

## Nr 161

*Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till lag om ändring i övergångsbestämmelserna till lagen (1968: 346) angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom; given Stockholms slott den 30 oktober 1969.*

Kungl. Maj:t vill härmed, under återopande av bilagda utdrag av statsrådsprotokollet över justitieärenden och lagrådets protokoll, föreslå riksdagen att antaga härvid fogade förslag till lag om ändring i övergångsbestämmelserna till lagen (1968: 346) angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom.

Under Hans Maj:ts

Min allernådigste Konungs och Herres frånvaro:

**BERTIL**

*Lennart Geijer*

---

### Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås att länsstyrelse, om särskilda skäl föreligger, skall få medge undantag från bestämmelserna i 15 § andra stycket hyreslagen om hyresvärds reparationskyldighet i fråga om lägenhet som innehas på grund av upplåtelse av andelsrätt i bostadsförening eller bolag som drivs utan eget vinstintresse.

**Förslag**  
till  
**Lag**  
**om ändring i övergångsbestämmelserna till lagen (1968:346) angående**  
**ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt**  
**till fast egendom**

Härigenom förordnas, att i övergångsbestämmelserna till lagen (1968:346) angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom skall införas en ny punkt, 9, av nedan angivna lydelse.

9. Om särskilda skäl föreligger, kan länsstyrelsen medge undantag från 3 kap. 15 § andra stycket första punkten i fråga om lägenhet, vilken innehaves på grund av sådan upplåtelse av andelsrätt som avses i punkt 2 övergångsbestämmelserna till lagen (1968:702) om förskott vid upplåtelse av bostadsrätt, m. m.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1970.

*Utdrag av protokollet över justitieärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet på Stockholms slott den 9 oktober 1969.*

**Närvarande:**

Statsministern ERLANDER, ministern för utrikes ärendena NILSSON, statsråden STRÄNG, ANDERSSON, LANGE, KLING, HOLMQVIST, ASPLING, PALME SVEN-ERIC NILSSON, LUNDKVIST, GEIJER, MYRDAL, ODHNOFF, WICKMAN MOBERG, BENGTTSSON, NORDLING, LÖFBERG.

Chefen för justitiedepartementet, statsrådet Kling, anmäler efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter fråga om *lagstiftning angående hyresvärdars reparationsskyldighet i vissa fall* och anför.

### **1. Inledning**

Enligt 3 kap. 15 § andra stycket lagen (1907: 36 s 1) om nyttjanderätt till fast egendom (i fortsättningen kallad hyreslagen) är hyresvärd skyldig att ombesörja det löpande underhållet av bostadslägenhet.

I skrivelse den 27 januari 1969 har Stockholms Kooperativa Bostadsförening ek. för. (i det följande kallad föreningen) begärt befrielse från nämnda reparationsskyldighet för hyresvärd. Med anledning härav har inom justitiedepartementet upprättats en promemoria (Stencil Ju 1969: 13) i vilken frågan närmare behandlas. Promemorian utmynnär i förslag till lagstiftning om rätt för länsstyrelse att i vissa fall medge undantag från 3 kap. 15 § andra stycket hyreslagen.

Yttrande över promemorian har efter remiss avgetts av *hovrätten för Nedre Norrland, bostadsstyrelsen, länsstyrelserna i Stockholms, Göteborgs och Bohus och Malmöhus län, hyresnämnden i Stockholms län, Sveriges fastighetsägareförbund, Hyresgästernas riksförbund, föreningen och Stockholms bostadsföreningars centralförening ek. för.*

### **2. Gällande rätt m. m.**

Fastighetsägares skyldigheter i fråga om det löpande underhållet av bostadslägenhet regleras numera genom en bestämmelse i 3 kap. 15 § andra stycket hyreslagen. Bestämmelsen, som tillkom i samband med att hyreslagen ändrades genom lag (1968: 346) som trädde i kraft den 1 januari 1969,

innebär en avsevärd ändring i förhållande till vad som gällde tidigare. Förut ålåg det hyresvärd att under hyrestiden hålla lägenheten i det skick, som förutsattes vid avtalets ingående. Regeln var dispositiv, dvs. kontrahenterna kunde i avtalet komma överens om annan ordning. Genom den nya lagen har hyresvärds reparationsskyldighet skärpts. I 15 § andra stycket anges att hyresvärden är skyldig att med skäligena tidsmellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer till följd av att bostadslägenhet försämras genom ålder och bruk. Regeln är — utom när det gäller enfamiljshus — av tvingande natur och gäller för alla orter inom landet.

Bestämmelsen blir tillämplig även på upplåtelse av bostadslägenhet som har skett före lagändringens ikraftträdande den 1 januari 1969, men först sedan den då löpande hyresperioden gått till ända. Beträffande hyresavtal som löper under lång tid gäller att hyreslagen i sin ändrade lydelse under alla förhållanden blir tillämplig på avtalet senast den 1 januari 1974.

