

Till statsrådet Lars-Erik Lövdén

Regeringen beslutade den 11 november 1999 att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att föreslå permanenta regler för kooperativ hyresrätt.

Till särskild utredare förordnades hyresrådet och chefen för Hyresnämnden i Stockholm Håkan Julius.

Som sakkunniga har i arbetet med detta betänkande medverkat hovrättsassessorn Lotta Hardvik Åkerström, Justitiedepartementet, kansli- rådet Anders Lönnberg, Finansdepartementet och kammarrättsassessorn Eveline Nilsson, Finansdepartementet. Som experter har medverkat verkställande direktören Eva Andersson, Nordbanken Hypotek AB (publ.), företagsjuristen Ulrika Blomqvist, Riksbyggen, projektledaren Jörgen Mark-Nielsen, SABO, förbundsjuristen Per-Gunnar Nyström, Hyresgästernas Riksförbund, experten Rolf-Erik Román, Boverket, och f.d. verkställande direktören i SKB Karin Wiklund.

Sekreterare åt utredningen har varit hovrättsassessorn Bob Nilsson Hjorth.

Utredningen har antagit namnet Utredningen om kooperativ hyresrätt (Ju 1999:14).

Utredningen får härmed överlämna sitt betänkande Kooperativ hyresrätt.

Arbetet har bedrivits i nära samråd med de sakkunniga och experterna. Betänkandet har därför avfattats i vi-form. De sakkunniga och experterna står bakom de olika förslag som läggs fram, med det undantaget att en av experterna i enlighet med sitt särskilda yttrande är av annan mening i ett par frågor.

Utredningsuppdraget är med detta slutfört.

Stockholm i november 2000.

Håkan Julius

/Bob Nilsson Hjorth

Innehåll

<i>Förkortningar</i>	11
<i>Sammanfattning</i>	13
<i>Författningsförslag</i>	19
1 Förslag till lag om kooperativ hyresrätt	19
2 Förslag till lag om ändring i jordabalken	33
3 Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder	36
4 Förslag till lag om ändring i lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.	40
5 Förslag till lag om ändring i bostadsförvaltnings- lagen (1977:792)	42
6 Förslag till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304)	43
7 Förslag till lag om ändring i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt	44
8 Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)	52
9 Förslag till förordning om kooperativ hyresrätt	53
A Inledning och allmänna överväganden	
1 <i>Inledning</i>	55
2 <i>Allmänna överväganden</i>	57
B Grundläggande frågor om föreningen	
3 <i>Närmare om själva föreningen</i>	63
3.1 <i>Bakgrund</i>	63
3.1.1 Ekonomiska föreningar och bostadsrättsföreningar	63
3.1.2 Förbudet mot andelsupplåtelse i 1 kap. 8 § BRL	64
3.2 <i>Överväganden och förslag</i>	65
3.2.1 <i>Föreningens ändamål</i>	65

3.2.2	Vilka kopplingar skall finnas mellan andels- och nyttjanderätten?	69
3.2.3	Bör regler finnas om antalet medlemmar och lägenheter samt om viss närhet mellan husen?	79
4	<i>Föreningen och medlemmarna</i>	83
4.1	Bakgrund	83
4.1.1	Föreningslagen och BRL	83
4.1.2	Hyreslagen och BRL	84
4.2	Överväganden och förslag	85
4.2.1	Föreningslagens regler kan i stor utsträckning gälla ...	85
4.2.2	Begränsningar i medlemsantagningen	86
4.2.3	Tillskott utöver den vanliga medlemsinsatsen	87
4.2.4	Frivilligt utträde ur föreningen	91
4.2.5	Uppräkning av insatser	96
4.2.6	Bör medlemmen kunna överlåta sin andel respektive hyresrätt?	101
4.2.7	Föreningen säger upp eller vägrar att förlänga hyresavtalet	109
5	<i>Föreningens rätt att upplåta</i>	113
5.1	Ekonomisk plan inför upplåtelse av bostadsrätt	113
5.1.1	Gällande rätt	113
5.1.2	Bostadsrättsutredningens överväganden	114
5.2	Överväganden och förslag	115
5.2.1	Bör ett regelverk mot ekonomiskt ohållbara projekt införas?	115
5.2.2	Förhandsavtal	120

C Finansiella frågor m.m.

6	<i>Föreningen äger en fastighet</i>	127
6.1	Inledande anmärkningar	127
6.2	Överväganden	127
6.2.1	Ekonomiska planer m.m.	127
6.2.2	Återbetalning av insatser	128
6.2.3	Frikoppling från bruksvärdesprincipen	129
6.2.4	En permanent lagstiftning	129
6.2.5	Insatsernas betydelse	129
7	<i>Föreningen hyr</i>	133
7.1	Bakgrund	133

7.2	Överväganden och förslag.....	133
7.2.1	Hyresmodellens möjligheter att etablera sig.....	134
7.2.2	I vilken utsträckning är 1 § hyreslagen tillämplig?....	134
7.2.3	Bör särskilda bestämmelser införas för upplåtelse till kooperativa hyresrättsföreningar?	136
8	<i>Hyresrätten och andelen som kreditobjekt</i>	139
8.1	Pantsättning av hyresrätt och andel i ekonomisk förening.....	139
8.1.1	Hyresrätt	139
8.1.2	Andel i ekonomisk förening	140
8.2	Överväganden.....	141
8.2.1	Inledande synpunkter.....	141
8.2.2	Olika alternativ	142
8.2.3	Borgen.....	142
8.2.4	Pantsättning av hyresrätt.....	144
8.2.5	För pantsättningsmodellerna gemensamma frågor	146
8.2.6	För- och nackdelar med olika modeller	148
8.2.7	Våra slutsatser.....	152
8.2.8	Särskilt om beneficiereglerna vid utmätning.....	154
9	<i>Hyressättningen och avgifter</i>	157
9.1	Hyra och årsavgifter	157
9.2	Erfarenheter av bruksvärdessystemet.....	158
9.3	Andra avgifter	158
9.4	Överväganden och förslag.....	159
9.4.1	Föreningen som hyresvärd respektive hyresgäst	159
9.4.2	Hyresförhandlingslagen	162
9.4.3	Särskilt om rätten att ta ut avgifter	163

D Hyresrättsliga frågor

10	<i>Allmänt</i>	167
11	<i>Hyresavtal, hyrestid och uppsägning</i>	171
11.1	Bakgrund.....	171
11.1.1	Hyresavtalet	171
11.1.2	Hyrestid och uppsägning	171
11.2	Överväganden och förslag.....	172
11.2.1	Hyres- och uppsägningstiden.....	172
11.2.2	Ingående av hyresavtal.....	172
11.2.3	Sätten för uppsägning	173

12	<i>Lägenhetens skick och ansvaret för den</i>	175
12.1	Bakgrund	175
12.1.1	Gällande rätt	175
12.1.2	Förslag till ändringar	176
12.2	Överväganden och förslag	177
12.2.1	Behövs en motsvarighet till hyreslagens fylliga reglering?	177
12.2.2	Bör avtalsfrihet gälla om skicket vid tillträdet?	178
12.2.3	Ansvaret för lägenhetens skick efter tillträdet	180
12.2.4	Åtgärdsföreläggande, upprustningsföreläggande och hyresgästinflytande	186
13	<i>Användningen av lägenheten</i>	191
13.1	Bakgrund	191
13.1.1	Användning för vissa ändamål	191
13.1.2	Iakttagande av sundhet, ordning, m.m.	191
13.1.3	Utomstående personer i lägenheten	192
13.1.4	Andrahandsupplåtelse	192
13.2	Överväganden och förslag	194
13.2.1	Användningen och ändamålen	194
13.2.2	Ordning, skick m.m.	195
13.2.3	Andrahandsupplåtelse m.m.	197
14	<i>Tillträde till lägenheten</i>	201
14.1	Bakgrund	201
14.2	Överväganden och förslag	202
15	<i>Förverkande, besittningsskydd och hyresvillkor</i>	203
15.1	Bakgrund	203
15.1.1	Förverkande	203
15.1.2	Besittningsskyddet	204
15.1.3	Prövning av hyran och andra hyresvillkor för bostadslägenheter	205
15.2	Överväganden och förslag	205
15.2.1	Förverkande	205
15.2.2	Besittningsskyddet för lokaler	207
15.2.3	Ändring av hyresvillkor m.m.	208
16	<i>Deposition av hyran</i>	209
16.1	Bakgrund	209
16.2	Överväganden och förslag	210
16.2.1	En vidgad rätt till deposition bör finnas	210
16.2.2	Närmare om utformningen	211

E Föreningsrättsliga frågor. Ombildning

17	<i>Föreningens organisation och verksamhet</i>	213
17.1	Föreningens stadgar	213
17.1.1	Skillnaderna mellan föreningslagen och BRL	213
17.1.2	Överväganden och förslag	214
17.2	Firman	217
17.2.1	Skillnader mellan föreningslagen och BRL	217
17.2.2	Överväganden och förslag	218
17.3	Föreningens ledning	219
17.3.1	Bakgrund	219
17.3.2	Överväganden och förslag	220
17.4	Föreningsstämma	223
17.4.1	Föreningslagen och BRL	223
17.4.2	Överväganden och förslag	224
17.5	Föreningens hus, lägenheter och verksamhet	227
17.5.1	Förhållandena för bostadsrättsföreningar	227
17.5.2	Överväganden och förslag	228
17.6	Revision och särskild granskning	231
17.6.1	Föreningslagen och BRL	231
17.6.2	Överväganden och förslag	231
17.7	Överskottsutdelning	234
17.7.1	Särskilda bestämmelser för bostadsrättsföreningar	234
17.7.2	Överväganden	235
18	<i>Ombildning</i>	237
18.1	Bör särskilda regler finnas om ombildning till ägarmodellen?	237
18.1.1	Ombildning till bostadsrätt	237
18.1.2	Överväganden och förslag	238
18.2	Särskilt om ombildningsregler i lagen om kooperativ hyresrätt	247
18.2.1	Bestämmelserna i BRL	247
18.2.2	Överväganden och förslag	249
18.3	Bör ombildning till hyresmodellen stimuleras?	252
18.3.1	Bakgrund	252
18.3.2	Överväganden och förslag	253
18.4	Ombildning från kooperativ hyresrätt till bostadsrätt m.m.	260
18.4.1	Bakgrund	260
18.4.2	Överväganden och förslag	261

F Övrigt

19	<i>Genomförandet</i>	267
19.1	Lagteknisk lösning	267
19.2	Ekonomiska konsekvenser av förslagen.....	268
19.2.1	Inledande anmärkningar.....	268
19.2.2	Konsekvenser av föreslagna rättigheter och skyldigheter.....	269
19.2.3	Konsekvenser av övriga förslag.....	271
19.3	Ikraftträdandet	272
19.4	Övergångsbestämmelser.....	272
19.4.1	Vilka befintliga föreningar bör omfattas av den nya lagen?.....	272
19.4.2	Omregistrering av vissa ekonomiska föreningar	275
19.4.3	Övriga övergångsfrågor	276
20	<i>Författningskommentar</i>	279
20.1	Förslaget till lag om kooperativ hyresrätt	279
20.2	Förslaget till lag om ändring i jordabalken	312
20.3	Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder	314
20.4	Förslaget till lag om ändring i lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.....	315
20.5	Förslaget till lag om ändring i bostadsförvaltningslagen (1977:792).....	316
20.6	Förslaget till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304).....	317
20.7	Förslaget till lag om ändring i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt	318
20.8	Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)....	320
	<i>Särskilt yttrande</i>	321
	<i>Bilagor</i>	
1	Kommittédirektiv	329
2	SABO:s mallavtal.....	339

Förkortningar m.m.

1930 års BRL	lagen (1930:115) om bostadsrättsföreningar
1971 års BRL	bostadsrättslagen (1971:479)
avtalslagen	lagen (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område
bet.	betänkande
BKN	Statens bostadskreditnämnd
BRL	bostadsrättslagen (1991:614)
dir.	direktiv
Ds	Departementsserien
hyreslagen	12 kap. jordabalken
NJA	Nytt Juridiskt Arkiv, avd. I
NJAI	Nytt Juridiskt Arkiv, avd II
ombildningslagen	lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt
prop.	proposition
SFS	Svensk författningssamling
SKB	Stockholms Kooperativa Bostadsförening ek.för.
SOU	Statens offentliga utredningar

Sammanfattning

Kooperativ hyresrätt – en ny, kompletterande upplåtelseform

I dag finns två etablerade, lagreglerade upplåtelseformer – hyresrätt och bostadsrätt. Vårt uppdrag har varit att utforma regler till en ny, permanent upplåtelseform benämnd kooperativ hyresrätt. Upplåtelseformen kan beskrivas som en mellanform mellan traditionell hyresrätt och bostadsrätt. Den skall regleras i en särskild lag om kooperativ hyresrätt.

Det skall finnas två huvudtyper av kooperativa hyresrättsföreningar. *Ägarmodellen* innebär att föreningen äger det eller de hus där lägenheterna finns. *Hyresmodellen* innebär i stället att föreningen hyr lägenheter som den i sin tur upplåter med kooperativ hyresrätt.

Tanken är inte att någon av de befintliga upplåtelseformerna skall tas bort. Kooperativ hyresrätt skall vara ett komplement.

Vad är då poängen med kooperativ hyresrätt? Om man jämför med vanlig hyresrätt skall de kooperativa hyresgästerna tillhöra en förening. De skall själva bestämma över sitt boende. Det främjar gemenskap, boendedemokrati, ansvarstagande och aktsamhet. Möjligheterna blir goda att påverka boendekostnaderna.

Samtidigt är upplåtelseformen fortfarande i grunden hyresrätt. Det innebär bl.a. att hyresrätten inte skall kunna säljas på samma sätt som en bostadsrätt. Några överpriser kommer inte att kunna tas ut. Därmed finns inte samma utsikt till vinst som vid försäljning av en bostadsrätt. I gengäld finns förutsättningar för en på sikt lägre boendekostnad.

Kooperativ hyresrätt är vidare tänkt som ett framtida alternativ för att i de allmännyttiga bostadsföretagen kunna utveckla ett långtgående boinflytande för hyresgästerna. Slutligen är avsikten att föreningar som redan finns och bedriver verksamhet med kooperativ hyresrätt skall få en permanent reglering.

I det följande beskrivs huvudpunkterna i våra förslag.

Grundläggande frågor om föreningen

Närmare om själva föreningen

En kooperativ hyresrättsförening skall vara en särskild form av ekonomisk förening. Föreningens ändamål skall vara att till sina medlemmar upplåta lägenheter med hyresrätt. Lagstiftningen skall omfatta endast sådana föreningar där en fast koppling saknas mellan andelsrätten och hyresrätten. Det innebär att andelen i föreningen och hyresrätten upplåts var för sig. Antalet medlemmar och lägenheter skall uppgå till minst tre.

Föreningen och medlemmarna

När det gäller inträde i och utträde ur kooperativa hyresrättsföreningar skall föreningslagens regler i stor utsträckning gälla. Vissa undantag skall dock finnas. De viktigaste är följande.

Liksom andra ekonomiska föreningar skall kooperativa hyresrättsföreningar kunna ta ut sedvanliga medlemsinsatser. Men en kooperativ hyresrättsförening skall också kunna ta ut en *upplåtelseinsats*. Denna skall kunna tas ut i samband med upplåtelse av hyresrätten. Detta har fördelar bl.a. om föreningen tillämpar ett kösystem. Man kan då ta ut en mindre insats av dem som blir medlemmar och ställer sig i kö för en lägenhet. En större insats kan sedan tas ut när en lägenhet upplåts med kooperativ hyresrätt.

För återbetalning av upplåtelseinsatser skall det inte – som för vanliga medlemsinsatser – vara en förutsättning att hyresgästen utträder ur föreningen. Det skall räcka att denne säger upp hyresavtalet. Föreningar som vill kan då medge att den forne hyresgästen behåller sitt medlemskap och sin köplats men får tillbaka de till beloppet större insatserna.

Särskilda bestämmelser som medger *uppräknings* av den *avgående* medlemmens insatser skall inte finnas. Vi menar att det är lämpligare att sådan avkastning ges genom utdelning av vinst eller lägre hyror. Däremot skall den förening som så önskar kunna räkna upp insatserna för en *inträdande* medlem.

Hyreslagens regler om *överlåtelse* av hyresrätt och andra övergångar t.ex. genom bodelning skall gälla även för kooperativa hyresrätter. Också förbudet enligt 65 § hyreslagen för överlåtaren att ta ut ersättning för bostadslägenheter skall gälla. Man skall alltså inte kunna sälja hyresrätten på samma sätt som en bostadsrätt. Däremot skall överlåtaren ha möjlighet att från föreningen få tillbaka erlagda insatser i direkt samband med överlåtelsen. Normalt skall detta annars, på grund av föreningslagens regler, ske med en viss fördröjning. Villkoret för tidi-

gare utbetalning skall vara att förvärvaren har erlagt sina insatser till föreningen.

En kooperativ hyresrättsförening skall inte kunna vägra den medlemskap som enligt hyreslagens regler har gjort ett giltigt förvärv av en hyresrätt. I annat fall skulle reglerna om t.ex. byte ha kunnat sättas ur spel. Å andra sidan skall hyresrätten kunna förverkas, om förvärvaren inte ansöker om medlemskap.

Några ytterligare, särskilda regler om utträde skall finnas. Bl.a. skall, när hyresrätten är förverkad, hyresgästen enligt huvudregeln anses ha utträtt ur föreningen. I sådana fall skall föreningen i sina stadgar inte kunna inskränka återbetalningsrätten beträffande insatserna mer än vad som gäller vid frivilligt utträde.

Föreningens rätt att upplåta

Ett författningsreglerat system med ekonomiska planer m.m. gäller för bostadsrättsföreningar. Det skall vara tillämpligt även vid ombildning från traditionell hyresrätt till kooperativ hyresrätt enligt ägarmodellen. Annars skall något sådant system inte finnas.

En kooperativ hyresrättsförening skall få ta ut förskott för insatser endast om den har ställt säkerhet hos länsstyrelsen. Några ytterligare särskilda regler för förhandsavtal skall inte finnas.

Finansiella frågor

Ägarmodellen

Under den försöksverksamhet som bedrevs under ett antal år blev en del tilltänkta kooperativa hyresrättsföreningar enligt ägarmodellen i stället bostadsrättsföreningar. Det berodde på svårigheter med finansieringen. Enligt vår bedömning berodde det i grunden på att en förvärvare i regel inte är beredd att betala en lika hög insats för en kooperativ hyresrätt som för en bostadsrätt. Alternativet för föreningen att försöka fylla ut glappet med ett topplån var inte gångbart. Den initiala boendekostnaden skulle då blivit för hög. Detta är särskilt olyckligt då det finns anledning att se betydligt ljusare på föreningens möjligheter att överleva på sikt. Finns inte någon stark finansiär i bakgrunden är det initiala problemet något som man, enligt vår bedömning, kan komma tillrätta med endast genom ekonomiska stimulanser, subventioner eller liknande. Förslag till sådant ligger dock utanför vårt uppdrag.

Vid utvärderingen av försöksverksamheten påtalades en del andra orsaker till problem för ägarmodellen. Det gällde bl.a. principerna för

återbetalning av insatser och bruksvärdesprincipen vid hyressättningen. Dessa problem har vi åtgärdat.

Hyresmodellen

Beträffande hyresmodellen finns inte några motsvarande problem med finansieringen. För den modellens möjligheter att vinna mark är det viktigt att regler finns som underlättar ombildning från vanlig hyresrätt. Det torde vara av avgörande betydelse bl.a. för om sådan ombildning skall vara ett alternativ beträffande det allmännyttiga fastighetsbeståndet.

Bestämmelserna om blockuthyrning i 1 § sjätte stycket hyreslagen skall gälla när en kooperativ hyresrättsförening, enligt hyresmodellen, hyr de lägenheter som upplåts med kooperativ hyresrätt.

Hyresgästens finansiering av förvärvet

Vi föreslår inte några särskilda regler för att den som förvärvar en kooperativ hyresrätt skall få tillgång till en säkerhet att använda för eventuella lån till insatserna. Vår bedömning är att man inte kan åstadkomma en bra säkerhet utan att kooperativa hyresrätter blir en handelsvara på samma sätt som bostadsrätter. Med en sådan utformning skulle emellertid grundidén med kooperativ hyresrätt falla. I sammanhanget bör framhållas vår bedömning att insatserna regelmässigt kommer att bli lägre för kooperativa hyresrätter än för bostadsrätter.

Hyressättningen

Föreningen skall själv bestämma hyran för en kooperativ hyresrätt. Det gäller både vid ägarmodellen och hyresmodellen. Beträffande hyresmodellen skall hyreslagens regler om skälig hyra gälla i relationen mellan fastighetsägaren och föreningen.

Hyresrättsliga frågor

När det gäller de hyresrättsliga frågorna skall hyreslagens regler gälla, utom när något annat sägs i lagen om kooperativ hyresrätt. Bl.a. skall hyreslagens regler gälla om andrahandsupplåtelse, rätt till byte och störningar i boendet. De viktigare undantagen är följande.

Beträffande *lägenhetens skick* vid tillträdet skall råda full avtalsfrihet. Efter tillträdet skall föreningen enligt huvudregeln ha underhållsansvaret för lägenheterna. Men i stadgarna skall föreningen – med vissa begränsningar – kunna ge hyresgästerna ansvar för underhållet.

Möjligheterna att utverka *åtgärdsföreläggande* begränsas på så sätt att det inte skall kunna utverkas beträffande gemensamma utrymmen. Tvistigheter om sådana utrymmen får lösas inom ramen för föreningsdemokratin. Givetvis skall den kooperativa hyresgästen inte kunna utverka åtgärdsföreläggande beträffande utrymmen som denne har underhållsansvaret för.

Reglerna om föreningens rätt till *tillträde* till lägenheten skall ha BRL:s mer kortfattade regler som förebild.

Förverkande av hyresrätten skall, utöver vad som anges i hyreslagen, kunna ske när en skyldighet som angetts i stadgarna inte fullgörs, t.ex. en skyldighet att fullgöra arbete inom föreningen. Det bör poängteras att överträdelsen skall vara flagrant och att det skall vara av verkligt stor betydelse för föreningen att skyldigheten fullgörs. Som tidigare har angetts skall förverkande dessutom kunna ske när den som har förvärvat en kooperativ hyresrätt, t.ex. genom byte, inte ansöker om medlemskap.

Föreningsrättsliga frågor. Ombildning

Föreningens organisation och verksamhet

Under denna rubrik har vi samlat frågor om sådant som stadgar, ledningen och föreningsstämma. Vi föreslår bl.a. följande avvikelser från föreningslagen.

I stället för en skyldighet att avsätta till reservfond skall stadgarna ange grunderna för avsättning till underhåll.

En kooperativ hyresrättsförenings firma skall innehålla orden ”kooperativ hyresrättsförening”. Endast kooperativa hyresrättsföreningar skall få använda orden ”kooperativ hyresrätt” i sin firma. Firman skall vara skyddad länsvis.

Beträffande föreningens ledning skall, på samma sätt som gäller för bostadsrättsföreningar, särskilda regler gälla som tillförsäkrar de blivande kooperativa hyresgästerna representation under produktionskedan.

Särskilda majoritetskrav skall gälla för beslut om vidgning av föreningens verksamhet.

Skyldigheten att utse auktoriserad eller godkänd revisor skall vara inskränkt på samma sätt som den är för bostadsrättsföreningar.

Ombildning

Reglerna om ombildning från vanlig hyresrätt till bostadsrätt skall utvidgas till att gälla även ombildning till kooperativ hyresrätt enligt *ägarmodellen*. I korthet innebär detta att kooperativa hyresrättsföreningar skall få samma förköpsrätt som bostadsrättsföreningar när en hyresfastighet är till salu.

Genom att ombildningsreglerna vidgas till att omfatta även kooperativ hyresrätt kan konkurrenssituationer uppstå, t.ex. att hyresgästerna bestämmer sig för den ena upplåtelseformen men sedan ändrar sig. Regler skall då finnas som medger att den förening som enligt anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel har förköpsrätten ersätts av den nya föreningen.

Vid ombildning till kooperativ hyresrätt enligt *hyresmodellen* skall en förening kunna träda in som hyresvärd även gentemot en hyresgäst som vill förbli vanlig hyresgäst. Inträde skall ske när tre förutsättningar är uppfyllda. Den kooperativa hyresrättsföreningen skall ha beslutat om ombildningen med kvalificerad majoritet. Föreningen skall ha träffat ett blockuthyrningsavtal med fastighetsägaren avseende samtliga lägenheter i huset. Hyresgästen skall ha underrättats om föreningens inträde. På detta sätt skall alltså föreningen kunna ersätta fastighetsägaren som hyresvärd gentemot samtliga hyresgäster.

Genomförandet

Enligt våra bedömningar innebär våra förslag inga ökade kostnader för det allmänna.

Förslagen kan träda i kraft tidigast den 1 juli 2001.

Författningsförslag

1 Förslag till Lag om kooperativ hyresrätt

Härigenom föreskrivs följande.

1 kap. Inledande bestämmelser

Grundregler

1 § En kooperativ hyresrättsförening är en ekonomisk förening som har till ändamål att till sina medlemmar upplåta lägenheter med hyresrätt. Upplåtelse får ske i hus som föreningen äger eller av lägenheter som föreningen hyr av husets ägare.

Det skall finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas till medlemmar.

2 § Hyresrätt som en kooperativ hyresrättsförening upplåter till en medlem benämns kooperativ hyresrätt.

Den som innehar en kooperativ hyresrätt kallas kooperativ hyresgäst.

3 § Lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar tillämpas på kooperativa hyresrättsföreningar med de undantag som anges i denna lag.

Bestämmelserna om hyra i jordabalken tillämpas på kooperativ hyresrätt med de undantag som anges i denna lag. Om föreningen hyr en lägenhet som föreningen i sin tur upplåter till en medlem eller annan,

skall, vid tillämpning av 12 kap. jordabalken och denna lag, upplåtelsen inte anses ske i andra hand.

Begränsningar i ekonomiska föreningars rätt att upplåta nyttjanderätt

4 § Andra ekonomiska föreningar än kooperativa hyresrättsföreningar får inte bedriva verksamhet med ändamål att till sina medlemmar för begränsad tid upplåta nyttjanderätt till bostadslägenhet.

Förbud mot upplåtelse av andelsrätt i vissa fall finns i 1 kap. 8 § bostadsrättslagen (1991:614).

2 kap. Inträde i och utträde ur föreningen m.m.

Upplåtelseinsats

1 § En kooperativ hyresrättsförening har rätt att ta ut en upplåtelseinsats i samband med att den till en medlem upplåter en kooperativ hyresrätt.

För upplåtelseinsatser gäller bestämmelserna om medlemsinsatser i lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar med ett undantag. Vid återbetalning enligt 4 kap. 1 § lagen om ekonomiska föreningar skall tidpunkten för avgång, i stället för vad som anges i 3 kap. 5 § samma lag, beräknas från det att hyresrätten har sagts upp, om medlemmen när hyresrätten sägs upp inte har begärt utträde ur föreningen.

Återbetalning av insatser vid överlåtelse

2 § Vid överlåtelse av en kooperativ hyresrätt enligt bestämmelserna i 12 kap. 32 – 37 §§ jordabalken har den kooperative hyresgästen, utan hinder av vad som sägs i 4 kap. 1 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar, rätt att få ut sina insatser, när förvärvaren har erlagt de insatser denne är skyldig att delta med.

Bestämmelserna i 12 kap. 65 § jordabalken innebär inget hinder mot att den som överlåter en kooperativ hyresrätt som villkor anger att förvärvaren skall erlægga de i första stycket nämnda insatserna.

Medlemskap efter övergång av kooperativ hyresrätt

3 § Den som enligt bestämmelserna i 12 kap. 32 – 37 §§ jordabalken har förvärvat en kooperativ hyresrätt får inte vägras inträde i föreningen.

Utträde ur föreningen i vissa fall

4 § När en kooperativ hyresrätt enligt bestämmelserna i 12 kap. 42 § jordabalken eller 3 kap. 11 § förevarande lag är förverkad eller hyresavtalet har upphört på grund av bestämmelserna i 12 kap. 46 eller 57 § jordabalken, skall den kooperative hyresgästen anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen har medgett att hyresgästen får stå kvar som medlem.

Vid sådant utträde har den kooperative hyresgästen, oavsett vad som anges i föreningens stadgar, alltid rätt till minst samma återbetalning av insatser som om denne själv hade sagt upp sig till utträde.

5 § En kooperativ hyresgäst som säger upp sig till utträde ur föreningen skall anses också ha sagt upp hyresavtalet.

Föreningens rätt att ta ut avgifter

6 § En kooperativ hyresrättsförening får inte ta ut andra avgifter än sådana som avses i 2 kap. 2 § första stycket 5 lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar för åtgärder som föreningen enligt författning är skyldig att vidta.

Förskott

7 § En kooperativ hyresrättsförening får ta emot förskott för en kooperativ hyresrätt endast om länsstyrelsen har lämnat föreningen tillstånd att ta emot förskott.

8 § Länsstyrelsen skall lämna tillstånd till en förening att ta emot förskott, om föreningen har ställt betryggande säkerhet hos länsstyrelsen för återbetalning av mottagna förskott.

Länsstyrelsen skall på begäran av föreningen återställa säkerheten efter det att de kooperativa hyresrätterna har upplåtits eller mottagna förskott har återbetalats.

3 kap. Hyresrätten

Lägenhetens skick på tillträdesdagen

1 § På tillträdesdagen skall föreningen tillhandahålla lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet. Detta gäller om inte något annat har avtalats.

Den kooperativa hyresgästens ansvar för lägenhetens skick

2 § I stället för vad som föreskrivs i 12 kap. 15 § jordabalken kan en kooperativ hyresrättsförening i sina stadgar, med de begränsningar som anges i 3 §, bestämma att en kooperativ hyresgäst skall på egen bekostnad hålla sin lägenhet eller delar av denna i gott skick. Det kan även bestämmas om jord som hyresavtalet innefattar.

3 § En kooperativ hyresgäst svarar aldrig för reparationer av ledning för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningen och denna tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller ventilationskanaler.

En bestämmelse i föreningens stadgar att den kooperativa hyresgästen svarar för reparationer på grund av brand- eller vattenledningskada gäller endast om skadan har uppkommit genom hyresgästens eget vållande eller genom vårdslöshet av

1. någon som hör till hyresgästens hushåll eller gästar honom,
2. någon annan som han har inrymt i lägenheten, eller
3. någon som där utför arbete för hans räkning

samt, beträffande brandskada, hyresgästen har brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iakttagit.

Andra stycket tillämpas också om det finns ohyra i lägenheten.

Åtgärdsföreläggande m.m.

4 § Åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket jordabalken om fullgörande av sådan underhållsskyldighet beträffande gemensamma utrymmen som avses i 12 kap. 15 § tredje stycket jordabalken får inte åläggas en kooperativ hyresrättsförening, om sökanden är en kooperativ hyresgäst.

5 § Bestämmelserna om upprustningsföreläggande och hyresgästinflytande i 12 kap. 18 a – h §§ jordabalken gäller inte för kooperativa hyresrätter.

Användningen av lägenheten

6 § Den kooperativa hyresgästen får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

Den kooperativa hyresgästens depositions rätt

7 § Bestämmelserna i 12 kap. 21 och 22 §§ jordabalken om hyresgästens rätt att deponera belopp hos länsstyrelsen gäller för kooperativa hyresgäster med undantag för bestämmelserna i 12 kap. 21 § första stycket nämnda lag om rätt att deponera när det råder tvist om hyran.

Föreningens rätt till ersättning vid ommålning m.m.

8 § När en kooperativ hyresgäst med stöd av 12 kap. 24 a § jordabalken har vidtagit någon åtgärd med lägenheten, har föreningen rätt till ersättning för skada, om åtgärden inte är fackmässigt utförd eller på liknande sätt otillfredsställande.

Föreningens tillträde till lägenheten

9 § Företrädare för den kooperativa hyresrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När lägenheten är ledig till uthyrning, är den kooperativa hyresgästen skyldig att låta den visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att den kooperativa hyresgästen inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Den kooperativa hyresgästen är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller i jorden, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra. I så fall tillämpas 12 kap. 17 § jordabalken.

10 § Om den kooperativa hyresgästen inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen enligt 9 § har rätt till det, får kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.

Förverkande

11 § Bestämmelserna i 12 kap. 42 § jordabalken om förverkande av hyresrätten gäller även för kooperativa hyresrätter, dock med följande avvikelser.

I stället för vad som anges i 12 kap. 42 § första stycket 4 jordabalken är en kooperativ hyresrätt förverkad, om lägenheten används i strid med 6 § eller 12 kap. 41 § jordabalken och hyresgästen inte efter tillsägelse vidtar rättelse utan dröjsmål.

I stället för vad som anges i 12 kap. 42 § första stycket 7 jordabalken är en kooperativ hyresrätt förverkad om i strid med 9 § tillträde till lägenheten vägras och hyresgästen inte kan visa giltig ursäkt.

Utöver vad som anges i 12 kap. 42 § första stycket 8 är den kooperativa hyresrätten förverkad om den kooperativa hyresgästen åsidosätter en skyldighet som följer av föreningens stadgar och förhållandena i övrigt är sådana som anges i nämnda punkt.

12 § En kooperativ hyresrätt är förverkad och föreningen berättigad att säga upp avtalet i förtid om hyresgästen har förvärvat hyresrätten genom en sådan övergång som anges i 12 kap. 32 – 37 §§ jordabalken och hyresgästen inte efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om medlemskap i föreningen.

Sägs avtalet upp, har föreningen rätt till skadestånd.

Prövning av hyresvillkor för bostadslägenheter

13 § Bestämmelserna i 12 kap. 53 – 55 c §§ jordabalken om prövning av hyran och andra hyresvillkor för bostadslägenheter är tillämpliga beträffande kooperativa hyresrätter endast i den utsträckning de avser andra hyresvillkor än hyran.

Rätten till ersättning vid uppsägning av lokal

14 § Bestämmelserna i 12 kap. 57 § första stycket 5 och 57 a § jordabalken om hyresgästens rätt till ersättning när denne inte godtar nya hyresvillkor för en lokal är inte tillämpliga beträffande kooperativa hyresrätter.

4 kap. Föreningen m.m.*Föreningens stadgar*

1 § Utöver vad som anges i 2 kap. 2 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar skall en kooperativ hyresrättsförenings stadgar ange

1. de grunder enligt vilka hyra skall beräknas, och
2. de grunder enligt vilka medel skall avsättas för att säkerställa underhållet av föreningens hus.

Bestämmelserna om avsättning till reservfond i 10 kap. 6 § lagen om ekonomiska föreningar gäller inte för kooperativa hyresrättsföreningar.

Beslut om hyran

2 § För att ett beslut om ändring av de grunder enligt vilka hyra skall beräknas skall vara giltigt när inte samtliga röstberättigade i föreningen är ense om beslutet krävs, utöver vad som anges i 7 kap. 14 § lagen om ekonomiska föreningar, att minst tre fjärdedelar av de röstande på den senare stämman har gått med på beslutet.

3 § Det är en uppgift för styrelsen att fastställa hyran till föreningen, om inte något annat har bestämts i stadgarna.

Firma

4 § Den kooperativa hyresrättsföreningens firma skall innehålla beteckningen ”kooperativ hyresrättsförening”.

I firman får inte ordet ”bolag” eller något annat ord som betecknar ett bolagsförhållande tas in på så sätt att det kan leda till missförstånd att ett bolag innehar firman.

Firman skall tydligt skilja sig från andra hos Patent- och registreringsverket förut registrerade och ännu bestående föreningsfirmor med

säte i samma län. För registrering av förenings firma gäller i övrigt bestämmelserna i firmalagen (1974:156).

5 § Endast en kooperativ hyresrättsförening eller en sammanslutning av kooperativa hyresrättsföreningar får använda beteckningen ”kooperativ hyresrätt” eller en sammansättning med dessa ord i sin firma eller i övrigt vid beteckning av rörelsen.

6 § Ett beslut om sådan ändring av stadgarna att styrelsens säte skall flyttas från ett län till ett annat får inte registreras, om den kooperativa hyresrättsföreningens firma på grund av bestämmelserna i 4 § tredje stycket inte får föras in i Patent- och registreringsverkets register.

Val av styrelse

7 § Möjligheten enligt 6 kap. 1 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar att i stadgarna föreskriva på vilket sätt styrelseledamöter skall utses gäller i ett hänseende inte för kooperativa hyresrättsföreningar. Av styrelsens ledamöter skall alltid minst två eller, om styrelsen består av mindre än fem ledamöter, minst en väljas på föreningsstämma.

