

Nr 28.

Ankom till riksdagens kansli den 23 mars 1936 kl. 12 m.

*Utlåtande i anledning av väckt motion om ändring av 17 kap.
5 § handelsbalken.*

I en inom andra kammaren väckt, till lagutskott hänvisad motion, nr 472, vilken behandlats av första lagutskottet, har herr *Hage* hemställt, att riksdagen måtte besluta komplettera 17 kap. 5 § handelsbalken så att det fastslås att samma förmånsrätt, som i nämnda lagrum tillerkänts hyresvärd gentemot hyresgäst, också tillerkännes bostadsförening gentemot medlem och bostadsrättsförening gentemot bostadsrättshavare samt att samma bestämmelser även skola gälla, då det är fråga om bostadsaktiebolag som utan hyreskontrakt upplåter lägenheter till sina aktieägare.

Beträffande de skäl, som föranlett motionärens hemställan, får utskottet, i den mån redogörelse för desamma ej lämnas här nedan, hänvisa till motionen.

I 17 kap. 5 § handelsbalken är förmånsrätt stadgad för hyresvärd i hyresgästen tillhöriga lösören, som finnas inom fastigheten, för hyra, dock ej för hyresfordran, som förfallit till betalning tidigare än ett år före utmätning eller, vid konkurs, före konkursansökningens ingivande, så ock för ersättning, där sådan skall utgå, för skada å den förhyrda lägenheten. Stadgandet, som erhållit sin lydelse dels i samband med tillkomsten av lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom, vars 3 kap. handlar om hyra, och dels i samband med den nya konkurslagstiftningen, bör jämföras med bestämmelsen i 1907 års lag 3 kap. 30 §, enligt vilken hyresvärden äger rätt att för hyra, som är förfallen till betalning eller som skall erläggas inom närmaste sex månader, av hyresgästen tillhöriga lösören som finnas inom fastigheten kvarhålla så mycket som svarar mot hans fordran, till dess hyresgästen gör rätt för sig eller ställer hyresvärden säkerhet; dock att utmätningssfri egendom ej må kvarhållas. Genom denna retentionsrätt kan hyresvärden förhindra att hyresgästen bortför sin egendom från fastigheten och därigenom omintetgör förmånsrätten.

För ekonomiska föreningar i allmänhet gäller en lag av den 22 juni 1911. Denna lag har tillämpning även å förening »med ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att bereda bostäder åt medlemmarna», och vid lagens tillkomst gävos inga särbestämmelser för föreningar av detta slag. Bland sådana föreningar särskiljas med hänsyn till den form, varunder bostadsupplåtelsen skett, två typer, nämligen dels

hyresföreningar, där upplåtelsen skett genom hyresavtal och regleras av den allmänna hyreslagstiftningen, dels ock föreningar, här nedan benämnda *bostadsföreningar*, där åt medlemmarna i stadgarna tillerkänts ständigt besittningsrätt eller en på annat sätt angiven, till tiden obegränsad rätt till viss lägenhet (s. k. våningsköp).

För det sistnämnda slaget av föreningar har införts särskilda bestämmelser genom lagen den 25 april 1930, vilken angivits äga 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 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 föreskrives (2 §). Sistnämnda 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, om lägenhetsförteckning och bostadsrättsbevis, om bostadsrättshavares rättigheter och skyldigheter, om balansräkning, vinst, förenings- sammanträde och likvidation m. m. Vad särskilt beträffar reglerna om bostadsrättshavares rättigheter och skyldigheter må anmärkas att en del av nämnda regler i det väsentliga överensstämja med motsvarande föreskrifter i 3 kap. 1907 års lag om nyttjanderätt till fast egendom. Skiljaktigheterna i dessa delar äro betingade av den olikhet som består i rättsförhållandet mellan å ena sidan en föreningsmedlem och en bostadsförening samt å andra sidan en hyresgäst och en hyresvärd. Så äro t. ex. i det fall, att lägenheten vid tillträdet är i bristfälligt skick, villkoren för behörighet att frånträda bostadsrätten något strängare än för rätt att uppsäga ett hyresavtal. I förhållande till hyreslagen skärpta förutsättningar ha ock uppställts för föreningens skadeståndsskyldighet i nämnda fall. I syfte att skydda medlems bostadsrätt ha vidare uppställts strängare villkor för förverkande av sådan rätt än för förverkande av hyresrätt.