Enligt 3 § lagen (1968: 702) om förskott vid upplåtelse av bostadsrätt, m. m. får förening, som inte är bostadsrättsförening, eller aktiebolag inte upplåta andelsrätt, varmed följer rätt att för begränsad tid besitta eller hyra bostadslägenhet. Enligt punkt 2 i lagens övergångsbestämmelser får dock förening eller aktiebolag, som före lagens ikraftträdande haft rätt att upplåta andelsrätt avseende lägenhet i föreningen eller bolaget tillhörigt hus, fortsätta att göra sådana upplåtelser i huset. Förening eller bolag som före lagens ikraftträdande drivit verksamhet i vilken ingår upplåtelse av andelsrätt av detta slag kan dessutom efter tillstånd av länsstyrelsen få fortsätta sin verksamhet.

### 3. Föreningens framställning

Stockholms Kooperativa Bostadsförening ek. för. bildades år 1916 och har till ändamål bl. a. att producera och förvalta bostadslägenheter för uthyrning till föreningens medlemmar. Föreningen hade vid slutet av år 1968 6 337 medlemmar, av vilka 3 888 hade bostad i föreningens hus. Antalet bostadslägenheter var vid samma tidpunkt 4 157. Den årliga produktionen omfattar f. n. 150—200 lägenheter.

Den som vill bli medlem i föreningen skall betala — förutom en mindre kontantinsats — ett visst belopp i form av lån till föreningen. Lånebeloppet varierar alltefter den önskade bostadens storlek. För rätt att teckna hyreskontrakt skall medlem dock alltid som lån ha lämnat minst så stort belopp som tillsammans med insatsen svarar mot 5 % av lägenhetens andel i kostnaden för fastigheten. Föreningshuset finansieras i övrigt genom lån på den allmänna kreditmarknaden och genom statlig långivning.

Enligt bestämmelser i föreningens stadgar och hyreskontrakt åligger det medlem, som hyr bostadslägenhet av föreningen, att själv svara för kostnaden för lägenhetens inre underhåll och reparationer. Medlemmen skall så-

lunda själv ombesörja alla målningsarbeten i lägenheten, inklusive tapetsering, glas i dörrar och fönster samt fönsterpackning, lås, nycklar och snickeribeslag, lägenheten tillhörig elektrisk armatur (strömbrytare, stickkontakter o. d.), vedspisar och kakelugnar, där sådana förekommer, samt rengöring efter verkställda reparationer.

Kostnaderna för lägenhetens inre underhåll och reparationer bestrids i första hand ur ett för medlemmen särskilt upplagt reparationskonto. Vid slutet av varje kalenderår tillförs kontot räntan på den kredit som medlemmen lämnat föreningen.

Från föreningsmedlemmarnas sida har aldrig hörts någon kritik mot det beskrivna systemet. Det har allmänt ansetts värdefullt därigenom att det premierar aktsamhet vid lägenhetens begagnande. Medlemskrediten till föreningen, förräntningen av medlen och räntans destination till ett reparationskonto, på vilket också utgår ränta, har för medlemmarna tett sig som en genomtänkt praktisk-ekonomisk konstruktion.

I sammanhanget bör nämnas att föreningens likvida ställning aldrig har varit utpräglad stark. Egenskapen av ekonomisk förening har utgjort en spärr mot uttagande av hyror som skulle ha möjliggjort en från företags-ekonomiska synpunkter önskvärd ackumulering av eget kapital. Föreningen vill starkt framhålla att den totala behållningen på de boendes reparationskonton utgör en sådan »body» av upplåning från medlemmarna, som är en av förutsättningarna för föreningens fortsatta bostadsproduktion.

Föreningen är oförhindrad att även i fortsättningen av sina medlemmar ta ut en kredit, som svarar mot viss del av produktionskostnaden för den lägenhet som medlemmen önskar hyra. Att föreningen bör förränta det av medlemmarna upplånade kapitalet ligger i sakens natur. Det tredje ledet i den inledningsvis beskrivna konstruktionen, nämligen att föra räntan till ett reparationskonto, förloras efter hand som de nya reglerna om hyresvärdens reparationsskyldighet blir tillämpliga på föreningens hyresavtal. På sikt måste detta antagas i sådan grad försvaga föreningens likviditet att föreningen inte längre kan påtaga sig den med fortsatt bostadsproduktion förenade företagarrisken.

De nu beskrivna omständigheterna föranleder föreningen att hemställa om åtgärder som bevarar föreningens möjligheter att fullfölja sin verksamhet för produktion och uthyrning av lägenheter.