Vidgning av föreningens verksamhet

8 § För att ett beslut om vidgning av föreningens verksamhet skall vara giltigt krävs att det har fattats på en föreningsstämma och att minst två tredjedelar av de röstande ha gått med på beslutet. Det gäller dock inte om beslutet är av mindre betydelse för föreningens ekonomi.

Finns det i stadgarna ytterligare något villkor för att beslutet skall vara giltigt, gäller även det.

Överlåtelse m.m. av föreningens hus

9 § För att ett beslut om överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen, i vilket det finns en eller flera lägenheter som är upplåtna med kooperativ hyresrätt, skall vara giltigt krävs att det har fattats på en föreningsstämma. Beslutet skall vidare ha fattats på det sätt som gäller för beslut om likvidation enligt 11 kap. 1 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar. Dessutom skall minst två tredjedelar av de kooperativa hyresgästerna i det hus som skall överlåtas ha gått med på beslutet.

Finns det i stadgarna ytterligare något villkor för att beslutet skall vara giltigt, gäller även det.

10 § Överlåter föreningen det hus i vilket lägenheten finns eller säljs huset exekutivt, upphör den kooperativa hyresrätten. Föreningen är därvid skyldig att betala skälig ersättning för den. Träder föreningen i likvidation inom tre månader från det frågan om föreningens ersättningskyldighet har blivit slutligt avgjord eller försätts föreningen inom samma tid i konkurs, skall dock den kooperativa hyresgästens rätt att få ersättning för den kooperativa hyresrätten bedömas efter de regler som gäller för skifte av föreningens tillgångar.

Upphör den kooperativa hyresrätten enligt första stycket och har lägenheten tillträtts, skall skriftligt hyresavtal anses ingånget med den nye fastighetsägaren. I så fall gäller 11 §.

11 § Om parterna inte kommer överens om hyresvillkoren enligt 10 §, fastställs dessa av hyresnämnden. I väntan på att hyresvillkoren för tiden från att hyresavtal skall anses ingånget blir slutligt bestämda, skall hyra betalas enligt vad föreningen hade bestämt för den kooperativa hyresrätten.

12 § Vad som sägs i 10 och 11 §§ skall tillämpas på motsvarande sätt, om föreningen hyr lägenheten och föreningens hyresavtal med fastighetsägaren upphör att gälla.

Revision

13 § Bestämmelserna i 8 kap. 5 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar om skyldighet att utse auktoriserad eller godkänd revisor gäller inte för kooperativa hyresrättsföreningar.

5 kap. Ombildning till kooperativ hyresrätt genom förvärv av hus

Inledande bestämmelse

1 § Bestämmelser som gäller ombildning av hyresrätt till kooperativ hyresrätt finns i detta kapitel och i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

Beslut om förvärv för ombildning

2 § En kooperativ hyresrättsförenings beslut att förvärva ett hus för ombildning av hyresrätt till kooperativ hyresrätt skall fattas på en föreningsstämma. Beslutet är giltigt, om hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheter som omfattas av förvärvet har gått med på beslutet. Dessa hyresgäster skall vara medlemmar i den kooperativa hyresrättsföreningen.

Vid beräkningen skall som lägenhet anses varje avskild enhet som är inrättad att varaktigt och självständigt användas som bostad eller lokal. Garage, lager och andra lägenheter som i första hand används som förvaringsutrymmen skall man dock bortse från.

Protokollet från föreningsstämman skall innehålla uppgift om hur rösterna har beräknats och hållas tillgängligt för hyresgästerna och ägaren av huset.

3 § Innan beslut om förvärv enligt 2 § fattas, skall en sådan ekonomisk plan som avses i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) upprättas och hållas tillgänglig för hyresgästerna. Bestämmelserna, att planen skall registreras av Patent- och registreringsverket samt att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen skall framgå, är dock inte tillämpliga.

Till planen skall fogas ett besiktningsprotokoll som visar husets skick. Planen skall även vara försedd med intyg enligt 3 kap. 2 § bostadsrättslagen.

4 § Beslut om förvärv i strid med 2 eller 3 § är ogiltiga, om inte förvärv ändå skett och lagfart har meddelats.

Hyresgästens rätt till inträde i föreningen

5 § En kooperativ hyresrättsförening som har förvärvat eller avser att förvärva ett hus för ombildning av hyresrätt till kooperativ hyresrätt får inte vägra en hyresgäst i huset inträde i föreningen. Detta gäller dock inte om

1. hyresförhållandet avser en lokal och lokalen inte skall upplåtas med kooperativ hyresrätt,
2. hyresförhållandet beror av anställning och lägenheten inte skall upplåtas med kooperativ hyresrätt, eller
3. sådana omständigheter föreligger att en kooperativ hyresrättsförening enligt 3 kap. 1 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar

kan vägra den som förvärvat en kooperativ hyresrätt inträde i föreningen.

Föreningen får också efter det att den förvärvat huset vägra en hyresgäst inträde i föreningen, om

1. denne inte var hyresgäst i huset när föreningen förvärvade det, eller
2. hyresgästen ansökt om medlemskap i föreningen senare än ett år efter föreningens förvärv av huset.

Medlemskap får inte vägras på grund av bestämmelsen i andra stycket 1, om hyresgästen var make eller på något annat sätt närstående till den som innehade hyresrätten när föreningen förvärvade huset och hyresrätten övergått till hyresgästen enligt 12 kap. 33 §, 34 § eller 47 § andra stycket jordabalken. Hyresgästen måste dock ha ansökt om medlemskap inom den tid som anges i andra stycket 2 eller, om det är förmånligare för hyresgästen, senast tre månader efter den dag då hyresrätten övertogs.

6 § En hyresgäst som avses i 5 § och som har vägrats inträde i föreningen kan inom en månad från den dag han fick del av beslutet hänskjuta tvisten till hyresnämnden.

Medlemmens rätt till en kooperativ hyresrätt

7 § Om någon som avses i 5 § har antagits som medlem i föreningen, får föreningen inte vägra att upplåta den lägenhet som är avsedd för medlemmen med kooperativ hyresrätt eller erbjuda sådana villkor för upplåtelsen som medlemmen skäligen inte bör godta.

Hyresnämnden får på ansökan av medlemmen förelägga föreningen att upplåta lägenheten med kooperativ hyresrätt. Föreläggandet får förenas med vite. Nämnden får också fastställa villkoren för upplåtelsen.

Bestämmelserna i första och andra styckena gäller inte om det är bestämt att medlemmens hyresförhållande skall upphöra.

Utträde ur föreningen m.m.

8 § Om föreningen vägrar att upplåta kooperativ hyresrätt till någon som avses i 5 § och som har antagits som medlem i föreningen eller antar inte en sådan medlem ett erbjudande från föreningen om att få lägenheten upplåten med kooperativ hyresrätt, skall han anses ha utträtt ur föreningen. Detta gäller dock inte om

1. han inom sex månader från beslutet eller erbjudandet har hänskjutit frågan om upplåtelse till hyresnämnden enligt 7 § andra stycket, eller
2. styrelsen har medgett att han får stå kvar i föreningen.
Medlemmen skall också anses ha utträtt ur föreningen när ett beslut har vunnit laga kraft som innebär avslag på hans begäran om upplåtelse av kooperativ hyresrätt.

9 § Har föreningen antagit en hyresgäst som avses i 5 § som medlem i föreningen men upphör denne att vara hyresgäst innan någon kooperativ hyresrätt upplåtits till honom, skall medlemmen anses ha utträtt ur föreningen den dag hyresförhållandet upphör. Dessa bestämmelser gäller dock inte, om föreningens styrelse har medgett att medlemmen får stå kvar i föreningen.

6 kap. Ombildning till kooperativ hyresrätt genom hyra av lägenheter

Beslut att hyra för ombildning

1 § En kooperativ hyresrättsförenings beslut att hyra samtliga lägenheter i ett hus för ombildning till kooperativ hyresrätt skall fattas på en föreningsstämma. Beslutet är giltigt, om minst två tredjedelar av hyresgästerna i de uthyrda lägenheterna i det hus där föreningen avser att hyra lägenheter har gått med på beslutet. Dessa hyresgäster skall vara medlemmar i den kooperativa hyresrättsföreningen.

Protokollet från föreningsstämman skall innehålla uppgift om hur rösterna har beräknats och hållas tillgängligt för hyresgästerna och ägaren av huset.

Bestämmelserna i 5 kap. 5 – 9 §§ skall tillämpas på motsvarande sätt.

Inträde som hyresvärd m.m.

2 § När beslut enligt 1 § har fattats träder den kooperativa hyresrättsföreningen in som hyresvärd i förhållande till en hyresgäst som inte är medlem i föreningen, om

1. föreningen har träffat ett hyresavtal med fastighetsägaren avseende samtliga lägenheter i huset, samt
2. hyresgästen har underrättats om inträdet.

3 § Om hyresavtalet mellan fastighetsägaren och den kooperativa hyresrättsföreningen upphör att gälla, återinträder fastighetsägaren i de hyresavtal där föreningen enligt 2 § har trätt in.

7 kap. Övriga bestämmelser

Straff

1 § Utöver vad som sägs i 16 kap. 1 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar döms den till böter som uppsåtliga eller av oaktsamhet

1. bedriver verksamhet i strid med 1 kap. 4 §,
2. tar emot förskott i strid med 2 kap. 7 §, eller
3. bryter mot 4 kap. 5 §.

Överklagande

2 § Beslut om förskott enligt 2 kap. 8 § får överklagas hos allmän förvaltningsdomstol.

Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten.

3 § Beslut av hyresnämnden i frågor angående fastställande av hyresvillkor enligt 4 kap. 11 §, inträde i föreningen enligt 5 kap. 6 § eller skyldighet att upplåta kooperativ hyresrätt enligt 5 kap. 7 § får överklagas hos Svea hovrätt inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Överklagandet skall ges in till hyresnämnden.

Vissa meddelanden

4 § Bestämmelserna i 12 kap. 63 § jordabalken gäller även meddelande som avses i 3 kap. 11 § andra stycket och 6 kap. 2 § 2.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den , då lagen (1999:459) om ändring av tillstånd att bedriva verksamhet med kooperativ hyresrätt skall upphöra att gälla.

2. Denna lag skall inte tillämpas på en ekonomisk förening som har registrerats före lagens ikraftträdande och inte därefter har registrerats som kooperativ hyresrättsförening. Bestämmelserna i 1 kap. 4 § första stycket utgör inte hinder för en sådan förening att fortsätta verksamhet som bedrevs vid ikraftträdandet.

Tillstånd som har meddelats enligt lagen (1986:1242) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt upphör att gälla, om föreningen registreras som kooperativ hyresrättsförening.

3. Sådana föreningar som avses i punkt 2 första stycket får enligt bestämmelserna i punkterna 4 och 5 omregistreras till kooperativa hyresrättsföreningar.

Patent- och registreringsverket prövar frågan om omregistrering efter anmälan av föreningen.

4. Omregistrering får ske under förutsättning

- att föreningen har beslutat att ändra innehållet i sina stadgar i överensstämmelse med bestämmelserna i 4 kap. 1 §,
- att föreningen har beslutat om firma i enlighet med bestämmelserna i 4 kap. 4 §, och
- att föreningen har utsett styrelse i enlighet med bestämmelserna i 4 kap. 7 §.

I fråga om omregistreringen tillämpas i övrigt bestämmelserna i 15 kap. lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar.

5. Sådana villkor i föreningens stadgar som går längre än vad som föreskrivs i 7 kap. 14 § första stycket och 15 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar skall inte tillämpas när föreningen beslutar i angelägenhet som rör omröstningen.

6. Bestämmelserna i 4 kap. 5 § om förbud för andra än kooperativa hyresrättsföreningar att använda orden kooperativ hyresrättsförening i firman tillämpas inte före utgången av år på firmor som redan är registrerade vid lagens ikraftträdande.

2 Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken

dels att i 4 kap. 1 § orden ”lagen (1982:357) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt” skall bytas ut mot ”lagen (1982:357) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt”,

dels att 12 kap. 1 och 26 §§ skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

12 kap.
1 §

Detta kapitel avser avtal, genom vilka hus eller delar av hus upplåts till nyttjande mot ersättning. Detta gäller även om lägenheten upplåtits genom tjänsteavtal eller avtal i anslutning till sådant avtal.

Innefattar avtalet även upplåtelse av jord att nyttjas tillsammans med lägenheten, skall detta kapitel tillämpas på avtalet, om jorden skall användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk. Förenas ett tjänsteavtal, som ej är av ringa betydelse, med upplåtelse av såväl lägenhet för bostadsändamål som jord, skall kapitlet tillämpas, om upplåtelsen av lägenheten är mera betydelsefull än upplåtelsen av jorden.

Med bostadslägenhet avses lägenhet som upplåtits för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad. Med lokal avses annan lägenhet än bostadslägenhet.

Vad som föreskrivs i detta kapitel om sambor gäller sådana samborförhållanden där en ogift kvinna och en ogift man bor tillsammans under äktenskapsliknande förhållanden.

Nuvarande lydelse

Förbehåll som strider mot en bestämmelse i detta kapitel är utan verkan mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hans ställe, om ej annat anges.

Omfattar hyresavtalet minst tre bostadslägenheter, som hyresgästen skall hyra ut i andra hand, får parterna avtala om förbehåll som strider mot vad som sägs i detta kapitel om sådana lägenheter, under förutsättning att förbehållet inte strider mot bestämmelserna om lokaler och inte heller avser rätten till förlängning av avtalet eller grunderna för fastställande av hyresvillkoren i samband med sådan förlängning. Ett sådant förbehåll gäller endast om det godkänts av hyresnämnden. Godkännande behövs dock inte om staten, kommun, landsting eller kommunalförbund är hyresvärd.

Föreslagen lydelse

Omfattar hyresavtalet minst tre bostadslägenheter, som hyresgästen skall hyra ut i andra hand, *eller är hyresgästen en kooperativ hyresrättsförening som skall upplåta kooperativ hyresrätt* får parterna avtala om förbehåll som strider mot vad som sägs i detta kapitel om sådana lägenheter, under förutsättning att förbehållet inte strider mot bestämmelserna om lokaler och inte heller avser rätten till förlängning av avtalet eller grunderna för fastställande av hyresvillkoren i samband med sådan förlängning. Ett sådant förbehåll gäller endast om det godkänts av hyresnämnden. Godkännande behövs dock inte om staten, kommun, landsting eller kommunalförbund är hyresvärd *eller om en kooperativ hyresrättsförening är hyresgäst*.

26 §

Hyresvärden har rätt att utan uppskov få tillträde till lägenheten för att utöva nödvändig tillsyn eller utföra förbättringsarbeten som inte kan uppskjutas utan skada. När lägenheten är ledig till uthyrning, är hyresgästen skyldig att låta den visas på lämplig tid.

Efter tillsägelse minst en månad i förväg får hyresvärden i lägenheten låta utföra mindre brådskande förbättringsarbeten som inte vållar väsentligt hinder eller men i nyttjanderätten. Sådana arbeten får dock inte utan hyresgästens medgivande utföras under den sista månad som hyresförhållandet består. Vill hyresvärden utföra annat arbete i lägen-

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

heten, får hyresgästen inom en vecka från det att han fick meddelande om detta säga upp avtalet till upphörande. Sådant arbete får inte utan hyresgästens medgivande påbörjas förrän avtalet sålunda kunnat bringas att upphöra. Bestämmelserna i detta stycke gäller inte arbete som hyresvärden har utfäst sig att utföra åt hyresgästen eller som han genom ett åtgärdsföreläggande har ålagts att utföra.

I fall som anges i första eller andra stycket skall hyresvärden tillse att hyresgästen ej förorsakas större olägenhet än nödvändigt. Skada som förorsakas hyresgästen genom arbete som avses i andra stycket skall ersättas av hyresvärden, även om skadan icke beror på hans försummelse.

Hyresgästen är skyldig att tåla inskränkningar i nyttjanderätten, som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om den av honom hyrda lägenheten inte besväras av ohyra. Därvid gäller 17 § *andra stycket*.

Hyresgästen är skyldig att tåla inskränkningar i nyttjanderätten, som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om den av honom hyrda lägenheten inte besväras av ohyra. Därvid gäller 17 §.

Underlåter hyresgästen att bereda hyresvärden tillträde till lägenheten när denne har rätt till det, får kronofogdemyndigheten meddela särskild handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.

Denna lag träder i kraft den

3 Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

dels att i 16 e § orden ”lagen (1982:357) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt” skall bytas ut mot ”lagen (1982:357) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt”,

dels att 4 och 23 §§ skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 §

Hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken har till uppgift att

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,
2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 och 16 § andra stycket, ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34 – 37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, villkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 d §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,
 - 2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22 – 24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag,

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

- 2 b. *pröva tvist om fastställande av hyresvillkor enligt 4 kap. 11 §, inträde i föreningen enligt 5 kap. 6 § eller skyldighet att upplåta kooperativ hyresrätt enligt 5 kap. 7 §, allt lagen (0000:000) om kooperativ hyresrätt,*
3. pröva tvist om medlemskap enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt enligt samma §, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §, allt bostadsrättslagen (1991:614),
4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 § femte stycket, 45 eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 9 kap. 16 § första stycket 1 eller 2 bostadsrättslagen,
5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,
- 5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen,
6. pröva frågor enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792), tvist om upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a – c §§ jordabalken eller förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 12 kap. 18 d – f §§ och 18 h § samma balk,
7. pröva frågor enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.,
8. pröva frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.
8. pröva frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt *eller kooperativ hyresrätt.*

Ärende upptages av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen. Ärende som avses i 10, 17 eller 18 § lagen om förvärv av hyresfastighet m.m. upptages dock av hyresnämnden i den ort där bolagets styrelse har sitt säte eller, i fråga om handelsbolag, där förvaltningen föres.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

23 §

Om fullföljd av talan mot hyresnämndens beslut i ärende enligt 12 kap. jordabalken *eller* hyresförhandlingslagen (1978:304) eller i ärende angående bostadsrätt, eller särskild förvaltning eller i ärende enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m., eller lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt finns bestämmelser i 12 kap. 70 § jordabalken, 31 § hyresförhandlingslagen, 11 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614), 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792), 25 § lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. Samt 15 § lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

Om fullföljd av talan mot hyresnämndens beslut i ärende enligt 12 kap. jordabalken, hyresförhandlingslagen (1978:304) *eller lagen (0000:000) om kooperativ hyresrätt* eller i ärende angående bostadsrätt, eller särskild förvaltning eller i ärende enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m., eller lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt *eller kooperativ hyresrätt* finns bestämmelser i 12 kap. 70 § jordabalken, 31 § hyresförhandlingslagen, 7 kap. 3 § *lagen om kooperativ hyresrätt*, 11 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614), 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792), 25 § lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. samt 15 § lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt *eller kooperativ hyresrätt*.

Hyresnämndens yttrande enligt 12 a § första stycket får inte överklagas.

Hyresnämndens beslut får överklagas hos Svea hovrätt, om nämnden

1. avvisat ansökan som avses i 8, 11, 14 – 16, 16 a, 16 c eller 16 e §, eller avvisat ett överklagande,
2. avskrivit ärende enligt 8 – 10, 15 a, 16, 16 a, 16 c eller 16 e §, dock ej när ärendet kan återupptagas,
3. förordnat angående ersättning för någons medverkan i ärendet,
4. utdömt vite eller annan påföljd för underlåtenhet att iakttaga föreläggande eller ådömt straff för förseelse i förfarandet,
5. utlåtits sig i annat fall än som avses i 3 i fråga som gäller rättshjälp.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

Ett överklagande som avses i tredje stycket skall ges in till hyresnämnden inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

I fråga om handläggningen hos hyresnämnden av ett överklagande som avses i första eller tredje stycket tillämpas bestämmelserna i 52 kap. 2 och 4 §§ rättegångsbalken.

Denna lag träder i kraft den

4 Förslag till lag om ändring i lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.

Härigenom föreskrivs att 2 § lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 §

Förvärvstillstånd fordras inte

1. om egendomen förvärvas från staten, kommun, landsting eller kommunalförbund,

2. om staten, kommun, landsting, kommunalförbund, aktiebolag, som helt ägs av kommun eller landsting, allmännyttigt bostadsföretag, riksorganisation för bostadsrättsföreningar eller regional sådan organisation är förvärvare,

3. om egendomen förvärvas av en bostadsrättsförening och föreningen har fattat beslut om förvärvet i den ordning som föreskrivs i 9 kap. 19 § bostadsrättslagen (1991:614),

3. om egendomen förvärvas av en bostadsrättsförening *eller en kooperativ hyresrättsförening* och föreningen har fattat beslut om förvärvet i den ordning som föreskrivs i 9 kap. 19 § bostadsrättslagen (1991:614) *respektive 5 kap. 2 § lagen (0000:000) om kooperativ hyresrätt,*

4. om egendomen förvärvas av kreditinrättning vilken enligt lag eller enligt reglemente eller bolagsordning som regeringen fastställt är skyldig att åter avyttra egendomen,

5. om förvärvaren är gift med överlåtaren och inte heller om förvärvaren eller, när makar förvärvar gemensamt, någon av dem är överlåtarens avkomling, allt under förutsättning att överlåtaren inte är skyldig att avyttra egendomen enligt 6 §,

5 Förslag till lag om ändring i bostadsförvaltningslagen (1977:792)

Härigenom föreskrivs att 1 § bostadsförvaltningslagen (1977:792) att 1 § skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 §

Denna lag äger tillämpning på fastighet där det finns bostadslägenhet som är uthyrd eller kan hyras ut av fastighetens ägare för annat ändamål än fritidsändamål och som ej utgör del av hans egen bostad. Fastighet som tillhör staten eller kommun kan ej bli föremål för ingripande enligt 2 §.

När byggnad tillhör innehavare av inskriven tomträtt, äger bestämmelserna i denna lag om fastighet motsvarande tillämpning på tomträten. I fråga om byggnad som annars tillhör annan än ägaren av marken gäller lagen i tillämpliga delar. Såsom ägare av fastighet anses, när omständigheterna föranleder det, annan som innehar fastigheten.

Denna lag tillämpas inte på kooperativa hyresrättsföreningar som avses i lagen (0000:000) om kooperativ hyresrätt.

Denna lag träder i kraft den

6 Förslag till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304)

Härigenom föreskriv att 1 § hyresförhandlingslagen (1978:304) skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 §

Förhandling om hyresförhållanden i fråga om bostadslägenheter får enligt denna lag föras mellan å ena sidan hyresvärd eller hyresvärd och organisation av fastighetsägare, i vilken hyresvärden är medlem, och å andra sidan organisation av hyresgäster. Förhandling förs på grundval av förhandlingsordning, som kommer till stånd genom avtal mellan de förhandlande parterna eller genom beslut av hyresnämnd.

Som hyresvärd anses i lagen den som för annat ändamål än fritidsändamål regelmässigt hyr ut mer än två bostadslägenheter, vilka ej utgör del av upplåtarens bostad.

Som hyresvärd anses i lagen den som för annat ändamål än fritidsändamål regelmässigt hyr ut mer än två bostadslägenheter, vilka ej utgör del av upplåtarens bostad. *Lagen är dock inte tillämplig vid upplåtelse av kooperativ hyresrätt.*

Vad som i lagen sägs om avtal om förhandlingsordning och om verkan av att sådant avtal har slutits gäller i tillämpliga delar även i fråga om förhandlingsordning som har beslutats av hyresnämnd.

Denna lag träder i kraft den

7 Förslag till lag om ändring i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt

Härigenom föreskrivs att rubriken till lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt samt 1, 3 – 6 och 8 – 12 §§ skall ha följande lydelse.

Lag om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 §

För ombildning av hyresrätt till bostadsrätt har hyresgäster enligt denna lag rätt att förvärva den fasta egendomen genom en bostadsrättsförening.

För ombildning av hyresrätt till bostadsrätt *eller kooperativ hyresrätt* har hyresgäster enligt denna lag rätt att förvärva den fasta egendomen genom en bostadsrättsförening *respektive en kooperativ hyresrättsförening*.

Rätten till förvärv gäller fast egendom som är taxerad som hyreshusenhet eller, om egendomen hyrs ut för något annat ändamål än fritidsändamål, som småhusenhet.

Vad som i denna lag sägs om fast egendom skall gälla även tomträtt. Vad som sägs om lagfart skall, när det är fråga om tomträtt, i stället avse inskrivning av förvärv av tomträtt.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

3 §

Om hyresgäster har intresse av att förvärva fast egendom för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt får detta anmälas till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Intresseanmälan skall för hyresgästernas räkning göras av en bostadsrättsförening.

Om hyresgäster har intresse av att förvärva fast egendom för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt *eller kooperativ hyresrätt* får detta anmälas till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Intresseanmälan skall för hyresgästernas räkning göras av en bostadsrättsförening *respektive en kooperativ hyresrättsförening*.

Föreningen skall till sin anmälan foga ett intyg av föreningens styrelse om

1. hur många lägenheter som finns i den fasta egendom som anmälan omfattar,
2. att hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna skriftligen har förklarat sig intresserade av *en ombildning av hyresrätt till bostadsrätt*, och att dessa hyresgäster är medlemmar i *bostadsrättsföreningen*, och
3. att samtliga lägenheter i en småhusenhet som omfattas av anmälan hyrs för något annat ändamål än fritidsändamål.

4 §

Fastighetsägaren och bostadsrättsföreningen skall av inskrivningsmyndigheten underrättas om att en intresseanmälan har antecknats i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

Fastighetsägaren och bostadsrättsföreningen *eller den kooperativa hyresrättsföreningen* skall av inskrivningsmyndigheten underrättas om att en intresseanmälan har antecknats i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

5 §

Sedan anteckning har skett gäller en intresseanmälan fram till den inskrivningsdag som inträffar närmast efter två år från den inskrivningsdag då anteckningen gjordes. Om hembud som avses i 6 § sker under denna tid, gäller anmälningen dock alltid fram till den inskrivningsdag som inträffar närmast efter två år från den dag då hembudet skedde. Vad som nu har sagts gäller även i förhållande till ny ägare av fastigheten.

Sedan anteckning har skett gäller en intresseanmälan, *utom i fall som avses i andra stycket*, fram till den inskrivningsdag som inträffar närmast efter två år från den inskrivningsdag då anteckningen gjordes. Om hembud som avses i 6 § sker under denna tid, gäller anmälningen dock alltid fram till den inskrivningsdag som inträffar närmast efter två år från den dag då hembudet skedde. Vad som nu har sagts gäller även i förhållande till ny ägare av fastigheten.

En förening som har gjort en intresseanmälan kan återta den. Anmälan upphör att gälla den inskrivningsdag som inskrivningsmyndigheten tar bort anteckningen.

En ny intresseanmälan får antecknas tidigast på den inskrivningsdag då den tidigare giltighet upphört.

5 a §

Till ett återtagande av en intresseanmälan skall föreningens styrelse foga ett intyg att hyresgästerna i minst hälften av de uthyrda lägenheterna vid föreningsstämma har röstat mot förvärv av den fasta egendomen.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

6 §

Fast egendom som utgör en hyreshus- eller småhusenhet och för vilken en intresseanmälan gäller, får inte överlåtas helt eller delvis genom köp eller byte utan att den bostadsrättsförening som har gjort intresseanmälan har erbjudits att förvärva hela hyreshus- eller småhusenheten. Ett sådant erbjudande kallas hembud. Med överlåtelse genom köp eller byte likställs överlåtelse genom tillskott till bolag eller förening, utdelning eller skifte från bolag eller förening samt fusion enligt 14 kap. 1 § aktiebolagslagen (1975:1385).

En överlåtelse får genomföras utan hembud till bostadsrättsföreningen,

1. om *bostadsrättsföreningen* godkänner överlåtelsen,

2. om staten förvärvar egendomen,

3. om förvärvaren är gift med överlåtaren eller om förvärvaren eller, när makar förvärvar gemensamt, någon av dem är överlåtarens avkomling,

4. om förvärvet genomförs genom inrop på exekutiv auktion eller offentlig auktion enligt lagen (1904:48 s.1) om samäganderätt,

5. om överlåtelsen avser andel och förvärvaren redan äger en andel i egendomen och denna andel förvärvats på något annat sätt än genom gåva.

Hembud behövs inte heller, om ett förvärv av *bostadsrättsföreningen* skulle vara oskäligt med hänsyn till förhållandet mellan överlåtaren och en annan

Fast egendom som utgör en hyreshus- eller småhusenhet och för vilken en intresseanmälan gäller, får inte överlåtas helt eller delvis genom köp eller byte utan att den bostadsrättsförening *eller kooperativa hyresrättsförening* som har gjort intresseanmälan har erbjudits att förvärva hela hyreshus- eller småhusenheten. Ett sådant erbjudande kallas hembud. Med överlåtelse genom köp eller byte likställs överlåtelse genom tillskott till bolag eller förening, utdelning eller skifte från bolag eller förening samt fusion enligt 14 kap. 1 § aktiebolagslagen (1975:1385).

En överlåtelse får genomföras utan hembud till bostadsrättsföreningen *eller den kooperativa hyresrättsföreningen*,

1. om *föreningen* godkänner överlåtelsen,

Hembud behövs inte heller, om ett förvärv av *föreningen* skulle vara oskäligt med hänsyn till förhållandet mellan överlåtaren och en annan förvärvare än

Nuvarande lydelse

förvärvare än *bostadsrättsföreningen* eller villkoren för eller omständigheterna vid en sådan överlåtelse. Frågan om hembud behövs prövas av hyresnämnden på begäran av fastighetsägaren.

Föreslagen lydelse

föreningen eller villkoren för eller omständigheterna vid en sådan överlåtelse. Frågan om hembud behövs prövas av hyresnämnden på begäran av fastighetsägaren.

8 §

Hyresnämnden skall se till att förslaget till köpeavtal delges den *bostadsrättsförening* som har gjort intresseanmälan. Efter delgivningen får inte hembudet eller samtycket till avtalsförslaget återkallas eller förslaget ändras.

Efter hembudet är fastighetsägaren skyldig att ge föreningen tillfälle att besikta egendomen.

Hyresnämnden skall för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel underrätta inskrivningsmyndigheten om hembudet och om dagen för det.

Hyresnämnden skall se till att förslaget till köpeavtal delges den *förening* som har gjort intresseanmälan. Efter delgivningen får inte hembudet eller samtycket till avtalsförslaget återkallas eller förslaget ändras.

9 §

Bestämmelser om bostadsrättsföreningars beslut att förvärva hus för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt finns i 9 kap. 19 – 21 §§ bostadsrättslagen (1991:614).

Bestämmelser om bostadsrättsföreningars beslut att förvärva hus för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt finns i 9 kap. 19 – 21 §§ bostadsrättslagen (1991:614). *Motsvarande bestämmelser för kooperativa hyresrättsföreningar finns i 5 kap. 2 – 4 §§ lagen (0000:000) om kooperativ hyresrätt.*

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

10 §

Hembudet antas genom att bostadsrättsföreningen inom tre månader från den dag då hembudet skedde skriftligen anmäler till hyresnämnden att föreningen beslutat att förvärva den hembjudna egendomen på de villkor som anges i fastighetsägarens förslag till köpeavtal. När anmälan har kommit in prövar nämnden om hembudet rätteligen har antagits.

Om *bostadsrättsföreningen* inom den tid som anges i första stycket skriftligen anmäler till hyresnämnden att föreningen är intresserad av att förvärva den hembjudna egendomen, förlängs tiden för att anta hembudet till sex månader från den dag då hembudet skedde. Fastighetsägaren skall av hyresnämnden underrättas härom.

Hembudet upphör att gälla, om det inte antas inom föreskriven tid och på föreskrivet sätt eller när *bostadsrättsföreningen* skriftligen underrättat hyresnämnden om att den inte antar hembudet.

Hembudet antas genom att bostadsrättsföreningen *eller den kooperativa hyresrättsföreningen* inom tre månader från den dag då hembudet skedde skriftligen anmäler till hyresnämnden att föreningen beslutat att förvärva den hembjudna egendomen på de villkor som anges i fastighetsägarens förslag till köpeavtal. När anmälan har kommit in prövar nämnden om hembudet rätteligen har antagits.

Om *föreningen* inom den tid som anges i första stycket skriftligen anmäler till hyresnämnden att föreningen är intresserad av att förvärva den hembjudna egendomen, förlängs tiden för att anta hembudet till sex månader från den dag då hembudet skedde. Fastighetsägaren skall av hyresnämnden underrättas härom.

Hembudet upphör att gälla, om det inte antas inom föreskriven tid och på föreskrivet sätt eller när *föreningen* skriftligen underrättat hyresnämnden om att den inte antar hembudet.

11 §

Om hembudet har antagits, skall det anses som om fastighetsägaren och *bostadsrättsföreningen*

Om hembudet har antagits, skall det anses som om fastighetsägaren och *föreningen* har slutit ett

Nuvarande lydelse

har slutit ett avtal om köp av den hembjudna egendomen på de villkor som anges i förslaget till köpeavtal. I förslaget skall anses föreskrivet att köpebrev skall upprättas.

Föreslagen lydelse

avtal om köp av den hembjudna egendomen på de villkor som anges i förslaget till köpeavtal. I förslaget skall anses föreskrivet att köpebrev skall upprättas.

12 §

Även om hembudet har upphört att gälla får, så länge föreningens intresseanmälan gäller, en sådan överlåtelse eller övergång som avses i 6 § första stycket inte ske till någon annan än den *bostadsrättsförening* som har gjort intresseanmälan, om köpeskillingen är lägre eller villkoren för överlåtelsen sammantagna är avsevärt ogynnsammare för fastighetsägaren än vad som angavs vid hembudet. En sådan överlåtelse eller övergång får inte heller ske om ett villkor som angavs vid hembudet är uppenbart oskäligt mot föreningen. Har fastighetsägaren sedan ett hembud upphört att gälla gjort ett nytt hembud, enligt vilket köpeskillingen är lägre eller villkoren på annat sätt ogynnsammare för fastighetsägaren, och upphör även detta hembud att gälla, skall första och andra meningarna tillämpas på det nya hembudet.

Första stycket gäller också om överlåtelsen avser en andel av hyreshus- eller småhusenheten.

Även om hembudet har upphört att gälla får, så länge föreningens intresseanmälan gäller, en sådan överlåtelse eller övergång som avses i 6 § första stycket inte ske till någon annan än den *förening* som har gjort intresseanmälan, om köpeskillingen är lägre eller villkoren för överlåtelsen sammantagna är avsevärt ogynnsammare för fastighetsägaren än vad som angavs vid hembudet. En sådan överlåtelse eller övergång får inte heller ske om ett villkor som angavs vid hembudet är uppenbart oskäligt mot föreningen. Har fastighetsägaren sedan ett hembud upphört att gälla gjort ett nytt hembud, enligt vilket köpeskillingen är lägre eller villkoren på annat sätt ogynnsammare för fastighetsägaren, och upphör även detta hembud att gälla, skall första och andra meningarna tillämpas på det nya hembudet.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

I fråga om förbudet i första stycket skall 6 § andra och tredje stycket tillämpas. Om något undantag inte föreligger, är överlåtaren skyldig att skaffa hyresnämndens tillstånd till överlåtelsen.

Denna lag träder i kraft den

8 Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

Härigenom föreskrivs

dels att i 1 kap. 7 § orden ”lagen (1982:357) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt” skall bytas ut mot ”lagen (1982:357) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt”,

dels att 1 kap. 8 § BRL skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 kap.
8 §

En juridisk person får inte upplåta andelsrätt *med vilken följer* rätt att för begränsad tid besitta eller nyttja en bostadslägenhet.

Ett förbehåll om förvärv av andelsrätt i strid med första stycket gäller inte mot den till vilken lägenheten har upplåtits.

Första stycket gäller inte i verksamhet som bedrivs med stöd av tillstånd enligt lagen (1986:1242) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt eller lagen (1999:459) om ändring av tillstånd att bedriva verksamhet med kooperativ hyresrätt.

En juridisk person får inte upplåta andelsrätt *som ger* rätt att för begränsad tid besitta eller nyttja en bostadslägenhet.

Ett förbehåll om förvärv av andelsrätt i strid med första stycket gäller inte mot den till vilken lägenheten har upplåtits.

Bestämmelser om begränsningar i ekonomiska föreningars rätt att upplåta nyttjanderätt för begränsad tid finns i 1 kap. 4 § lagen (0000:000) om kooperativ hyresrätt.