Enligt slutstadgandena i 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. 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.

Verksamhet av enahanda art som den av bostadsföreningarna bedrivna utövas även av en del aktiebolag, här nedan benämnda *bostadsaktiebolag*.

Rätt att hyra viss lägenhet i bolagets hus plägar därvid bindas vid innehav av viss aktie eller serie av aktier. Enligt övergångsstadgandet till 1930 års lag skall bestämmelsen i lagens 1 §, att annan än bostadsrättsförening ej må bedriva verksamhet med det i lagen angivna ändamålet, icke utgöra hinder för den, som vid lagens ikraftträdande bedrev sådan verksamhet, att i avseende å honom då tillhörigt hus fortsätta verksamheten.

Nu angivna bestämmelser innebära i stort sett, att en bostadsförening eller ett bostadsaktiebolag, 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. Därest en bostadsförening vill utvidga verksamheten till nya hus, måste den ändra sina stadgar och registreras såsom bostadsrättsförening. Ett bostadsaktiebolag kan icke utsträcka sin verksamhet till nya hus.

I förevarande motion anföres bland annat:

Även om man möjligen skulle ha den uppfattningen, att man kan diskutera lämpligheten av förutnämnda förmånsrätt för hyresvärd, så torde det knappast kunna motiveras, så länge en sådan rätt existerar, att bostadsföreningar och bostadsrättsföreningar — i stor utsträckning bestående av personer i blygsamma omständigheter — ställas i sämre läge gentemot sina i föreningsfastigheten boende medlemmar än hyresvärd gentemot hyresgäst. Det synes därför som om en komplettering av 17 kap. 5 § handelsbalken borde ske dithän, att samma förmånsrätt, som i nämnda lagrum tillerkänts hyresvärd gentemot hyresgäst, också tillerkännes bostadsförening gentemot medlem och bostadsrättsförening gentemot bostadsrättshavare. Samma bestämmelser borde även gälla för bostadsaktiebolag, som utan hyreskontrakt upplåter lägenheter till sina aktieägare.

Såsom av utskottets redogörelse framgår har hyresvärd enligt 17 kap. 5 § *Utskottet.* handelsbalken tillerkänts förmånsrätt i hyresgästens inom fastigheten befintliga lösören för hyresfordran som ej är alltför gammal. Dylig förmånsrätt torde icke tillkomma bostadsrättsföreningar. Ej heller läser den existera för bostadsföreningar och bostadsaktiebolag om man, såsom i utskottets föreliggande utlåtande, med dessa benämningar förstår ekonomiska föreningar och aktiebolag som ha enahanda syfte som bostadsrättsföreningar, d. v. s. att i sammanslutningens hus till medlemmar resp. aktieägare upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Sådana föreningar och aktiebolag som upplåta lägenheter för viss tid genom hyresavtal äro däremot helt naturligt i förevarande avseende likställda med en vanlig hyresvärd.

Motionären föreslår, att bostadsrättsföreningar, bostadsföreningar och bostadsaktiebolag skola tillerkännas förmånsrätt liknande den som enligt vad förut nämnts tillkommer hyresvärd. Till stöd för förslaget har motionären anfört, att berörda sammanslutningar, vilka i stor utsträckning bestode av personer i blygsamma omständigheter, icke borde i nu förevarande avseende vara sämre ställda än en hyresvärd. Häremot vill utskottet framhålla, att det vid dessa sammanslutningar rör sig om ett mera stabilt och mången

gång på personlig kännedom grundat inbördes förhållande samt att den gäldbundne medlemmen äger ett med övriga medlemmar i sammanslutningen gemensamt ekonomiskt intresse. Utskottet vill även påpeka, att ifrågasvarande sammanslutningar ingalunda äro berövade varje möjlighet att gardera sig mot förluster genom en delägares fallissemang. I sistnämnda avseende må anföras följande.