#### **4. Departementspromemorian**

Upplåtelse av bostadslägenheter sker i huvudsak genom att hyresavtal sluts mellan fastighetsägare och hyresgäst eller i form av bostadsrätt. Något större behov av andra upplåtelseformer torde i och för sig inte föreligga på bostadsmarknaden. Gällande lagbestämmelser lägger också vissa hinder i

vägen häremot. Genom tillkomsten av lagen (1930:115) om bostadsrättsföreningar och ändringar i lagen (1951:308) om ekonomiska föreningar har annan förening än bostadsrättsförening förbjudits att upplåta nyttjanderätt till lägenhet för obegränsad tid. Vidare infördes år 1945 förbud i lagen (1942:430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m. för förening som inte är bostadsrättsförening, s. k. bostadsförening, eller aktiebolag att utan tillstånd av hyresnämnd upplåta andelsrätt varmed följer rätt att besitta eller hyra lägenhet. Förbudet gällde orter som omfattades av hyresregleringen. I samband med bostadsrättskontrollens avskaffande vid årsskiftet 1968/69 intogs sistnämnda bestämmelse i lagen om förskott vid upplåtelse av bostadsrätt, m. m. Bestämmelsen gavs därvid formen av ett generellt förbud och gjordes tillämplig på landet i dess helhet.

Förbudet för bostadsförening eller aktiebolag att upplåta andelsrätt varmed följer rätt att hyra lägenhet har emellertid inte gjorts retroaktivt. I landet finns alltså ett mindre antal föreningar och aktiebolag som driver verksamhet för uthyrning av lägenheter åt innehavare av andel i föreningen eller bolaget. Genom övergångsbestämmelser till 1945 och 1968 års lagar har dessa sammanslutningar tillförsäkrats rätt i viss utsträckning att fortsätta sin verksamhet. Övergångsbestämmelserna har tillkommit främst av hänsyn till välkända kooperativa sammanslutningar som driver sin verksamhet utan egentligt vinstintresse. Härvid har i första hand Stockholms Kooperativa Bostadsförening ek. för. åsyftats.

Som Stockholms Kooperativa Bostadsförening ek. för. anför torde hyreslagens tvingande bestämmelse om hyresvärds reparationskyldighet inverka menligt på föreningens möjligheter att driva sin verksamhet i hittillsvarande former. Detsamma torde kunna gälla även andra föreningar eller bolag som driver hyresverksamhet utan egentligt eget vinstintresse och för vilka hyran avpassats med hänsyn till att den boende själv låter utföra inre reparationer. Skäl föreligger att för sådana sammanslutningar öppna möjlighet till undantag från regeln i 15 § andra stycket hyreslagen. En sådan åtgärd står i god överensstämmelse med ståndpunktstagandet att låta dessa föreningar och bolag fortsätta att bedriva sin verksamhet utan hinder av det generella förbud mot verksamhet av detta slag som numera gäller. Någon olägenhet från hyresgästsynpunkt av ett sådant undantag kan uppenbarligen inte anses uppkomma.

Undantag från regeln i hyreslagen bör dock bara få förekomma när särskilda omständigheter talar för det. Garantier bör finnas för att föreningen eller bolaget arbetar under tillfredsställande former. Avsteg från regeln bör därför göras först efter prövning av myndighet. Denna prövning bör ankomma på länsstyrelsen.

I enlighet med nu redovisade synpunkter föreslås att länsstyrelsen, om särskilda omständigheter föranleder det, skall kunna medge undantag från 15 § andra stycket hyreslagen i nu aktuella fall. Tillämpningsområdet för

rätten att medge undantag bör sammanfalla med tillämpningsområdet för den övergångsbestämmelse på vilken ifrågavarande föreningars eller bolags rätt att allttjämt driva sin verksamhet grundas. Detta kan uttryckas på det sättet att länsstyrelsen får medge undantag i fråga om förening eller aktiebolag, som enligt punkt 2 övergångsbestämmelserna till lagen om förskott vid upplåtelse av bostadsrätt, m. m. äger upplåta andelsrätt, varmed följer rätt att för begränsad tid besitta eller hyra bostadslägenhet. Undantag bör i och för sig kunna komma i fråga såväl när sammanslutningens rätt att bedriva sin verksamhet grundas på första stycket i punkt 2 som när tillstånd till verksamhetens bedrivande lämnats med stöd av andra stycket.

Regeln om undantag från reparationsbestämmelsen torde böra fogas till övergångsbestämmelserna till den nya hyreslagen som en särskild punkt.

Ett medgivande av länsstyrelsen om undantag från reparationsregeln bör kunna vinna omedelbar tillämpning på parternas rättsförhållande. Sedan medgivande lämnats blir frågan om det löpande underhållet i lägenheten att bedöma på grundval av övriga bestämmelser om lägenhetens skick i hyreslagens och hyresavtalets innehåll.