Denna lag träder i kraft den

9 Förslag till förordning om kooperativ hyresrätt

Härigenom föreskrivs följande.

1 § Säkerhet för återbetalning av förskott enligt 2 kap. 7 § lagen (0000:000) om kooperativ hyresrätt skall täcka det sammanlagda beloppet av de förskott som avses med den kooperativa hyresrättsföreningens ansökan om tillstånd.

2 § Säkerheten skall bestå av bankgaranti eller annan likvärdig säkerhet. Som säkerhet får även godtas en garantiförbindelse av Aktiebolaget Bostadsgaranti, HSB:s Riksförbund ek.för., Riksbyggens ekonomisk förening samt GAR-BO Aktiebolag.

3 § Säkerheten skall förvaras hos länsstyrelsen.

4 § Ansökan om återställande av säkerhet skall göras skriftligen hos länsstyrelsen.

5 § Till ansökningshandling om återställande av säkerhet för förskott skall fogas en skriftlig försäkran av samtliga ledamöter i den kooperativa hyresrättsföreningens styrelse att de lägenheter för vilka förskott har tagits ut är upplåtna med kooperativ hyresrätt till den som har betalat förskottet eller att mottagna förskott har återbetalats.

6 § När säkerhet återställs skall länsstyrelsen återkalla tillståndet att ta upp förskott.

Denna förordning träder i kraft

A Inledning och allmänna överväganden

1 Inledning

Utredningens uppdrag är enligt regeringens direktiv (dir. 1999:88) att föreslå regler för att kooperativ hyresrätt skall kunna införas som en bestående upplåtelseform. Direktiven i sin helhet framgår av *bilaga 1*.

Våra överväganden redovisar vi i förevarande betänkande. Närmast redovisar vi våra allmänna överväganden om upplåtelseformen kooperativ hyresrätt. Vi har sedan delat in allmänmotiveringen i fem avdelningar.

Den första av dessa avdelningar har vi kallat *Grundläggande frågor om föreningen*. Inledningsvis diskuteras vilken typ av förening som en kooperativ hyresrättsförening bör vara, vilken koppling som skall finnas mellan andelsrätten och nyttjanderätten m.m. I denna avdelning tar vi vidare upp frågan vad som bör gälla för inträde i och utträde ur föreningen. Vi har bedömt att detta inte kan besvaras utan att man samtidigt tar ställning till vad som skall gälla dels beträffande uppsägning av den kooperativa hyresrätten, dels avseende erläggande och återfående av kapitaltillskott. Detta behandlar vi således också i denna avdelning. Slutligen överväger vi vad som skall krävas för att en kooperativ hyresrättsförening skall ha rätt att upplåta kooperativ hyresrätt. Närmare bestämt diskuterar vi om bestämmelser om ekonomisk plan och om förhandsavtal bör införas.

Under avdelningen *Finansiella frågor m.m.* behandlar vi inledningsvis möjligheterna att, jämfört med försöksverksamheten, förbättra de finansiella förutsättningarna för kooperativa hyresrättsföreningar som äger sitt hus. Vi tar vidare upp frågan om den hyresrättsliga relationen mellan fastighetsägaren och den kooperativa hyresrättsförening-

en i fall då föreningen i stället hyr huset. I denna avdelning behandlar vi slutligen möjligheterna att använda den kooperativa hyresrätten som säkerhet och vilka principer som bör gälla för hyressättningen.

Avdelningen *Hyresrättsliga frågor* innehåller en inventering av vilka rättigheter och skyldigheter som föreningen respektive den kooperativa hyresgästen bör ha. I många delar är det därvid aktuellt att jämföra med vad som gäller för hyresrätter och bostadsrätter. Vi tar inte upp frågor där vi anser att en anslutning till hyreslagen framstår som förhållandevis självklar.

I avdelningen *Föreningsrättsliga frågor. Ombildning* överväger vi inledningsvis vissa föreningsrättsliga frågor. I huvudsak handlar det om huruvida motsvarigheter behövs till de för bostadsrättsföreningar särskilda bestämmelserna i 9 kap. BRL. Även här gäller att vi tar upp endast frågor där lösningarna inte framstår som mer självklara. Därefter diskuterar vi vad som bör gälla beträffande ombildning till kooperativ hyresrätt respektive ombildning från kooperativ hyresrätt till bostadsrätt. I den sista avdelningen *Övrigt* tar vi upp bl.a. genomförandefrågor.

Det bör nämnas att vi inte i särskilda bakgrundsavsnitt redovisar t.ex. externa kontakter, förhållandena i Stockholms Kooperativa Bostadsförening ek. för. (SKB, se vidare i direktiven *bilaga 1* s. 5), erfarenheter från försöksverksamheten och utländska förhållanden. Vi har valt att i betänkandet redovisa endast sådant som direkt inverkat på våra överväganden och att göra detta i samband med de aktuella övervägandena.

2 Allmänna överväganden

Arbete för att öka boinflytandet har pågått länge. Det har skett inte bara genom lagstiftningsarbete, utan även genom överenskommelser mellan aktörer på marknaden o.d. Här kan bara nämnas att som viktigt inom de allmännyttiga bostadsföretagen räknas rekommendationer om lokala boinflytandeavtal. De tecknades av SABO och Hyresgästernas Riksförbund år 1979 och 1986. Ett exempel på lagstiftningsåtgärder under senare år för att öka boinflytandet är reglerna om hyresgästinflytande vid ombyggnad. De infördes i hyreslagen år 1997.

Säkerligen är det så att möjligheterna att öka boinflytandet inom ramen för vanlig hyresrätt inte heller är uttömda. Tvärtom finns det i dag tankar om och pågår det arbete i dessa frågor. Nämnas kan att Utredningen om allmännyttan och bruksvärdet i sitt betänkande På de boendes villkor – allmännyttan på 2000-talet (SOU 1999:148) diskuterade bl.a. möjligheterna att öka hyresgästinflytandet inom allmännyttans bostadsbestånd. De linjer som drogs upp i det betänkandet är nu föremål för vidare beredning.

Den nämnda utredningen skilde mellan inflytande och makt. Att ha inflytande menade man är att vara med och påverka boendet på olika sätt. Men per definition innebär inflytande att det alltid är någon annan som fattar beslutet. Typexemplet på den som också har makt över sitt boende är den som äger sitt hus.

Den form av kooperativ hyresrätt som vi har att närmare överväga skall drivas inom ramen för en förening. I en förening är det medlemmarna som har makten. Och när det gäller kooperativa hyresrättsföreningar kommer föreningens ledning regelmässigt att bestå av boende eller andra medlemmar.

Kooperativ hyresrätt innebär således att man utvecklar tanken om boinflytande till att ge de boende möjlighet att bestämma. Det är inte bara så att de boende kommer att ha möjlighet att göra vissa val eller att framföra önskemål. De bestämmer själva över sitt boende. Framhållas bör då att de också får ansvaret för sitt boende. Och naturligtvis kommer de boende ofta att i olika utsträckning vara engagerade i föreningen och dess arbete. Vissa kommer att vara mer engagerade än andra.

Vi anser att det är rimligt att förvänta sig vissa positiva effekter av det engagemang som boendeformen förutsätter. Förutsättningarna är

goda för en starkt gemenskap mellan de boende. Dessa har all möjlighet att påverka kostnader genom sitt inflytande och genom att delta i förvaltningsarbetet. Både gemenskapen och delaktigheten ger goda förutsättningar för större aktsamhet än normalt. Möjligheterna är därigenom goda att hålla nere boendekostnaderna. Det sagda kan framstå som fromma förhoppningar. Men de erfarenheter som finns främst inom SKB och Riksbyggen av kooperativ hyresrätt utgör stöd för att det verkligen förhåller sig på detta vis.

Kooperativ hyresrätt kan vara ett alternativ när man funderar över att utveckla de allmännyttiga bostadsföretagen. Det framhålls i våra direktiv. Och det framhölls av den tidigare nämnda Utredningen om allmännyttan och bruksvärdet, vars tankar nu vidare övervägas av Kommittén för allmännyttiga bostadsföretag och boendesocial utveckling (Fi 2000:01). Vi delar den uppfattningen. Att kunna erbjuda nya alternativ för boende i allmännyttiga bostäder bör vara ett sätt att höja attraktionskraften och att tillfredsställa önskemål från nya grupper av hyresgäster.

Men oavsett om man talar om att utveckla allmännyttiga bostadsföretag eller om kooperativ hyresrätt i andra sammanhang är det viktigt att komma ihåg att det finns – och också i framtiden kommer att finnas – hyresgäster som väljer hyresrätt för att slippa engagera sig. Kooperativ hyresrätt kommer inte att vara ett attraktivt alternativ för alla, och det inte ens om utsikter finns till lägre boendekostnader. Upplåtelseformen kommer i stället att utgöra ett alternativ bland andra. Det sistnämnda är viktigt att markera. Kooperativ hyresrätt är ett komplement till redan befintliga och eventuella andra, nya alternativ. Meningen är inte att någon befintlig upplåtelseform skall slopas. Den kooperativa hyresrättens framtid avgörs av hur attraktiv upplåtelseformen jämförd med andra kommer att anses bland aktörerna.

En avvikelse jämfört med vanlig hyresrätt är att den som skall bli kooperativ hyresgäst skall erlägga ett kapitaltillskott till den kooperativa hyresrättsföreningen. Men till skillnad från en bostadsrättshavare skall en kooperativ hyresgäst inte kunna göra en vinst genom att sälja sin hyresrätt. Grundtanken är i stället att den som säger upp sin lägenhet så att säga lämnar tillbaka lägenheten till föreningen mot att återfå erlagda kapitaltillskott.

Det sagda får vissa konsekvenser. Liksom för en medlem i en bostadsrättsförening finns risk för den kooperativa hyresgästen att förlora de pengar som har satts in i föreningen. Men utsikten till vinst finns inte. Detta har i olika sammanhang, bl.a. under försöksverksamheten, framhållits som en nackdel (se t.ex. Boverkets rapport [1996:7] Utvärdering av försöksverksamheten med Kooperativ hyresrätt, s. 42 f.). Vi

vill inte på något sätt förneka denna skillnad mellan bostadsrätt och kooperativ hyresrätt. Men det finns ändå skäl att närmare granska detta.

När en bostadsrättsförening bildas upplåter den lägenheterna med bostadsrätt. De blivande bostadsrättshavarna erlägger sina insatser. Men därefter sker i allt väsentligt innehavarbyten genom att bostadsrättshavaren säljer sin bostadsrätt. Det är dessa försäljningar som kan ge bostadsrättshavare en vinst. Däremot har bostadsrättsföreningen ingen nytta av eventuella högre värden på bostadsrätterna. Det bör också nämnas att årsavgiften – motsvarigheten till hyra – inte påverkas av hur mycket den nye bostadsrättshavaren har betalat för bostadsrätten.

Vid bildandet av en kooperativ hyresrättsförening skall de blivande kooperativa hyresgästerna också erlägga kapitaltillskott. Men sedan skall det vid fortsatta innehavarskiften – här bortses från eventuell uppräkning – handla om att den gamle hyresgästen får tillbaka sina kapitaltillskott av föreningen medan den nye hyresgästen betalar ett motsvarande belopp till föreningen. I någorlunda attraktiva områden torde detta komma innebära att en kooperativ hyresgäst vid innehavarskiften genomsnittligt får betala lägre kapitaltillskott än nya bostadsrättshavare.

Saken är alltså inte så enkel att man kan tala endast om en utebliven chans till vinst. Sett i ett lite längre perspektiv kan som en fördel med kooperativ hyresrätt hävdas att erforderliga kapitaltillskott kan hållas nere. Man undviker att överpriser betalas till en person som dessutom lämnar föreningen. Ett lägre kapitaltillskott ger en lägre boendekostnad.

Lite tillspetsat kan man därför säga att bostadsrättshavarnas chans till vinst för kooperativa hyresgäster är ersatt av chansen till en på sikt lägre boendekostnad. Att detta förhållande blir känt tror vi är ett viktigt inslag, om kooperativ hyresrätt skall framstå som ett slagkraftigt alternativ.

Det kan diskuteras om risken för förlust är lika stor om man jämför bostadsrätt och kooperativ hyresrätt. I vart fall kan konstateras att bostadsrättshavarens möjligheter att få tillbaka sina insatser på ett mer omedelbart sätt styrs av marknadsläget. För bostadsrättshavaren gäller det att hitta en köpare som är beredd att betala begärt pris. Den kooperativa hyresgästen kommer att ha en återbetalningsrätt. Därmed ligger risken mer på det planet att möjligheten att återfå kapitaltillskotten bygger på att föreningen ekonomiskt långsiktigt går ihop.

Mot bakgrund av det sagda gör vi bedömningen att frånvaron av en möjlighet att göra en vinst framför allt har betydelse i fråga om hur stora kapitaltillskott blivande kooperativa hyresgäster kommer vara beredda att betala. Därmed har denna frånvaro störst betydelse vid bildandet av föreningen. Rent allmänt är det rimligt att anta att den som

har möjlighet att göra en vinst är beredd att erlægga större kapitaltillskott än den som saknar denna möjlighet. Erfarenheter från försöksverksamheten m.m. visar också att det förhåller sig på det sättet, se vidare avsnitt 6.2.5. Exempelvis har i utredningen företrädde aktörer på marknaden kunnat redogöra för sådana erfarenheter.

Att kooperativa hyresgäster kan förväntas vara beredda att erlægga lägre kapitaltillskott än bostadsrättshavare innebär naturligtvis i utgångsläget vissa begränsningar. Det gäller kanske särskilt möjligheterna att finansiera kooperativa hyresrättsföreningar enligt ägarmodellen som vill bygga sitt hus.

Men framför allt anser vi att det är viktigt att från början göra en realistisk bedömning av betalningsviljan. Vilka bedömningar man gör i det avseendet kan nämligen ha betydelse för hur upplåtelseformen i olika avseenden bör utformas. Bedömningen är också viktig när man funderar över vilka möjligheter som finns att förbättra förutsättningarna för kooperativa hyresrättsföreningar som äger sitt hus. Under försöksverksamheten visade det sig att de föreningarna hade vissa problem med finansieringen (se t.ex. den tidigare nämnda Boverkets rapport, s. 36).

När det gäller försöksverksamheten bör framhållas att Boverket beträffande en del problem gjorde bedömningen att dessa bottnade i att det just rörde sig om en försöksverksamhet där bl.a. föreningarnas framtid var oviss. Vissa av de aktuella problemen kan undanröjas redan genom att vårt förslag skall avse en permanent lagstiftning. I de avseendena är det således viktigt att ha klara, stabila regler, t.ex. avseende föreningens rättsliga ställning.

Å andra sidan anser vi det viktigt att undvika onödiga begränsningar i författning. Vi är övertygade om att den som står närmast marknaden – föreningen – i många avseenden gör de bästa bedömningarna. Hårda gränser i författning menar vi därför att man inte slentrianmässigt bör ställa upp. Tvärtom är det viktigt att vägande skäl finns för begränsande regler. Sådana skäl kan som redan nämnts finnas, t.ex. för att föreningarna skall bli kreditvärdiga eller för att de kooperativa hyresgästerna skall få ett tillräckligt gott skydd.

Förekomsten av en förening anser vi vara viktig och något man bör värna om. Vi har i det tidigare uppmärksammat grundidén om medinflytande. Föreningen som associationsform ger sådana möjligheter. Men reglering beträffande föreningar innehåller regelmässigt också demokratiska spelregler och bestämmelser avsedda att skydda minoriteter i olika avseenden. Ett visst skydd finns mot diskriminering av enskilda medlemmar osv. Den trygghet som detta ger den enskilde anser vi ger goda möjligheter till en flexibel författningsreglering.

En i direktiven given utgångspunkt är alltså att verksamheten skall drivas inom ramen för en förening. En annan utgångspunkt är att upplåtelseformen till sina grunddrag skall vara hyresrätt. Hyresrätt är en tidsbegränsad upplåtelse. Det är en skillnad jämfört med bostadsrätt som är en i tiden obegränsad upplåtelse. Det skall alltså i grunden röra sig om hyresrätt. Vi menar att man därför beträffande mer grundläggande bestämmelser inte kan avvika från hyreslagen. Klart skall då göras att som grundläggande anser vi bara bestämmelser som så att säga ger hyresrätten dess karaktär. Men när det gäller t.ex. rättigheter och skyldigheter i hyresförhållandet är det i många avseenden som man *inte* kan säga att upplåtelseformens natur leder till en viss lösning.

Just när det gäller våra mer allmänna överväganden beträffande hyresrättsliga rättigheter och skyldigheter bör redan här nämnas att vi har valt att inleda med dessa i den avdelning (Hyresrättsliga frågor) där vi behandlar rättigheter och skyldigheter. Skälet till det är att vi anser att man först bör slå fast vad som skall gälla för föreningen. Vi anser nämligen att förhållandet mellan den enskilde och föreningen har betydelse för synen på rättigheter och skyldigheter.

Oavsett vilken ställning den enskilde får i föreningen anser vi dock att det är viktigt att inte närma sig upplåtelseformen bostadsrätt för mycket. Det gäller givetvis även gentemot vanlig hyresrätt. Men redan genom förekomsten av en förening och kapitaltillskott finns grundläggande skillnader jämfört med vanlig hyresrätt.

Risken om man närmar sig bostadsrätterna för mycket är att den kooperativa hyresrätten i stället för att bli ett slagkraftigt alternativ blir en sämre form av bostadsrätt. Det gäller med andra ord att bl.a. ta vara på fördelar som upplåtelseformen hyresrätt har.

Även om synpunkten kan verka trivial finns det också en viss pedagogisk poäng med att upprätthålla vissa skillnader. Trots allt är det viktigt att folk i framtiden klarar av att skilja mellan kooperativ hyresrätt och bostadsrätt. Det gäller inte minst mot bakgrund av att olika regler kan komma att gälla i fråga om t.ex. kapitaltillskott samt rättigheter och skyldigheter.

I vårt uppdrag ingår att lämna förslag till två varianter av kooperativa hyresrättsföreningar. De kallas i direktiven för ägarmodellen respektive hyresmodellen. Ägarmodellen innebär att föreningen äger det hus där lägenheterna finns, hyresmodellen att föreningen hyr. Förekomsten av dessa två varianter ser vi som en styrka. Den innebär att föreningarna får möjlighet att välja vilken grad av ansvar de vill ha. För naturligtvis blir ansvaret större, om föreningen äger hus än om den hyr lägenheter. Å andra sidan har även en förening som hyr ett så omfattande ansvar att vi inte ser några risker för bristande engagemang.

Vårt uppdrag är att utarbeta en fullständig, rättslig reglering av de kooperativa hyresrättsföreningarna, dvs. vilka materiella regler som skall gälla för föreningarna. Vi skall därvid i olika frågor beakta att lösningarna blir sådana att upplåtelseformen blir attraktiv, inte minst ur ett kreditgivarperspektiv. I enlighet med direktiven behandlar vi också i ett särskilt kapitel finansieringen för föreningar enligt ägarmodellen.

En viktig del av föreningens och även den enskildes ekonomi är givetvis beskattningen. Med andra ord kan upplåtelseformens attraktionskraft påverkas av de skatterättsliga lösningarna i olika avseenden. Vi tar upp några frågor där man kan se att olika skattelösningar är möjliga. Det bör också nämnas att man inom Regeringskansliet för närvarande bereder ett antal skattefrågor med anknytning till beskattning av bostäder. I de övervägandena bör man då också uppmärksamma de kooperativa hyresrättsföreningarna. Ett missgynnande av dessa, skulle naturligtvis menligt inverka på upplåtelseformens framtid. Vi har emellertid ansett att det inte är lämpligt att lägga fram förslag till lösningar i de olika skattefrågorna. Sådana förslag finns därför inte heller.

B Grundläggande frågor om föreningen

3 Närmare om själva föreningen

3.1 Bakgrund

3.1.1 Ekonomiska föreningar och bostadsrättsföreningar

Bestämmelser om ekonomiska föreningar finns i föreningslagen. I 1 kap. 1 § föreningslagen definieras ekonomisk förening. En ekonomisk förening har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom ekonomisk verksamhet i vilken medlemmarna deltar

1. som konsumenter eller andra förbrukare,
2. som leverantörer,
3. med egen arbetsinsats,
4. genom att begagna föreningens tjänster, eller
5. på annat liknande sätt.

Vidare anges i paragrafens andra stycke att det för en ekonomisk förening är utmärkande att den uppfyller särskilda villkor i fråga om rätten till medlemskap, rösträtt och överskottsutdelning.

Vad som avses med bostadsrättsförening anges i 1 kap. 1 § (BRL). En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt. Med andra ord kan en bostadsrättsförening beskrivas som en specialform av en ekonomisk förening. Den första lagen om bostadsrättsföreningar tillkom år 1930. Fram till år 1971 gällde föreningslagen för bostadsrättsföreningar när inte särskilda regler fanns i den dåvarande bostadsrättslagen. På

den tiden var alltså BRL ett komplement till föreningslagen. Men sedan år 1971 reglerar BRL uttömmande bostadsrättsföreningar. Föreningslagens bestämmelser är tillämpliga endast om det i BRL hänvisas till dem (prop. 1971:12 s. 93 f.). Sådana hänvisningar finns i 9 och 10 kap. BRL. De kapitlen innehåller bestämmelser om föreningen, skadestånd, straff, vite, m.m.

Det kan konstateras att både likheter och olikheter finns mellan föreningslagen och BRL när det gäller bestämmelserna om det som anges utmärka ekonomiska föreningar – alltså särskilda villkor i fråga om medlemskap, rösträtt och överskottsutdelning.

3.1.2 Förbudet mot andelsupplåtelse i 1 kap. 8 § BRL

Enligt våra direktiv (*bilaga 1*) skall vårt förslag till kooperativ hyresrättsförening bygga på grunddragen för det som i direktiven benämns ägarmodellen respektive hyresmodellen. Någon typ av förening skall därmed till medlemmar upplåta nyttjanderätt till lägenheter. I BRL finns bestämmelser som inskränker möjligheterna till den sortens upplåtelser.

I 1 kap. 4 § BRL anges att upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt skall ske till nyttjande mot ersättning och *utan* tidsbegränsning. Endast bostadsrättsföreningar får upplåta sådan rätt. Sedan anges i 1 kap. 8 § BRL att en juridisk person inte får upplåta andelsrätt med vilken följer rätt att för *begränsad* tid besitta eller nyttja en bostadslägenhet.

Under försöksverksamheten med kooperativ hyresrätt gällde ett undantag från förbudet i 1 kap. 8 § BRL. Regeringen bemyndigades att lämna ekonomiska föreningar tillstånd att bedriva verksamhet med upplåtelse av kooperativ hyresrätt.

3.2 Överväganden och förslag

3.2.1 Föreningens ändamål

Vårt förslag: En *kooperativ hyresrättsförening* skall vara en ekonomisk förening som har till ändamål att till sina medlemmar upplåta lägenheter med hyresrätt. Detta får ske i hus som föreningen äger eller i lägenheter som den hyr av fastighetsägaren.

Kooperativ hyresrätt skall den nyttjanderätt benämnas som föreningen upplåter. Den som är medlem i föreningen och hyresgäst skall benämnas *kooperativ hyresgäst*.

Något förbud för föreningen att hyra ut lägenheter till andra än medlemmar skall inte finnas.

Något annat än ekonomisk förening bör inte väljas

Av vad som sagts i avsnitt 3.1.1 framgår att en bostadsrättsförening är en särskild form av ekonomisk förening. De kooperativa hyresrättsföreningar som har existerat eller existerar är ekonomiska föreningar. Någon annan föreningsform som är någorlunda lämplig i förevarande sammanhang finns inte i den svenska rättsordningen. Vi kan inte se skäl för att införa någon helt ny föreningsform. En kooperativ hyresrättsförening bör därför vara en ekonomisk förening.

Den fråga som därmed återstår är om kooperativa hyresrättsföreningar skall vara en "vanlig" ekonomisk förening eller om en i författning definierad specialform av ekonomisk förening bör tillskapas. Det sistnämnda skulle alltså vara något i stil med den lösning som har valts för bostadsrättsföreningar.

Föreningen och ändamålen

Betydelse för valet av lösning har frågan om vilka ändamål kooperativa hyresrättsföreningar bör ha. En bostadsrättsförening är, enligt 1 kap. 1 § BRL, en ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt. Upplåtelse av bostadsrätt innebär att upplåtelsen sker mot ersättning och utan tidsbegränsning, 1 kap. 4 § BRL.

En avgörande skillnad är om upplåtelser sker med eller utan tidsbegränsning. Hyresavtal är per definition begränsade till tiden, 7 kap. 1 och 5 §§ jordabalken (se också t.ex. Bengtsson m.fl., Hyran och annan nyttjanderätt till fast egendom, 5 uppl., 1997, s. 31). Våra direktiv torde

därmed förutsätta att det skall röra sig om tidsbegränsade upplåtelser. Något annat är inte heller rimligt. Om saken skulle gälla tidsobegränsade upplåtelser är det rimliga att införa särskilda regler för vissa typer av bostadsrättsföreningar och inte att införa en ny upplåtelseform. En kooperativ hyresrättsförening bör således inte ha rätt att upplåta lägenheter med annat än hyresrätt.

Så långt komma bör något sägas om namnfrågor. För den hyresrätt som föreningen skall upplåta kan redan här sägas att i flera avseenden andra regler skall gälla jämfört med vanlig hyresrätt. Å andra sidan skall flera bestämmelser vara gemensamma, inte minst de helt grundläggande. Det sagda medför att vi anser att upplåtelseformen bör ha en särskild benämning men som också antyder släktskapet med vanlig hyresrätt. Vi föreslår att upplåtelseformen benämns *kooperativ hyresrätt*.

Det är mot denna bakgrund vi har valt att benämna föreningen *kooperativ hyresrättsförening*. Andra möjliga alternativ hade annars varit t.ex. hyresförening eller hyresrättsförening. Men då kan man inte få någon koppling till benämningen på upplåtelseformen.

Av flera skäl anser vi att en särskild benämning bör finnas på den som är medlem i föreningen och hyresgäst. Vi föreslår benämningen *kooperativ hyresgäst*.

Enligt direktiven skall våra förslag omfatta kooperativa hyresrättsföreningar enligt både ägar- och hyresmodellen. Med andra ord skall kooperativa hyresrättsföreningar både kunna äga det hus där lägenheterna finns och hyra huset eller lägenheterna.

Något skäl till att kooperativa hyresrättsföreningar skulle kunna ha andra ändamål än de nu angivna har vi svårt att se.

När man talar om behovet av upplåtelseformen kooperativ hyresrätt och skälen för den är det uppenbart att man regelmässigt har bostadslägenheter för ögonen, jfr t.ex. våra direktiv (*bilaga 1*). Befintliga kooperativa hyresrättsföreningar är, såvitt vi känner till, inriktade på bostadslägenheter. SKB har redogjort för att man har upplevt det som i vissa avseenden problematiskt att ha lokalhyresgäster som medlemmar. Det sagda aktualiserar frågan om ändamålen bör snävas in så att endast bostadslägenheter och inte lokaler skall omfattas.

Vår bedömning är att även med en permanent lagstiftning bör det vanliga bli att kooperativa hyresrättsföreningar bildas för att bereda bostäder åt medlemmarna. Det är möjligt att vissa föreningar kan uppleva det som problematiskt med lokalhyresgäster. Men i övrigt kan vi inte se några särskilda faror med sådana hyresgäster som medlemmar. Inte heller kan vi se något starkt skäl för att förbjuda kooperativa hyresrättsföreningar som helt eller huvudsakligen är inriktade på att upplåta lokaler. Mot ett sådant förbud talar inte minst det faktum att sådana bo-

stadsrättsföreningar kan bildas. Vår slutsats är därför att ändamålen inte i författning bör snävas in så att endast bostadslägenheter omfattas.

Till vem bör föreningen få hyra ut lägenheter?

En särskild fråga i sammanhanget är om en kooperativ hyresrättsförening bör ha rätt att hyra ut lägenheter till andra än medlemmar. Här bortses således från situationen att den kooperativa hyresgästen önskar upplåta i andra hand. Den återkommer vi till i avsnitt 13.2.3.

När det gäller bostadsrätter har lagstiftaren aldrig i klartext angett varför föreningen får upplåta bostadsrätt endast åt medlemmar. Förbudet torde dock ha samband med den fasta koppling som finns mellan andels- och nyttjanderätten samt med bostadsrättsföreningarnas kooperativa karaktär (jfr prop. 1971:12 s. 136). När det gäller kooperativa hyresrättsföreningar kan frågan ställas om det finns skäl att medge att *föreningen* upplåter hyresrätt åt andra än medlemmar. Att bostadsrättsföreningar har rätt att hyra ut lägenheter – vilket således sker till andra än medlemmar i föreningen – motiverades i 1971 års lagstiftningsärendet på följande sätt (prop. 1971:12 s. 137).

Vad beträffar uthyrning av lägenheter vill jag särskilt framhålla att det ofta är ändamålsenligt att bostäder åt föreningens anställda samt lokaler upplåts med hyresrätt. Det kan också förekomma fall då en förening på grund av situationen på bostadsmarknaden i orten inte omedelbart lyckas finna spekulanter till samtliga lägenheter som är avsedda att upplåtas med bostadsrätt. För att undvika eller minska förlust till följd av uteblivna avgiftsintäkter kan det då vara lämpligt att tills vidare hyra ut lägenheterna.

Givetvis är bostadsrättsföreningar och kooperativa hyresrättsföreningar inte helt jämförbara i förevarande sammanhang. En bostadsrättsförening tillämpar i det aktuella fallet en annan upplåtelseform – hyresrätt – än den annars mot medlemmarna tillämpliga upplåtelseformen bostadsrätt. Beträffande kooperativa hyresrättsföreningar blir det fråga om att vid sidan av upplåtelser av kooperativ hyresrätt åt medlemmar eventuellt medge upplåtelser av vanlig hyresrätt till andra än medlemmar. Man skulle då få två typer av hyresgäster. Den ena gruppen har betalat insats och har ett föreningsrättsligt inflytande bl.a. avseende boendet. Den andra gruppen har sluppit att betala insats men saknar föreningsrättsligt inflytande. Vissa skillnader skulle finnas beträffande de regler som gäller, men i grunden skulle det i båda fallen röra sig om hyresrätt.

Skälen för att medge upplåtelse till andra än medlemmar är att den kooperativa hyresrättsföreningen liksom en bostadsrättsförening kan ha problem att få alla lägenheter upplåtna i kombination med den insats som är förenad med medlemskap och andelsrätt i föreningen. Och för en kooperativ hyresrättsförening kan det vara lika ändamålsenligt som för en bostadsrättsförening att hyra ut lokaler till andra än medlemmar. Exemplet i den nyss nämnda propositionen om anställda torde i praktiken numera sakna betydelse för såväl bostadsrättsföreningar som kooperativa hyresrättsföreningar.

Det är sedan länge inte ovanligt att bostadsrättsföreningar, som t.ex. har ett fåtal lokaler, väljer att hyra ut dessa, i stället för att upplåta dem med bostadsrätt. Inte sällan är tanken med det att föreningen vill ha ett annat förhållande till näringsidkaren än att denne skall ingå som medlem i föreningen, något som för övrigt även näringsidkaren kan anse vara fördelaktigt. Man kan tänka sig att ett intresse för motsvarande arrangemang kan komma att finnas i kooperativa hyresrättsföreningar också. Egentligen finns inte någon direkt orsak att därvid förta de kooperativa hyresrättsföreningarna denna möjlighet.

Naturligtvis hamnar föreningen i konflikt med grundidén med kooperativa hyresrätter om en för stor andel lägenheter hyrs ut som vanliga hyresrätter. Det gäller oavsett om uthyrningen avser bostadslägenheter eller lokaler. Men en för omfattande sådan uthyrning torde regelmässigt inte föreningen själv tjäna på. De uthyrningarna hamnar ju inte under reglerna för kooperativa hyresrätter om t.ex. hyressättning samt rättigheter och skyldigheter. Skälet att bilda en kooperativ hyresrättsförening är att man vill hamna under detta regelverk när det gäller de nämnda frågorna, boendeflytande, osv. Vi bedömer därför att frånvaron av ett förbud inte innebär några risker eller hot mot upplåtelseformen. I praktiken skulle dessutom ombildning från vanlig till kooperativ hyresrätt bli omöjlig, om det inte var tillåtet att vissa hyresgäster förblev vanliga hyresgäster. Därför bör inte heller något förbud ställas upp. Däremot bör ändamålen för kooperativa hyresrättsföreningar snävas in så att det framgår att avsikten med sådana föreningar är att de skall upplåta hyresrätt till sina medlemmar.

3.2.2 Vilka kopplingar skall finnas mellan andels- och nyttjanderätten?

Vårt förslag: Den permanenta lagstiftningen skall omfatta föreningar där andelsrätten saknar en fast koppling till nyttjanderätten, men inte föreningar där en fast sådan koppling finns.

Ett straffsanktionerat förbud skall införas för andra ekonomiska föreningar än kooperativa hyresrättsföreningar att bedriva verksamhet med ändamål att till föreningens medlemmar upplåta nyttjanderätt till bostadslägenhet för begränsad tid.

Bestämmelsen i 1 kap. 8 § första stycket BRL skall förtydligas så att det framgår att upplåtelseförbudet där endast avser fall där en fast koppling finns mellan andelsrätten och nyttjanderätten.

Inledande synpunkter

I det föregående avsnittet tog vi ställning för att den nyttjanderätt kooperativa hyresrättsföreningar skall ha rätt att upplåta bör vara *hyresrätt*. Det vi enligt våra direktiv skall lämna förslag till är något som bygger på grunddragen för de kooperativa hyresrättsföreningar som har delats in i en ägarmodell och en hyresmodell. Om man ser till bakgrundsbeskrivningen i direktiven menar man med dessa modeller – i vart fall främst – sådana föreningar som förekommit inom ramen för försöksverksamheten, se *bilaga 1*. En särskild fråga i det sammanhanget är därvid om direktiven innebär någon begränsning i fråga om vilken koppling som skall finnas mellan andelsrätten och nyttjanderätten till lägenheten. Om direktiven inte innehåller något bestämt svar är frågan hur det bör förhålla sig med denna koppling.

Vad gällde då i detta hänseende för försöksverksamheten med kooperativ hyresrätt? Som tidigare nämnts gäller enligt 1 kap. 8 § BRL (79 § 1971 års BRL när försökslagstiftningen infördes) ett förbud mot s.k. andelsupplåtelse. Enligt bestämmelsen får juridiska personer inte upplåta andelsrätt med vilken följer rätt att för begränsad tid besitta eller nyttja en bostadslägenhet. Vad man gjorde i samband med försöksverksamheten var att ställa upp ett undantag från detta förbud. Utan hinder av förbudet kunde regeringen lämna ekonomiska föreningar tillstånd att bedriva sådan verksamhet som avsågs med förbudet.

Förarbetena inför försöksverksamheten

Så långt förefaller allt klart. Emellertid konstaterade man i förarbetena till försökslagstiftningen (prop. 1986/87:37) att innebörden av dåvarande 79 § BRL inte var helt klar. Departementschefen fortsatte (s. 48):

Uttalandena i förarbetena till bestämmelsen synes nämligen stå i strid med den samtidigt införda dispensregeln för SKB. I förarbetena till den provisoriska lagen (1968:702) om förskott vid upplåtelse av bostadsrätt, m.m. (förskottslagen) i vilken en motsvarande bestämmelse fanns införd (prop. 1968:161 s. 52) uttalar departementschefen sålunda att en förutsättning för bestämmelsens tillämplighet är att rätten till lägenheten skall vara sammankopplad med själva andelsrätten. Överlåts andelsrätt och hyresrätt var för sig, skulle bestämmelsen inte vara tillämplig (se även SOU 1969:4 s. 91 och 95 samt Knutsson-Lindqvist, Bostadsrättslagen, s. 185 samt SOU 1985:6 s. 196). Som framgår av den redogörelse för SKB:s verksamhet som jag kommer att lämna synes förbudet såsom det beskrivs i förarbetena till förskottslagen inte omfatta SKB. Ändå har det ansetts att SKB behöver ha dispens från förbudet i 79 §.

Mot denna bakgrund ansåg departementschefen att gränsdragningen för vad som är tillåtet och inte tillåtet kunde bli föremål för tvekan. Han förklarade emellertid att han hade uppdragit åt den särskilda utredare som skulle se över BRL m.m. att, i samband med vissa frågor avseende andelsboende, se över också denna bestämmelse.

