskottet hemställa,

att förevarande proposition måtte av riksdagen bifallas.

Stockholm den 29 mars 1930.

På första lagutskottets vägnar:

A. ÅKERMAN.

Vid detta ärendes behandling hava närvarit:

från första kammaren: herrar *Akerman*, greve *Spens*, *Klefbeck*, *Jonsson* i *Lycksele*, *Teodor Julin*, *Forssell*, *Fredrik Julin* och *Pålsson**;

från andra kammaren: herrar *Björkman**, *Lindqvist* i Halmstad, *Christenson* och *Sjögren*, fru *Östlund*, fröken *Wellin* samt herrar *Jonsson* i Risinge* och *Bergström* i Bäckland.

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.

Reservation

av herr *Lindqvist* i Halmstad, som anför:

I fråga om lagens utformning kan jag icke finna att man valt den bästa. Uppenbart är att lagen skulle varit mera lättläst och lättförstådd om lagen om bostadsrättsföreningar kommit att innehålla samtliga bestämmelser i ämnet. Jag delar tillfullo de synpunkter, som länsstyrelsen i Gotlands län m. fl. givit uttryck åt, när de i sina yttranden över sakkunnigförslaget anför, att de ansett, att i denna lag hänvisningar till föreningslagen av praktiska skäl icke bort förekomma.

Såsom lagen nu är utformad kan man befara att svårigheter uppstå vid lagens läsning och tillämpning. Till stöd för denna min uppfattning vill jag

nöja mig med att hänvisa till den första paragraf i lagen, som hänvisar till, att vad om ekonomiska föreningar är stadgat skall, utöver vad som finnes i paragrafen, tillämpas. Det blir säkerligen mer än en som redan vid läsningen av denna 2 § ställer sig frågande till lagens hela innebörd. Jag förstår väl men kan icke dela de synpunkter, som av departementschefen anförts för denna utformning av lagen. Nog är det riktigt, att om samtliga bestämmelser som skola gälla för bostadsrättsföreningar blivt sammanförda i en lag, densamma kommit att se mera vidlyftig ut. I verkligheten hade den dock icke blivit så, ty fastän bestämmelserna — som här skola gälla — när de delas upp i två lagar verka mindre skrymmande, bliva de dock lika många. Det blir inte ett ord, inte en stavelse mer eller mindre. Med denna min uppfattning hade varit mest naturligt, om jag yrkat avslag på hela lagen. Då jag likväl icke så gör, är det beroende på att det säkerligen föreligger ett stort behov av närmare reglerande bestämmelser för bostadsföreningar, än de som finnas. Skulle inom kort hela föreningslagen tagas upp till omprövning, beröres även nu föreliggande lagförslag därav, och jag tror att de synpunkter som här framförts då äro förtjänta av beaktande.

I fråga om 51 § anser jag mig dock böra göra en hemställan om ändring. I denna paragraf stadgas, att om bostadsrättshavare blivit uppsagd av anledning, som i 47 § 1, 4 eller 5 sägs, vare han skyldig att genast avflytta. Sker uppsägning enligt punkten 4, d. v. s. för vanvård av lägenheten m. m., eller enligt punkten 5, för vägran utan giltig anledning lämna föreningen tillträde till lägenheten, har jag intet att erinra mot föreskriften om omedelbar avflyttning. När däremot det fel, som bostadsrättshavaren gjort sig skyldig till, faller under punkten 1 i 47 §, kan jag icke ansluta mig till bestämmelsen om att han skall vara skyldig att genast avflytta.

Även för den bäste, den mest skötsamme kunna på grund av sjukdom, arbetslöshet o. d. särskilda ekonomiska svårigheter uppstå, som omöjliggöra den fastställda betalningens erläggande inom fjorton dagar eller den längre tid, som kan vara i stadgarna bestämd. Jag kan inte finna att det för föreningarnas ekonomi kan vara nödvändigt att gå så hårt tillväga med en oförvållat nödställd.

Om 51 § icke göres tillämplig i fråga om punkten 1 i 47 §, kommer bostadsrättshavare, som blivit uppsagd på grund av uraktlåten betalning, att få 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.

Om 51 § får denna lydelse, kommer det säkerligen icke att för föreningarna medföra några ekonomiska vådor.

Jag tillåter mig alltså yrka, att 51 § måtte få följande lydelse:

51 §.

Sker uppsägning av anledning, som i 47 § 4 eller 5 sägs, vare bostadsrättshavaren skyldig att genast avflytta. Sker uppsägning av annan i 47 § om-

nämnd anledning, äge bostadsrättshavaren kvarsitta till den fardag för avträ-
dande av förhyrd lägenhet, som infaller näst efter tre månader från uppsäg-
ningen, där ej rätten eller överexekutor prövar skäligt ålägga honom att av-
flytta tidigare.