## 5. Remissyttrandena

Förslaget får ett positivt mottagande av flertalet remissinstanser. Det tillstyrks eller lämnas utan erinran av *bostadsstyrelsen, länsstyrelserna, Sveriges Fastighetsägareförbund, Stockholms Kooperativa Bostadsförening ek. för.* och *Stockholms bostadsföreningars centralförening ek. för.* Bostadsstyrelsen understryker dock angelägenheten av att undantagsbestämmelsen tillämpas bara på sådana föreningar eller bolag som bedriver här avsedd verksamhet utan enskilt vinstsyfte. Liknande synpunkt framförs också av länsstyrelserna. Länsstyrelsen i Malmöhus län tillägger att starka skäl bör fordras för ett undantag från 15 § andra stycket hyreslagen. Sådant undantag bör kunna medges för Stockholms Kooperativa Bostadsförening ek. för. Härför talar bl. a. att frågan om fortlevnaden av sådana föreningar och bolag redan lösts i lagstiftningen.

Förslaget avstyrks av *hovrätten för Nedre Norrland, hyresnämnden i Stockholms län* och *Hyresgästernas riksförbund*. Riksförbundet anser det principiellt förkastligt att så snart efter det att hyreslagstiftningsreformen genomförts införa undantagsbestämmelser som innebär uppmjukningar i fastighetsägarens skyldigheter. Också hovrätten och hyresnämnden ställer sig kritiska mot att nu införa bestämmelser som medger undantag från en för hyresmarknadens parter så betydelsefull bestämmelse.

De kritiska remissinstanserna menar också att något behov av lagändring inte föreligger. *Hyresgästernas riksförbund* bestrider att de nya reglerna i hyreslagen skulle försvaga föreningens likviditet och omöjliggöra fortsatt

bostadsproduktion. Några som helst hinder föreligger inte enligt riksförbundets uppfattning att föreningen justerar hyreskalkylerna så att täckning nås för full reparationsvolym. Enkla administrativa åtgärder skulle sålunda tillgodose föreningens önskemål. Också *hovrätten för Nedre Norrland* och *hyresnämnden i Stockholms län* menar att föreningen kan anpassa hyrorna så att reparationskostnaderna täcks. Hovrätten finner det inte omöjligt att administrera fastighetsförvaltningen på sådant sätt att hyresgästernas nuvarande reparationskonton behålls och att den enskilde hyresgästens genom mindre reparationsbehov visade aktsamhet som hittills premieras.

När det gäller det närmare innehållet i promemorieförslaget anser *hovrätten för Nedre Norrland* och *hyresnämnden i Stockholms län* att det är svårt att bilda sig en uppfattning om i vilken grad även andra föreningar än Stockholms Kooperativa Bostadsförening ek. för. och även bolag skulle kunna ställas inför motsvarande svårigheter till följd av ifrågasvarande bestämmelse i hyreslagen. Hovrätten ifrågasätter över huvud taget om det är lämpligt att begränsa undantagsstadgandets tillämpning till ifrågasvarande föreningar och bolag. Sannolikt kan den berörda reparationsskyldigheten vålla liknande bekymmer och svårigheter även för andra fastighetsägarekategorier. Det skulle därför enligt hovrätten kunna övervägas om inte undantagsbestämmelsen borde ges en mera allmänt hållen avfattning. Därigenom skulle dessutom undvikas att bestämmelsen ger intryck av att gynna endast en liten exklusiv grupp. *Hyresgästernas riksförbund* framhåller att ett tillmötesgående av föreningens önskemål skulle kunna leda till att liknande propåer framställs också från andra fastighetsägare.

Promemorieförslaget att undantag från 15 § andra stycket hyreslagen skall kunna lämnas av länsstyrelse godtas i allmänhet av remissinstanserna. Här för talar enligt *länsstyrelsen i Stockholms län* den föreslagna bindningen av tillämpningsområdet för dispens till punkt 2 i övergångsbestämmelserna till lagen om förskott vid upplåtelse av bostadsrätt, m. m. Samma synpunkt anförs av *länsstyrelserna i Göteborgs och Bohus* samt *Malmöhus län*.

*Hovrätten för Nedre Norrland* ifrågasätter om det inte är möjligt medge nu ifrågasvarande rättssubjekt fullständig avtalsfrihet med avseende på reparationsskyldigheten. Härigenom skulle man slippa ifrån myndighetsprövningen, som — med hänsyn till såväl den föreslagna lagtextens som motivens brist på vägledande uttalanden — måste antas bli rent formell. Hovrätten anmärker dessutom att om tillämpningsområdet begränsas till föreningar och bolag, som avses i 2. andra stycket övergångsbestämmelserna till lagen om förskott vid upplåtelse av bostadsrätt, m. m., föreningen eller bolaget redan har varit föremål för en viss myndighetsprövning, nämligen då tillstånd till dess fortsatta verksamhet meddelades.

