

## Nr 6.

Ankom till riksdagens kansli den 9 februari 1932 kl. 2 e. m.

*Utlåtande i anledning av väckt motion om tillägg till och ändring i lagen om bostadsrättsföreningar.*

I en inom andra kammaren väckt, till lagutskott hänvisad motion, nr 134, vilken behandlats av första lagutskottet, ha herrar *Osberg* och *Olsson* i Berg hemställt, att riksdagen måtte besluta, att lagen den 25 april 1930 om bostadsrättsföreningar även skall omfatta bostadsrättsföreningar, som tillkommit före lagens tillkomst, samt att 25 § i samma lag ändras på det sätt att orden: »han skäligen bör tagas för god såsom medlem» utgå och ersättas med orden: »därest icke vägande skäl mot sådant överlåtande av föreningen kan anföras».

I motionen anføres i huvudsak följande: Då 1930 års lag om bostadsrättsföreningar icke gällde för äldre föreningar med ifrågavarande verksamhet, kunde det i sådana föreningar inträffa, att fullt oförvitliga personer nekades inträde i föreningen utan angivande av annat skäl än att föreningen ej ville godtaga dem. Det kunde därför ifrågasättas, huruvida ej inskränkningen i 1930 års lag att gälla endast föreningar, registrerade efter den 1 juli 1930, borde ändras. Ej heller bestämmelserna i den nya lagen rörande överlåtelse av bostadsrätt vore emellertid tillfredsställande. Det härvidlag föreskrivna skiljemansförfarandet syntes vara nödvändigt först då föreningen hade verkliga skäl för att neka inträde. Missbruk av föreningarnas rätt att vägra inträde skulle undanröjas, om uttryckligt stadgande infördes, att välfredad och oförvitlig person, som styrker detta genom intyg eller på annat sätt, skall godtagas såsom medlem, därest icke vägande skäl däremot kan av föreningen anföras.

*Motionen.*

För ekonomiska föreningar i allmänhet gäller en lag den 22 juni 1911. Denna har tillämpning även å förening »med ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att bereda bostäder åt medlemmarna», och vid denna lags tillkomst gävos inga särbestämmelser för förening av detta slag. Enligt 10 § i lagen ankommer det på styrelsen att pröva fråga om medlems antagande, såvida ej annorlunda bestämts i stadgarna. Det enda fall, då styrelse har skyldighet att antaga ny medlem, är då det är fråga om avliden medlems make eller arvinge, och även föreskriften härom kan sättas ur kraft genom bestämmelse i stadgarna (13 §). Den som vägras

*Gällande bestämmelser och dessas tillkomst.*

Lag 1911.

inträde äger rätt till uppsägning samt till utfående av insats och vinst efter samma grunder som gälla vid medlems avgång (14—17 §§).

Lag 1930.

Genom lagen den 25 april 1930 om bostadsrättsföreningar infördes särskilda bestämmelser beträffande »ekonomisk förening med ändamål att i föreningens hus åt medlemmarna upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid». Den rätt inom förening, som på grund av sådan upplåtelse tillkommer medlem, benämnes bostadsrätt, och föreningen benämnes bostadsrättsförening. Annan än bostadsrättsförening må ej bedriva verksamhet med nämnda ändamål (1 §). I fråga om bostadsrättsförening skall vad om ekonomiska föreningar är i lag stadgat lända till efterrättelse, såvida det ej strider mot vad i 1930 års lag stadgas (2 §). Denna lag innehåller vissa från 1911 års lag avvikande regler angående stadgarnas innehåll, om ekonomisk plan för bostadsrättsföreningars verksamhet, om upplåtelse av bostadsrätt, om övergång av bostadsrätt (jfr nedan), om lägenhetsförteckning och bostadsrättsbevis, om bostadsrättshavares rättigheter och skyldigheter, om balansräkning, vinst, föreningssammanträde och likvidation m. m.