Den utredning som departementschefen hänvisade till, 1986 års bostadsrättsutredning, redovisade sina överväganden i betänkandet Översyn av bostadsrättslagen m.m. (SOU 1988:14). Utredningen tog upp frågor om andelsboende (s. 205 ff.) men gjorde inga särskilda överväganden i den här aktuella gränsdragningsfrågan. Kooperativa hyresrätter och 79 § i 1971 års BRL togs upp i propositionen som följde på betänkandet, men utan att gränsdragningsproblemet uppmärksammades (prop. 1990/91:92 s. 146 ff.).

De återgivna förarbetsuttalandena leder tanken till att det man genom försökslagstiftningen kunde få tillstånd till var fall där nyttjanderätten var kopplad till andelsrätten. Men sedan uttalade departementschefen också (prop. s. 52):

En förutsättning för försöksverksamheten bör vara att den – med vissa undantag – sker inom ramen för gällande hyreslag. I egentlig mening blir det alltså inte fråga om någon ny upplåtelseform. En återgång till den särskilda form för upplåtelse i bostadsförening som

innebär att andelsrätt och nyttjanderätt är fast knutna till varandra, är således inte aktuell.

Av propositionen framgår också att tanken var att regeringen som ett villkor för tillstånd skulle föreskriva att hyresavtal skulle tecknas separat och skilt från andelsrätt i föreningen (prop. s. 53 och 73).

Uttalandena är motsägelsefulla, vad gäller vilka kopplingar som skall finnas mellan andelsrätt och nyttjanderätt för att förbudet i 1 kap. 8 § BRL skall slå till. Det finns därför skäl att se på bestämmelsernas framväxt, innan något ställningstagande görs. Först bör dock något sägas om vilka typer av föreningar som genom åren har funnits.

Olika typer av föreningar

1978 års bostadsrättskommitté hade i uppdrag att bl.a. utreda förekomsten av bostadsföreningar som den dåvarande BRL inte var tillämplig på. Avsikten var att kommittén med sin utredning som bakgrund skulle överväga behovet av ett förenklat förfarande vid ombildning till bostadsrätt. Kommittén redovisade sin utredning i betänkandet Från hyresrätt till bostadsrätt (SOU 1981:74 s. 144 ff.). Kommittén redogjorde där också för de typer av föreningar som den hade träffat på.

Kommittén tog först upp *andelshus*. Därmed avsågs hus i vilka nyttjanderätt till lägenheter grundar sig på äganderätt av ideella andelar av fastigheten eller på delägarskap i handelsbolag eller kommanditbolag. Kommittén tillade att beteckningen andelshus också hade kommit att användas för fjällstugor m.m. där veckoupplåtelse under året äger rum samt som benämning på hus där nyttjanderätten grundas på aktier eller på andelsrätt i en s.k. bostadsförening.

Bostadsföreningar är, enligt kommittén, ekonomiska föreningar som upplåter lägenheter på antingen obegränsad eller begränsad tid. Kommittén tillade att rätten att nyttja lägenheten kan vara på ett eller annat sätt knuten till andelsrätt i föreningen men att beteckningen förekommer även när sådan anknytning inte föreligger.

Före år 1930 var det enligt 1978 års bostadsrättskommitté vanligt att ekonomiska föreningar upplät andelsrätt i föreningen sammankopplad med nyttjanderätt för obegränsad tid till en lägenhet. Föreningarna angavs oftast ha kallats för *besittningsföreningar*.

Vid sidan av dessa föreningar förekom, enligt kommittén, *hyresföreningar*. De karakteriserades av att föreningarna kunde upplåta andelsrätt med vilken följde nyttjanderätt på begränsad tid. Andelsrätten kunde vara på ett eller annat sätt sammankopplad med nyttjanderätten, men det fanns också föreningar utan sådan fast sammankoppling.

Slutligen tog kommittén upp en typ av föreningar som angavs ha tillkommit för att kringgå 1942 års priskontrolllag. Dessa beskrevs så att de var organiserade som bostadsrättsföreningar men att lägenheterna uppläts åt medlemmarna på begränsad tid.

Av det sagda ser man alltså att de olika parametrar som finns – och som på olika sätt kan kombineras med varandra – är att nyttjanderätten kan vara upplåten på antingen begränsad eller obegränsad tid samt att nyttjanderätten kan vara antingen fast sammankopplad med andelsrätten eller sakna en sådan koppling.

Vilka förbud har då genom åren funnits?

Förbudens framväxt

Redan genom 1930 års BRL förbjöd man andra än bostadsrättsföreningar att upplåta nyttjanderätt till lägenhet för obegränsad tid, 1 § 1930 års BRL. Ända sedan 1930 års BRL har det funnits en övergångsbestämmelse som medger att föreningar som fanns redan när förbudet infördes har kunnat fortleva (punkten 4 i övergångsbestämmelserna till 1991 års BRL). Bestämmelserna om upplåtelse på *obegränsad* tid är i sammanhanget oproblematiska. De kan därför lämnas därhän. Det som återstår är därmed vilka förbud som funnits mot upplåtelse av nyttjanderätt på *begränsad* tid.

I lagstiftningsärendet inför 1930 års BRL uppmärksammade Lagrådet vad som benämndes hyresföreningar (NJA II 1930 s. 460 ff.). Lagrådet gjorde då den indelningen att ekonomiska föreningar med ändamål att bereda bostäder åt medlemmarna kunde delas upp i två typer av bostadsföreningar. De delades upp dels i hyresföreningar, där medlemmarna innehade lägenheten med hyresrätt, dels i föreningar med bostadsrätt, dvs. där nyttjanderätten hade upplåtits för obegränsad tid. Lagrådet såg två typer av hyresföreningar dels sådana där upplåtelsen skett för viss tid, dels sådana där hyrestiden lämnats obestämd (alltså inte obegränsad, då handlade det ju om bostadsrätt).

Lagrådet föreslog att man skulle förbjuda föreningar med obestämd hyrestid. Det motiverade Lagrådet för det första med att man såg vissa risker med denna form av hyresföreningar. Den kunde lätt förväxlas med bostadsrättsföreningar och skulle kunna utnyttjas till osunda bostadsföretag. För det andra menade Lagrådet att det var tvivelaktigt om något behov fanns av denna – som Lagrådet benämnde det – mellanform. Lagrådet föreslog ett förbud i BRL. I stället infördes ett förbud i den då gällande lagen om ekonomiska föreningar från år 1911 (lagens 2 §). Förbudet fick följande lydelse.

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.

Departementschefen motiverade förbudet på bl.a. följande sätt (NJA II 1930 s. 535).

Med en bestämmelse av denna innebörd avses att förbjuda den mellanform för upplåtelse åt föreningsmedlemmar, som hyresrätt för obestämd tid utgör, en form, som särskilt då den är förbunden med ett avstående från föreningens sida av uppsägningsrätten lättligen kan för föreningsmedlemmen framstå såsom innebärande en bostadsrätt i lagens mening och...

Departementschefen gjorde i propositionen också en del avgränsningar (ibid). Han ansåg att skäl saknades att utsträcka förbudet till andra föreningar än sådana som hade till ändamål att bereda bostäder åt medlemmarna. Inte heller ansåg han att förbudet borde omfatta upplåtelser för lägenhetsinnehavarens livstid.

Av det sagda framgår alltså att förbuden vid den tiden – om vi håller oss till upplåtelse av bostäder – förbjöd dels upplåtelser på obegränsad tid på annat sätt än av bostadsrättsföreningar, dels upplåtelser av en förening åt sina medlemmar på obestämd tid. Däremot var det alltså möjligt för en förening att åt sina medlemmar upplåta en bostadslägenhet på bestämd tid. Man bör observera att inget sades om kopplingen mellan andelsrätt och nyttjanderätt. Med andra ord bör graden av koppling ha varit betydelselös.

I sammanhanget bör nämnas att en övergångsbestämmelse fanns som tillät befintliga föreningar att fortsätta med sin verksamhet (se t.ex. NJA II 1930 s. 536). Den har senare, med vissa ändringar, fått efterföljare när BRL har reformerats.

År 1942 infördes en lag om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätter. Avsikten var att få kontroll på priserna för bostadsrätter, vilket man hade på hyrorna för hyresrätter. Departementschefen konstaterade i den aktuella propositionen att det före 1930 års lagstiftning om bostadsrättsföreningar hade bildats ett stort antal föreningar som också hade till syfte att bereda medlemmarna bostad. Han ansåg att kontrollbestämmelserna skulle bli mycket ofullständiga, om de inte inbegrep upplåtelse och överlåtelse av andelsrätt i sådana föreningar eller bolag, ”varmed följer besittningsrätt till lägenhet” (prop. 1942:341 s. 14). Departementschefen poängterade särskilt att bestämmelserna skulle vara tillämpliga även om den rätt till lägenheten som följde med

överlåtelse av andelsrätten i föreningen eller bolaget benämndes hyresrätt. Bestämmelsen fick den lydelsen att bestämmelserna för bostadsrätter skulle gälla ”med avseende å annan andelsrätt i förening eller aktiebolag, varmed följer rätt att besitta eller hyra lägenhet”.

Vissa ändringar i kontrollagstiftningen gjordes år 1945. Under beredningen av det ärendet utarbetades en promemoria av Justitiedepartementet. Där angavs att vissa nya bostadsföreningar hade uppträtt på marknaden efter kontrollagens införande (prop. 1945:371 s. 35). Det var alltså den typ som 1978 års bostadsrättskommitté beskrev som bostadsrättsföreningar men med upplåtelser på begränsad tid. Syftet med dessa föreningar var att undgå antingen priskontrollen eller det dåvarande utdragna kontrollförfarandet vid godkännande av ekonomiska planer. Denna med priskontrollen ”oförenliga verksamhet som bedrivits av vissa s.k. bostadsföreningar” ville man stoppa. Ett förbud ställdes därför upp för föreningar som inte var bostadsrättsförening eller aktiebolag att utan hyresnämndens tillstånd upplåta ”andelsrätt, varmed följer rätt att besitta eller hyra lägenhet”. Övergångsbestämmelser med undantag för befintliga föreningar meddelades.

Utänför hyresreglerat område var det fortfarande tillåtet att upplåta andelsrätt sammankopplad med nyttjanderätt på begränsad tid. Kontrollagen upphävdes år 1969. Då infördes ett generellt förbud mot andelsrättsupplåtelser, dock inskränkt på det sättet att förbudet gällde endast bostadslägenheter. Den aktuella kommitténs motiv var att man ansåg att något verkligt behov av denna typ av föreningar inte fanns. Vidare anförde kommittén att dessa föreningar inte var underkastade någon form av kontroll motsvarande den som gällde för bostadsrättsföreningar trots att upplåtelse av lägenheterna regelmässigt förenades med skyldighet att i någon form sätta in kapital i verksamheten.

Departementschefen uttalade i propositionen att vad kommittén anfört förtjänade beaktande. Han tillade att förslaget också torde främja en önskvärd enhetlighet på bostadsmarknaden, när det gällde olika former för upplåtelse (prop. 1968:161 s. 49 ff.). Det var således i dessa förarbeten som de uttalanden gjordes om sammankoppling mellan andelsrätt och nyttjanderätt, vilka man hänvisade till inför försöksverksamheten med kooperativ hyresrätt. Exakt återgivet uttalades följande i specialmotiveringen (prop. 1968:161 s. 52).

Bestämmelsen i paragrafen avser endast andelsrätt varmed följer rätt att besitta eller hyra bostadslägenhet. Rätten till lägenheten skall således vara sammankopplad med själva andelsrätten. Överlåts andelsrätt i förening eller bolag och hyresrätt till lägenhet var för sig är bestämmelsen inte tillämplig. I sådant fall gäller reglerna om hyra beträffande nyttjanderätten. Om ersättningen för andelsrätten är en

förtäckt ersättning för hyresrätten, torde reglerna om otillbörligt vederlag enligt hyreslagen bli tillämpliga.

Genom 1971 års BRL flöt en överensstämmande bestämmelse i stället in i BRL (79 §). Bestämmelsen hade följande lydelse.

Förening eller aktiebolag får ej upplåta andelsrätt med vilken följer rätt att för begränsad tid besitta eller hyra bostadslägenhet. Vad som sagts nu äger motsvarande tillämpning i fråga om andel i handelsbolag.

Departementschefen uttalade i propositionen följande (prop. 1971:12 s. 92).

Ända sedan mitten av 1940-talet har statsmakterna intagit den principiella ståndpunkten att upplåtelse av bostadslägenheter skall ske genom hyresavtal mellan fastighetsägare och hyresgäst eller i form av bostadsrätt. Härigenom har en önskvärd enhetlighet på bostadsmarknaden uppnåtts. Något verkligt behov av andra upplåtelseformer torde inte heller föreligga. Enligt min mening bör därför förbudet för förening eller aktiebolag att upplåta andelsrätt med vilken följer rätt att för begränsad tid besitta eller hyra bostadslägenhet bibehållas.

Uttalandet om enhetlighet leder tanken till att graden av koppling mellan andelsrätt och nyttjanderätt skulle sakna betydelse. Men saken kompliceras av den aktuella kommitténs, Bostadsrättskommittén, synsätt. Den menade att både det då gällande förbudet från år 1969 och det man föreslog inte avsåg fall då andelsrätt och hyresrätt till lägenhet överläts var för sig (SOU 1969:4 s. 91 och 95). Kommittén tillade att, om ersättningen för andelsrätten i de fallen är en förtäckt ersättning för hyresrätten, bestämmelsen i 65 § hyreslagen om förbud mot ersättning torde bli tillämplig (betänkandet s. 95). Kommitténs förslag avvek inte i sak från det i propositionen.

När bestämmelserna i 79 § 1971 års BRL år 1991 fördes över till 1 kap. 8 § BRL fanns ingen avsikt att göra några sakliga ändringar (prop. 1990/91:92 s. 157).

Högsta domstolens syn på bostadsföreningar

I sammanhanget bör nämnas Högsta domstolens avgörande NJA 1995 s. 613. Frågan var om en överlåtelse av andel i bostadsförening mot

särskild ersättning stred mot förbudet i 65 § hyreslagen. Högsta domstolens utgångspunkt var att man vid bedömningen får skilja mellan två typer av bostadsföreningar. I den ena är rätten att nyttja en bostadslägenhet direkt knuten till andel i föreningen på sådant sätt, att med en överlåtelse av andelsrätten utan vidare följer rätten att nyttja lägenheten. I den andra typen finns visserligen ett samband mellan andel i föreningen och nyttjanderätt till en lägenhet. Men sambandet är inte så fast att nyttjanderätten utan vidare omfattas av en överlåtelse av andelsrätten. Som exempel på sådant samband angav domstolen att sambandet uteslutande består i att nyttjanderätt upplåts endast till den som är medlem i föreningen.

Beträffande det förra slaget av föreningar menade Högsta domstolen att det föreningsrättsliga inslaget tar överhanden och fortsatte:

Det är därför inte möjligt att vid överlåtelse av andel i sådana föreningar som nu avses särskilja nyttjanderätten då det gäller vederlaget. Härav följer att förbudsbestämmelsen i 12 kap. 65 § JB inte kan anses tillämplig vid överlåtelse av sådan andelsrätt.

Beträffande det andra slaget av föreningar ansåg Högsta domstolen att det, på grund av det lösare sambandet mellan andelsrätten och nyttjanderätten, inte föreligger något hinder mot att vid en överlåtelse betrakta nyttjanderätten för sig också i fråga om vederlaget. Detta angavs gälla även om nyttjanderätten överläts tillsammans med andelsrätten. I sådana fall ansåg Högsta domstolen att förbudet mot ersättning i 65 § hyreslagen är tillämpligt.

Det man här bör notera är att Högsta domstolens resonemang förefaller botten i samma synsätt som redovisades i prop. 1968:161 och av Bostadsrättskommittén.

Våra slutsatser om rättsläget

I 1 kap. 8 § BRL talas om andelsrätt *med vilken följer* rätt att för begränsad tid besitta eller nyttja en bostadslägenhet. Redan ordalydelsen talar för att endast sådana föreningar omfattas där det finns en mer fast koppling mellan andelsrätten och nyttjanderätten. Enligt vår mening framgår det, när man har studerat bestämmelsernas framväxt, rätt tydligt att detta också har varit lagstiftarens avsikt. Uttalandena inför 1971 års BRL är i och för sig något motsägssefulla, men är rätt oklara och bör också ses mot bakgrund av kommittéförslaget. Den tolkning vi anser har mest fog för sig förefaller också harmoniera med Högsta dom-

stolens synsätt, även om vi är medvetna om att det avgörandet inte alls tar sikte på den här aktuella frågan.

Vår slutsats är alltså att förbudet i 1 kap. 8 § BRL tar sikte endast på upplåtelser för begränsad tid där det finns en mer fast koppling mellan andelsrätten och nyttjanderätten. Således innebär den bestämmelsen inte något förbud mot upplåtelser av bostadslägenheter för begränsad tid där en sådan fast koppling saknas.

Det sagda innebär att vi delar departementschefens bedömning i prop. 1986/87:37 att förbudet inte förefaller omfatta SKB:s verksamhet. Dispens från det förbudet skulle i så fall vara överflödigt för SKB.

Däremot menar vi att man av såväl de aktuella förarbetsuttalandena som Högsta domstolens avgörande kan utläsa att ersättning som en förening tar ut i samband med upplåtelse av nyttjanderätten kan innebära att man bryter mot 65 § hyreslagen. Det viktiga är inte vilken ”etikett” föreningen sätter på ersättningen. Avgörande är vad den i realiteten har utgjort ersättning för.

I de fall någon form av insats eller dylikt tas ut först i samband med upplåtelsen – t.ex. på det sättet att en avgift tas ut vid förvärvet av andelen och ger en köplats medan resten tas ut vid upplåtelsen – torde den sistnämnda ersättningen många gånger vara att bedöma som en ersättning för nyttjanderätten. Det som behövs i de fallen – om man anser att en sådan ersättning bör få tas ut – är således en dispens för *föreningen*, eller den juridiska person det annars kan vara fråga om, att ta ut ersättning för upplåtelse av nyttjanderätten.

Det sagda innebär inte att dispensen mot förbudet i 1 kap. 8 § BRL i punkten 7 i övergångsbestämmelserna till 1991 års BRL behöver vara överflödig. Föreningar kan finnas som upplåter för begränsad tid och där en fast koppling råder mellan andelsrätten och nyttjanderätten. Vi har varken uppdrag att göra en kartläggning av detta eller att överväga ett förbud mot sådana befintliga föreningar.

Vad bör gälla för framtiden?

Mot den tecknade bakgrunden anser vi att våra direktiv, beträffande kooperativa hyresrättsföreningar, inte pekar ut en viss koppling som skall råda mellan andels- och nyttjanderätten. För oss återstår därför att ta ställning i detta hänseende.

Att föreningar bör omfattas där en fast koppling saknas anser vi närmast självklart. Det gäller inte minst mot bakgrund av att detta har varit det vanliga bland föreningar som omfattades av försöksverksamheten. Dessutom fungerar SKB så. Enligt vår bedömning är det med denna konstruktion också enklast att leva upp till den grundläggande

idén med upplåtelseformen att det inte skall vara möjligt för hyresgästen att till valfritt pris överlåta hyresrätten. Bör då regleringen av kooperativa hyresrättsföreningar acceptera även föreningar där en fast koppling finns?

Av redogörelsen för förbudsreglernas framväxt framgår att ett skäl för att förbjuda vissa typer av föreningar har varit att de har bedömts vara närmast förväxlingsbara med bostadsrättsföreningar. Mot det kan anföras att den skillnaden föreligger att det är fråga om tidsbegränsade upplåtelser och inte, vilket är fallet med bostadsrätter, upplåtelser för obegränsad tid. Men det finns trots allt en viss risk. Exempelvis medför en fast koppling att föreningen inte kan vara lika öppen beträffande medlemskap som en sedvanlig ekonomisk förening. Öppenheten måste begränsas på samma sätt som har skett för bostadsrättsföreningar.

Enligt vår bedömning skulle föreningar med fast koppling göra regelverket mer komplicerat och komplext. I flera avseenden skulle olika regler behövas för de två varianterna. Bl.a. skulle särskilda regler behövas för att uppnå de begränsningar avseende överlåtbarheten som upplåtelseformen skall vara förenad med. Det bör poängteras att det enligt vår bedömning inte rör sig om behov av någon enstaka särregel utan ett flertal regler. En uppenbar risk finns att regelverket skulle bli onödigt snårigt för lekmän som skall tillämpa det, t.ex. styrelseledamöterna.

Vi kan inte heller se att en öppning för föreningar med fast koppling innebär några direkta fördelar. När man tillåter föreningar utan fast koppling finns möjligheter att upprätta kösystem o.d. inom ramen för skillnaden mellan förvärvet av andelsrätten respektive det senare eventuella förvärvet av nyttjanderätten. Och i föreningar där t.ex. någon kö inte finns är det ju inget som i praktiken hindrar att den som förvärvar en andel regelmässigt också samtidigt förvärvar nyttjanderätten. Däremot skulle ett förbud mot föreningar som saknar fast koppling kunna innebära komplikationer för bl.a. föreningar med kösystem.

Vi föreslår därför att den permanenta lagstiftning som vi har i uppdrag att lägga fram förslag till skall omfatta föreningar där en fast koppling saknas men inte föreningar där en sådan koppling finns.

Vår tolkning är alltså att bestämmelsen i 1 kap. 8 § första stycket BRL avser endast föreningar där en fast koppling finns. En sådan koppling skall saknas i kooperativa hyresrättsföreningar. Mot bakgrund av detta nödvändiggör införandet av upplåtelseformen kooperativ hyresrätt inte några inskränkningar – i form av undantag för kooperativa hyresrättsföreningar – i upplåtelseförbudet i 1 kap. 8 § BRL.

Vår tolkning innebär emellertid också att upplåtelseförbudet i 1 kap. 8 § BRL inte hindrar att juridiska personer, utanför reglerna om kooperativ hyresrätt, bedriver samma form av verksamhet som koope-

rativa hyresrättsföreningar skall bedriva. Nu kommer det alternativet förhoppningsvis inte vara särskilt attraktivt. Med rätt utformade regler bör det vara fördelaktigast att falla under regelverket. Förbudet i 65 § hyreslagen innebär också att möjligheterna är små för en förening som inte är en kooperativ hyresrättsförening att kräva kapitalinsatser av tillträdande hyresgäster. Vi ser dock inget skäl att tillåta att föreningar till sina medlemmar skall kunna upplåta hyresrätt utan att falla under regelverket för kooperativa hyresrättsföreningar. Därför föreslår vi ett förbud mot det. Förbudet bör, på samma sätt som förbudet i 1 kap. 8 § BRL, vara avgränsat till att avse upplåtelser av bostadslägenheter.

Man skulle kunna överväga att ställa upp ett vidare förbud än så. Enligt vår uppfattning förutsätter emellertid det inte bara ingående överväganden utan också en kartläggning av vilka typer av konstruktioner som finns i dag. Avgränsningar måste göras. Saken är inte så enkel att juridiska personer kan förbjudas att upplåta nyttjanderätt för begränsad tid. Det skulle ju innebära ett förbud för juridiska personer mot upplåtelse av vanlig hyresrätt. De nu nämnda frågeställningarna ligger emellertid utanför ramen för vårt uppdrag.

Vi föreslår således ett förbud mot ekonomiska föreningar som har till ändamål att upplåta nyttjanderätt för begränsad tid till medlemmar i föreningen. Förbudet bör, liksom upplåtelseförbudet i 1 kap. 8 § BRL, vara straffsanktionerat.

Eftersom rättsläget i flera fall har ansetts oklart i fråga om vad det nuvarande upplåtelseförbudet i 1 kap. 8 § BRL innebär anser vi det lämpligt att nu i 1 kap. 8 § första stycket BRL klargöra att endast fall omfattas av förbudet där det finns en fast koppling. Det anser vi bör ske genom att man byter ut lokutionen ”andelsrätt med vilken följer rätt att” mot ”andelsrätt som ger rätt att”.

3.2.3 Bör regler finnas om antalet medlemmar och lägenheter samt om viss närhet mellan husen?

Vårt förslag: För kooperativa hyresrättsföreningar skall gälla att antalet medlemmar och lägenheter skall uppgå till minst tre.

Däremot skall, i fall då föreningen har fler än ett hus, inte något krav ställas upp på en viss närhet mellan husen.

Allmänt

En förutsättning för att en bostadsrättsförening skall få upplåta bostadsrätt är att en ekonomisk plan har registrerats. Vi återkommer till eko-

nomiska planer i kapitel 5. Registrering av ekonomisk plan förutsätter i sin tur bl.a. att minst tre lägenheter är avsedda att upplåtas med bostadsrätt och att, om föreningen har fler än ett hus, husen ligger så nära varandra att en ”ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrätts-havarna”, 1 kap. 5 § BRL. Varför är det så?

Minsta antalet medlemmar och lägenheter bör vara reglerat

Kravet på minst tre lägenheter hänger samman med att en förutsättning för registrering av en bostadsrättsförening är att den har minst tre medlemmar, 1 kap. 2 § BRL. I det kooperativa synsättet anses ligga att det skall finnas ett visst minsta antal medlemmar som aktivt medverkar i föreningens verksamhet. Och tanken är att föreningen skall kunna erbjuda alla medlemmar en lägenhet (prop. 1990/91:92 s. 57 och 1992/93:144 s. 8 f.).

Även för ekonomiska föreningar gäller att minst tre *medlemmar* skall finnas, 2 kap. 1 § föreningslagen. Detta krav bör gälla för kooperativa hyresrättsföreningar också.

Vi anser vidare att ett krav motsvarande det för bostadsrättsföreningar på minst tre *lägenheter* bör gälla. I och för sig framstår, i vart fall i dagsläget, risken för mindre föreningar än så som minimal. Det är svårt att se motiven för det. Men några skäl för att tillåta föreningar bestående av t.ex. en lägenhet finns inte. Det är också så att tillämpning av reglerna om blockuthyrning förutsätter minst tre lägenheter. I avsnitt 7.2 föreslår vi att dessa regler skall gälla för kooperativa hyresrättsföreningar enligt hyresmodellen i relationen mellan föreningen och fastighetsägaren. Vidare är en förutsättning för tillämpning av reglerna om ombildning i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt att antalet lägenheter uppgår till minst tre. Den lagen föreslår vi i avsnitt 18.1.2 skall utvidgas att gälla även för ombildning till kooperativ hyresrätt.

Bestämmelserna i BRL är utformade så att antalet lägenheter måste uppgå till minst tre för att registrering av den ekonomiska planen skall beviljas. Sådan registrering är i sin tur en förutsättning för att en bostadsrättsförening skall ha rätt att upplåta lägenheter med bostadsrätt. Något krav på upprättande och registrering av ekonomisk plan skall normalt inte gälla för att en kooperativ hyresrättsförening skall få upplåta kooperativ hyresrätt, se avsnitt 5.2.1. Vi föreslår därför att det i den grundläggande paragrafen om vad som utgör en kooperativ hyresrättsförening – alltså där de i avsnitt 3.2.1 angivna ändamålen anges – också anges att antalet lägenheter som skall upplåtas med kooperativ hyresrätt skall uppgå till minst tre.

Närheten mellan husen

Kravet på viss närhet mellan husen, när föreningen har fler än ett hus, infördes för bostadsrättsföreningar år 1991. Två skäl anfördes i förarbetena för denna ordning (prop. 1990/91:92 s. 59 f.). Det hade börjat bildas bostadsrättsföreningar – främst tänkte man på sådana med småhus – där föreningsformen hade valts av finansiella eller skattemässiga skäl. Dessa skäl ansågs ha gått före intresset av en ändamålsenlig samverkan. Intresset av kooperativ samverkan i de fallen bedömdes låg. Det andra skälet var att man ville markera att det kooperativa synsättet även i fortsättningen skulle präglade bostadsrättslagstiftningen.

En övergångsbestämmelse (sjätte punkten) infördes samtidigt. Enkelt uttryckt kan sägas att den innebär att hus som bostadsrättsföreningar hade förvärvat före ikraftträdandet av 1991 års BRL inte omfattas av kravet på viss närhet.

Det kan konstateras att det i dag finns kooperativa hyresrättsföreningar, bl.a. SKB, som inte uppfyller kraven på närhet i BRL. Om ett krav på viss närhet ställs upp för kooperativa hyresrättsföreningar, torde därför en övergångsbestämmelse behövas liknande den till 1991 års BRL. Det bör framhållas att en sådan lösning inte skulle vara utan nackdelar. Den skulle nämligen innebära att nya kooperativa hyresrättsföreningar inte kunde konkurrera på lika villkor med befintliga föreningar.

Men finns det då skäl att ställa upp ett krav på sådan närhet som avses i BRL? Även kooperativa hyresrättsföreningar skall vila på ett kooperativt synsätt. Vi anser dock att en ändamålsenlig samverkan i regel kan ske, även om husen inte har den aktuella närheten. SKB får sägas utgöra ett ”levande” bevis på detta. Men framför allt hänger vår slutsats samman med att vi gör bedömningen att de fall som främst var grunden för kravet i BRL inte kommer att få sin motsvarighet här. Det man siktede in sig på var föreningar med småhus som bildades för att lånefinansieringen blev bättre eller för att detta gav skattemässiga fördelar. Dagens subventions- eller skattesystem ger inte incitament för ett motsvarande agerande inom ramen för kooperativ hyresrätt.

4 Föreningen och medlemmarna

4.1 Bakgrund

4.1.1 Föreningslagen och BRL

I korthet redogörs här för vad som enligt föreningslagen och BRL gäller avseende inträde och utträde som medlem i ekonomiska föreningar respektive bostadsrättsföreningar.

För ekonomiska föreningar gäller den s.k. öppenhetsprincipen. En ekonomisk förening får inte vägra någon inträde som medlem, om det inte finns särskilda skäl för vägran med hänsyn till arten eller omfattningen av föreningens verksamhet eller föreningens syfte eller annan orsak, 3 kap. 1 § första stycket föreningslagen. De möjligheter som finns att vägra inträde innebär bl.a. att en förening kan ställa upp som krav att medlemmarna tillhör en viss yrkesgrupp eller att föreningens verksamhet skall vara begränsad till ett visst geografiskt område (se vidare Mallmén, Anders, Lagen om ekonomiska föreningar, 2 uppl., 1995, s. 99 f.). Sökanden kan begära domstols prövning av ett beslut att vägra honom medlemskap.

Öppenhetsprincipen är mer inskränkt för bostadsrättsföreningar än för andra ekonomiska föreningar. Det hänger samman med att en begränsning av antalet medlemmar är nödvändig. Antalet lägenheter är ju begränsat. När bostadsrättsföreningen upplåter bostadsrätt är föreningens handlingsfrihet stor att välja sina medlemmar (se vidare Julius m.fl., Bostadsrättslagen, 2 uppl., 1998, s. 43). Vid senare övergångar av bostadsrätten är som vi snart skall se möjligheterna att vägra medlemskap mindre.

Bostadsrättsföreningens styrelse prövar ansökningar om medlemskap i föreningen. Styrelsen skall vid prövningen iaktta bl.a. vad som anges i föreningens stadgar. Vissa stadgevillkor är dock enligt 3 kap. 2 § BRL utan verkan. Bl.a. får inte ett visst medborgarskap eller en viss inkomst utgöra en förutsättning för inträde i föreningen. Huvudregeln om rätten till medlemskap vid övergång av bostadsrätt regleras i 2 kap. 3 § BRL. Medlemskap får inte vägras, om villkoren i stadgarna är upp-

fyllda och föreningen ”skäligen bör godta” sökanden som bostadsrätts-havare.

Det finns sedan särskilda bestämmelser bl.a. avseende juridiska personers förvärv, makes rätt till medlemskap och hyresgästs rätt till medlemskap vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

Nämnas bör att föreningslagen gör en skillnad mellan medlemskap och andel. Förvärv av en andel kan flytta fram positionerna när det gäller rätten till medlemskap även om detta inte är huvudregeln, 3 kap. 2 och 3 §§ föreningslagen.

Olika bestämmelser gäller också för utträde ur ekonomiska föreningar respektive bostadsrättsföreningar. Nämnas kan att i en bostadsrättsförening anses normalt den som inte längre är bostadsrättshavare ha utträtt ur föreningen, 2 kap. 11 § andra stycket BRL.

4.1.2 Hyreslagen och BRL

Hyreslagen

Hyresgästens uppsägningsrätt och rätt att överlåta hyresrätten hör systematiskt egentligen kanske mer hemma under rättigheter och skyldigheter. Enligt vår mening är det emellertid inte möjligt att behandla uppsägnings- och överlåtelserätten fristående från frågorna om inträde i och utträde ur föreningen. Här ges därför en kort presentation av vad som gäller i dessa avseenden för hyresgästen samt, i motsvarande situationer, för bostadsrättshavaren.

Hyresavtal kan ingås för obestämd eller bestämd tid. Om ett hyresförhållande inte har varat mer än nio månader i följd och hyresavtalet har ingåtts för bestämd tid, upphör det att gälla vid hyrestidens utgång. I alla andra fall krävs uppsägning för att avtalet skall upphöra att gälla, 3 § hyreslagen. Olika uppsägningstider gäller sedan beroende på vilken sorts avtal det gäller och vem som säger upp. Här kan bara nämnas att en hyresgäst som hyr en bostadslägenhet aldrig har längre uppsägningstid än tre månader.

Hyresgästens möjligheter att överlåta hyresrätten är inskränkta. Huvudregeln är att hyresvärdens samtycke krävs, 32 § hyreslagen. Ett antal undantag finns dock, 33 – 37 §§ hyreslagen. Bl.a. kan hyresnämndens tillstånd ersätta samtycket, om man vill byta en bostadslägenhet mot en annan bostad eller vill överlåta en lokal för handel eller industri. Beträffande bostadslägenheter gäller ett förbud mot att ställa upp villkor om särskild ersättning för upplåtelse eller överlåtelse, 65 § hyreslagen. Förbudet är straffrättsligt sanktionerat.

BRL

BRL vilar på en helt annan grundtanke. Det normala är att bostadsrättshavaren själv avyttrar sin bostadsrätt. Normalt sett är detta också det enda sättet för bostadsrättshavaren att få tillbaka vad denne har betalat för bostadsrätten vid sitt förvärv. Bl.a. den inskränkningen finns dock att en överlåtelse blir ogiltig om förvärvaren vägras medlemskap, 6 kap. 5 § BRL.

Rätt till uppsägning föreligger i vissa speciella situationer. Bl.a. har föreningen rätt att säga upp en bostadsrättshavare, om nyttjanderätten är förverkad för att årsavgiften inte har betalats. Nämnas bör också att en bostadsrättshavare har rätt att avsäga sig sin bostadsrätt, 2 kap. 11 § BRL. Detta kan dock göras tidigast två år från upplåtelsen. Avsägelsen innebär att bostadsrättshavaren blir fri från sina förpliktelser. Någon rätt att få tillbaka sin insats eller den köpeskillning bostadsrättshavaren kan ha erlagt finns emellertid inte.

4.2 Överväganden och förslag

4.2.1 Föreningslagens regler kan i stor utsträckning gälla

Vårt förslag: Föreningslagens bestämmelser om inträde i och utträde ur föreningen skall gälla för kooperativa hyresrättsföreningar, när inte avvikande bestämmelser behövs.

Vi har i avsnitt 3.2.2 tagit ställning för att någon fast koppling inte skall finnas mellan andelsrätten och nyttjanderätten. Det medför att man måste överväga vad som bör gälla för inledandet respektive avslutandet av såväl det föreningsrättsliga som nyttjanderättsliga förhållandet.

När det gäller de grundläggande föreningsrättsliga frågorna ser vi i ett utgångsläge inget skäl att göra avvikelser gentemot vad som normalt gäller för ekonomiska föreningar i de aktuella avseendena. Med andra ord bör samma regler gälla för inträde i och utträde ur en kooperativ hyresrättsförening och för förvärv av andelsrätt som gäller för vanliga ekonomiska föreningar, när inte särskilda förhållanden påkallar annat. Eftersom andelsrätten och medlemskapet skall leva ett fritt liv i förhållande till nyttjanderätten finns inte samma skäl för inskränkningar jämfört med andra, vanliga ekonomiska föreningar som det finns för bostadsrättsföreningar. Men i olika avseenden finns trots det skäl att överväga om avvikelser från föreningslagen bör göras. Det gör vi i de följande avsnitten.

4.2.2 Begränsningar i medlemsantagningen

Vårt förslag: Några bestämmelser avseende möjligheter till begränsning av antagningen av medlemmar utöver föreningslagens skall – här bortses från ombildningssituationen – inte finnas.