*Länsstyrelserna i Göteborgs och Bohus* samt *Malmöhus län* ställer sig tveksamma till vilka garantier som bör föreligga för att dispens skall få meddelas. Med hänsyn till risken att prövningen lätt kan nedsjunka till en



formalitet bör enligt länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län erforderliga tillämpningsföreskrifter meddelas. Enligt länsstyrelsen i Malmöhus län torde frågan om dispens få bedömas utifrån bl. a. företagets årsredovisning och övriga räkenskaphandlingar. Vid prövningen av dessa handlingar kan i vissa fall behövas deltagande av ekonomisk expertis från exempelvis länsstyrelsens taxeringssektion, revisionsdetaljen. En förutsättning härför är att länsstyrelsen i tillräcklig utsträckning får rätt att ta del av sådana handlingar och räkenskaper, som kan belysa bostadsföretagets verksamhet och ställning.

*Hyresnämnden i Stockholms län* menar att dispens bör kunna tidsbegränsas och förenas med villkor, exempelvis insyn från dispensmyndighetens sida i verksamheten eller krav på successiv avveckling av företagets särställning.

Dispensregelns placering som tillägg till de nuvarande övergångsbestämmelserna till hyreslagen har föranlett uttalanden av flera remissinstanser. *Länsstyrelsen i Stockholms län* framhåller att bestämmelsen inte synes vara av egentlig övergångsnatur. Hyreslagens övergångsbestämmelser innehåller emellertid redan flera föreskrifter som ej heller kan hänföras dit. Genom förslaget undviks även enligt länsstyrelsen en ändring i själva hyreslagen.

Kritiska mot en övergångsbestämmelse är däremot *hovrätten för Nedre Norrland, hyresnämnden i Stockholms län* och *Sveriges fastighetsägareförbund*. Hovrätten finner promemoriaförslaget inte vara någon övergångsbestämmelse. Det avser att vara ett permanent undantag från 15 § andra stycket hyreslagen och får därför sin naturliga placering som ett tredje stycke till denna paragraf. Att man i 1968 års lag om förskott vid upplåtelse av bostadsrätt, m. m., vilken lag torde vara av endast provisorisk karaktär, placerat ett motsvarande undantagsstadgande bland övergångsbestämmelserna är enligt hovrätten inte skäl nog för den nu valda placeringen. Liknande synpunkter framförs av hyresnämnden och fastighetsägareförbundet.

## 6. Departementschefen

Vid uthyrning av lägenhet för bostadsändamål ombesörjs normalt fastighetsunderhållet av fastighetsägaren själv och ersättningen härför utgår som en del av hyran. Den nya hyreslagen innehåller skärpta bestämmelser angående den del av fastighetsunderhållet som gäller själva lägenheten, det inre underhållet. Enligt 15 § andra stycket hyreslagen åligger det sålunda hyresvärden att med skäligena tidsmellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer med anledning av lägenhetens försämring genom ålder och bruk. Denna regel är tvingande i fråga om flerfamiljshus.

När det gäller bostadsupplåtelser i kooperativ form ligger frågan om lägenhetsunderhållet i allmänhet annorlunda till. Enligt 41 § lagen om bo-

stadsrättsföreningar ankommer det på bostadsrättshavaren att på egen bekostnad hålla lägenheten i gott stånd, om inte annat har bestämts i föreningens stadgar. Inom bostadsrättsrörelsen är också det normala att det inre underhållet ombesörjs av bostadsrättshavaren själv. Emellertid brukar föreningens stadgar som regel innehålla bestämmelser om att föreningsmedlemmarna regelbundet skall avsätta medel till reparationskonto och att tillgodohavande på kontot får användas endast i den mån bostadsrättshavaren ombesörjer sådana reparationsåtgärder i lägenheten som föreningen bedömer vara ändamålsenliga. Systemet anses allmänt vara fördelaktigt från bostadskonsumentens synpunkt. Det stimulerar till god omvårdnad om lägenheten och därmed låga underhållskostnader samtidigt som det garanterar att medel finns tillgängliga för att upprätthålla en god underhållsstandard i lägenheterna.

Bostadsupplåtelser i kooperativ form existerar vid sidan om bostadsrättsverksamheten. I princip är det förbjudet för förening, som inte är bostadsrättsförening, eller aktiebolag att upplåta andelsrätt, varmed följer rätt till bostadslägenhet. Förbudet finns i den nyligen tillkomna lagen om förskott vid upplåtelse av bostadsrätt, m. m. Enligt övergångsbestämmelserna till lagen är det dock tillåtet för förening eller aktiebolag, som före lagens ikraftträdande haft rätt att upplåta andelsrätt avseende lägenhet i föreningen eller bolaget tillhörigt hus, att fortsätta att göra sådana upplåtelser i huset. Förening eller bolag som före lagens ikraftträdande drivit verksamhet i vilken ingår upplåtelse av andelsrätt av detta slag kan dessutom efter tillstånd av länsstyrelsen få fortsätta sin verksamhet.