Föreningar,  
som  
registrerats  
före 1/7 1930.

Enligt slutstadgandena vid 1930 års lag trädde denna i kraft den 1 juli 1930 men skall densamma icke äga tillämpning å förening, som registrerats före lagens ikraftträdande och icke därefter vunnit registrering såsom bostadsrättsförening. Bestämmelsen i 1 §, att ej annan än bostadsrättsförening må bedriva verksamhet med angivna ändamål, skall dock ej utgöra hinder för den, som vid lagens ikraftträdande bedrev sådan verksamhet, att i avseende å honom då tillhörigt hus fortsätta verksamheten. Samtidigt med 1930 års lag utfärdades en lag om ändring i 1911 års lag, varigenom bland annat stadgades, att ekonomisk förening med ändamål att bereda bostäder åt medlemmarna ej må upplåta lägenhet under nyttjanderätt annorledes än för bestämd tid, med mindre upplåtelsen sker under bostadsrätt enligt vad därom är särskilt stadgat. Detta skall dock icke äga tillämpning, såvitt fråga är om upplåtelse av lägenhet i hus, som föreningen före den 1 juli 1930 förvärvat eller börjat uppföra.

Nu angivna bestämmelser innebära i stort sett, att en ekonomisk förening, som före den 1 juli 1930 bedrivit verksamhet av det slag som avses i 1930 års lag, kan fortsätta denna verksamhet i samma ordning som förut utan att bliva bunden av den nya lagens bestämmelser, men att en sådan förening, därest den vill utvidga verksamheten till nya hus, måste ändra sina stadgar och registreras såsom bostadsrättsförening.

Till grund för lagstiftningen om bostadsrättsföreningar låg ett utlåtande av särskilda sakkunniga (S. O. U. 1928: 16). Däri föreslogs att den nya lagen icke skulle äga tillämpning å förening, som registrerats före dagen för ikraftträdandet. Som skäl härför anförde de sakkunniga:

För närvarande finnes ett stort antal föreningar, vilka med avseende å ändamålet med sin verksamhet överensstämmer med vad därom stadgas i 1 § i denna lag beträffande föreningar, varå lagen skall äga tillämpning. I många fall innehålla dock dessa föreningars stadgar bestämmelser angående

besittningsrätten<sup>1)</sup>, som ej äro förenliga med föreskrifterna i denna lag. Särskilt är detta fallet i fråga om de omständigheter, som kunna föranleda förverkande av nyttjanderätten. Med hänsyn till det väsentliga intrång i redan förvärvade rättigheter, som på grund härav skulle bli följden av lagens tillämplighet å före lagens ikraftträdande registrerade föreningar, hava de sakkunniga ansett, att lagen ej bör givas retroaktiv verkan.

I ett till lagrådet den 4 januari 1929 remitterat lagförslag i ämnet upptogs i förevarande avseende en bestämmelse av samma innebörd som den av de sakkunniga föreslagna. Föredragande *departementschefen*, statsrådet Bismark, anförde därvid (se prop. 1930):

Beträffande spørsmålet 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.

På grund av ett påpekande av *lagrådet*, att även om förevarande lag icke rimligen kunde 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, funnes det å andra sidan icke tillräcklig anledning att lämna nya företag utanför lagens räckvidd endast därför, att de komme till utförande genom en redan befintlig förening, vidtogs i den till 1930 års riksdag framlagda *propositionen* (nr 65) den jämkning i förevarande avseende, som framgår av den ovan lämnade redogörelsen för gällande lag. Något yttrande härom förekom icke i första lagutskottets utlåtande (nr 18) eller i kamrarna.