Den som är missnöjd med att föreningen har vägrat medlemskap får vända sig till allmän domstol.

Behövs särskilda begränsningar?

Som nämndes i avsnitt 4.1.1 gäller öppenhetsprincipen för ekonomiska föreningar. Med andra ord innebär föreningslagen inget hinder mot att en kooperativ hyresrättsförening som så önskar tar emot alla som ansöker om medlemskap som medlemmar, t.ex. för att bygga upp ett kösystem.

Men fullt legitima skäl kan å andra sidan finnas för en kooperativ hyresrättsförening att försöka ställa upp begränsningar för medlemsantagningen. Föreningen kan t.ex. inrikta sig på en viss kategori boende såsom äldre eller ungdomar. Flera exempel på det har funnits under försöksverksamheten med kooperativ hyresrätt (se t.ex. Boverkets rapport [1996:7] Utvärdering av försöksverksamheten med Kooperativ hyresrätt, s. 16). Ett annat exempel är att föreningen kan vilja begränsa antalet medlemmar i förhållande till antalet lägenheter.

Föreningslagen ger vissa möjligheter att begränsa intaget. Inträde som medlem kan vägras med hänsyn till arten eller omfattningen av föreningens verksamhet eller föreningens syfte eller annan orsak, 3 kap. 1 § föreningslagen. Vi bedömer att det inte finns hinder mot att ställa upp villkor om att sökanden skall tillhöra någon viss kategori eller att begränsa antalet medlemmar med hänsyn till antalet lägenheter (jfr t.ex. Rodhe, Knut, Föreningslagen, 8 uppl., 1988, s. 37 ff. och Mallmén, Anders, Lagen om ekonomiska föreningar, 2 uppl., 1995, s. 99 f.). Vi ser därför inte något behov av särregler – i de här diskuterade hänseendena – för kooperativa hyresrättsföreningar.

Slutligen bör nämnas att SKB i sina stadgar har en begränsning så att endast fysiska personer antas som medlemmar. Något hinder mot ett sådant förbud kan vi, som framgått av det sagda, inte se. Vi anser emellertid inte att någon sådan begränsning bör ställas upp i författning. Det beror dels på föreningens möjligheter att själv göra begränsningen, dels på vårt ställningstagande i avsnitt 3.2.1 att en kooperativ hyresrättsförening skall kunna ha till ändamål att hyra ut lokaler till sina medlemmar.

Domstols prövning av vägrat medlemskap

Den som är missnöjd med att ha vägrats medlemskap i en ekonomisk förening får stämma föreningen vid allmän domstol. Där får den missnöjde yrka att domstolen fastställer att han har rätt att bli medlem. Den som har förvärvat en bostadsrätt men vägrats medlemskap i en bostadsrättsförening kan i stället hänskjuta frågan till hyresnämnden, 2 kap. 10 § BRL. En möjlighet är givetvis att öppna denna väg också för den som har vägrats medlemskap i en kooperativ hyresrättsförening.

Vår bedömning är dock att så inte bör ske. Vi har tagit ställning för att en fast koppling inte skall finnas mellan andels- och nyttjanderätten. Skälen framstår inte som särskilt starka för att hyresnämnden skall pröva medlemskapet i fall där det över huvud taget inte har varit aktuellt att i samband med inträde också upplåta hyresrätt.

Det bör påpekas att rätten att få ett vägrat medlemskap i en bostadsrättsförening prövat förutsätter att sökanden genom övergång har förvärvat en bostadsrätt. När en ny bostadsrättsförening *upplåter* sina bostadsrätter saknar den möjlighet att vända sig till hyresnämnden som inte har fått en bostadsrätt upplåten och inte antagits som medlem.

Vårt ställningstagande måste också ses i ljuset av att vi i avsnitt 4.2.6 föreslår att hyreslagens regler om överlåtelse av hyresrätt skall gälla. Det innebär att hyresnämnden kommer att ha att pröva överlåtelser i den utsträckning hyreslagen föreskriver detta, bl.a. frågor om byte när parterna inte kommer överens. Och vi föreslår vidare att en kooperativ hyresrättsförening inte skall kunna vägra den medlemskap som har gjort ett giltigt förvärv av en hyresrätt i föreningen. Därmed är det svårt att se att en särskild bestämmelse om hänskjutande till hyresnämnd skulle ha någon direkt praktisk betydelse i fall då upplåtelse av hyresrätt skulle varit aktuell i samband med det begärda inträdet. Det är i sin tur endast i sådana fall det är befogat att använda sig av hyresnämnden.

Däremot kan saken ställa sig annorlunda vid ombildning av hyresrätt till kooperativ hyresrätt. Huruvida hänskjutande av medlemskapsfrågor till hyresnämnden bör medges vid ombildning överväger vi i avsnitt 18.2.2.

4.2.3 Tillskott utöver den vanliga medlemsinsatsen

Vårt förslag: En kooperativ hyresrättsförening skall ha rätt att ta ut en särskild ersättning i samband med upplåtelse av hyresrätt till en medlem. Ersättningen skall kallas *upplåtelseinsats*.

En medlem i en ekonomisk förening skall tillskjuta en insats, *medlemsinsatsen*. Dess storlek skall vara bestämd i stadgarna, 2 kap. 2 § föreningslagen. En ekonomisk förenings stadgar kan medge den som så önskar att betala fler än en medlemsinsats. Stadgarna kan också innebära att olika medlemsgrupper har olika insatsskyldighet. Något delade uppfattningar finns i frågan huruvida detta är tillåtet eller om man för att uppnå sådana resultat i stället skall variera antalet lika stora andelar. (Se t.ex. Mallmén, Anders, Lagen om ekonomiska föreningar, 2 uppl., 1995, s. 69 och Rodhe, Knut, Föreningslagen, 8 uppl., 1988, s. 63).

Antalet insatser kan sättas i förhållande till att en viss händelse inträffar. Det är därför möjligt att i stadgarna ange att medlemsinsats skall utgå i förhållande till den varumängd som medlemmarna levererar till eller köper av föreningen. Samtidigt är det viktigt att klargöra gränsen mellan insatser och avgifter. Exempelvis kan medlemmen återfå insatsen men inte avgifter vid sitt utträde. (Se t.ex. Mallmén, a.a., s. 69 och Hagbergh m.fl., Lagen om ekonomiska föreningar, 5 uppl., 1981, s. 33 f.).

Det förekommer i dag i kooperativa hyresrättsföreningar att den som tillträder som medlem i samband med det betalar en viss insats. Vid tecknandet av hyreskontrakt betalas ytterligare insatser. Deras storlek bestäms av lägenhetens storlek.

I avsnitt 3.2.2 drog vi, med hänvisning till vissa förarbetsuttalanden och rättsfallet NJA 1995 s. 613, slutsatsen att ersättningar som betalas vid upplåtelsen enligt gällande rätt kan vara att bedöma som en ersättning för nyttjanderätten. Det avgörande är därvid inte vad ersättningen kallas utan vad den i realiteten utgör ersättning för. Om ersättningen anses avse upplåtelsen och upplåtelsen avser en bostadslägenhet, kan man hamna i strid med 65 § hyreslagen.

Till stöd för den angivna uppfattningen kan vidare följande anföras. Normalt sett är ingen beredd att betala överpris för en andel i en ekonomisk förening. Alla som önskar bli medlemmar kan bli det genom att förvärva en andel direkt av föreningen. Det som kan få en spekulant att betala överpris för andelar i en kooperativ hyresrättsförening är den begränsade tillgången till hyresrätter. Överpriset är spekulanten beredd att betala endast om denne är garanterad att komma i åtnjutande av den aktuella hyresrätten.

Vi anser att det ofta kan finnas fullt legitima skäl för en kooperativ hyresrättsförening att ta ut en särskild ersättning i samband med upplåtelsen. Inte minst gäller det mot bakgrund av vårt förslag att en fast koppling skall saknas mellan andelsrätten och nyttjanderätten i kooperativa hyresrättsföreningar. Det är då rimligt att föreningen skall kunna ta ut en viss insats vid inträdet i föreningen och sedan vid en senare upplåtelse ta ut ytterligare insatser. Vi anser således att det bör vara

tillåtet för en kooperativ hyresrättsförening att kräva ytterligare kapitaltillskott i samband med upplåtelsen av hyresrätten.

En möjlighet som kan övervägas är att i författning slå fast att även sådana kapitaltillskott är att anse som sedvanliga medlemsinsatser och att de således inte omfattas av förbudet i 65 § hyreslagen. Ett alternativ är att anse kapitaltillskottet som en ersättning för nyttjanderätten men när det gäller återbetalning o.d. behandla tillskottet som en medlemsinsats.

Den förstnämnda lösningen innebär att principen i 65 § hyreslagen kan upprätthållas att ersättning inte får utgöra villkor för upplåtelse eller överlåtelse av bostadshyresrätt. Alternativet innebär att ett undantag måste göras från denna princip. Men om man anser att alla insatser är medlemsinsatser är de med insatserna följande andelarna enligt föreningslagen fritt överlåtbara. En ekonomisk förening kan inte förhindra en överlåtelse på annat sätt än genom att underkänna förvärvaren som medlem. Då blir överlåtelsen ogiltig. Föreningslagen innehåller inte heller några regler om vilket pris som får tas ut. Med andra ord kan hyresgästen sälja sina andelar hur dyrt som helst. Därför torde man med den förstnämnda lösningen behöva någon regel om pristak för andelarna. Det skulle emellertid innebära en avvikelse från den gängse synen på vanliga ekonomiska föreningar. Som tidigare nämnts finns normalt sett inget intresse av att betala överpriser. Föreningen är öppen för alla och man kan lika gärna betala direkt till föreningen. Med andra ord innebär den förstnämnda lösningen konflikter med principer i föreningslagen medan alternativet kräver undantag från förbudet i 65 § hyreslagen.

En fördel med det andra alternativet är att det mer ansluter till de principer som gäller i dag där man ser till vad ersättningen i realiteten avser. Därmed kan de principerna vara vägledande vid gränsdragningen för vad som är tillåtet osv.

Om alla insatser anses som vanliga medlemsinsatser blir med automatik de sedvanliga reglerna för medlemsinsatser tillämpliga, t.ex. vad gäller återbetalning. Men inget hindrar att dessa regler görs tillämpliga om alternativet, att anse kapitaltillskottet som ersättning för hyresrätten, väljs. Med den lösningen framstår dessutom möjligheten större till konstruktioner där återbetalning av belopp grundas på uppsägning av *hyresrätten*. Sådana konstruktioner möjliggör återbetalning av belopp som avser hyresrätten, samtidigt som personen ifråga står kvar som medlem med sin medlemsinsats. Den utformningen är, vilket utvecklas i nästa avsnitt, att föredra. En lösning där den aktuella ersättningen betraktas uteslutande som en föreningsrättslig insats förefaller försvåra återbetalning endast av belopp för nyttjanderätten.

Det torde inte heller bli möjligt att beräkna insatsers storlek i förhållande till lägenheternas olika storlek, om alla insatser anses som

vanliga medlemsinsatser. En fast koppling skall ju inte finnas mellan andels- och nyttjanderätten. I och med det saknas teoretiskt underlag för att koppla kapitaltillskott avseende andelar i föreningen till nyttjanderättens relativa värde. Men goda skäl kan finnas att differentiera kapitaltillskotten på denna grund.

Parentetiskt kan nämnas att i den mån man överväger möjligheter till pantsättning förefaller synsättet, att den aktuella insatsen är som vilken medlemsinsats som helst, medföra en del komplikationer. Det framstår nämligen som något svårövertygande att i ena stunden hävda att den insats som har erlagts i samband med upplåtelsen inte på något sätt är hänförlig till nyttjanderätten och sedan i samband med exekution anse att medlemmen/hyresgästen inte skall få behålla sin lägenhet. Avser insatserna endast andelar i föreningen kan man inte gärna hävda att hyresrätten skall få utmätas eller vara förverkad på grund av den uteblivna betalningen. Men om en exekutiv förvärvare inte kommer i åtnjutande av hyresrätten är andelarna i praktiken värdelösa som kreditobjekt.

Vi anser, mot den angivna bakgrunden, att ersättning som tas ut i samband med upplåtelse till medlem av hyresrätt bör utgöra en särskild form av insats. Vi föreslår att man benämner den *upplåtelseinsats*.

Vi återkommer till frågan vad som bör gälla beträffande återbetalning av denna insats o.d. i nästa avsnitt. Det bör också poängteras att den valda lösningen inte i sig innebär att hyresgästen skall ha rätt att fritt överlåta sin hyresrätt. Hur det bör vara med den saken överväger vi i avsnitt 4.2.6.

En ekonomisk förening har, som tidigare nämnts, möjlighet att ta ut årsavgifter. Det som krävs är att saken är reglerad i stadgarna, 2 kap. 2 § första stycket 5 föreningslagen. Ofta gäller avgiften sådant som föreningens administration. Utan att fördjupa sig i saken här kan nämnas att det inte alltid är helt lätt att dra gränsen mellan avgifter och insatser, bl.a. beroende på att avgifter kan vara engångsbelopp. Men beroende på vad beloppet är att klassificera som blir följderna olika, t.ex. vad gäller rätten att få tillbaka beloppet.

Man kan tänka sig att en kooperativ hyresrättsförening anser sig ha behov av att ta ut en årsavgift t.ex. för administration beträffande medlemmar som inte har en nyttjanderätt. Vi kan inte se något problem med en sådan avgift, utom på det sättet att den i vissa fall skulle kunna utgöra en förtäckt hyra och att den inte får strida mot likhetsprincipen. Vi återkommer därför till denna fråga i avsnitt 9.4.3 där vi behandlar bl.a. avgifter.

4.2.4 Frivilligt utträde ur föreningen

Vårt förslag: När en medlem frivilligt utträder ur en kooperativ hyresrättsförening skall föreningslagens regler om återbetalning av medlemsinsatser gälla.

En medlem som har sagt upp endast sin hyresrätt skall kunna stå kvar som medlem i föreningen, såvida inte föreningen i sina stadgar har ställt upp något hinder mot det.

För återbetalning av upplåtelseinsatsen skall, med ett undantag, gälla samma bestämmelser som för medlemsinsatser. För att de frister skall börja löpa som föregår utbetalningen skall det vara tillräckligt att medlemmen säger upp hyresrätten. Däremot skall alltså inte krävas att denne säger upp sig till utträde ur föreningen.

Situationen om inga särskilda bestämmelser införs

En medlem i en kooperativ hyresrättsförening kan tänkas vilja utträda ur denna. Om inga avvikande bestämmelser införs, innebär föreningslagen därvid följande av intresse i förevarande sammanhang.

Medlemmen har rätt att säga upp sig till utträde, 3 kap. 4 § föreningslagen. Något rätt att omedelbart avgå ur föreningen och få ut medlemsinsatserna föreligger inte. Avgång sker enligt huvudregeln vid utgången av det räkenskapsår som slutar näst efter en månad sedan medlemmen har sagt upp sig till utträde (eller uteslutits eller någon annan omständighet som föranlett avgången har inträffat), 3 kap. 5 § föreningslagen. Beroende på när medlemmen säger upp sig i förhållande till räkenskapsårets utgång kan alltså tidpunkten för avgången variera mellan en månad och nästan 13 månader. I stadgarna kan man förlänga den nämnda månaden till som mest sex månader. Då blir alltså maximum nästan 18 månader.

Rätten att få ut insatser uppstår först sex månader *efter* avgången, 4 kap. 1 § föreningslagen. Man får alltså lägga till ytterligare sex månader till de tidigare angivna tidsrymderna.

Inte heller har medlemmen en obetingad rätt att få ut allt som denne har erlagt i insats. Beloppet som betalas ut får nämligen inte överstiga vad som belöper på medlemmen i förhållande till övriga medlemmar av föreningens egna kapital enligt den balansräkning som hänför sig till tiden för utgången, 4 kap. 1 § föreningslagen. Närmare bestämmelser finns om hur det egna kapitalet skall beräknas. Den som avgår har dessutom rätt till del av beslutad vinstutdelning. Särskilda bestämmelser finns vidare om föreningen går i likvidation eller konkurs samt om

den avgående medlemmen har deltagit med högre belopp än vad man är skyldig att delta med.

Intressekonflikten i kooperativa hyresrättsföreningar

Hur lämpliga är då dessa bestämmelser för en kooperativ hyresrättsförening? Det är tydligt att olika intressen bryts mot varandra. Den medlem som står i begrepp att lämna föreningen kommer i allmänhet att göra detta för att förändra sitt boende. Medlemmen har därvid ofta ett behov av att få tillbaka sin insats.

Samtidigt gör denna typ av utbetalningar föreningen sårbar. Detta gäller särskilt föreningar enligt ägarmodellen. Dessa föreningar har i normalfallet behov av ett visst eget kapital för att finansiera sitt ägande av fastigheten eller innehav av tomträtten. I sin rapport om försöksverksamheten menade Boverket att en nödvändig åtgärd för att förbättra de kooperativa hyresrättsföreningarnas enligt ägarmodellen möjligheter att få lån är att säkerställa att insatsen aldrig kan få prioritet framför föreningens förpliktelser gentemot långivare (Boverkets rapport [1996:7] Utvärdering av försöksverksamheten med Kooperativ hyresrätt, s. 37 f.).

När det gäller behovet av och skyddet för det egna kapitalet är en kooperativ hyresrättsförening enligt ägarmodellen jämförbar med bostadsrättsföreningar. En bostadsrättshavare har normalt inte möjlighet att få tillbaka sin insats, utan måste försöka sälja sin bostadsrätt. Däremot kan en bostadsrättsförening tömma sig på eget kapital genom att besluta om sänkning av samtliga insatser. Mot sådana beslut föreslog Bostadsrättsutredningen en viss spärr (SOU 2000:2 s. 284 ff.). Beslut om sänkning av samtliga insatser skall, enligt förslaget, registreras vid Patent- och registreringsverket samt få verkställas först ett år efter registreringen.

Lösningen avseende återbetalning av insatser

Den spärrregel Bostadsrättsutredningen föreslog för bostadsrättsföreningar finns redan för ekonomiska föreningar, 7 kap. 14 § föreningslagen. Däremot är alltså i utgångsläget principerna motsatta när det gäller återfående av insatser. Men enligt 4 kap. 1 § fjärde stycket föreningslagen kan en ekonomisk förening ta bort eller begränsa rätten att vid avgången få ut insatser och vinstandel, utom i ett par undantagssituationer.

Bl.a. mot bakgrund av att en förening kan helt ta bort återbetalningsrätten har man i litteraturen framhållit möjligheten att på olika sätt villkora denna. Som giltiga har ansetts villkor om t.ex. att medlemmen upphör med viss verksamhet eller att den som av medlemmen har förvärvat den verksamhet eller den fastighet som är grundval för medlemskapet också har inträtt som medlem i föreningen (Mallmén, Anders, Lagen om ekonomiska föreningar, 2 uppl., 1995, s. 133 och Hagbergh m.fl., Lagen om ekonomiska föreningar, 5 uppl., 1981, s. 59).

Därmed skulle det enligt föreningslagen även för kooperativa hyresrättsföreningar vara möjligt att på olika sätt villkora återbetalningsrätten eller helt ta bort den. Givetvis gäller samma gränser som för andra föreningar. Bl.a. måste likhetsprincipen iakttas. Det innebär alltså att alla medlemmar skall behandlas lika. Konkurrenslagstiftning och 36 § lagen (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område är exempel på andra ramar (se vidare t.ex. Mallmén, a.a., s. 134). Men vi bedömer att föreningslagen inte innebär hinder mot att i stadgarna t.ex. ha ett villkor som innebär att rätten att återfå insatsen är beroende av att en ny kooperativ hyresgäst finns.

Det sagda innebär att föreningslagen ger ett mycket stort spelrum. Den optimala lösningen är den som utgör en riktig avvägning av de motstående intressena, dvs. medlemmarnas och kreditgivarnas. Enligt vår mening finns det emellertid inte ett svar som är rätt i alla olika fall. Vi har redan varit inne på att skillnader finns mellan kooperativa hyresrättsföreningar enligt ägar- respektive hyresmodellen. Behovet av att låna pengar är typiskt sett större i ägarmodellen.

Men vad som är optimalt beror också på sådant som konjunkturläge och konkurrenssituationen på kreditmarknaden. Att lagstiftaren pekar ut en lösning innebär därför ingen optimal lösning. Det är föreningen som bäst gör bedömningarna. Föreningen är bäst lämpad för att bedöma om man kan t.ex. få lån och rätt lånevillkor samtidigt som man har en efterfrågan på lägenheterna. Vi anser därför att man inte bör införa någon särlösning för kooperativa hyresrättsföreningar. Återbetalningsrätten vid frivilligt utträde och föreningens möjligheter att begränsa den bör vara desamma som i andra ekonomiska föreningar.

I sammanhanget bör framhållas att för beslut om ändring av stadgar gäller särskilda krav, 7 kap. 14 § föreningslagen. Och det är möjligt att sätta upp ytterligare villkor än de som anges i lag. Med andra ord kan en förening som villkor för ändring i stadgarna beträffande begränsningar i återbetalningsrätten ange godkännande av föreningens kreditgivare. Ett sådant skydd framstår som lika starkt som det skydd man kan uppnå genom en författningsreglering.

Vi återkommer i avsnitt 4.2.7 till återbetalningsrätten när hyresrätten är förverkad o.d.

Beträffande föreningsborgenärernas intressen bör också nämnas 4 kap. 2 § föreningslagen. Om föreningen sätts i konkurs på en ansökan som har gjorts inom ett år från en medlems avgång, är medlemmen skyldig att betala tillbaka vad han fått ut om det behövs för att täcka skulderna. Bestämmelsen torde vara avsedd att förhindra att medlemmarna i en förening som befinner sig på fallrepet genom massutträde försöker rädda sina medlemsinsatsbelopp (Rodhe, Knut, Föreningslagen, 8 uppl., 1988, s. 108).

Särskilt om tidpunkten för återbetalning

Föreningslagen medger inte att medlemmarna ges större rätt till återbetalning än vad som anges i lagen. Det framgår av bl.a. reglerna om överskottsutdelning, 10 kap 1 § föreningslagen. Exempelvis kan en ekonomisk förening inte bestämma att utbetalningar skall ske tidigare än vad föreningslagen föreskriver. Detta utgör ett skydd för borgenärerna men innebär en komplikation för en medlem i en kooperativ hyresrättsförening som står i begrepp att skaffa ett nytt boende.

En avvikelse från föreningslagen som innebär att föreningen skall kunna betala tillbaka insatsen vid en tidigare tidpunkt än vad som gäller för andra ekonomiska föreningar skulle innebära en rätt allvarlig försvagning av borgenärernas skydd. Den kan därför slå tillbaka mot föreningarna själva. I minnet bör hållas att flyttningar oftast inte sker direkt. Tillträdet brukar ligga en bit framåt i tiden.

En annan möjlighet är att villkora rätten till tidigare utbetalning av att en ny kooperativ hyresgäst finns. Men det skulle rätt kraftigt avvika från det synsätt som föreningslagen har. Lagens bestämmelser om insatser bygger inte alls på några kopplingar mellan vissa medlemmars utträde och nya medlemmars inträden.

Vi anser därför att starka skäl bör krävas för en sådan avvikelse. Vissa möjligheter kommer dessutom att finnas för den förening som vill medverka till att den tidigare kooperativa hyresgästen får tillbaka sina insatser. I avsnitt 4.2.6 föreslår vi vissa möjligheter för den kooperativa hyresgästen att överlåta sin andel och hyresrätt. Vår lösning där innebär att det blir möjligt att genomföra en överlåtelse som just får den önskade effekten. Vi ser därför inte skäl till några särbestämmelser vid frivilligt utträde utan att hyresrätten överlåts.

Möjligheterna att stå kvar som medlem efter egen uppsägning

En situation som bör nämnas i sammanhanget är den att en medlem i föreningen som innehar en nyttjanderätt säger upp denna men önskar stå kvar som medlem i föreningen. Föreningslagen som sådan innebär inte något hinder mot detta. Men det är också så att en ekonomisk förening i stadgarna kan ange grunder för uteslutning. En medlem får uteslutas på en sådan angiven grund, 3 kap. 4 § andra stycket föreningslagen.

Vissa gränser finns. Bl.a. får uteslutningsgrunden inte stå i strid med öppenhetsprincipen. Men i litteraturen har man gjort bedömningen att föreningen som uteslutningsgrund kan ange t.ex. att föreskrivna avgifter inte har betalats eller att medlemmen skall vara bosatt i ett visst område eller driva en viss verksamhet eller att medlemmen motarbetar föreningens ändamål (se t.ex. Mallmén, Anders, Lagen om ekonomiska föreningar, 2 uppl., 1995, s. 117 och Rodhe, Knut, Föreningslagen, 8 uppl., 1988, s. 43).

Enligt vår bedömning är det därför enligt föreningslagen möjligt för en förening att som uteslutningsgrund ange t.ex. att medlemmen har sagt upp sin hyresrätt. Även på det här området ser vi inget skäl att inskränka de möjligheter föreningslagen ger de kooperativa hyresrättsföreningarna eller att göra några vidgningar.

Vad som skall gälla för medlemskapet när hyresrätten är förverkad o.d. tar vi upp i avsnitt 4.2.7.

Återbetalning av upplåtelseinsatsen

Som konstaterats i det tidigare förefaller det inte innebära problem att beträffande kooperativa hyresrättsföreningar hålla i sär utträdet ur föreningen och uppsägningen av hyresrätten. Med de möjligheter som föreningslagen ger att välja olika lösningar borde föreningar och hyresgäster kunna finna tillfredsställande lösningar. Den fråga som här bör diskuteras är hur man bör se på upplåtelseinsatsen. Skall den behandlas som en medlemsinsats eller på något annat sätt?

Den ena möjligheten är således att föreskriva att bestämmelserna om insatser skall gälla också för upplåtelseinsatser. Därmed blir dessa insatser en del av föreningens egna kapital. Föreningslagen ger gränser för hur frikostig föreningen kan vara med återbetalning och medger samtidigt inskränkningar. Den andra modellen är att ett särskilt regelverk byggs upp för upplåtelseinsatserna.

Det enklaste är att ansluta till bestämmelserna för medlemsinsatser. Skälet för att avvika från dessa bestämmelser är närmast om man vill

ge hyresgästen större rättigheter. Men även i detta sammanhang gäller intressekonflikten mellan den enskildes och föreningens intressen. Vi gör här samma bedömning som vi gjorde beträffande medlemsinsatserna. Med andra ord bör föreningslagens regler gälla.

I ett avseende vill vi dock göra en avvikelse beträffande upplåtelseinsatserna. Vi har tidigare föreslagit att den som säger upp sin hyresrätt skall kunna stå kvar som medlem i föreningen, om inte något annat har bestämts i stadgarna. Ett krav för att de frister skall börja löpa som föregår återbetalningen är, enligt 3 kap. 5 § föreningslagen, att medlemmen har sagt upp sig till utträde ur föreningen. Så bör det inte vara. I stället bör det, för att fristerna skall börja löpa, vara tillräckligt att medlemmen har sagt upp sin *hyresrätt*.

Men sedan kan 3 kap. 5 § och 4 kap. 1 § föreningslagen tillämpas. Det innebär alltså bl.a. att föreningen i sina stadgar kan bestämma längre frister än föreningslagens. Denna utformning innebär således att medlemmen som säger upp sin hyresrätt får tillbaka upplåtelseinsatsen men kan stå kvar som medlem med sin medlemsinsats. Denna konstruktion förekommer i befintliga kooperativa hyresrättsföreningar, bl.a. SKB.

4.2.5 Uppräkning av insatser

Vårt förslag: Särskilda bestämmelser som medger uppräkning av insatserna vid medlems *avgång* skall inte finnas.

Uppräkning skall kunna göras av insatser vid en ny medlems *inträde* eller en ny upplåtelse av nyttjanderätt.

Uppräkning av insatser vid medlems avgång

En annan fråga som Boverket uppmärksammade i sin rapport om försöksverksamheten var indexuppräkning av insatser (Boverkets rapport [1996:7] Utvärdering av försöksverksamheten med Kooperativ hyresrätt, s. 36, 38 och 43). Boverket ansåg att ett klagörande behövs i förhållande till såväl förenings- som skattelagstiftningen. När det gäller skattefrågan menade Boverket att indexuppräkning som innebär endast en värdesäkring bör vara skattefri. Verket vägde också in frågan när man talade om nackdelen jämfört med bostadsrätter att hyresgästen inte har chans att göra en vinst vid en försäljning. Den form av uppräkning som Boverket hade i åtanke var alltså att den som redan har betalat insatser skall ha möjlighet att få tillbaka ett något större belopp vid sitt utträde.

Enligt arkiverat material från den sedermera nedlagda utredning som skulle bl.a. utvärdera försöksverksamheten med kooperativ hyresrätt (dir. 1990:54) förekom under försöksverksamheten stadgar som utlovade uppräknig av insatserna vid återbetalning. I en promemoria avseende en intervjuundersökning angavs att sådana stadgebestämmelser förekom i sju av åtta intervjuade föreningar enligt ägarmodellen och i en av nio föreningar enligt hyresmodellen. Boverket angav i sin rapport att 10 av 37 föreningar hade indexklausuler (rapporten s. 24).

Huruvida föreningslagen medger någon form av uppräknig av redan erlagd insats är oklart. Som en utgångspunkt kan nämnas Mallméns synsätt att en betald medlemsinsats inte ger upphov till en fordringsrätt och därmed inte heller rätt till ränta (Mallmén, Anders, Lagen om ekonomiska föreningar, 2 uppl., 1995, s. 68, se även Hagbergh m.fl., Lagen om ekonomiska föreningar, 5 uppl., 1981, s. 32). Hans inställning är i övrigt att det är ovisst om en stadgebestämmelse gäller om att en medlem skall ”få ut ett större belopp än den inbetalda insatsen” (a.a., s. 130). Rodhe har angett samma inställning men förefaller närmast ha tänkt på bestämmelser av innebörden att medlemmen skall få ut hela den på honom belöpande delen av föreningens nettobehållning (Rodhe, Knut, Föreningslagen, 8 uppl., 1988, s. 109, jfr dock s. 218). En annan inställning verkar ha varit att man inte kan utvidga rätten att få tillbaka den inbetalda insatsen (jfr Hagbergh m.fl., Lagen om ekonomiska föreningar, 5 uppl., 1981, s. 58).

Frågan måste enligt vår mening också ses mot den bakgrunden att föreningslagen innehåller vissa regler om i vilka former utbetalning till medlemmar får ske, 10 kap. 1 § föreningslagen. Föreningens medel får betalas ut till medlemmarna endast i form av överskottsutdelning, återbetalning av medlemsinsatser enligt 4 kap. föreningslagen, utbetalning vid nedsättning av medlemsinsatsernas belopp och utskiftning vid likvidation. Andra utbetalningar är olovliga och kan medföra bl.a. återbetalningsskyldighet för den som har tagit emot medlen.

Utvidgningar innebär att föreningsborgenärernas skydd försämras, vilket kan tas till intäkt för försiktighet. Men å andra sidan skall man också vara medveten om att kapitalskyddande aspekter av lagstiftaren inte alltid har satts i centrum. Exempelvis uttalades i förarbetena till 1951 års föreningslag följande (prop. 1951:34 s. 59 f.).

Utmärkande för aktiebolaget är att verksamheten drives på grundval av ett aktiekapital, vilket tillskjutes av delägarna och varå dessa erhålla utdelning genom andel i uppkommen vinst för bolaget. De ekonomiska föreningarna kännetecknas däremot i princip av att deras verksamhet åsyftar att främja delägarnas, medlemmarnas, intres-

sen på ett sätt som mera direkt anknyter till medlemmarnas hushållning eller förvärvsverksamhet.

Denna grundläggande skillnad mellan aktiebolag och ekonomiska föreningar påkallar tydligen i viss mån olika lagregler för de skilda företagsformerna. Lagstiftningen för aktiebolag och föreningar är också i åtskilliga hänseenden olikartad. Aktiebolagsrätten innehåller sålunda regler om aktiekapitalets bevarande inom bolaget, till skydd främst för aktieägarna och bolagets borgenärer. Då de ekonomiska föreningarna äro personsammanslutningar, har däremot för dem erfordrats en reglering i första hand beträffande inträde och utträde av medlemmar och därmed sammanhängande problem.

Det kan inflikas att Bostadsrättsutredningen gjorde bedömningen att frånvaron av särskilda bestämmelser om sänkning av samtliga insatser *inte* innebar något hinder mot att fatta ett sådant beslut på föreningsstämma (SOU 1998:80 s. 284 ff.). Det bör dock framhållas att den frågeställningen är något annorlunda. Exempelvis finns i BRL ingen direkt motsvarighet till 10 kap. 1 § föreningslagen som anger vilka utbetalningar till medlemmar som är tillåtna. Nämnda paragraf medger för övrigt utbetalning av belopp vid nedsättning av insatserna.

I sammanhanget bör nämnas att just 1951 års föreningslag innehöll en bestämmelse om utdelning som beräknades på annat sätt än i vilken utsträckning föreningens verksamhet hade tagit i anspråk. Sådan utdelning fick fastställas till högst fem procent per år av inbetalda insatser. I förarbetena framhölls att bestämmelsen underströk det angelägna i att från den aktuella föreningsformen skilja rena kapitalsammanslutningar (prop. 1951:34 s. 121 f.).

Genom åren kom bestämmelsen att ändras. Men först år 1998 slopades helt begränsningar i fråga om hur stora belopp relaterade till insatserna som får betalas ut. I det aktuella lagstiftningsärendet uttalade regeringen att, eftersom grundtanken med kooperativ företagsamhet inte är att verksamheten skall ge vinst, den traditionella kooperativa uppfattningen är att medlemmarna skall få så låg ränta som möjligt eller ingen ränta alls på sitt ägarkapital (prop. 1996/97:163 s. 30). Medlemmarna skall, enligt regeringen, i stället få ersättning för sin samhandel i form av förmånliga priser, högre service osv. Skälet för att slopa begränsningen var att man ville underlätta föreningarnas kapitalanskaffning. Tanken var att denna anskaffning underlättas om man kan erbjuda marknadsmässig avkastning på medlemsinsatsen.

Man kan då ställa frågan hur befogade de tidigare inskränkningarna för kvarvarande medlemmar kan anses ha varit om man fritt hade kunnat räkna upp insatsen för en utträdande medlem. Begränsningarna talar alltså mot att sådan fri uppräknings har varit tillåten. Ytterligare

bränner det till när man erinrar om att en medlem som utträder, förutom återfående av erlagda insatser, har rätt till beslutad vinstutdelning, 4 kap. 1 § föreningslagen. Tidigare gällde alltså de angivna begränsningarna även för denna vinstutdelning.

Vår bedömning är att det är tveksamt vad som gäller, men att en hel del talar *mot* att uppräknings av erlagda insatser i samband med att en medlem utträder är tillåten. Frågan blir då om man bör införa någon särskild bestämmelse för kooperativa hyresrättsföreningar som medger sådan uppräknings.

En möjlighet är att reglera gränserna i författning, eventuell i kombination med att en myndighet bemyndigas att meddela närmare föreskrifter. Då måste föreningarna orientera sig i dessa föreskrifter, vilket innebär en viss komplikation. En annan möjlighet är att låta föreningarna fritt bestämma uppräknings storlek. En risk finns då för oklara stadgelsebestämmelser. Vidare medger en sådan lösning inte bara värdesäkring utan också att ytterligare avkastning på kapitalet kan erbjudas. Bör då någon av de här typerna av reglering införas?

Det handlar om motstående intressen. Uppräknings är en fördyring för föreningen men fördelaktig för den enskilde. Den är negativ för kreditgivare, eftersom den innebär att kapitalskyddet i viss mån försvagas. Oavsett vilken lösning som väljs kan uppräkningsbestämmelser innebära en ökad risk för tvistigheter vid innehavarbyten. Men det anser vi inte är det avgörande.

En uppräknings kan hävdas innebära att man värdesäkrar insatserna, t.ex. i tider med inflation. Högre uppräknings innebär dessutom att avkastning ges på kapitalet. Men när man talar om värdesäkring och avkastning är det viktigt att komma ihåg att detta kan åstadkommas på olika sätt. Som redan framgått av de förda resonemangen finns ett samband mellan uppräknings och vinstutdelning. De summor som går åt för uppräknings av avgående medlemmars insatser skulle med andra ord i stället kunna delas ut till de kvarvarande medlemmarna.