Stockholms Kooperativa Bostadsförening ek. för. bedriver med stöd av dessa övergångsbestämmelser en relativt omfattande verksamhet i Stockholmsområdet. Sålunda förvaltade föreningen vid slutet av år 1968 4 157 bostadslägenheter och producerar årligen f. n. 150—200 lägenheter.

Föreningens ändamål är att hyra ut bostadslägenheter till sina medlemmar. Medlemmen betalar, förutom en mindre kontantinsats, ett belopp i form av lån till föreningen. I övrigt betalar medlemmen hyra för lägenheten på gängse sätt. Hyran bestäms efter självkostnadsprincipen. Enligt bestämmelser i föreningens stadgar och i hyresavtalen åligger det medlem, som hyr bostadslägenhet av föreningen, att själv svara för kostnaden för lägenhetens inre underhåll. Denna kostnad är avsedd att bestridas i första hand ur ett för medlemmen särskilt upplagt reparationskonto. Vid slutet av varje kalenderår tillförs kontot räntan på det lån som medlemmen lämnat föreningen. Som synes påminner det av föreningen tillämpade förfarandet beträffande inre underhåll i hög grad om det som är gängse inom bostadsrättsrörelsen. I fråga om hyresavtal som sluts efter årsskiftet 1968—69 då den nya hyreslagen trädde i kraft och äldre avtal på vilka den nya lagen efter hand blir tillämplig kan emellertid det beskrivna förfarandet inte upprätt-

hållas. På grund av 15 § andra stycket hyreslagen blir föreningen skyldig att ombesörja även det inre underhållet.

Föreningen hemställer nu om sådan lagändring som gör det möjligt för föreningen att fortsätta att bedriva verksamheten i hittillsvarande former. Föreningen pekar särskilt på att det tillämpade systemet allmänt ansetts värdefullt genom att det premierar aktsamhet vid lägenhetens begagnande och att upplåningen från medlemmarna i förening med fonderingen av medlemmarnas räntetillgodohavanden på reparationskonto är av största betydelse för föreningens likviditet och dess möjligheter att bedriva fortsatt bostadsproduktion.

Den med anledning av föreningens framställning upprättade departementspromemorian utmynnar i förslag om rätt för länsstyrelse att i fall som nu är i fråga medge undantag från bestämmelsen i 15 § andra stycket hyreslagen om hyresvärdens reparationskyldighet.

Flertalet remissinstanser tillstyrker promemorieförslaget eller lämnar det utan erinran. Några instanser, bland dem Hyresgästernas riksförbund, avstyrker dock förslaget under framhållande att bestämmelserna om reparationskyldighet för fastighetsägaren har stor betydelse och att något starkt behov av lagändring inte föreligger. Det görs gällande att föreningens önskemål kan tillgodoses med vissa enkla administrativa åtgärder.

Det är ställt utom tvivel att hyreslagens bestämmelser om fastighetsägarens underhållsskyldighet har central betydelse från hyresgästsynpunkt. Ett väsentligt syfte med den nyligen genomförda reformen på hyreslagstiftningens område var att å ena sidan skapa ekonomiskt utrymme för ett förbättrat lägenhetsunderhåll i främst det äldre fastighetsbeståndet och att å andra sidan införa rättsliga garantier för att underhållet verkligen kommer till stånd. Det kan givetvis inte komma i fråga att nu genomföra ändringar som på något sätt skulle äventyra denna från fastighetsekonomisk och bostadssocial synpunkt betydelsefulla reform. Från principiell synpunkt kan jag dock inte se något hinder mot att medge undantag från den tvingande regeln om fastighetsägarens reparationskyldighet under den bestämda förutsättningen att undantaget är till fördel för bostadskonsumenterna.

De mot förslaget kritiska remissinstanserna gör gällande att det inte finns något behov av att genomföra den föreslagna lagändringen och att föreningens önskemål kan tillgodoses på annat sätt. För min del vill jag se frågan med en något annan utgångspunkt. Det är obestriddigt att den på bostadsrättsområdet allmänt tillämpade principen att lägenhetsinnehavaren själv svarar för lägenhetens inre underhåll är fördelaktig för bostadsrättshavarna. Härigenom uppmuntras aktsamhet vid begagnandet av lägenheten, vilket ger låga underhållskostnader. En förutsättning är givetvis att garantier finns för att bostadsrättshavarens ansvar för underhållskostnader motsvaras av lägre boendekostnader i övrigt. Dessa garantier föreligger genom att

verksamheten bedrivs i kooperativ form utan enskilt vinstintresse och att regelbundna avsättningar görs för kommande reparationsbehov.