I frågan om överlåtelse av bostadsrätten yttrade de *sakkunniga*:

Med hänsyn till förevarande lagstiftnings uppgift att skapa en tryggad rätt till bostad kan det synas naturligt, att överlåtelse rätten skall vara helt oinskränkt. Värdet av besittningsrätten<sup>1)</sup> kan ej obetydligt förringas, där det skall tillkomma föreningen att utöva prövningsrätt vid antagande såsom medlem av den, till vilken besittningsrätten blivit överlåtten. Å andra sidan göra sig de skäl, som föranlett lagstiftaren att fränkänna en hyresgäst s. k. substitutionsrätt, gällande jämväl beträffande förevarande rättsförhållande. För fullföljandet av en bostadsförenings verksamhet är det av vikt, att de olägenheter, som äro förknippade med ett nödtvunget samboende, mildras. Föreningarna måste framför allt söka att i medlemmarnas personer finna den garanti, som härför erfordras. För bostadsföreningar måste det personliga momentet anses vara av den betydelse att en oinskränkt överlåtelse rätt ej synes förenlig med föreningsändamålet. Att i förevarande avseende helt tillgodose såväl den enskilde medlemmens som föreningens intresse är icke möjligt. De sakkunniga vilja såsom regel fastslå, att överlåtelse av besittningsrätt ej är giltig, såvida ej föreningsstyrelsen såsom medlem antager

Överlåtelse  
av bostads-  
rätten.

<sup>1)</sup> Samma begrepp som senare benämnts bostadsrätt.

den, till vilken överlåtelsen skett. En diskretionär prövningsrätt kan emellertid, där den lämnas oinskränkt, föranleda missbruk från styrelsens sida. Det kan befaras, att styrelsen i ändamål att förmå vederbörande att hembjuda besittningsrätten åt föreningen eller någon, som styrelsen önskar förvärva såsom medlem i föreningen, föranledes att upprepade gånger utan skäl vägra godkännande av skedda överlåtelse. En utväg till förhindrande av obefogad vägran vore att underställa frågan om medlems antagande myndighets prövning. Med hänsyn därtill, att de skäl, som ligga till grund för en vägran, ofta kunna vara av den beskaffenhet att icke lämpligen böra offentliggöras, hava de sakkunniga dock icke ansett sig böra föreslå en dylik anordning. De sakkunniga hava trots, att en framkomlig väg vore, att, där styrelsen två gånger vägrar att godkänna till olika personer verkställda överlåtelse, styrelsen skall vara skyldig att på överlåtarens begäran låta försälja besittningsrätten på offentlig auktion. Den, som därvid förvärvar besittningsrätten, må styrelsen ej vägra att antaga såsom medlem. En anordning av nu föreslagen innebörd lär verka avhållande gent emot missbruk från såväl besittningsrättshavarens som styrelsens sida.

De sakkunnigas förslag upptog bestämmelser i enlighet med vad sålunda anförts jämte särskilda föreskrifter i fråga om överlåtelse till vissa nära anhöriga m. fl.

I förevarande avseende undergick emellertid de sakkunnigas förslag sedermera vissa ändringar. Den nu gällande lagen upptager — i huvudsaklig överensstämmelse med det till lagrådet remitterade förslaget samt i likhet med propositionen — *dels* i 23 § en föreskrift, att därest bostadsrätt efter överlåtelse eller annorledes övergått till ny innehavare, denne ej må utöva bostadsrätten, med mindre han är eller antages till medlem i föreningen, *dels* i 24 § bestämmelser om skyldighet i vissa fall att som medlem antaga den, till vilken bostadsrätt övergått på grund av giftorätt, arv eller testamente, *dels* och i 25 § följande stadgande, vilket nu närmast är i fråga:

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.

Vidare erinras, att enligt 7 § må, i den mån annat ej följer av vad i lagen stadgas, inskränkning ej ske i styrelsens befogenhet att pröva fråga om medlems antagande, samt att enligt 27 § överlåtelse av bostadsrätt är utan verkan, när den, till vilken överlåtelse skett, icke antagits till medlem.

Vid remissen till lagrådet anförde *departementschefen* i denna fråga:

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 de sakkun-

niga föreslagit, 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 synt 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 ifrån att styrelsen i det längsta söker undvika en tvångsförsäljning.