Det finns också ett samband med hyrorna. Kapital som finns kvar i föreningen kan användas för att hålla nere hyrorna. Låg hyra kan sägas utgöra en form av avkastning på kapitalet. Alternativet är ju att dela ut medlen som sedan kan användas för t.ex. hyresbetalning.

Med andra ord innebär ställningstagandet i frågan om uppräknings av insatser vid medlems avgång *inte* att man avgör om medlemmarna skall kunna få avkastning eller inte. Uppräknings är en av flera möjliga former för att värdesäkra kapitalet eller ge ytterligare avkastning på det. Men den konkurrerar med andra alternativ som vinstutdelning eller hyra. Det är därför närmast en fråga om vem man vill prioritera; de medlemmar som utträder eller de som är kvar i föreningen.

Alternativet att hålla nere hyreskostnaden är något som harmonierar med de grundläggande idéerna med kooperativ hyresrätt. Aspekter som medinflytande och låga boendekostnader på grund av ansvarstagande osv. skall komma i förgrunden. Slutligen bör nämnas att vi, vilket utvecklas i avsnitt 6.2.5, gör bedömningen att insatsernas belopp regelmässigt kommer att vara lägre för kooperativa hyresrätter än för bostadsrätter.

Vi anser därför att det inte finns tillräckligt starka skäl för att införa särskilda bestämmelser om uppräknings. Väl så viktigt är att skydda föreningens kapital och att inte i onödan komplicera upplåtelseformen.

Uppräkning av insatser vid antagande av ny medlem

I nu befintliga kooperativa hyresrättsföreningar förekommer en annan form av vad som kan betecknas som uppräknings av insatser. Det finns stadgar enligt vilka den insats som skall betalas vid inträdet skall uppräknas. Med andra ord får den som inträder i föreningen några år efter det att föreningen bildades betala en högre insats vid sitt inträde än vad insatsen var från början.

Denna situation är helt annorlunda jämfört med den tidigare behandlade. Detta förfarande innebär inte någon försvagning av föreningens egna kapital utan har tvärtom en gynnsam inverkan. Enligt vår bedömning är systemet inte heller så sammanhängande att man kan säga att ett sådant samband finns mellan de två frågorna att svaret är givet utifrån de slutsatser som gjordes beträffande uppräknings vid medlems avgång. I litteraturen torde den aktuella formen av uppräknings ha ansetts tillåten (se t.ex. Mallmén, Anders, Lagen om ekonomiska föreningar, 2 uppl., 1995, s. 71).

Vi bedömer att något hinder inte finns mot den här aktuella typen av uppräknings. Det gäller dock under förutsättning att de bestämmelser iaktas som generellt gäller. Insatsernas storlek skall anges i stadgarna. Och likhetsprincipen skall iaktas. Vi ser inte något skäl för att just kooperativa hyresrättsföreningar skall vara förhindrade att föreskriva den här typen av uppräknings.

4.2.6 Bör medlemmen kunna överlåta sin andel respektive hyresrätt?

Vårt förslag: En kooperativ hyresgäst skall ha samma möjligheter att överlåta sin hyresrätt som en vanlig hyresgäst. Vid överlåtelse av en kooperativ hyresrätt avseende en bostadslägenhet skall överlåtaren, i enlighet med 65 § hyreslagen, inte ha rätt att ta ut ersättning. Men överlåtaren skall ha möjlighet att få tillbaka sina insatser direkt. Härfor skall krävas att förvärvaren har erlagt motsvarande insatser eller, om stadgarna föreskriver sådana, de uppräknade insatserna.

Bestämmelserna om övergång genom bodelning, arv, m.m. i 33 § hyreslagen skall gälla också för kooperativa hyresrätter.

En kooperativ hyresrättsförening skall inte kunna vägra den medlemskap som genom överlåtelse eller universalfång har gjort ett giltigt förvärv av en hyresrätt.

Den som har gjort ett sådant förvärv skall vara skyldig att ansöka om medlemskap i föreningen. Om hyresgästen inte efter tillsägelse från föreningen ansöker om medlemskap, skall hyresrätten vara förverkad.

Inledande synpunkter

En grundläggande idé med kooperativ hyresrätt är att någon motsvarighet till det spekulativa moment som är förknippat med bostadsrätter inte skall finnas. Ett utslag av den principen är att hyresgästen inte skall kunna göra någon vinst genom att sälja sin kooperativa hyresrätt. Det innebär i sin tur att man inte kan tänka sig en ordning för överlåtelse motsvarande den som gäller för bostadsrätter. Bostadsrättshavaren har full frihet att överlåta sin bostadsrätt till vilket pris denne önskar. Begränsningen består i att överlåtelsen blir ogiltig, om föreningen inte godtar förvärvaren som medlem. Föreningens möjligheter att vägra medlemskap är begränsade.

Att denna ordning inte kan gälla för kooperativa hyresrätter är emellertid inte detsamma som att medlemmen helt skall sakna möjlighet att överlåta sin andelsrätt respektive hyresrätt. Vi ser två skäl för att ställa upp begränsningar.

För det första bör den nämnda grundidén försvaras. Utformningen bör därför vara sådan att medlemmen inte har något ekonomiskt att vinna på att överlåta nyttjanderätten. Möjligen skall en överlåtelse kunna medföra att medlemmen kan få tillbaka sina insatser vid en tidigare tidpunkt än annars.

För det andra anser vi att kooperativa hyresrättsföreningar som så önskar bör ha viss möjlighet att upprätthålla kösystem. För sådana

möjligheter talar inte endast hänsyn till föreningarna. Även ur hyresgästernas perspektiv kan sådana system av rättviseskäl framstå som motiverade. När det gäller kooperativa hyresrätter är ju tanken inte att en konkurrens mellan flera intressenter skall lösas genom att den som betalar mest vinner.

Det är viktigt att inte i onödan ställa upp begränsningar. Naturligtvis uppfattar hyresgäster begränsningar som negativa. Men onödiga begränsningar kan också slå tillbaka mot de kooperativa hyresrättsföreningarna på det sättet att upplåtelseformen inte anses attraktiv.

Utifrån dessa utgångspunkter diskuterar vi i det följande vilka möjligheter medlemmen bör ha att överlåta eller på andra sätt avhända sig andelsrätten respektive hyresrätten. Först uppmärksammas därvid överlåtelse. Därefter sägs något om andra successionsformer. Avslutningsvis tar vi upp en medlemskapsfråga.

Den grundläggande rätten att överlåta

En andel i en ekonomisk förening kan, enligt föreningslagen, överlåtas. På liknande sätt som gäller för bostadsrätter innebär emellertid inte överlåtelsen av andelen att förvärvaren blir medlem. Denne får ansöka om medlemskap och det skall göras inom sex månader, 3 kap. 3 § föreningslagen. Om förvärvaren inte ansöker eller godtas som medlem, anses denne ha sagt upp sig till utträde. Förvärvaren har därvid samma rätt till återbetalning av medlemsinsatsen som en medlem vilken begär utträde. Föreningen har i allmänhet samma möjligheter att vägra medlemskap som annars, se avsnitt 4.1.1.

Det är emellertid inte överlåtelse av andelen som är det omedelbart intressanta. När man talar om övervärden är det nyttjanderätten som kommer i centrum.

Enligt huvudregeln krävs enligt hyreslagen hyresvärdens samtycke för överlåtelse av hyresrätten, 32 § hyreslagen. I vissa särskilda situationer har hyresgästen möjlighet att driva igenom en överlåtelse utan samtycke. Ett exempel beträffande bostadslägenheter är när hyresgästen överlåter till en närstående som hyresgästen varaktigt sammanbor med. Ett annat är lokaler som används för förvärvsverksamhet. I dessa fall kan hyresnämndens tillstånd ersätta hyresvärdens samtycke.

Särskilt bör *byte* nämnas. När en hyresgäst vill byta sin bostadslägenhet för att få en annan, är reglerna generösare än vid andra överlåtelser, 35 § hyreslagen. Hyresnämnden skall lämna tillstånd, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet och detta kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden samt inte heller andra skäl talar mot

bytet. Tillståndet kan förenas med villkor. En rad undantag finns från rätten till byte, bl.a. om lägenheten finns i ett enfamiljshus.

Om dessa regler görs tillämpliga även för kooperativa hyresrätter, skulle alltså enligt huvudregeln den kooperativa hyresrättsföreningens samtycke krävas för en överlåtelse. Undantag skulle gälla för vissa situationer där lagstiftaren beträffande vanliga hyresrätter har funnit skäl för att vara något mer generös. När det gäller byte kan nämnas att bytesrätten av lagstiftaren har karaktäriserats som ett centralt inslag i hyresgästens rättigheter och att den har bedömts ha stor betydelse för rörligheten på bostadsmarknaden (prop. 1992/93:115 s. 22).

Hyreslagen innebär rätt stora begränsningar i hyresgästens möjligheter att överlåta hyresrätten. De möjligheter som finns till överlåtelser – kanske särskilt bytesrätten – ger naturligtvis vissa nackdelar för föreningen, t.ex. när det gäller möjligheterna att upprätthålla kösystem. Vi anser dock att hyreslagens regler innebär en rimlig avvägning gentemot den enskilde hyresgästens intressen. Det är svårt att se att en kooperativ hyresgäst bör ha mindre möjligheter att driva igenom ett byte än en vanlig hyresgäst. Något sådant skulle för övrigt, som tidigare nämnts, kunna inverka negativt på upplåtelseformens attraktionskraft.

Vi föreslår således att en kooperativ hyresgäst skall ha samma möjligheter att överlåta sin hyresrätt som en vanlig hyresgäst. Det som därmed återstår att ta ställning till är vad som skall gälla beträffande ersättning för den kooperativa hyresrätten.

Olika lösningar avseende ersättning vid överlåtelse

Först bör då nämnas lokaler. Något förbud mot att ta emot ersättning för lokaler som är vanliga hyresrätter finns inte. Det talar för att beträffande lokaler som är kooperativa hyresrätter inte heller sätta upp några särskilda begränsningar.

För bostadshyreslägenheter finns i 65 § hyreslagen ett förbud mot att ta ersättning för hyresrätten. Den som vill överlåta sin hyresrätt har normalt sett anledning att samtidigt överlåta alla andelar i föreningen. Annorlunda uttryckt vill denne ha tillbaka såväl erlagda vanliga medlemsinsatser som upplåtelseinsatser.

Vi ser två möjliga modeller för denna situation. Det ena alternativet är att öppna för att överlåtare ges möjlighet att få tillbaka sina insatser direkt från föreningen mot att förvärvaren erlägger motsvarande insatser.

Inledningsvis bör då närmare övervägas hur detta alternativ i så fall bör utformas. Vi ser det som viktigt att försöka åstadkomma en lösning som dels inte innebär större avvikelser från föreningslagens och hy-

reslagens principer än nödvändigt, dels fungerar för både bostäder och lokaler.

Hyreslagen innebär inget hinder mot att överlåtaren tar ut ersättning vid överåtelse av en lokal. Som tidigare nämnts är, enligt föreningslagen, andelar i en ekonomisk förening fritt överlåtbara. Samtidigt måste hållas i minnet att vi har föreslagit att någon fast koppling inte skall finnas mellan andelsrätten och nyttjanderätten. Dessutom har vi föreslagit att en kooperativ hyresrättsförening skall kunna ta ut vanliga medlemsinsatser men också, i samband med upplåtelse av nyttjanderätt, upplåtelseinsats.

Det nyss sagda får vissa konsekvenser. Med hänsyn till att ersättning enligt hyreslagen får tas ut för lokaler men inte för bostadslägenheter skulle man kunna tänka sig en reglering som innebär att vid överlåtelse av bostadshyresrätt hyresgästen inte skulle få ta emot pengar. Detta skulle i stället gå via föreningen. Men en sådan uppdelning är inte teoretiskt hållbar eftersom en koppling saknas mellan andelar och nyttjanderätt.

En annan variant är ett heltäckande förbud mot att ta emot ersättning. Med andra ord skulle en kooperativ hyresgäst varken få ta emot ersättning motsvarande erlagda vanliga medlemsinsatser eller upplåtelseinsatser. Det skulle innebära en kraftig avvikelse från föreningslagens principer om att andelar är fritt överlåtbara. Dessutom skulle alla möjligheter att fritt ta ut ersättning för lokaler försvinna. I många fall skulle det innebära att kooperativ hyresrätt vore ett för näringsidkare ointressant alternativ. Det finns också mer grundläggande problem med en sådan lösning. I svensk rätt finns gemensamma grundläggande principer för slutande av avtal och om överlåtelser, t.ex. principer om utväxlande av prestationer o.d. Ingrepp i detta får naturligtvis konsekvenser. Med denna lösning blir konsekvenserna något teoretiskt svåröverskådliga när betalningsmomentet rycks undan.

Vi förordar därför följande lösning. Förbudet i 65 § hyreslagen att ta ut ersättning vid överlåtelse bör gälla även för kooperativa hyresrätter. En kooperativ hyresgäst skall således inte ha rätt att ta emot ersättning för en bostadshyresrätt. Däremot skall föreningen vara skyldig att betala tillbaka erlagda insatser i samband med en överlåtelse av hyresrätten, om förvärvaren samtidigt erlägger erforderliga insatser. Det sistnämnda innebär att, i en kooperativ hyresrättsförening som tillämpar uppräknings när en ny medlem inträder, förvärvaren måste erlägga det uppräknade beloppet för att föreningen skall vara skyldig att återbetala insatserna till förvärvaren.

Teoretiskt har man då inte ställt upp något hinder mot att ta ut ersättning som inte avser hyresrätten. Man kan alltså fortfarande fritt överlåta andelar som avser endast föreningen. Men för sådana andelar

är i praktiken överpriser regelmässigt uteslutna. Som tidigare nämnts innebär principerna i 65 § hyreslagen att sådan ersättning oftast är att anse som ersättning för hyresrätten. Därmed saknas i allmänhet skäl för parterna att överlåta sådana andelar privat.

Enligt vår uppfattning innebär den här förordade lösningen att man i praktiken har säkerställt att ersättning beträffande bostadshyresrätter inte utväxlas mellan parterna. Lokaler som är kooperativa hyresrätter kan överlåtas på samma sätt som vanliga hyresrätter. Lösningen innebär minst ingrepp i föreningslagens och hyreslagens principer.

Den nu skisserade lösningen är alltså det första huvudalternativet. Vi kan kalla detta alternativ för *föreningslösningen*. Men som vi tidigare nämnde finns även ett andra alternativ. Det är att göra ett undantag från 65 § hyreslagen på det sättet att den som överlåter en kooperativ hyresrätt ges rätt att ta ersättning motsvarande, enkelt uttryckt, de insatser denne har erlagt. Naturligtvis skall någon rätt att ta ut överpriser inte finnas. Detta alternativ kan vi kalla för *partslösningen*.

Frågan är då vilket av dessa två alternativ som bör väljas.

Vi förordar föreningslösningen

Med partslösningen är den enda avvikelse som krävs från föreningslagen och hyreslagen ett förbud mot överpriser beträffande hyresrätten. I praktiken skulle det nämligen regelmässigt omfatta även överpriser för vanliga medlemsinsatser, eftersom det som tidigare nämnts normalt sett saknas rationella skäl att betala överpriser för sådana insatser. Å andra sidan behövs inget undantag alls i hyreslagen med föreningslösningen. Då krävs i stället ett undantag i föreningslagen från principen att insatser inte kan återbetalas utan att föreningens ställning har kontrollerats. Men det skall bara gälla vid överlåtelse och under förutsättning att förvärvaren erlägger sina insatser.

Det är viktigt att utformningen inte blir sådan att onödiga risker för överpris för hyresrätten uppstår. Skillnaden mellan lösningarna är att pengaströmmarna med föreningslösningen skall gå via föreningen medan de går direkt mellan parterna med partslösningen (om vi begränsar oss till överlåtelse av bostadshyresrätt). En risk för överpriser i attraktiva områden finns oavsett lösning. Även om man inte skall ha någon övertro på detta som hinder får dock föreningslösningen sägas ha ett visst försteg när det gäller att motverka svarthandel. Då skall pengaströmmarna gå genom föreningen.

Ett visst merarbete för föreningen innebär föreningslösningen. Det är dock rätt marginellt. Föreningen involveras vid innehavarbyten oavsett lösning.

Vi har i avsnitt 4.2.5 föreslagit att uppräknings av insatserna skall kunna ske när en ny medlem skall träda in i en kooperativ hyresrättsförening. I förhållande till detta innebär partslösningen vissa problem. Det är inte givet vilket belopp förvärvaren skall erlægga. En möjlighet är att anlägga synsättet att vid överlåtelse träder förvärvaren in i överlåtarens ställe. Därmed har denne ingen skyldighet att erlægga det högre beloppet, utan skall endast till överlåtaren betala ett belopp motsvarande överlåtarens insatser.

En nackdel med den lösningen är att man då får två marknader. De insatser förvärvaren skall erlægga vid en överlåtelse blir lägre än de insatser en annan blivande kooperativ hyresgäst, där föreningen upplåter, har att erlægga. Det är direkt olämpligt, inte minst med hänsyn till att huvudprincipen bör vara att den gamle hyresgästen säger upp sin lägenhet och föreningen upplåter kooperativ hyresrätt åt en ny medlem. Lägre kapitaltillskott vid överlåtelse motverkar detta.

Alternativet är att ge föreningen rätt att kräva ut mellanskillnaden av förvärvaren. Nackdelen med det är att systemet blir rätt krångligt. Risken för missförstånd, meningsskiljaktigheter m.m. är ganska stor. Över huvud taget framstår föreningslösningen som bättre i förhållande till uppräkningsmöjligheten. Det blir då mer naturligt att förvärvaren kan vara skyldig att erlægga ett högre belopp än överlåtaren får tillbaka. Risken för fel blir mindre.

En fördel med föreningslösningen är att den på ett bättre sätt markerar upplåtelseformen kooperativ hyresrätt. Den kooperativa hyresrätten skall inte vara en handelsvara på samma sätt som bostadsrätter är. Och det är viktigt att allmänheten kan hålla i sär upplåtelseformerna.

Enligt vår bedömning talar övervägande skäl för det som vi, i de här förda resonemangen, har kallat föreningsmodellen. Vi föreslår således att, vid överlåtelse av kooperativ hyresrätt avseende en bostadslägenhet, överlåtaren inte skall ha rätt att ta ut ersättning för hyresrätten. Däremot skall vid en av föreningen eller hyresnämnd godkänd överlåtelse överlåtaren ha rätt att få tillbaka erlagda insatser tidigare än annars. Villkoret är att förvärvaren har erlagt sina insatser.

Förvärvaren skall ansöka om medlemskap

Vårt förslag att göra hyreslagens bestämmelser om överlåtelse tillämpliga på kooperativa hyresrätter får effekter när det gäller rätten till medlemskap i den kooperativa hyresrättsföreningen. En tvingande regel bör införas om att en kooperativ hyresrättsförening inte skall kunna vägra den medlemskap som genom överlåtelse har gjort ett giltigt förvärv av en hyresrätt. Utan en sådan bestämmelse skulle rätten till

överlåtelse blir illusorisk. Vid en vanlig överlåtelse är bestämmelsen närmast av teoretiskt intresse. Då krävs ju föreningens samtycke till överlåtelsen av hyresrätten. Och har föreningen samtyckt till överlåtelsen kan man fråga sig varför den skulle vägra medlemskap. Sin praktiska betydelse får bestämmelsen i stället i de fall – t.ex. vid byte – där hyreslagen är generösare mot hyresgästen.

Regeln bör vara undantagslös. Det kan framstå som olämpligt gentemot föreningen. Men huvudregeln är att föreningens samtycke krävs för en överlåtelse. Därigenom har föreningen möjlighet att hindra en olämplig överlåtelse. Ett annat exempel är att vid byte krävs hyresnämndens tillstånd. Då kan föreningen åberopa förhållanden som förvärvarens betalningsförmåga vid prövningen av om hyresnämnden skall tillåta bytet.

Andra sätt för innehavarbyten

En särskild fråga är om en kooperativ hyresrätt, t.ex. på grund av att den skall kunna användas som säkerhet, skall kunna bli föremål för exekutiv försäljning. Sådan försäljning är i så fall en form av innehavarbyte som dessutom kan kräva särskilda bestämmelser när det gäller förvärvarens rätt till andelen och nyttjanderätten. Dessa frågor tar vi emellertid inte upp här utan i avsnitt 8.2. Där överväger vi vilka möjligheter som bör finnas att använda den kooperativa hyresrätten som kreditobjekt.

Den som genom bodelning, arv eller testamente har förvärvat en andel har en ovillkorlig rätt att efter anmälan inträda i en ekonomisk förening, 3 kap. 2 § föreningslagen, om inte annat anges i stadgarna. Något skäl att göra inskränkningar jämfört med dessa bestämmelser kan vi inte se. Däremot är det viktigt att de korresponderar med motsvarande bestämmelser avseende hyresrätten.

För de nyss nämnda typerna av fång gäller enligt huvudregeln samma regler som vid överlåtelse av hyresrätt, 33 § hyreslagen. Där anges också att dessa regler gäller för bolagsskifte eller liknande förvärv. En generösare regel finns för makar m.fl. Har hyresrätten till lägenhet, som varit avsedd att uteslutande eller huvudsakligen användas som gemensam bostad för hyresgästen och hans make eller sambo, tillagts maken genom bodelning eller arvskifte eller tillagts sambon genom bodelning eller övertagits av denne enligt 16 § lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem, får maken eller sambon träda i hyresgästens eller dödsboets ställe. Sådan rätt tillkommer även efterlevande make som är ensam arvinge efter hyresgästen. Även dessa regler bör gälla för kooperativa hyresrätter. Vår inställning är resultatet av samma avvägningar

som gjordes beträffande överlåtelse dvs. en avvägning mellan föreningens intressen och hyresgästernas. Här är inte heller de risker för överpriser aktuella som där diskuterades.

Även i förevarande sammanhang är det viktigt att de öppningar hyreslagen ger för de successioner som nu nämnts inte i praktiken återsluts genom att förvärvaren inte antas till medlem. Vi föreslår därför en tvingande bestämmelse som innebär att en kooperativ hyresrättsförening inte får vägra den medlemskap som har gjort ett sådant förvärv som avses i 33 § hyreslagen.

Föreningens möjligheter att kräva att förvärvaren blir medlem

Våra förslag i det föregående att göra hyreslagens bestämmelser om överlåtelser och andra typer av övergångar tillämpliga även på kooperativa hyresrätter väcker frågan vad som bör bli effekten om en sådan förvärvare inte ansöker om medlemskap hos föreningen. Det gäller främst i de fall hyreslagen innehåller bestämmelser som medför att övergången kan ske utan föreningens samtycke, t.ex. byte.

I flera av de aktuella fallen är hyresnämndens tillstånd en förutsättning. Man kan då tänka sig en ordning som innebär att tillståndet förutsätter att förvärvaren ansöker om medlemskap. Det är till och med möjligt att hyresnämndernas praxis skulle bli sådan även utan en särskild bestämmelse. Hyresnämndens tillstånd är emellertid inte en förutsättning i samtliga fall.

Med hänsyn till att en fast koppling saknas mellan andelsrätten och nyttjanderätten medför ett byte av hyresrätten inte med automatik en överlåtelse även av andelsrätten. Hade det varit fallet skulle man kunna ha bedömt det som att förvärvaren automatiskt blev medlem.

En annan möjlighet är att anse de aktuella förvärven som ogiltiga, om medlemskap inte söks inom viss tid. En sådan ogiltighetsbestämelse är emellertid olycklig för den tidigare hyresgästen. I värsta fall skulle en förvärvare som har ångrat sig unyttja möjligheten att inte ansöka om medlemskap för att få t.ex. ett byte att gå åter.

Vi föreslår i stället att en kooperativ hyresrätt skall vara förverkad om den som genom bestämmelserna om överlåtelse och övergång har förvärvat en hyresrätt inte ansöker om medlemskap. Förverkande-grunden bör ha den utformningen att förverkande förutsätter att föreningen har uppmanat hyresgästen att vidta rättelse och att denne inte har gjort det. Hotet om förverkande innebär enligt vår bedömning ett tillräckligt påtryckningsmedel för föreningen. Följderna om hyresgästen inte ansöker om medlemskap framstår också som rimligare än om man använder en ogiltighetspåföljd. Det gäller särskilt mot bakgrund

av att en bostadshyresgäst alltid har rätt att säga upp hyresrätten med en förhållandevis kort uppsägningstid. Vi återkommer i nästa avsnitt till konsekvenserna för medlemskapet och återbetalningsrätten vid förverkande.

4.2.7 Föreningen säger upp eller vägrar att förlänga hyresavtalet

Vårt förslag: När en kooperativ hyresrätt är förverkad eller rätt till förlängning av hyresavtalet inte föreligger eller medges enligt 46 eller 57 § hyreslagen, skall hyresgästen anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen har medgett att hyresgästen får stå kvar som medlem.

I dessa fall skall föreningen inte ha möjlighet att i sina stadgar inskränka återbetalningsrätten avseende medlems- och upplåtelseinsatser mer än vad som gäller vid frivilligt utträde.

Att en kooperativ hyresrättsförening säger upp en kooperativ hyresgäst till utträde ur föreningen skall inte med automatik innebära att hyresgästen kan skiljas från hyresrätten.

Om en kooperativ hyresgäst säger upp sig till utträde ur föreningen skall han också anses ha sagt upp hyresavtalet.

En kooperativ hyresrättsförening har, enligt vårt förslag, möjlighet att säga upp hyresgästen på grund av att hyresrätten är förverkad respektive att vägra förlängning av hyresavtalet i vissa situationer, se avsnitt 4.2.6 och 15.2. Här skall övervägas vad som i de fallen bör gälla avseende hyresgästens medlemskap i föreningen samt om återbetalning av insats och upplåtelseavgift.

Medlemskapet vid förverkande m.m.

En ekonomisk förening får utesluta en medlem på sådana grunder som anges i stadgarna, 3 kap. 4 § tredje stycket föreningslagen. En möjlighet är givetvis att ge föreningen ansvaret för att bestämmelser finns om rätt till uteslutning från föreningen, när hyresrätten är förverkad eller rätt till förlängning inte föreligger. Det mesta talar för att en domstol inte skulle underkänna en sådan stadgebestämmelse. Mycket talar också för att en förening ofta skulle kunna utesluta medlemmen utan en särskild bestämmelse i stadgarna. En rätt att utesluta har hävdats i litteraturen i fall då medlemmen har grovt brutit i sina skyldigheter mot föreningen (se t.ex. Mallmén, Anders, Lagen om ekonomiska föreningar, 2 uppl., 1995, s. 118).

Huvudregeln enligt föreningslagen är att det är föreningsstämman som skall fatta beslutet om uteslutning. Men annat kan bestämmas i stadgarna.

Trots det sagda anser vi att en bestämmelse bör införas av innebörd att medlemmen i de aktuella situationerna enligt huvudregeln skall anses ha utträtt ur föreningen. I normalfallet är det givet att föreningen inte önskar ha kvar den tidigare medlemmen i föreningen. Och med tanke på ändamålet med kooperativa hyresrättsföreningar kan det inte anses oskäligt mot medlemmen att denne inte får vara kvar i föreningen när denne inte längre har kvar någon nyttjanderätt till lägenheten på grund av misskötsamhet o.d. Det är därför lämpligt att införa en tvingande bestämmelse så att problem inte uppstår på grund av förbiseende. Dessutom framstår det som skäligt att uteslutningen i normalfallet sker automatiskt. Föreningen skall inte behöva fatta ett särskilt beslut.

Man kan dock tänka sig att föreningen i något undantagsfall – främst kan man tänka sig fall då förlängning inte medges – anser att den tidigare hyresgästen bör få stanna kvar som medlem. En möjlighet bör därför finnas att i det enskilda fallet medge detta.

Återbetalning av insatser vid förverkande m.m.

När nyttjanderätten till en bostadsrätt är förverkad skall bostadsrätten tvångsförsäljas, om inte överenskommelse träffas om underhandsförsäljning, 7 kap. 30 § BRL. Förverkandet betyder således inte att bostadsrättshavaren har förlorat rätten till det ekonomiska värde bostadsrätten representerar. En annan sak är att fordringsägare som panthavare har en bättre rätt till de pengar en försäljning kan inbringa.

Att införa någon form av tvångsförsäljning beträffande en kooperativ hyresrätt kan vi emellertid inte se skäl för. En kooperativ hyresrätt och den andel hyresgästen innehaft som medlem har ett högsta värde som motsvarar insatserna. Liksom beträffande bostadsrätter bör detta värde inte vara omedelbart konfiskerat på grund av förverkandet. Den kooperativa hyresgästen bör normalt ha rätt till återbetalning. Men samma begränsningar när det gäller storleken på beloppen och tidpunkten för utfäendet bör gälla som vid utträde. Detta är också beträffande insatser innebörden av 3 kap. 5 § föreningslagen.

I sammanhanget bör erinras om att en förening enligt nämnda paragraf har möjlighet att i stadgarna helt eller delvis ta bort medlemmens rätt att få tillbaka insatsen. Vi har i avsnitt 4.2.4 tagit ställning för att detta bör gälla också för insatser i kooperativa hyresrättsföreningar.

I litteraturen har stadgar bedömts giltiga som innebär att den som uteslutits ur föreningen inte har rätt att få tillbaka sin insats (Rodhe,

Knut, Föreningslagen, 8 uppl., 1988, s. 105 ff.). Vi gör ingen annan bedömning av det nuvarande rättsläget enligt föreningslagen. Enligt vår mening skulle föreningslagen medge också en stadgebestämmelse som innebär att rätten att få tillbaka vanliga medlemsinsatser och upplåtelseinsatser faller bort, om hyresrätten är förverkad.

Vikten av att hyresgästen får ett tillräckligt gott socialt skydd för sitt boende måste emellertid beaktas. I de fall lägenheten utgör hyresgästens bostad och nyttjanderätten till denna är förverkad, befinner sig hyresgästen i en svår situation. Situationen kan inte jämföras med uteslutning av en medlem i en mer ”vanlig” typ av ekonomisk förening. Det talar med styrka mot att tillåta den aktuella typen av stadgebestämmelser i en kooperativ hyresrättsförening.

Samtidigt har vi i avsnitt 4.2.4 tagit ställning för att kooperativa hyresrättsföreningar skall ha stor frihet vid utformningen av sina stadgar. Exempelvis skall föreningarna ha möjlighet att helt ta bort återbetalningsrätten. Motiveringen till detta var att föreningen bäst gör avvägningen mellan de olika intressen som finns i form av kreditgivare, föreningen och hyresgästerna. Det kan därvid vara svårt att se skäl för att rätten till återbetalning i vissa fall skulle bli större efter förverkande än efter ett frivilligt utträde. I värsta fall skulle en hyresgäst kunna frestas att bli vräkt för att få ut sin insats och upplåtelseavgift.

Vi föreslår därför en tvingande regel som innebär att en kooperativ hyresrättsförening i sina stadgar inte skall kunna inskränka möjligheterna till återbetalning mer vid förverkande o.d. än vad som gäller vid frivilligt utträde. När rätt till återbetalning t.ex. genomgående saknas innebär givetvis inte denna utformning någon fördel för hyresgästen. Men vi anser att förutsebarheten med denna utformning blir bättre. Att rätt till återbetalning helt saknas, även vid frivilligt utträde, lär hyresgästen normalt vara medveten om när han inträder som medlem. Hade en möjlighet funnits att ta bort rätten till återbetalning endast vid förverkande, skulle risken ha varit större för att detta kom som en överraskning för hyresgästen.

Föreningen utesluter en medlem

En möjlig situation är att en kooperativ hyresrättsförening önskar utesluta en kooperativ hyresgäst som medlem ur föreningen trots att hyresrätten inte är förverkad eller besittningsskyddet på annat sätt förlorat. Kriterierna i föreningslagen för uteslutning ur föreningen är annorlunda än hyreslagens regler om förverkande och rätt till vägran att förlänga hyresavtal. Föreningslagen medger att en förening i stadgarna anger uteslutningsgrunder (Mallmén, Anders, Lagen om ekonomiska före-

ningar, 2 uppl., 1995, s. 117). Nu kan inte helt skönsmässiga uteslutningsgrunder bestämmas. Gränser finns i form av öppenhetsprincipen och liknande. Domstol kan således underkänna en uteslutning på sådana grunder.

När det gäller hyresrätten kommer boendesociala skyddsaspekter i förgrunden. Vi anser inte att besittningsskyddet beträffande hyresrätten bör ändras eller urholkas på grund av att hyresgästen i detta fall är medlem i en förening och kan uteslutas ur denna.

Fall där skäl finns att utesluta en medlem ur föreningen utan att denne också enligt hyreslagen kan skiljas från lägenheten är inte otänkbara. Men allt talar för att sådana fall kommer att bli ovanliga. Om något sådant enstaka fall skulle uppstå, anser vi att föreningen får acceptera att den forne medlemmen tills vidare står kvar som hyresgäst. Vi anser således inte att någon bestämmelse om automatiskt förverkande av hyresrätten eller liknande bör införas för denna situation.

En kooperativ hyresgäst säger upp sitt medlemskap

Ett annat tänkbart scenario är att en kooperativ hyresgäst säger upp sig till utträde ur föreningen. Det skulle kunna vara ett sätt att återfå erlagda kapitaltillskott och slippa betala t.ex. årsavgifter till föreningen. Att en hyresgäst på detta sätt skulle kunna kringgå föreningens vilja i fråga om vilka lägenheter som skall vara upplåtna med kooperativ hyresrätt är naturligtvis inte acceptabelt.

Vi föreslår därför att en uppsägning till utträde ur föreningen skall anses innebära en uppsägning också av hyresavtalet. Denna regel bör vara undantagslös. Skulle en förening mot förmodan någon gång låta den forne medlemmen bo kvar som vanlig hyresgäst får man teckna ett nytt hyresavtal.

5 Föreningens rätt att upplåta

5.1 Ekonomisk plan inför upplåtelse av bostadsrätt

5.1.1 Gällande rätt

I BRL finns ett regelverk som är till för att förhindra tillkomsten av ekonomiskt ohållbara bostadsprojekt. Här ges en kort presentation av det regelverket.

Det är uppbyggt på det sättet att vissa förutsättningar måste vara uppfyllda för att en upplåtelse av bostadsrätt skall vara giltig. Regelverket kan inte hindra byggandet av ett nytt bostadshus, utan endast upplåtelse i bostadsrättsform. Det finns också andra krav för att en upplåtelse skall vara giltig, t.ex. att de formkrav som gäller för upplåtelseavtal är uppfyllda. De är emellertid inte av intresse i förevarande sammanhang och lämnas därför därhän.

De i det här sammanhanget intressanta förutsättningarna för att en upplåtelse av bostadsrätt skall vara giltig är följande. Bostadsrättsföreningen skall ha upprättat en ekonomisk plan, 3 kap. 1 § BRL. Den är en teknisk och ekonomisk beskrivning, vilken skall möjliggöra en bedömning av föreningens verksamhet. Planen skall vara försedd med intyg av två intygsgivare, 3 kap. 2 § BRL. Enkelt uttryckt kan sägas att intygsgivarna skall pröva om projektet är ekonomiskt hållbart. Intygsgivarna är de i förhållande till föreningen utomstående som gör en realprövning av projektet. Intygsgivarna utses av föreningen själv. Dessa skall dock vara behöriga. Boverket meddelar behörighet att verka som intygsgivare.

Planen med intyg skall sedan ges in till Patent- och registreringsverket. Där gör man en formell granskning av att förutsättningarna för registrering är uppfyllda.

När Patent- och registreringsverket har registrerat planen är de här aktuella förutsättningarna för upplåtelse av bostadsrätt uppfyllda. Följande bör dock nämnas. Enligt huvudregeln måste den slutliga kostnaden för föreningens hus vara redovisad antingen i den registrerade pla-

nen eller vid en föreningsstämma för att upplåtelse skall få ske. I annat fall krävs tillstånd av länsstyrelsen, 4 kap. 2 § BRL.

Om en bostadsrättsförening vill träffa avtal med bostadssökande om att i framtiden upplåta bostadsrätt måste bestämmelserna i 5 kap. BRL om *förhandsavtal* iakttas. Avtalet skall vara skriftligt. Bl.a. skall de beräknade avgifterna för bostadsrätten anges. Beräkningarna skall grundas på en kostnadskalkyl. Denna kan beskrivas som en preliminär och mer kortfattad ekonomisk plan. Kostnadskalkylen skall på samma sätt som den ekonomiska planen vara försedd med ett intyg från två intygsgivare.