Som förut anförts bedrivs Stockholms Kooperativa Bostadsförening ek. för. i former som i vissa avseenden starkt påminner om bostadsrättsverksamheten. Det är sålunda fråga om ett konsumentkooperativt fastighetsägande där lägenhetsinnehavarna själva i viss utsträckning tillhandahåller kapital. Verksamheten bedrivs utan enskilt vinstintresse. Lägenhetsinnehavarna svarar stadgeenligt själva för det inre lägenhetsunderhållet. En fondering av medel för att tillgodose kommande reparationsbehov sker på i huvudsak samma sätt som är gängse inom bostadsrättsföreningarna. Frågan är om bostadskooperativ verksamhet av det slag som föreningen representerar skall få drivas under samma förutsättningar som annan bostadskooperativ verksamhet.

Statsmakterna har sedan länge intagit den ståndpunkten att bostadssupplätelser i kooperativ form skall ske enligt bestämmelserna i lagen om bostadsrättsföreningar. Emellertid har man inte velat tvångsvis föra in under lagen annan redan igångsatt verksamhet som bedrivs i former som är betryggande för lägenhetsinnehavarna. Genom övergångsbestämmelser har därför föreningar av detta slag fått fortsätta sin verksamhet. Starka skäl talar för att i konsekvens härmed tillåta föreningarna att under vissa förutsättningar upplåta bostadslägenheter i samma former som tidigare och under villkor som godtas för annan bostadskooperativ verksamhet och som visat sig fördelaktiga från bostadskonsumentsynpunkt. Enligt min mening bör nu ifrågavarande verksamhet kunna göras helt jämställd med bostadsrättsverksamheten när det gäller rätten att på lägenhetsinnehavaren överlåta att ombesörja det inre lägenhetsunderhållet. Jag biträder därför det i promemorian framlagda förslaget att undantag skall få göras från bestämmelserna i 15 § andra stycket hyreslagen.

Redan av vad jag förut har anfört framgår att jag anser att undantag bör få ske endast under vissa bestämda förutsättningar. För det första bör krävas att det är fråga om en sådan förening eller sådant bolag som med stöd av de förut nämnda övergångsbestämmelserna har rätt att upplåta andelsrätt med vilken följer rätt till bostadslägenhet. Vidare bör gälla att verksamheten bedrivs utan enskilt vinstintresse. Normalt bör föreningen eller bolaget också ha föranstaltat om ett tillförlitligt system för fondering av medel för kommande reparationer.

I promemorian föreslås att undantaget från 15 § andra stycket hyreslagen skall vara beroende av tillstånd av länsstyrelsen. Förslaget godtas i allmänhet av remissinstanserna. Även jag ansluter mig till förslaget. Önskemål har framförts att tillståndet bör kunna tidsbegränsas och förenas med villkor. Enligt min mening är detta inte behövligt. Däremot har länsstyrelsen givetvis rätt att återkalla lämnat medgivande. Beslutet om återkallelse får förses med sådana övergångsbestämmelser som kan visa sig behövliga.

Beträffande lagändringens närmare utformning föreslås i promemorian att undantagsregeln infogas som en övergångsbestämmelse till hyreslagen. Några remissinstanser yrkar på att regeln i stället skall infogas i själva lagen. Som förut nämnts grundas rätten för ifrågavarande föreningar och bolag att bedriva verksamheten på en övergångsbestämmelse till lagen om förskott vid upplåtelse av bostadsrätt, m. m. Med hänsyn härtill är det följdriktigt att placera undantagsregeln som en övergångsbestämmelse till hyreslagen. Jag biträder därför promemorieförslaget även i denna del.

På grund av vad sålunda anförts har upprättats förslag till *lag om ändring i övergångsbestämmelserna till lagen (1968: 346) angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom*. Förslaget torde få fogas till statsrådsprotokollet som *bilaga*.

Jag hemställer att lagrådets yttrande över lagförslaget inhämtas enligt 87 § regeringsformen genom utdrag av protokollet.

Vad föredraganden sålunda med instämmande av statsrådets övriga ledamöter hemställt bifaller Hans Maj:t Konungen.

Ur protokollet:

*Britta Gyllensten*

**Förslag<sup>1</sup>**  
till  
**Lag**  
**om ändring i övergångsbestämmelserna till lagen (1968:346) angående**  
**ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt**  
**till fast egendom**

Härigenom förordnas, att i övergångsbestämmelserna till lagen (1968:346) angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom skall införas en ny punkt, 9, av nedan angivna lydelse.