I 1930 års lag om bostadsrättsföreningar 47 § stadgas, att nyttjanderätten till lägenhet är förverkad och föreningen förty berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning bland annat om denne dröjer med erläggande av årsavgift m. m. utöver viss tid. Om bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning vid nyttjanderättens förverkande, skall, jämlikt 53 §, bostadsrätten säljas genom styrelsens försorg å offentlig auktion. Av vad som influtit äger föreningen uppbära så mycket som erfordras för täckande av föreningens fordran hos bostadsrättshavaren. Motionären, som antytt förekomsten av nämnda bestämmelser, har funnit desamma icke fullt betryggande, enär på grund av fallande fastighetsvärden eller andra orsaker en bostadsrätt kan komma att vid försäljning inbringa föga eller intet. Häremot vill utskottet framhålla att en bostadsrättsförening med sund ekonomi i det stora flertalet fall lärer kunna med stöd av bestämmelsen hålla sig skadeslös. Vidare må anmärkas att icke heller den hyresvärd medgivna förmånsrätten för honom erbjuder full säkerhet: hyresvärdens lösöre kan bestå av allenast utmätningsfri egendom eller lösöret kan på grund av att det blivit försålt enligt lösöreköpsförordningen vara för hyresvärdens oåtkomligt. Hyresvärdens förmånsrätt torde för övrigt ofta bliva tämligen illusorisk redan på grund av den praktiska svårigheten att effektivt begagna retentionsrätten.

Vad beträffar bostadsföreningar finnas väl icke såsom för bostadsrättsföreningar några allmänna stadganden av motsvarande innebörd. De bestämmelser i ämnet som givits i de särskilda föreningsstadgarna skifta, alltefter som vid stadgarnas tillkomst det gemensamma intresset hävdats med större eller mindre skärpa. Det torde emellertid icke vara alltför sällsynt att i stadgarna för en bostadsförening intagits uttryckliga föreskrifter därom att en medlem som icke inom viss tid erlägger till betalning förfallna avgifter kan uteslutas ur föreningen samt att föreningen äger att av en utesluten medlems insats på ett eller annat sätt tillgodogöra sig för sin fordran. Skulle en bostadsförening icke finna sina stadgar i nu nämnda avseende utformade på ett tillfredsställande sätt, står givetvis möjligheten till en stadgeändring öppen, eventuellt i samband med registrering av föreningen såsom bostadsrättsförening. I fråga om bostadsaktiebolag torde böra omnämnas att hela antalet existerande sådana icke uppgår till mer än några tiotal samt att nya bostadsaktiebolag icke få bildas.

Utskottet vill även erinra om att en förmånsrätt av den utav motionären påyrkade arten med nödvändighet torde föranleda medgivandet av retentionsrätt gentemot den insolvente medlemmen. Slutligen må påpekas att omständigheterna förr eller senare torde påkalla en allmän revision såväl av de i

17 kap. handelsbalken givna förmänsrättsreglerna som av gällande hyreslagstiftning samt att därvid givetvis även de i förevarande motion väckta spörsmålen komma att bliva föremål för omprövning.

På grund av vad sålunda anförts får utskottet hemställa,

att förevarande motion icke måtte till någon riksdagens åtgärd föranleda.

Stockholm den 23 mars 1936.

På första lagutskottets vägnar:

A. ÅKERMAN.

Vid detta ärendes behandling ha närvarit:

från första kammaren: herrar *Åkerman*, *Anderson* i Hägelåkra, *Klefbeck*, *Velander**, *Svenson* i Eskhult, *Löfgren**, *Norling** och *Wohlin**;

från andra kammaren: herrar *Lindqvist*, *Nilsson* i Antnäs*, *Hedlund* i Östersund och *Sjögren*, fru *Östlund**, herr *Olsson* i Rimforsa*, fröken *Wellin* samt herr *Gardell* i Stenstu.

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.