Rätt att ta emot förskott har en bostadsrättsförening endast från den som har tecknat förhandsavtal. Därutöver krävs tillstånd från länsstyrelsen. Tillstånd beviljas under vissa, närmare angivna förutsättningar. Förhandstecknaren har rätt att under vissa förutsättningar frånträda förhandsavtalet. Det gäller bl.a. om de avgifter som skall betalas för bostadsrätten blir väsentligt högre än vad som angavs i förhandsavtalet.

Syftet med den ekonomiska planen är att utgöra ett underlag för intygsgivarnas bedömning av bostadsrättsföreningens ekonomiska stabilitet (prop. 1971:12 s 78, jfr prop. 1990/91:92 s. 78). Vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt är avsikten att den ekonomiska planen också skall utgöra ett beslutsunderlag för de hyresgäster som skall företa ombildningen (prop. 1981/82:169 s. 34 f.).

5.1.2 Bostadsrättsutredningens överväganden

Mot bakgrund av det stora antal bostadsrättsföreningar som gick i konkurs under 1990-talet hade Bostadsrättsutredningen (Ju 1996:10) i uppdrag att överväga om systemet med ekonomiska planer m.m. borde ändras (dir. 1997:116). Utredningen presenterade sina överväganden i slutbetänkandet *Olika bostadsrättsfrågor* (SOU 2000:2).

Bostadsrättsutredningen undersökte orsakerna till bostadsrättsföreningarnas konkurser och kom till slutsatsen att brister i regelverket mot ekonomiskt ohållbara bostadsprojekt *inte* hade varit en avgörande faktor för de många konkurserna. Utredningen ansåg därför att systemet borde finnas kvar men att en del justeringar borde göras på grund av vissa svagheter som hade framträtt. I huvudsak innebär förslagen skärpningar beträffande intygsgivningen.

Bostadsrättsutredningen föreslog inte att några nya syften med ekonomiska planer eller kostnadskalkyler skulle ställas upp. Utredningen uttalade sig också om syftet med hela regelverket mot ekonomiskt ohållbara bostadsprojekt (betänkandet s. 83 f.). Den konstaterade att, såsom systemet är uppbyggt, regelverket kan förhindra endast upplåtel-

se av *bostadsrätter*. Det man skyddar med regelverket är därför, enligt utredningen, ytterst spekulanter på bostadsrätter. Med hänsyn till hur systemet är uppbyggt menade utredningen också att man inte kan nå längre än så. Förslagen är föremål för beredning inom Regeringskansliet.

5.2 Överväganden och förslag

5.2.1 Bör ett regelverk mot ekonomiskt ohållbara projekt införas?

Vår bedömning: Ett regelverk mot ekonomiskt ohållbara bostadsprojekt med ekonomiska planer m.m. bör – här bortses från ombildningssituationen – inte införas för kooperativa hyresrättsföreningar.

Syften med ett skyddssystem

Vi bedömer inte, vilket utvecklas i avsnitt 6.2.1, att ett regelverk med ekonomiska planer m.m. kan inverka positivt på kooperativa hyresrättsföreningars möjligheter att få kredit. Regelverket i BRL mot ekonomiskt ohållbara bostadsprojekt finns för att skydda blivande bostadsrättshavare. Det är en form av konsumentskydd. Det är för detta syfte som vi bedömer att man bör överväga att införa ett motsvarande skydd för den som är spekulant på en kooperativ hyresrätt.

Anledningen till att man skyddar blivande bostadsrättshavare med ett regelverk mot ekonomiskt ohållbara projekt, men inte skyddar hyresgäster på motsvarande sätt, är givetvis den ekonomiska satsning som bostadsrättshavaren gör i form av insats och eventuell upplåtelseavgift. Man bör observera att något motsvarande skydd inte erbjuds den som förvärvar en bostadsrätt genom övergång, t.ex. köp, av bostadsrätt. Inte heller finns något motsvarande skydd för blivande hyresgäster.

Skäl för och emot BRL:s skyddssystem

Enligt vår uppfattning bör positiva skäl av viss styrka finnas för att införa en motsvarighet till BRL:s system. Det finns nämligen vissa nackdelar med ett sådant regelverk.

Som vi utvecklar i nästa avsnitt innebär gällande rätt att formkrav saknas beträffande både hyresavtal och förhandsavtal om upplåtelse av hyresrätt. Ett system med ekonomiska planer framtvingar sådana form-

krav. Genom kravet på ekonomisk plan torde nämligen ett krav uppstå på kostnadskalkyler för tecknande av förhandsavtal. I annat fall skulle vid nyproduktion systemet med ekonomisk plan urholkas (jfr SOU 2000:2 s. 98). Vid nyproduktion av bostadsrätter anses prövningen av kostnadskalkyler mycket viktig. Att avbryta projektet när produktionen är slutförd är svårt och kostsamt. Men inför krav på kostnadskalkyler torde förhandsavtalen behöva formaliseras och därmed även hyresavtalen.

Systemet med ekonomiska planer m.m. kräver ett rätt omfattande regelsystem. Aktörerna måste sätta sig in i systemet. Planerna skall registreras osv.

Ett system med ekonomiska planer m.m. för vidare med sig kostnader. När det gäller bostadsrättsföreningar är det formellt sett föreningen som skall upprätta planen. Men för detta anlitar man hjälp. Det är dyrt. Dessutom kostar intygsgivningen.

Ytterst får också systemet med ekonomiska planer sägas bygga på en tanke om en mer statisk upplåtelseform. Bostadsrätt är en till tiden obegränsad nyttjanderätt som ligger rätt nära ägande. Tanken är att upplåtelseerna inledningsvis skall ske och därefter skall innehavarbyten ske genom övergångar. Sker nya upplåtelser av någon omfattning kan krav på ny ekonomisk plan uppstå. Detta system passar inte riktigt in på kooperativa hyresrätter. Som upplåtelseform ansluter den nära till vanlig hyresrätt. Innehavarbyten skall som regel ske genom nya upplåtelser och en kooperativ hyresgäst skall kunna säga upp sig på samma sätt som en vanlig hyresgäst, se avsnitt 4.2.4. Medan antalet upplåtelser i en bostadsrättsförening normalt sett är rätt konstant kommer detta att på ett annat sätt kunna variera i en kooperativ hyresrättsförening. Antalet upplåtelser kommer i vissa föreningar att gå upp och ned utan att några helt nya lägenheter tillkommer. Det är då inte lika naturligt att upplåtelser av helt nya lägenheter skall omgärdas av krav på ny ekonomisk plan.

Anledningen till att man skyddar bostadsrättshavaren men inte hyresgästen är som sagts att bostadsrättshavaren har betalat en insats. Tanken är att den kooperativa hyresgästen skall göra liknande tillskott. Det talar för att ge den kooperativa hyresgästen samma skydd som bostadsrättshavaren har.

Skälen för detta försvagas, om den kooperativa hyresgästens tillskott regelmässigt kommer att bli klart mindre än bostadsrättshavarens. Den kooperativa hyresgästen saknar helt utsikt att göra den vinst som bostadsrättshavaren kan göra vid en avyttring (här bortses från den möjlighet en lokalhyresgäst möjligen kan ha). Detta faktum bedömer vi regelmässigt kommer att betyda lägre insatser. Vi grundar denna tanke helt på marknadsmässiga resonemang. Det kan givetvis finnas andra

skäl att välja kooperativ hyresrätt i stället för bostadsrätt än ekonomiska, exempelvis om hyresgästen får ett mindre ansvar för lägenheten än vad bostadsrättshavaren har för sin. Men man kan inte bortse ifrån att de ekonomiska aspekterna ofta har betydelse. Vi ser det som realistiskt att en spekulant är beredd att betala en viss insats för att komma i åtnjutande av de fördelar man kan se med boendeformen kooperativ hyresrätt. Men i allmänhet kommer spekulanten att vara beredd att betala mindre än för en bostadsrätt eftersom någon chans till vinst inte finns.

Stöd för ståndpunkten att folk i allmänhet inte är beredda att betala lika höga insatser som för bostadsrätter finns också i Boverkets iakttagelser vid utvärderingen av försöksverksamheten (Boverkets rapport [1996:7] Utvärdering av försöksverksamheten med Kooperativ hyresrätt, s. 23). Kanske ännu viktigare är de iakttagelser som har gjorts vid försök att starta kooperativa hyresrättsföreningar av vissa i utredningen företrädde organisationer. Ståndpunkten förekommer också i arkiverat material från den år 1990 tillkallade kommittén som skulle bl.a. utvärdera försöksverksamheten med kooperativ hyresrätt (dir. 1990:54).

Frågan måste också ställas om behovet av ett system mot ekonomiskt ohållbara projekt är olika beroende på om det rör sig om en kooperativ hyresrättsförening enligt ägarmodellen eller hyresmodellen. När BRL:s regelverk en gång tillkom var siktet inställt på nyproduktion. Det ekonomiska risktagandet är naturligtvis större i ett sådant projekt än om en kooperativ hyresrättsförening hyr de lägenheter den skall upplåta. Å andra sidan finns en likhet på det sättet att kapitaltillskott skall erläggas. En del skäl, bl.a. de hittillsvarande erfarenheterna, får dock anses tala för att insatserna, i vart fall ofta, lär bli lägre när det är fråga om hyresmodellen.

En kooperativ hyresgäst kommer också att vara något mindre hårt knuten till sin nyttjanderätt än en bostadsrättshavare. En bostadsrättshavare saknar rätt att avsäga sig bostadsrätten – enkelt uttryckt lämna tillbaka lägenheten till föreningen – de två första åren. Därefter finns en möjlighet att lämna tillbaka lägenheten men, normalt, utan rätt till någon ersättning. För kooperativa hyresrätter skall normala hyresrättsliga uppsägningsregler gälla samt rätt till återbetalning föreligga i enlighet med föreningslagens och föreningens stadgebestämmelser.

Av det sagda framgår att skäl finns både för och emot BRL:s skyddssystem. Nackdelar finns med att göra det tillämpligt även för kooperativa hyresrätter. Innan något ställningstagande görs finns därför skäl att fundera över om något alternativ finns.

Olika möjligheter

Beroende på hur man bedömer riskerna i form av hur stora kapitaltillskotten kommer att bli osv. i olika fall kan man tänka sig olika utformningar, om ett skyddssystem skall införas. En möjlighet är att skilja mellan föreningar enligt ägarmodellen respektive hyresmodellen. En annan möjlighet är att föreskriva att ekonomisk plan skall krävas när insatserna är av en viss storlek. Lämpligen knyter man då detta till prisbasbeloppet eller något liknande. En svaghet med den sistnämnda modellen är dock att det finns en risk för manipulationer med insatserna.

Däremot har vi svårt att se att det finns något annat, bättre sätt att åstadkomma ett skydd motsvarande det bostadsrättshavare har än BRL:s. I stort innebär regelverket att projektet skall granskas av en opartisk instans. Det är med andra ord intygsgivarna. De behöver ett underlag. Föreningen är ålagd att upprätta detta i form av en ekonomisk plan. Det man i så fall kan diskutera är om man behöver upprätthålla ett krav på att underlaget skall regleras i författning.

Ett alternativ skulle kunna vara att man endast ställde upp ett krav på granskning av intygsgivare, t.ex. i kombination med att de skulle bifoga det underlag som har varit tillgängligt för dem.

Som tidigare nämnts övervägde Bostadsrättsutredningen i sitt slutbetänkande Olika bostadsrättsfrågor (SOU 2000:2) alternativ till det nuvarande systemet och förbättringar av det. Utredningen ställde frågan vad man skulle ersätta systemet med. Utredningen diskuterade försäkringslösningar och ökad rätt till frånträde (betänkandet s. 78 f.). Vi delar Bostadsrättsutredningens slutsats att det inte är några gångbara alternativ.

Det är svårt att se hur försäkringslösningar skulle kunna byggas ut så att de ger ett motsvarande skydd. När det gäller rätten till frånträde räcker det att konstatera att den typen av lösningar inte ger något reellt skydd. Rätten att frånträda skulle ju bygga på att projektet har visat sig ekonomiskt ohållbart. I de fallen är föreningen konkursmässig. Några medel att dela ut för att fullgöra återbetalningen finns då regelmässigt inte.

Våra slutsatser

Den fråga som därmed återstår att ta ställning till är om systemet med intygsgivare och eventuellt med ekonomiska planer bör införas. Vi tar här ställning endast till vad som bör gälla i det fall det *inte* är fråga om ombildning. Vi behandlar ombildningsfrågan i dess helhet i kapitel 18.

Som inledningsvis konstaterades finns vissa nackdelar med regleringen i BRL. Hela systemet inklusive ekonomiska planer och kostnadskalkyler driver fram formkrav. Systemet är komplext, krångligt och dessutom dyrt. Slutligen är det svårt att åstadkomma ett lika konsekvent system som för bostadsrätter eftersom det här handlar om tidsbegränsade upplåtelser med uppsägningsrätt.

Samtidigt är det givetvis viktigt att framhålla att det är en viss form av risktagande att inte införa det skyddssystem som finns för bostadsrätterna. Vi ifrågasätter inte att systemet är befogat för bostadsrätter. Det finns nämligen vissa skillnader mellan de två upplåtelseformerna.

Vår bedömning att det beträffande kooperativ hyresrätt oftast kommer att röra sig om klart lägre kapitaltillskott än vad spekulanter är beredda att betala för bostadsrätter anser vi har stor betydelse. Som tidigare nämnts anser vi dessutom att systemet mer passar för bostadsrätter där man tänker sig en första upplåtelse och sedan innehavarbyten genom försäljningar. Att låta ett eventuellt skyddssystem omfatta även hyresmodellen anser vi under alla omständigheter vara överflödigt. I de fallen är bl.a. det ekonomiska risktagandet mindre. Men det innebär samtidigt att regelverket blir kluvet om man inför systemet bara för föreningar enligt ägarmodellen.

Det får inte glömmas bort att ett krav på ekonomiska planer m.m. inte har funnits under försöksverksamheten. Det finns fungerande verksamheter. Vi känner inte till att några oegentligheter har förekommit.

I sammanhanget bör också nämnas att Konsumentverket beträffande bostadsrätter har en viktig roll vad gäller kontroll av marknadsföring av bostadsrätter och information till bostadssökande konsumenter (se t.ex. SOU 2000:2 s. 87). Bl.a. har verket träffat överenskommelse med Riksbyggen om konsumentinformation i samband med marknadsföring avseende upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt. Ett annat exempel är att verket har utarbetat riktlinjer. Även beträffande kooperativa hyresrätter lär Konsumentverket kunna lämna viktiga bidrag för att upprätthålla en sund marknadsföring.

Vi inser att det i denna fråga finns stort utrymme för olika åsikter. Och det innebär ett visst risktagande att inte införa motsvarigheter till hela eller delar av BRL:s skyddssystem. Trots det har vi, på grund av de skäl som talar mot, stannat för att förorda att man inte inledningsvis skall införa en sådan motsvarighet. Det är en fördel att kunna undvika onödiga formkrav, kostnader m.m. Men naturligtvis bör man följa utvecklingen noga. Skulle det visa sig att insatserna blir högre än väntat eller att frånvaron av ett skyddssystem leder till oegentligheter får ett skyddssystem införas senare. Detta torde dock bli förhållandevis enkelt eftersom en förebild finns.

5.2.2 Förhandsavtal

Vårt förslag: Särskilda bestämmelser skall finnas om krav på *säkerhet* för att den kooperativa hyresrättsföreningen skall få ta ut förskott. Några ytterligare särskilda bestämmelser om förhandsavtal eller optionsavtal skall inte finnas.

Inledande synpunkter

Vi har tagit ställning för att kooperativa hyresrättsföreningar skall vara en särskild form av ekonomisk förening. Enligt 1 kap. 2 § föreningslagen skall en ekonomisk förening registreras. Först därefter vinner föreningen rättskapacitet, dvs. får förmåga att förvärva rättigheter och ikläda sig skyldigheter. Detta anser vi bör gälla också för kooperativa hyresrättsföreningar. En följd av detta blir att registreringen av föreningen är den tidigaste tidpunkt vid vilken en kooperativ hyresrättsförening kan upplåta hyresrätt till en medlem eller träffa avtal, t.ex. om en framtida upplåtelse av hyresrätt.

I det följande behandlar vi frågan om det bör vara tillåtet för föreningen att binda spekulanter på förhand. Dessförinnan måste utrönas vad som gäller i detta hänseende, om inga särskilda bestämmelser införs. Som en bakgrund berörs därvid kort även förhandsavtal avseende bostadsrätt.

Först bör dock konstateras att man kan koncentrera sig på frågan om föreningen på förhand bör kunna binda spekulanter till nyttjanderätten. Förhandsavtal avseende andel i föreningen har inget intresse. En bindning på förhand till endast en förening – som ju kan få rättskapacitet långt innan upplåtelser är aktuella – kan aldrig komma att representera något nämnvärt ekonomiskt värde.

Inledningsvis bör också poängteras att, i den mån särskilda bestämmelser skall finnas om ombildning till kooperativ hyresrätt t.ex. från vanlig hyresrätt, skäl kan finnas för särskilda bestämmelser om förhandsavtal. Vi återkommer till det i avsnitt 18.1.2.

Skälen för bestämmelserna för bostadsrätter

Beträffande bostadsrätter finns, som utvecklades i avsnitt 5.1.1, särskilda bestämmelser om förhandsavtal. Varför? Bestämmelserna om upplåtelse av bostadsrätt – upplåtelse skall ske på visst sätt – har lagstiftaren genom alla tider ansett innebära ett förbud för föreningen mot förhandsavtal och mot uppbärande av förskott (se t.ex. prop.

1990/91:92 s. 84 ff., prop. 1971:12 s. 104 och prop. 1968:161 s. 45 och 60). Med andra ord har särskilda bestämmelser ansetts nödvändiga när lagstiftaren har velat tillåta förhandsavtal eller förskott. Under vissa tider har förhandsavtal eller förskott inte varit tillåtna.

De nuvarande bestämmelserna infördes med 1991 års BRL. De motiverades med att föreningar kan ha legitima skäl att tidigt binda spekulanter för att kunna tillfredsställa önskemål om tillval o.d. Det hade också förekommit förhandsavtal, teckningslistor m.m. vid såväl nybyggnation som ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt vars rättsverkningar var osäkra eller till och med ogiltiga. (Se prop. 1990/91:92 s. 84 f.)

Beträffande bostadsrätter har det visat sig att förhandsavtal används som en form av ”kvalificerad marknadsundersökning”. Byggande o.d. påbörjas först när man har uppnått tillräcklig beläggning. Förhandsavtalet anses ge en något större säkerhet än intresseanmälningar o.d. för att de som angett sig vara intresserade verkligen fullföljer. (Se SOU 2000:2 s. 62 och 67.)

Vår bedömning av rättsläget avseende hyresrätt

Vad gäller då beträffande möjligheterna att träffa avtal om en framtida upplåtelse av hyresrätt? Först bör några avgränsningar göras. Det vi behandlar här är endast möjligheterna att träffa avtal om en framtida upplåtelse. Inom denna ram kan man urskilja avtal som ger ena parten rätt men inte skyldighet att göra förvärvet – här benämnt *optionsavtal* – och för båda parter bindande avtal om framtida förvärv. Den sistnämnda typen benämns här *förhandsavtal*.

Länge ansågs det oklart om optionsavtal och förhandsavtal avseende en hyresrätt var bindande (se t.ex. Hessler, Henrik, Allmän sakrätt, 1973, s. 454 f. och Lejman, Fritiof, Den nya hyresrätten, 1976, s. 33 f.). Ett skäl för tveksamhet som anfördes var att utfästelser att sälja fast egendom inte ansågs bindande. I förbigående kan nämnas att inställningen beträffande fast egendom fortfarande är densamma.

Numera förefaller inställningen vara att bindande options- och förhandsavtal avseende hyresrätt kan träffas. En annan sak är att några enkla svar inte finns på vilka rättsverkningarna är. Möjligheten att träffa bindande avtal torde stå öppen även om formkrav finns för en fullbordad överlåtelse. (Se t.ex. Victorin, Anders, Kommersiell hyresrätt, 2 uppl., 1998, s. 24 f. och Ramberg m.fl., Allmän avtalsrätt, 5 uppl., 1999, s. 82 f.).

Särskilt bör Högsta domstolens avgörande NJA 1992 s. 66 uppmärksammas. Där slog domstolen fast att optionsavtal om överlåtelse

av *bostadsrätt* är bindande under förutsättning att det är skriftligt. I sina resonemang tog Högsta domstolen utgångspunkt i den fasta egendomen och konstaterade att utfästelse att framdeles sälja sådan egendom inte är bindande och fortsatte:

Vad gäller annan egendom är utgångspunkten att optionsavtal är bindande. Detta är en naturlig följd av den inom den allmänna avtalsrätten rådande viktiga principen om avtalsfrihet. Från denna huvudregel om giltigheten av optionsavtal angående lös egendom kan undantag ske genom lagstiftning eller om särskilda omständigheter föranleder det.

Högsta domstolen menade att man av reglerna om förhandsavtal i BRL inte kan dra några bestämda slutsatser i frågan. Domstolen tillade att frågan inte hade getts särskild uppmärksamhet i förarbetena.

Slutligen tog Högsta domstolen upp de formkrav för överlåtelse av bostadsrätt som infördes år 1982. Enligt domstolen infördes de främst för att skapa ordning och reda i rättsförhållandena samt för att tillgodose kontrollaspekten vid realisationsbeskattning. Optionsavtal berördes inte då. Högsta domstolen menade att det inte finns tillräcklig anledning att anse att formkraven skulle inverka på rättsläget för optionsavtal på ett sådant sätt att "ett sådant avtal under alla omständigheter blev ogiltigt". Men, sade Högsta domstolen, avtalet måste numera vara skriftligt.

I förbigående kan den kommentaren fällas att en del talar för att Högsta domstolens sätt att resonera borde innebära att förhandsavtal om upplåtelse av bostadsrätt också skulle vara bindande även utan att saken regleras (jfr även Kleineman, Jan, Juridisk tidskrift 1993–94, s. 444 ff.). Det skulle i så fall vara ett annat sätt att se på saken än det som uttryckts i lagförarbeten. Men vi har inte skäl att närmare penetrera denna fråga.

Mot den angivna bakgrunden är däremot vår bedömning att avtal om framtida upplåtelse av hyresrätt mycket väl kan vara bindande. Därmed uppstår frågan om några särskilda bestämmelser bör ställas upp för kooperativa hyresrätter, t.ex. liknande dem som finns för bostadsrätter.

Vad bör gälla för kooperativa hyresrätter?

Först kan då slås fast att vi inte ser skäl att föreslå några särskilda begränsningar för *optionsavtal*. Vi ser inga särskilda risker för just kooperativa hyresrätter med dessa avtal som innebär att en förening avta-

lar med någon om en rätt men inte skyldighet för den sistnämnde att i framtiden förvärva nyttjanderätten. I sammanhanget kan tilläggas att några särskilda regler inte finns för hyresrätter eller bostadsrätter. Beträffande bostadsrätter hade Bostadsrättsutredningen enligt sina tilläggsdirektiv (dir. 1997:116) uppdrag att se över bestämmelserna om förhandsavtal utan att optionsavtal uppmärksammades.

Det finns vissa skäl för att förmoda att behovet av *förhandsavtal* blir något mindre beträffande kooperativa hyresrätter än för bostadsrätter. Exempelvis torde ofta samma behov av att använda förhandsavtal som marknadsundersökning inte finnas, t.ex. när hyresmodellen är aktuell.

Å andra sidan kan det inte uteslutas att förhandsavtal kan komma till användning då och då. Vi ser inte skäl att förbjuda förhandsavtal och förskott. Det är tillåtet beträffande bostadsrätter. Vi kan se fall där samma legitima skäl för förhandsavtal finns för en kooperativ hyresrättsförening som för en bostadsrättsförening. Frågan är därför om några särskilda bestämmelser bör finnas.

När det gäller kravet på bostadsrättsföreningar att de skall ställa *säkerhet* för att få ta emot förskott menar vi att man kan se särskilda skäl för skyddsregler. I förskottets natur ligger att den som betalar detta inte samtidigt får ut den prestation som är grunden för viljan att erlagga förskottet. Riskerna är därför särskilt stora dels för händelser som medför att den som har erlagt förskottet inte kan få tillbaka sina pengar, dels för rent bedrägliga förfaranden. Den typ av konsumentskydd som kravet på säkerhet vid förskott för bostadsrätter innebär anser vi bör finnas också för spekulanten på en kooperativ hyresrätt. Det menar vi bör och kan införas oavsett om andra särskilda bestämmelser om förhandsavtal införs.

Ett skäl som anfördes för att införa reglerna om *förhandsavtal* för bostadsrätter var att det då gällande förbudet mot sådana avtal gjorde att avtal träffades om tillval, att det förutsatte att en viss lägenhet reserverades samt att rättsverkningarna av sådana överenskommelser var osäkra (prop. 1990/91:92 s. 85). Departementschefen ansåg att en möjlighet borde införas att ingå förhandsavtal. Vår bedömning av rättsläget beträffande hyresrätter är att något hinder mot att träffa bindande förhandsavtal inte finns enligt gällande rätt. Några särskilda regler behövs således inte för att det skall vara möjligt ingå förhandsavtal.

Förhandsavtal om bostadsrätter skall vara skriftliga och innehålla vissa uppgifter, bl.a. avgifterna för bostadsrätten. Någon särskild motivering till detta lämnades inte i förarbetena. Men det var antagligen rätt naturligt med formkrav eftersom ett skriftlighetskrav gäller för både upplåtelse- och överlåtelseavtal. Som vi utvecklar i avsnitt 11.2.2 finns flera nackdelar med formkrav. Bl.a. krävs ett rätt utförligt regelverk som anger kraven och följderna av att parterna inte lever upp till dessa.

Formkrav finns varken enligt föreningslagen eller hyreslagen. Enligt våra erfarenheter innebär frånvaron av formkrav beträffande hyresavtal inte några nackdelar. Formkrav brukar annars motiveras med bl.a. att de behövs för att precisera avtalsvillkoren och i övrigt skapa ordning och reda i rättsförhållandena (se t.ex. prop. 1981/82:169 s. 62). Skillnaden mellan ett vanligt hyresavtal och en upplåtelse av kooperativ hyresrätt är att kapitaltillskott förekommer. Den skillnaden är enligt vår mening inte tillräcklig för att motivera formkrav vid ingåendet av hyresavtalet. I synnerhet gäller det eftersom vår bedömning är att insatserna generellt sett kommer att vara lägre för kooperativa hyresrätter än för bostadsrätter. Dessa resonemang har samma bärkraft på frågan om formkrav bör ställas upp för förhandsavtal.

I sammanhanget bör nämnas att Sverige inom ramen för Europeiska unionens råd antagit en gemensam ståndpunkt (14263/99) inför ”antagandet av Europaparlamentets och rådets direktiv om vissa rättsliga aspekter på informationssamhällets tjänster, särskilt elektronisk handel, på den inre marknaden”. Syftet med detta direktiv skall vara att säkerställa den fria rörligheten för informationssamhällets tjänster mellan medlemsstaterna, artikel 1. Enligt artikel 9 skall medlemsstaterna se till att deras rättssystem tillåter att avtal ingås på elektronisk väg. Medlemsstaterna skall särskilt se till att de rättsliga krav som är tillämpliga på avtalsprocessen varken skapar hinder för användningen av avtal på elektronisk väg eller medför att sådana avtal fränkänns rättslig verkan och giltighet på grund av att de har kommit till stånd på elektronisk väg. Medlemsstaterna får i och för sig föreskriva undantag för avtal om fast egendom men inte när det gäller hyresavtal.

Den gemensamma ståndpunkten innebär om än inte ett hinder så väl en komplikation. Ett eventuellt formkrav måste utformas så att förhandsavtal kan träffas också på elektronisk väg (jfr därvid även Europaparlamentets och rådets direktiv 1999/93/EG av den 13 december 1999 om ett gemenskapsramverk för elektroniska signaturer). Några färdiga generella principer för formbundna avtal på elektronisk väg finns inte i svensk rätt.

Mot den här tecknade bakgrunden anser vi att rätt tunga skäl talar mot att införa de formkrav som gäller för förhandsavtal avseende bostadsrätter. Vilka andra beståndsdelar består då regelverket om förhandsavtal i BRL av?

Kravet på att en av intygsgivare granskad *kostnadskalkyl* skall finnas när förhandsavtal om upplåtelse av bostadsrätt skall träffas måste ses mot bakgrund av kravet på en på samma sätt granskad ekonomisk plan för upplåtelse av bostadsrätt. Spekulanten bör få ungefär samma trygghet vid tecknandet av ett förhandsavtal som då upplåtelse av bostadsrätt sker direkt. Eftersom vi inte har sett skäl för att införa ett krav

på ekonomiska planer bör något krav på motsvarigheter till kostnadskalkyler inte gälla för kooperativa hyresrätter.

En annan beståndsdel är reglerna om *frånträde*. Allmänna avtalsrättsliga grundsatser om giltigheten av förhandsavtal och bestämmelserna i lagen (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område om rättshandlingars ogiltighet (avtalslagen) gäller för förhandsavtal enligt BRL. Men särskilda bestämmelser finns därutöver om förhandstecknarens rätt att frånträda ett förhandsavtal, se avsnitt 5.1.1.

Sådana bestämmelser förutsätter att man har ringat in vilka möjligheter som finns att på förhand binda en spekulant. Det kunde beträffande bostadsrätter göras på ett enkelt sätt genom att utgångspunkten var att sådana avtal var förbjudna i den mån de inte i författning särskilt tilläts. Vår bedömning beträffande hyresrätter är att olika former av förhandsavtal och optionsavtal även utan särskilda regler är bindande. Särskilda avgränsningar skulle därför behöva ställas upp. Som framgått av det tidigare ser vi emellertid fördelar med att inte formalisera förhandsavtalen. Med hänsyn till det och till det skydd som avtalslagens regler ger anser vi att man, i vart fall inledningsvis, inte bör införa särskilda regler om frånträde.

I sammanhanget bör särskilt nämnas situationen att en avgiftshöjning sker. Frånträdesreglerna i BRL innebär då att rätt att frånträda föreligger om höjningen är "väsentlig". I den situationen bör enligt vår mening normalt 36 § avtalslagen vara tillämplig.

Här bör vidare nämnas att en motsvarighet till regeln i 5 kap. 6 § BRL att förhandstecknaren inte får *sätta* någon annan än make eller sambo *i sitt ställe* framstår som överflödig. Det anser vi alltså även för det fall man anser att formkrav, regler om frånträdesrätt m.m. bör införas. Syftet med 5 kap. 6 § BRL är att motverka handel med den rätt som förhandsavtalet innebär (prop. 1990/91:92 s. 97). Vi har i avsnitt 4.2.6 föreslagit att hyreslagens bestämmelser om överlåtelse av hyresrätt skall gälla även för kooperativa hyresrätter. Enligt de bestämmelserna är huvudregeln att överlåtelse inte skall kunna ske utan föreningens samtycke. Vi har dessutom föreslagit att rätten att ta ut ersättning vid överlåtelse skall vara begränsad. Därmed finns inte motsvarande risk för handel med avtalen. Särskilda bestämmelser framstår därmed som överflödiga.

Den som har tecknat förhandsavtal har en obetingad *rätt till medlemskap* i föreningen. En uttrycklig bestämmelse om det finns i 2 kap. 9 § BRL. Någon motsvarighet till den behövs inte. Föreningen har, enligt 65 § hyreslagen, inte rätt att ta emot upplåtelseinsats från annan än medlem för en bostadslägenhet. Det är därför svårt att se att en motsva-

riighet till bestämmelsen i 2 kap. 9 § BRL skulle ha någon praktisk betydelse.

Sammanfattningsvis föreslår vi således att särskilda bestämmelser skall finnas endast om krav på *säkerhet* när en kooperativ hyresrättsförening avser att ta ut förskott.

C Finansiella frågor m.m.

6 Föreningen äger en fastighet

6.1 Inledande anmärkningar

I våra direktiv anges att det vid Boverkets utvärdering av försöksverksamheten hade kommit fram sådant som bidragit till ett ganska negativt utfall av försöksverksamheten. Som ett exempel anförs svårigheter för kooperativa hyresrättsföreningar enligt ägarmodellen att få kredit, vilket i sin tur anges ha bidragit till att sådana föreningar har ombildats till bostadsrättsföreningar. Vi skall, enligt direktiven, ge dessa frågor särskild uppmärksamhet. I detta kapitel tar vi upp just frågan om vilka möjligheter som finns att förbättra de ekonomiska förutsättningarna för kooperativa hyresrättsföreningar enligt ägarmodellen.

6.2 Överväganden

Vår bedömning: Våra förslag om hur upplåtelseformen kooperativ hyresrätt bör vara utformad innebär att de brister i upplåtelseformens utformning som Boverket fann vid sin utvärdering av försöksverksamheten har åtgärdats. Däremot kan man inte genom utformningen av upplåtelseformen råda bot på det finansieringsproblem som kan finnas för kooperativa hyresrättsföreningar enligt ägarmodellen på grund av att spekulanter inte är beredda att betala lika höga insatser för kooperativa hyresrätter som för bostadsrätter. För det fordras lösningar som inte ligger inom ramen för vårt uppdrag.

6.2.1 Ekonomiska planer m.m.

När det gäller möjligheterna att förbättra de kooperativa hyresrättsföreningarnas ställning vid kreditgivning tas en aspekt upp i direktiven. En ordning med ekonomisk plan på liknande sätt som för bostadsrättsför-

eningar framhålls, med hänvisning till Boverkets rapport (1996:7) Utvärdering av försöksverksamheten med Kooperativ hyresrätt, som en tänkbar åtgärd för att förbättra ställningen vid kreditgivning.

Vår bedömning är att ett regelverk med ekonomiska planer m.m. motsvarande det som finns för bostadsrätter inte kan inverka positivt på kooperativa hyresrättsföreningars möjligheter att få kredit. Kreditgivarintressen har varit företrädda i utredningen. Som de påpekat krävs naturligtvis alltid inför en kreditbedömning av t.ex. byggnadsprojekt att kalkyler finns. Det är av stor vikt att bl.a. kunna bedöma ett projekts hållbarhet på 5 och 10 års sikt. Men att man inför ett i författning reglerat system med ekonomiska planer och intygsgivning medför enligt kreditgivarnas bedömning inte att kooperativa hyresrättsföreningar får en bättre ställning vid kreditbedömningen. Denna inställning harmonierar med vad som från kreditgivarhåll anfördes i samband med Bostadsrättsutredningens överväganden om regelverket mot ekonomiskt ohållbara bostadsprojekt (SOU 2000:2 s. 62).

Beträffande våra övriga överväganden om ekonomiska planer hänvisas till avsnitt 5.2.1.

6.2.2 Återbetalning av insatser

Boverket anlade synpunkten i sin rapport att förutsättningarna för kooperativa hyresrättsföreningar att få lån bör kunna bli bättre, om det i en permanent lagstiftning görs helt klart att insatser och kreditbelopp från medlemmarna fungerar som eget kapital (s. 38). Det skulle, enligt verket, innebära att garantin om återbetalning av insatsen eller kreditbeloppet vid en medlems avflyttning aldrig kan få prioritet framför föreningens förpliktelser mot långivarna. Boverket lämnade också ett förslag till hur detta skulle kunna åstadkommas. Förslaget innebar att man skall föreskriva att en förutsättning för återbetalningsrätten är att föreningen har rekryterat en ny medlem som har erlagt de aktuella beloppen och att återbetalningsrätten är begränsad till högst det insats- eller kreditbelopp som den nye medlemmen erlagt.

Vi har i avsnitt 4.2.4 tagit ställning för vad vi anser bör gälla beträffande återbetalning av insatser. Vårt förslag är att återbetalningsrätten skall vara beroende av föreningens ställning i enlighet med de närmare reglerna i föreningslagen. Föreningen skall dessutom ha möjlighet att i sina stadgar på olika sätt villkora eller helt ta bort återbetalningsrätten. Vår tanke är att föreningen – bl.a. efter överläggningar med eventuella kreditgivare – är den som bäst bedömer vad som närmare bör gälla beträffande återbetalningsrätten. Vi har inte heller föreslagit någon ändring av principen att en ekonomisk förening, så länge den inte på ett

eller annat sätt har avstått från det, alltid har rätt att kvitta sina motfordringar inför en återbetalning. Den utformning vi således har föreslagit beträffande återbetalningsrätten menar vi svarar mot Boverkets tankar i stort i detta hänseende.