9. Om särskilda skäl föreligger, kan länsstyrelsen medge undantag från 3 kap. 15 § andra stycket första punkten i fråga om förening eller aktieföretag, som enligt punkt 2 övergångsbestämmelserna till lagen (1968:702) om förskott vid upplåtelse av bostadsrätt, m. m., får upplåta andelsrätt, varmed följer rätt att för begränsad tid besitta eller hyra lägenhet som är avsedd att helt eller till icke oväsentlig del användas såsom bostad.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1970.

<sup>1</sup> Förslaget är så när som på en redaktionell ändring likalydande med det vid departementspromemorian fogade förslaget.

*Utdrag av protokoll, hållet i lagrådet den 30 oktober 1969.*

## Närvarande:

justitierådet	RIBEN
regeringsrådet	HJERN
justitierådet	BERGSTEN
justitierådet	GYLLENSVÄRD

Enligt lagrådet den 22 oktober 1969 tillhandakommet utdrag av protokoll över justitieärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet den 9 oktober 1969, hade Kungl. Maj:t förordnat, att lagrådets yttrande skulle enligt 87 § regeringsformen inhämtas över förslag till *lag om ändring i övergångsbestämmelserna till lagen (1968: 346) angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom*.

Förslaget, som finns bilagt detta protokoll, hade inför lagrådet föredragits av hovrättsassessorn Bengt Eliasson.

*Lagrådet yttrade:*

Enligt det remitterade förslaget skall undantag från den tvingande regeln om reparations skyldighet kunna medges i fråga om förening eller aktiebolag som avses i punkt 2 av övergångsbestämmelserna till lagen om förskott vid upplåtelse av bostadsrätt, m. m. Ordalagen ger det intrycket att, när dispens meddelas, denna skall gälla för samtliga upplåtelser som föreningen eller bolaget kan göra. Uthyrning av bostadslägenhet i en föreningens eller bolagets fastighet kan emellertid tänkas ske utan samband med sådan upplåtelse av andelsrätt som sägs i nämnda punkt av övergångsbestämmelserna. I dylika fall bör avsteg från hyreslagens regler ej tillåtas. Med anledning härav synes det egentligare att i lagtexten ange, att dispensen skall gälla i fråga om lägenhet, vilken innehaves på grund av sådan upplåtelse av andelsrätt som avses i de angivna övergångsbestämmelserna. En avfattning i enlighet härmed innebär ej att länsstyrelsen behöver göra en individuell prövning beträffande varje särskild lägenhet. Ett dispensbeslut bör kunna avse sådana lägenheter överhuvudtaget vilka på angivet sätt upplåtes av viss förening eller visst bolag.

Utän någon särskild behörighetsregel bör det vara klart att dispensprövningen skall ankomma på länsstyrelsen i det län där föreningens eller bolagets styrelse har sitt säte (jfr 2 § förskottslagen).

Ur protokollet:

*Ingrid Hellström*

*Utdrag av protokollet över justitieärenden, hållet inför Hans Kungl. Höghet Regenten, Hertigen av Halland, i statsrådet på Stockholms slott den 30 oktober 1969.*

Närvarande:

Statsministern PALME, ministern för utrikes ärendena NILSSON, statsråden STRÄNG, ANDERSSON, LANGE, HOLMQVIST, ASPLING, SVEN-ERIC NILSSON, GEIJER, ODHNOFF, WICKMAN, MOBERG, BENGTSSON, NORLING, LÖFBERG, LIDBOM, CARLSSON.

Chefen för justitiedepartementet, statsrådet Geijer, anmäler efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter lagrådets utlåtande över förslag till lag om ändring i övergångsbestämmelserna till lagen (1968: 346) angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom.

Föredraganden redogör för lagrådets utlåtande och anför.

Undantag från bestämmelsen i 15 § andra stycket hyreslagen om hyresvärds reparationsskyldighet är som lagrådet anför motiverat endast i fråga om sådan lägenhet som föreningen eller bolaget hyr ut till andelsrättshavare men däremot inte beträffande lägenhet som hyrs ut utan samband med upplåtelse av andelsrätt. Jag har ingen erinran mot lagrådets förslag att detta får komma till tydligt uttryck i lagtexten. Jag biträder även lagrådets åsikt att en så avfattad lagtext ger möjlighet för länsstyrelsen att låta ett beslut om undantag avse samtliga lägenheter vilka viss förening eller visst bolag hyr ut till andelsrättshavare.

Jag hemställer, att Kungl. Maj:t genom proposition föreslår riksdagen att med den angivna ändringen antaga förslaget.

Med bifall till vad föredraganden sålunda med instämmande av statsrådets övriga ledamöter hemställt förordnar Hans Kungl. Höghet Regenten att till riksdagen skall avlätas proposition av den lydelse bilaga till detta protokoll utvisar.

Ur protokollet:

*Britta Gyllensten*