Tanken att i här avsedda fall låta frågan om medlems antagande underställas myndighets prövning har avisats 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 godtaga 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 synt kunna ske av en skiljenämnd, mot vars beslut talan ej må föras.

Lagrådet yttrade, att väl mötte vissa betänkligheter mot att i lag hänvisa parter till skiljedom, men då, med hänsyn till beskaffenheten av de frågor skiljenämnden här skulle få att avgöra, densamma finne karaktären av ett slags hedersdomstol, funne lagrådet sig kunna godtaga förslaget ståndpunkt i denna del.

Motionärernas yrkande, att 1930 års lag om bostadsrättsföreningar utan någon inskränkning skulle göras tillämplig även å de vid lagens ikraftträdande befintliga föreningarna, skulle innebära, att sådana föreningar för att få fortsätta sin förut bedrivna verksamhet skulle vara nödsakade att ändra sina stadgar och mer eller mindre omlägga sin verksamhet för att komma i överensstämmelse med lagens föreskrifter. De särskilda föreningsmedlemmarnas ställning skulle genom sådana åtgärder kunna ändras i åtskilliga viktiga avseenden. En sådan rubbning i redan bestående rättsförhållanden skulle strida mot allmänt vedertagna lagstiftningsprinciper och har varken vid förarbetena till lagen eller vid dennas behandling i riksdagen varit ifrågasatt.

Utskottet.

Vad angår de bestämmelser angående överlåtelse av bostadsrätt, vilka upptagits i 1930 års lag och mot vilka motionärerna också vända sig, vill utskottet hänvisa till de skäl mot en obegränsad rätt till överlåtelse av bostadsrätt, som på sin tid anfördes av de sakkunniga och som återgivits här ovan i utskottets utlåtande (sid. 3). Att man på något sätt måste söka tillgodose även föreningarnas intresse av att olämpliga personer icke vinna inträde i föreningarna, synes utskottet uppenbart. Den lösning av denna raga, som godkändes av 1930 års riksdag — såvitt handlingarna utvisa

utan någon meningsskiljaktighet — anser utskottet vara fullt tillfredstäl-  
lande. Motionärerna synas med sitt förslag i denna del avse att i viss mån  
göra föreningsstyrelserna bundna av åberopade intyg angående en persons  
vederhäftighet samt nödsakade att vid beslut, varigenom medlemskap vägras,  
uttryckligen ange skälen därför. De föreslagna lagändringarna i sådan  
riktning torde icke i någon högre grad öka föreningsmedlemmarnas möjlig-  
heter att förfoga över sin bostadsrätt men äro tydligen ur åtskilliga syn-  
punkter olämpliga.

Till det sagda kan läggas, att det uppenbarligen bör fordras alldeles  
särskilda skäl för att redan efter två års förlopp vidtaga sakliga ändringar  
i en sådan lagstiftning som den förevarande. Sådana skäl kunna i allt fall  
icke anses här föreligga.

På grund av vad sålunda anförts får utskottet hemställa,

att förevarande motion icke måtte till någon riksdagens åt-  
gård föranleda.

Stockholm den 9 februari 1932.

På första lagutskottets vägnar:

A. ÅKERMAN.

Vid detta ärendes behandling ha närvarit:  
från första kammaren: herrar *Åkerman*, *Klefbeck*, *Borell\**, *Larson* i *Lerdala\**,  
*Bissmark*, *Öhman* och *Wagnsson\**;  
från andra kammaren: herrar *Lindqvist* i *Halmstad*, *Nilsson* i *Antnäs\**, *Lindley\**,  
*Olsson* i *Rimforsa*, *Christenson*, *Sjögren*, *Johanson* i *Huskvarna* och *Jonsson* i  
*Risinge\**.

\*) Ej närvarande vid utlåtandets justering.