I sammanhanget bör nämnas att bl.a. kreditgivare till Bostadsrättsutredningen framförde önskemål om förbättringar av kapitalskyddet. Utredningen föreslog att beslut om sänkning av samtliga insatser skall registreras av Patent- och registreringsverket. Beslutet skall enligt förslaget få verkställas tidigast ett år efter registreringen. Den bestämmelsen finns redan för ekonomiska föreningar i föreningslagen. Vi har föreslagit att den skall gälla också för kooperativa hyresrättsföreningar.

6.2.3 Frikoppling från bruksvärdesprincipen

En annan åtgärd som Boverket anvisade för att förbättra de kooperativa hyresrättsföreningarnas kreditvärdighet var frikoppling från *bruksvärdesprincipen*. En sådan frikoppling föreslår vi i avsnitt 9.4.1.

6.2.4 En permanent lagstiftning

Ett problem under försöksverksamheten var att det rörde sig om just en försöksverksamhet. Det skapade en osäkerhet beträffande både vilken framtid upplåtelseformen hade och vilka regler som gällde.

Dessa problem undanröjs genom att man inför en permanent reglering. Och som vi påpekade i våra allmänna överväganden är det viktigt att i vissa hänseenden bringa klarhet i vad som gäller. Ett sådant exempel är den tidigare berörda återbetalningsskyldigheten.

6.2.5 Insatsernas betydelse

Som tidigare nämnts har svårigheter för kooperativa hyresrättsföreningar att få lån angetts som skäl till att ombildningar till bostadsrätt har skett under försöksverksamheten. Det torde innebära att lån aldrig har erhållits och att ombildningarna därför skedde redan innan någon verksamhet hade kommit igång. Svårigheterna att få lån kan ha berott på de faktorer som vi redan har tagit upp. De problem som orsakades av dessa faktorer torde med våra förslag vara undanröjda.

Men vi bedömer att det finns en annan viktig förklaring till att ombildningar till bostadsrättsföreningar har skett. Det saken i grunden handlar om är vilka insatser folk i allmänhet är beredda att betala för en

kooperativ hyresrätt. Som vi angett i avsnitt 5.2.1 bedömer vi att spekulanter i allmänhet kommer att vara beredda att betala mindre för en kooperativ hyresrätt än för en bostadsrätt. Detta antagande kan man göra redan på grund av det förhållandet att, som vi konstaterat under våra allmänna överväganden, någon möjlighet att göra en vinst vid en försäljning inte finns. Men vi finner, som nämnades i avsnitt 5.2.1, också stöd för ståndpunkten i Boverkets iakttagelser vid utvärderingen. Kanske ännu viktigare är de iakttagelser som har gjorts vid försök att starta kooperativa hyresrättsföreningar av vissa i utredningen företrädde organisationer. Ståndpunkten förekommer också i arkiverat material från den år 1990 tillkallade kommittén som skulle bl.a. utvärdera försöksverksamheten med kooperativ hyresrätt (dir. 1990:54).

Viljan att betala endast lägre insatser ger följande resultat. Kreditinstitut lämnar bottenlån endast till en viss del av det av institutet uppskattade marknadsvärdet. Hur stor den delen är varierar från tid till annan. För närvarande går gränsen runt 70 – 75 procent av marknadsvärdet. Den återstående delen måste täckas av kapitaltillskott eller topplån. Vid nyproduktion överstiger produktionskostnaden oftast marknadsvärdet. Men då kan också erhållas lån mot s.k. BKN-garanti. Kravet på kapitaltillskott eller topplån blir då ungefär detsamma. Men svårigheten är att få spekulanter på kooperativ hyresrätt att betala insatser i den storleksordningen, alltså insatser motsvarande de återstående 25 – 30 procenten av marknadsvärdet eller, vid nyproduktion, produktionskostnaden. Med andra ord är det därigenom risken uppstår för att projektet utmynnar i bostadsrätter i stället för kooperativa hyresrätter.

Var gränsen går i fråga om vilka insatser folk skulle vara beredda att betala för en kooperativ hyresrätt är naturligtvis svårt att förutsäga. Det är möjligt att man skulle kunna göra undersökningar av detta. Frågan är dock hur säkra de skulle bli. Framför allt har sådana åtgärder varken rymts inom vårt utredningsuppdrag eller det tidsschema som gällt för utredningen. Något entydigt svar finns inte heller. Faktorer som bostadssituationen på den aktuella orten är naturligtvis också av betydelse.

Men inom utredningen har trots allt en stor del av landets erfarenhet av kooperativ hyresrätt i praktiken varit representerad. Med ledning av de funderingar som genom tiderna funnits inom de organisationerna och de försök som gjorts att starta föreningar har vi försökt att göra en försiktig skattning av en övre gräns för vad folk i allmänhet kan tänkas vara beredda att betala i insats för en kooperativ hyresrätt. Vår bedömning är att denna grovt dragna gräns går runt tio procent. Vi utesluter givetvis inte att det i enstaka fall kan finnas ett intresse av att betala högre insatser. Vår bedömning är således av generell art.

Jämfört med förhållandena när en bostadsrättsförening skall bildas uppstår då en skillnad i finansieringen. Bostadsrättsföreningen kan täcka den del av finansieringen som bottenlånet och det eventuella lånet mot BKN-garanti inte täcker med insatser, alltså de 25 – 30 återstående procenten. I den kooperativa hyresrättsföreningen uppstår ett gap på 15 – 20 procent, om man nu räknar med 10 procent i insatser. Det som då återstår för den kooperativa hyresrättsföreningen är att fylla ut detta gap med ett topplån.

Nackdelen med att ersätta insatser med ett topplån är att detta generellt sett torde vara en dyrare lösning. Slutsatsen bygger på följande resonemang. Bostadsrättshavare kan givetvis finansiera sina egna insatser på många olika sätt. Det är dock inte ovanligt att bostadsrättshavare tar lån avseende betydande delar av insatsen. Jämfört med bostadsrättshavarnas lån, där bostadsrätten används som säkerhet, får man räkna med att amorteringstiden för ett topplån till föreningen kommer att vara kortare. Dessa amorteringar får slås ut på hyresgästerna. Månadskostnaden blir därmed högre än om respektive hyresgäst hade tagit ett lån med längre amorteringstid. Naturligtvis kan skillnader också uppstå i räntesatser och skattemässiga effekter. Hur det blir med räntan är dock än mer svårförutsägbart och skattemässiga effekter kan alltid justeras. När det gäller räntan finns med dagens system inte särskilt mycket som talar för att räntan för topplånet skulle bli billigare än ett bottenlån för en bostadsrätt.

Det sagda gäller både vid nyproduktion och vid förvärv för ombildning till ett någorlunda marknadsmässigt pris. Men i övrigt kan vi inte se att förhållandena är olika på ett sådant sätt att man generellt sett har anledning att räkna med några skillnader. Det finns således ingen anledning att generellt sett räkna med skillnader mellan de två upplåtelseformerna, t.ex. vad gäller produktionskostnader för lägenheter eller kostnaderna för bottenlån. Problemet är att viljan inte finns att betala en lika hög insats som för en bostadsrätt. Och när den viljan inte finns återstår med dagens system för föreningen att ta ett topplån.

De skillnader mellan bostadsrätt och kooperativ hyresrätt som exemplet påvisar kan inte överbryggas genom olika utformningar av upplåtelseformen som sådan, med mindre man gör de kooperativa hyresrätterna fritt överlåtbara. Det är inte aktuellt. Då rör det sig nämligen i realiteten om bostadsrätter. Särskilt bör påpekas att saken inte blir bättre för att man skapar möjligheter att pantsätta den kooperativa hyresrätten. Problemet är att spekulanter inte kommer att vara beredda att betala lika mycket i insats för en kooperativ hyresrätt som för en bostadsrätt. Mot det hjälper inte en aldrig så bra säkerhet. En säkerhet kan bara förbättra spekulanternas förutsättningar att få lån till insatsen, inte öka deras vilja att betala höga insatser.

I minnet skall hållas att det vi talar om är kooperativa hyresrättsföreningar enligt ägarmodellen där någon finansiär inte finns i bakgrunden utan föreningen självständigt skall lösa hela finansieringen. Läget är ett helt annat enligt hyresmodellen. Där finns inte något motsvarande behov av kapitaltillskott.

Problemet i initialskedet är särskilt olyckligt mot bakgrund av att det finns anledning att se betydligt ljusare på boendekostnaden om man ser på den i ett längre tidsperspektiv. Den korta amorteringstiden på topplånet gör att räntekostnaderna för detta – här bortses från skiftningar i ränteläget – efterhand kommer att bli lägre och att lånet kommer att vara slutbetalt vid en tidpunkt då bostadsrättsahavaren har kvar sitt lån till insatsen. Dessutom finns, som vi nämnde i våra allmänna överväganden, i attraktiva områden goda möjligheter till att boendekostnaden kan hållas nere jämfört med bostadsrätter. Priserna vid försäljning av bostadsrätter är i attraktiva områden höga. Det höga priset drabbar förvärvaren som en boendekostnad. Men den höga köpeskillingen tillfaller inte föreningen utan säljaren. Hade köpeskillingen tillfallit föreningen kunde den möjliggjort sänkning av årsavgiften. I den kooperativa hyresrättsföreningen återbetalar föreningen insatser när en hyresgäst flyttar. Och sedan betalar den tillträdande hyresgästen nya insatser, vilka dessutom kan vara högre till beloppet än vad föreningen betalade tillbaka till den gamle hyresgästen. Med andra ord betalar den tillträdande medlemmen inga övervärden till den som lämnar föreningen. De problem vi ser för ägarmodellen handlar således om initialskedet och inte föreningens överlevnad på sikt.

Det initiala problemet leder dock till att någon form av ekonomisk stimulans torde krävas, om man vill att kooperativa hyresrättsföreningar enligt ägarmodellen skall förekomma i stor omfattning. Vi har inte uppdrag att lägga fram sådana lösningar. Sådana lösningar förutsätter för övrigt också att man gör en prioritering av upplåtelseformen kooperativ hyresrätt jämfört med andra upplåtelseformer. Om man bara skall peka på möjliga alternativ utan att närmare värdera dem kan nämnas ekonomiska stimulanser som kommunala borgensåtaganden och statliga åtaganden, t.ex. genom BKN.

7 Föreningen hyr

7.1 Bakgrund

Hyreslagen avser enligt lagens 1 § första stycke avtal genom vilka hus eller delar av hus upplåts till nyttjande mot ersättning. I paragrafens andra stycke uppmärksammas situationen att upplåtelse också avser jord vilken skall nyttjas tillsammans med lägenheten. Även sådana avtal är att anse som hyresavtal, om jorden skall användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk.

I 1 § sjätte stycket hyreslagen behandlas s.k. blockuthyrning. Om ett hyresavtal omfattar minst tre bostadslägenheter, som hyresgästen skall hyra ut i andra hand, får parterna avtala om förbehåll som strider mot bestämmelserna i hyreslagen för bostadslägenheter. Två undantag finns. Reglerna för bostadslägenheter om direkt besittningsskydd och bruksvärdessystemet kan parterna inte avtala bort. Dessutom gäller förutsättningen att förbehåll inte får göras som strider mot bestämmelserna i hyreslagen om lokaler.

Förbehåll gäller enligt huvudregeln endast om det har godkänts av hyresnämnden. Godkännande behövs dock inte om staten, kommun, landsting eller kommunalförbund är hyresvärd.

7.2 Överväganden och förslag

Vårt förslag: Bestämmelserna om blockuthyrning i 1 § sjätte stycket hyreslagen skall gälla också när hyresgästen är en kooperativ hyresrättsförening. Kravet vid blockuthyrning på godkännande av hyresnämnd av förbehåll skall dock inte gälla när hyresgästen är en kooperativ hyresrättsförening.

Även när föreningen enligt hyresmodellen hyr lägenheter och upplåter dem med kooperativ hyresrätt, skall de kooperativa hyresgästerna vid tillämpning av hyreslagen anses som förstahandshyresgäster.

7.2.1 Hyresmodellens möjligheter att etablera sig

Inledningsvis vill vi framhålla att de avgränsningar som görs i 1 § första och andra styckena hyreslagen innebär, som också anges i våra direktiv, att det är riktigt att samla de kooperativa hyresrättsföreningar som inte äger sin fastighet under begreppet *hyresmodellen*. Det är fråga om hyra både när delar av ett hus upplåts och när upplåtelsen avser hela huset. Och även när jord ingår är det, utom i vissa fall, fråga om hyra. Undantagssituationerna är inte aktuella för kooperativa hyresrättsföreningar.

Behovet av kapitalanskaffning för en förening enligt hyresmodellen är inte alls detsamma som för en förening enligt ägarmodellen. De frågor om insatser som togs upp i det förra kapitlet beträffande ägarmodellen har således inte någon aktualitet för föreningar enligt hyresmodellen.

Föreningar enligt hyresmodellen kan startas antingen i hus där hyresgäster saknas, t.ex. i nyproducerade hus, eller i hus där hyresgäster redan finns. Beträffande den förstnämnda situationen kan vi inte se några särskilda problem på det sättet att kooperativa hyresrättsföreningar skulle ha särskilda problem att hävda sig.

När det gäller den andra situationen, att hyresgäster redan finns, uppstår en intressemotsättning. Hyresgästerna kan ha olika uppfattning om huruvida man vill att en kooperativ hyresrättsförening skall ta över eller inte. Hur denna konkurrenssituation löses kan ha stor betydelse för frågan vilken spridning denna typ av föreningar kan få. Inte minst gäller det när kooperativ hyresrätt diskuteras som ett alternativ för det allmännyttiga bostadsbeståndet. Vi har dock samlat alla ombildningsfrågor i kapitel 18. Vi återkommer därför till denna fråga där.

Viktigt för hyresmodellen är naturligtvis också att förhållandet mellan fastighetsägaren och föreningen får en lämplig reglering. Det behandlar vi närmast.

7.2.2 I vilken utsträckning är 1 § hyreslagen tillämplig?

Vi föreslår att mellan föreningen och hyresgästerna från hyreslagen avvikande bestämmelser skall gälla i flera olika avseenden. Det gäller bl.a. sådant som rättigheter och skyldigheter. Ett annat exempel är att vi i avsnitt 9.4.1 föreslår från hyreslagen avvikande regler för föreningens hyressättning av kooperativa hyresrätter. Frågan är därvid vad som bör gälla mellan föreningen och upplåtaren när hyresgästen är en kooperativ hyresrättsförening. Det är viktigt att kollisioner inte uppstår så att

t.ex. den som upplåter till föreningen får ett större underhållsansvar för lägenheterna gentemot föreningen än vad föreningen har gentemot sina hyresgäster. I minnet måste också hållas att det är möjligt för kooperativa hyresrättsföreningar att hyra ut till andra än sina medlemmar.

Först bör övervägas vad som skulle gälla mellan fastighetsägaren och föreningen om några särskilda bestämmelser inte införs. Frågan blir då om upplåtelsen till den kooperativa hyresrättsföreningen faller under bestämmelserna om blockuthyrning i 1 § sjätte stycket hyreslagen.

Regelmässigt kommer de aktuella hyresavtalen att omfatta minst tre bostadslägenheter. Så långt är kriterierna för blockuthyrning således uppfyllda. Men för att det skall vara fråga om blockuthyrning skall upplåtelsen avse lägenheter som hyresgästen – i det här fallet den kooperativa hyresrättsföreningen – skall hyra ut i *andra hand*. Hur skall man se på det?

Vi har tagit ställning för att en fast koppling inte skall finnas mellan andelsrätten och nyttjanderätten. Och nyttjanderätten skall i grunden vara hyresrätt. När det gäller de grundläggande dragen anser vi att samma bestämmelser skall gälla för kooperativa hyresrätter som för vanliga sådana. Men sedan föreslår vi som sagts avvikelser från hyreslagen i olika avseenden.

Mot denna bakgrund skulle det möjligen kunna anses tveksamt om upplåtelse mellan föreningen och de kooperativa hyresgästerna är att anse som upplåtelse i andra hand enligt hyreslagen. Enligt vår uppfattning är det fråga om andrahandsupplåtelse. Men vi anser att samma bestämmelser bör gälla i relationen mellan föreningen och de kooperativa hyresgästerna, oavsett om det är en förening enligt ägarmodellen eller hyresmodellen. Vi föreslår därför att man uttryckligen anger att bestämmelserna om kooperativ hyresrätt skall gälla även när det är en förening enligt hyresmodellen och att hyreslagens bestämmelser om andrahandsupplåtelse således inte skall vara tillämpliga på föreningens upplåtelse till sina medlemmar.

Den föreslagna särbestämmelsen innebär i sin tur att en fastighetsägares upplåtelse till en kooperativ hyresrättsförening från juridisk/teknisk synpunkt inte utgör en blockuthyrning enligt 1 § sjätte stycket hyreslagen i dess nuvarande lydelse. Ett av kriterierna för blockuthyrning är ju nämligen att hyresgästen skall hyra ut i andra hand. Därmed återstår frågan om de här aktuella upplåtelseerna bör inordnas under bestämmelserna om blockuthyrning i 1 § sjätte stycket hyreslagen eller om särskilda bestämmelser bör gälla.

7.2.3 Bör särskilda bestämmelser införas för upplåtelse till kooperativa hyresrättsföreningar?

Inledande synpunkter

Två omständigheter anser vi avgörande för om upplåtelse bör inordnas under blockuthyrningsbestämmelserna. Frågan är om de begränsningar av möjligheterna att avvika från hyreslagen som finns innebär några problem för kooperativa hyresrättsföreningar och om erfarenheterna från befintliga föreningar tyder på behov av särskilda bestämmelser.

Det direkta besittningsskyddet och bruksvärdessystemet

Bestämmelserna om blockuthyrning innebär att reglerna om direkt besittningsskydd och bruksvärdessystemet inte kan avtalas bort för bostadslägenheter. Bestämmelserna om direkt besittningsskydd skall gälla även för kooperativa hyresgäster. Att föreskriva ett ännu starkare skydd för den kooperativa hyresrättsföreningen ser vi inte skäl för. Det finns å andra sidan ingen anledning att ge föreningarna möjlighet att avtala om ett svagare skydd. Det skulle undergräva det besittningsskydd vi försöker tillförsäkra de kooperativa hyresgästerna. I avsnitt 9.4.1 föreslår vi att bruksvärdessystemet bör gälla för hyressättningen i relationen mellan upplåtaren och föreningen. De begränsningar i avtalsfriheten som bestämmelserna om blockuthyrning innehåller för bostadslägenheter avseende direkt besittningsskydd och bruksvärdessystemet innebär således inga problem för kooperativa hyresrättsföreningar.

Hyreslagens regler för lokaler

Den andra yttre gränsen för avtalsfriheten vid blockuthyrning är att förbehåll inte kan göras som strider mot hyreslagens bestämmelser om lokaler. Frågan blir därmed om de bestämmelserna bör gälla även när hyresgästen är en kooperativ hyresrättsförening. Vi kan inte se att de bestämmelserna innebär några kollisioner med de regler vi anser bör gälla mellan föreningen och kooperativa hyresgäster.

Befintliga föreningar

SABO har utarbetat mallar för hyresavtal och förvaltningsavtal mellan fastighetsägare och kooperativ hyresrättsförening, se *bilaga 2*. Genom SABO:s försorg har vi vidare fått del av tio avtal mellan fastighetsägare och kooperativa hyresrättsföreningar. Vi har granskat dessa avtal för att få en uppfattning om villkoren i sådana avtal.

Varken den granskningen eller de andra erfarenheter av kooperativ hyresrätt enligt hyresmodellen som finns inom utredningen har gjort att vi har upptäckt behov av särskilda regler för hyresförhållandet mellan fastighetsägaren och den kooperativa hyresrättsföreningen.

Blockuthyrningsreglerna bör gälla

Mot bakgrund av det sagda gör vi bedömningen att bestämmelserna i 1 § sjätte stycket hyreslagen om blockuthyrning bör göras tillämpliga även på det fallet att upplåtelse av bostadslägenheter görs till en kooperativ hyresrättsförening som skall upplåta kooperativ hyresrätt. Begränsningen till tre lägenheter behöver inte särskilt markeras för detta fall. Vi har nämligen föreslagit särskilda bestämmelser om minsta antalet medlemmar och lägenheter, se avsnitt 3.2.3.

Bör avtalen godkännas av hyresnämnden?

Kravet på godkännande av förbehåll i blockuthyrningsavtal av hyresnämnden ställdes upp för att förhindra missbruk av mindre nogräknade hyresvärdar (prop. 1983/84:137 s. 111). Tanken var följande. I stället för att upplåta lägenheterna direkt skulle en fastighetsägare, i avsikt att undandra sig de tvingande reglerna i hyreslagen, kunna upplåta samtliga lägenheter i fastigheten till någon honom närstående i form av blockuthyrning.

Den tänkta missbrukssituationen förutsätter att fastighetsägarens avtalspartner är i maskopi med fastighetsägaren. Den situationen är inte aktuell när det är en kooperativ hyresrättsförening som är avtalspartner. För att kunna träffa avtal skall föreningen vara en registrerad ekonomisk förening osv. Vi föreslår därför ett ytterligare undantag från huvudregeln att hyresnämnden skall lämna sitt godkännande till förbehåll. Det skall inte behövas när en kooperativ hyresrättsförening är hyresgäst.

8 Hyresrätten och andelen som kreditobjekt

8.1 Pantsättning av hyresrätt och andel i ekonomisk förening

8.1.1 Hyresrätt

Pantsättning av hyresrätt är inte särskilt reglerat i författning. Man är därför hänvisad till prejudikat och litteratur. Det är också i vissa avseenden oklart vad som gäller.

Om vi inledningsvis bortser från den särskilda problematiken avseende bostadslägenheter torde enighet råda om att det är möjligt att åstadkomma en sakrättsligt skyddad panträtt i hyresrätt (se t.ex. Victorin, Anders, *Kommersiell hyresrätt*, 2 uppl., 1998, s. 190, Walin, Gösta, *Panträtt*, 2 uppl., 1998, s. 215 och Håstad, Torgny, *Sakrätt avseende lös egendom*, 6 uppl., 1996, s. 311). I NJA 1988 s. 257 slog Högsta domstolen fast att denuntiation krävs för sakrättsligt skydd vid överlåtelse av hyresrätt till lokal. Det är framför allt genom det avgörandet som saken anses klar att pantsättning kan ske (se t.ex. Walin, a.a., s. 215).

Tidigare rådde viss tvekan om huruvida pantsättning kunde ske. Vilka förhållanden beträffande hyresrätt kunde då inge tvekan i frågan om det är möjligt att pantsätta en hyresrätt? I 32 § hyreslagen finns en huvudregel om förbud mot överlåtelse av en hyresrätt utan samtycke från hyresvärden. Till saken hör att det i 5 kap. 5 § utsökningsbalken finns en huvudregel som säger att egendom som till följd av sin beskaffenhet inte får överlätas inte heller får utmätas. (Se t.ex. Victorin, a.a., s. 190 f.)

Stöd för tanken att de nämnda huvudreglerna i hyreslagen och utsökningsbalken inte utgör hinder mot pantsättning finns i NJA 1986 s. 68. Från hypoteksunderlag för företagsinteckning undantas egendom som varken kan utmätas eller ingå i konkurs. I sitt avgörande slog Högsta domstolen fast att hyresrätten till affärslokaler är underlag för företagsinteckning, utom om det visar sig att samtycke till överlåtelse inte

kan utverkas från hyresvärden eller tillstånd erhållas från hyresnämnden.

Det sagda innebär alltså att det är möjligt att pantsätta en hyresrätt. Men vid en realisation av panten gäller att möjligheterna till överlåtelse är begränsade i enlighet med de tidigare angivna begränsningar som följer av hyreslagen.

Därutöver finns en särskild problematik beträffande hyresrätter som är bostadslägenheter. Enligt Anders Victorin torde det vara uteslutet att använda en sådan hyresrätt som kreditobjekt redan av det skälet att lägenheten enligt 65 § hyreslagen inte får åsättas ett värde vid överlåtelse (Victorin, Anders, Kommersiell hyresrätt, 2 uppl., 1998, s.190). Därtill kommer enligt honom att en bostadslägenhet enligt bestämmelserna i 5 kap. 1 § utsökningsbalken i regel är föremål för beneficium. I sammanhanget bör framhållas att ingen av de andra, nämnda författarna tar upp begränsningar beträffande bostadslägenheter. Hur denna tystnad skall tolkas är svårt att ha någon uppfattning om. Det bör också tilläggas att enligt 5 kap. 13 § utsökningsbalken utgör den angivna beneficiumbestämmelsen inte hinder mot utmätning av sådan egendom som där avses, om denna är pantsatt (jfr *ibid* och Bengtsson m.fl., Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, 5 uppl., 1997, s. 147).

8.1.2 Andel i ekonomisk förening

Även andel i ekonomisk förening kan pantsättas. Vad som därvid gäller i olika frågor är liksom beträffande hyresrätt något osäkert. Sakrättsligt moment torde, liksom beträffande hyresrätter, vara denuntiation (se t.ex. Walin, Gösta, Panträtt, 2 uppl., 1998 s. 216 f. och Håstad, Torgny, Sakrätt avseende lös egendom, 6 uppl., 1996, s. 310).

Om pantsättaren inte betalar sin skuld kan det vara nödvändigt att sälja panten. Då blir reglerna om överlåtelse tillämpliga i vanlig ordning (Rodhe, Knut, Föreningslagen, 8 uppl., 1988, s. 56). Ett förvärv av andel genom överlåtelse innebär inte att förvärvaren automatiskt blir medlem. Förvärvaren får ansöka om medlemskap. Normalt ger förvärvet därvid ingen fördel. Om förvärvaren inte ansöker om medlemskap eller om ansökan avslås, skall överlåtaren anses ha sagt upp sig till utträde, 3 kap. 3 § föreningslagen. Därmed har förvärvaren i princip rätt att få ut inbetalda insatser och del i eventuell beslutad utdelning av vinst.

8.2 Överväganden

Vår bedömning: Någon särskild säkerhetsform eller andra vidgade möjligheter att använda den kooperativa hyresrätten som säkerhet bör inte införas.

8.2.1 Inledande synpunkter

Boverket anförde i sin rapport (1996:7) Utvärdering av försöksverksamheten med Kooperativ hyresrätt att en nackdel med kooperativ hyresrätt jämfört med bostadsrätt är att den kooperativa hyresrätten inte kan pantsättas (s. 42). Boverket menade också att det förefaller nödvändigt att skapa en ny säkerhetsform för kooperativa hyresrätter för att ägarmodellen skall kunna hävda sig när det handlar om s.k. vanligt boende eller annat kategoriboende än Riksbyggens speciella form av äldreboende (s. 37).

Även i våra direktiv talas om en ny säkerhetsform som särskilt anpassas till hyresrätter. Det leder tanken till någon helt ny typ av säkerhet. Men i sammanhanget måste man komma ihåg att det saken ytterst handlar om är att den kooperativa hyresgästen genom just den kooperativa hyresrätten på ett eller annat sätt skall få tillgång till en säkerhet för att kunna betala erforderliga insatser.

Vi ser det som en självklar fördel att i denna fråga om möjligt ansluta till vad som gäller för andra egendomslag och rättigheter. Bara för att nämna ett exempel blir det därigenom möjligt att enkelt passa in de kooperativa hyresrätterna i befintliga system för förmånsrättsordning och exekution. Säkerhetsformer som avviker från det normala bör tillgripas endast om traditionella lösningar är oanvändbara eller klart sämre.

När det gäller överväganden om en ny säkerhetsform bör redan här nämnas att vi anser att man måste ställa mer grundläggande frågor än att endast fundera över möjliga alternativ. Det är nödvändigt att analysera vilka konsekvenser ett införande av en säkerhetsform får för upplåtelseformen kooperativ hyresrätt. Inverkar säkerhetsformen för negativt på upplåtelseformen kan det vara ett bättre alternativ att inte införa den.

Närmast presenterar och skisserar vi olika möjliga alternativ, avsnitt 8.2.2 – 5. För respektive alternativ tar vi beträffande olika delfrågor också upp olika, möjliga lösningar. I avsnitt 8.2.6 tar vi upp för- och nackdelar med olika lösningar. Därefter drar vi våra slutsatser om vad som bör gälla för kooperativa hyresrätter som kreditobjekt.

8.2.2 Olika alternativ

Ser man till den kooperativa hyresrätten som sådan är *pantsättning* det alternativ som ligger närmast till hands. Pantsättning är den möjlighet som beträffande andra egendomslag och rättigheter i allmänhet används.

Man kan vidare fundera över om någon form av – vad vi har kallat – *borgen* är ett alternativ. Boverket uppmärksammade i sin rapport (1996:7) vad som lanserades som en *ny säkerhetsform* enligt en skiss från från Stockholms kammarkontor (s. 30 f. och 37). Den ryms inom de olika s.k. borgensalternativen och nämns därför där.

Närmast presenteras borgensalternativen. Därefter utvecklas vilka möjliga utformningar som finns när det gäller pantsättning av hyresrätt och pantsättning av andel.

8.2.3 Borgen

Tanken med borgenslösningar är att borgen skall ha något samband med upplåtelsen av hyresrätten. Det som ligger närmast till hands är att den kooperativa hyresrättsföreningen skulle ha någon särskild möjlighet eller skyldighet att ”gå i borgen” för hyresgästens kapitaltillskott. Benämningen borgen kan på olika grunder sägas var ovederhäftig. Det saken gäller är att föreningen får en skyldighet att betala till en borgenär i stället för att återbetala insatserna till hyresgästen. Man skulle därför kunna tala om pantsättning av hyresgästens återbetalningsrätt. Men, som vi återkommer till, en möjlig utformning är att föreningens skyldighet att betala till borgenären i olika hänseenden blir vidare än återbetalningsskyldigheten till hyresgästen. För enkelhetens skull har vi därför samlat de här aktuella alternativen under benämningen ”borgen”.

Vad kan då denna skyldighet tänkas innebära?

En möjlighet är en utformning ungefär som en vanlig *proprieborgen*. Det innebär att borgensmannen går i borgen såsom för egen skuld. När gäldenären inte betalar kan borgenären direkt vända sig mot den som har gått i borgen.

Den lösningen skulle alltså innebära att föreningens skyldighet att betala till hyresgästens långivare löstes ut så fort hyresgästen inte skötte sina betalningar. Det skulle innebära ett antal avvikelser från vad som normalt gäller vid utträde ur föreningen, t.ex. vid frivilligt utträde. En föreningsmedlem som utträder har rätt till återbetalning, enkelt uttryckt, endast i den utsträckning som föreningens ekonomi tillåter det. Det innebär i sin tur bl.a. att återbetalningen inte kan ske förrän kon-

troll av att ekonomin tillåter detta skett genom årsbokslut. Frågan får därför ställas om borgenärens rätt till betalning från föreningen skall vara beroende av *föreningens ställning*. Om så skall vara fallet, blir en fråga *när* utbetalning skall göras. En risk är att långgivaren får vänta länge på sina pengar.

Vid återbetalning av insatser är det vidare så att en ekonomisk förening, även utan stadgebestämmelser, har rätt att *kvitta* för förfallna *motfordringar* (Mallmén, Anders, Lagen om ekonomiska föreningar, 2 uppl., 1995, s. 113). Skall en sådan kvittningsrätt föreligga? Om föreningen inte ges en sådan kvittningsrätt, innebär det i praktiken detsamma som att man ger en panthavare bättre rätt än pantsättaren. Vi återkommer till förhållandena vid pantsättning.

En annan fråga är om föreningens skall vara skyldig att betala till långgivaren oavsett om någon ny medlem finns. Valet av lösning påverkar hur sårbara kooperativa hyresrättsföreningar blir.

Konsekvenserna för hyresrätten då föreningens ansvar har utlösts måste bestämmas. En möjlighet är att låta föreningen bestämma detta i sina stadgar. En annan möjlighet är att införa en förverkandegrund. Den skulle då innebära att hyresrätten var förverkad om föreningen fick infria sitt "borgensåtagande". Men skall förverkandet bygga på att föreningen har infriat sin skyldighet? Det innebär i så fall att föreningen får göra utbetalningen vid en tidpunkt då hyresgästen inte har avflyttat.

Det finns vissa mer fördjupade frågor som också kort kan nämnas. Hyresgästens möjlighet att använda föreningen är tänkt att inverka positivt på hyresgästens möjligheter att få lån. Man kan då tänka sig fallet att hyresgästen försöker motivera lån gentemot flera banker med denna säkerhet. Föreningens skyldighet skall rimligen inte avse mer än lån som är avsedda att finansiera insatsen. Men skall det vara upp till föreningen att hålla reda på detta? Skall föreningen ha en skyldighet att göra noteringar om detta? Skall hyresgästen kunna dela upp (t.ex. om flera insatser finns) så att han kan låna hos olika långgivare? Vem skall hålla reda på detta? Vad skall hända om hyresgästen betalar av på sitt lån, skall han då kunna använda föreningens borgensskyldighet igen?

Principerna, beträffande den tidigare angivna skissen från Stockholms kammarkontor, utvecklades något i anslutning till ett utlåtande från Stockholms kommunstyrelse (utlåtande 1994:4 RIII). Tanken var att hyresgästen/medlemmen till kreditgivaren skulle överlåta eller pantförskriva sin andel i den ekonomiska föreningen och den till denna andel hörande rätten att hyra lägenhet hos föreningen. För att ge panten ett reellt värde för kreditgivaren som säkerhet var tanken att kreditgivaren hos föreningen skulle kunna kräva att få ut insatsen. Detta ansågs i sin tur kräva att hyresgästen kunde avhysas. Därför skulle reglerna om

förverkande ändras så att bristande betalning av lån knutet till hyresrätten jämfördes med bristande betalning.

8.2.4 Pantsättning av hyresrätt

Om överlåtbarheten

Vi har i avsnitt 4.2.6 föreslagit att hyreslagens regler om överlåtelse skall gälla för kooperativa hyresrätter och att någon möjlighet till pengatransaktioner direkt mellan parterna inte skall kunna förekomma vid överlåtelse av bostadslägenheter. Förslagen innebär att för kooperativa hyresrätter skall, liksom för vanliga hyresrätter, möjligheten att överlåta hyresrätten vara begränsad. Detta kan på olika sätt åtgärdas så att kooperativa hyresrätter i pantsättningssammanhang anses överlåtbara och utmätningsbara. Eftersom saken är möjlig att lösa skall i de följande resonemangen, som går ut på att skissera tänkbara lösningar, de gjorda ställningstagandena inte ses som begränsningar som utesluter olika alternativ.

Minimilösningen för pantsättning av hyresrätten

Ett alternativ är att möjliggöra mer eller mindre traditionell pantsättning av hyresrätten. Här skall diskuteras möjliga utformningar. Den första varianten kan beskrivas som en minimilösning.

Den innebär att man för kooperativa hyresrätter inte har ett förbud motsvarande förbudet i 65 § hyreslagen att åsätta bostadshyresrätter ett ekonomiskt värde. Alternativt väljer man en utformning så att förbudet där inte förhindrar pantsättning. Möjligheten att pantsätta hyresrätten bygger på att den insats som erläggs vid upplåtelsen av hyresrätten betraktas som en insats för hyresrätten och inte som en vanlig medlemsinsats samt att den kooperativa hyresgästen har en rätt att (undantagsvis) överlåta sin hyresrätt till ett pris högst motsvarande vad denne erlagt i insats. Hyresrätten har då vid både upplåtelse och överlåtelse ett visst (högsta) värde. En sådan åtgärd skulle – om man jämför med vanliga hyresrätter – innebära att man har jämfört lokaler och bostadslägenheter beträffande möjligheterna att använda hyresrätten som kreditobjekt, bortsett från ”pristaket” för bostadslägenheterna.

Vad innebär det nu sagda? Sakrättsligt skydd skulle erhållas genom denuntiation till föreningen. I och med pantsättningen skulle hyresrätten vara möjlig att utmäta även om det gällde en bostadslägenhet (5 kap. 13 § utsökningsbalken jämförd med 5 kap. 1 § utsökningsbalken). Möjligheten att utmäta hyresrätten skulle dock förutsätta, om man

inte ändrar reglerna jämfört med hyreslagen, hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd. Risken att tillstånd inte lämnas inverkar naturligtvis på den kooperativa hyresrättens värde som kreditobjekt. Panthavaren vet inte om panten vid behov kommer att kunna realiseras. Kan panten inte realiseras, är den utan värde för panthavaren.

Det alternativ som hittills presenterats – där hindret i 65 § hyreslagen beträffande bostadslägenheter har tagits bort – kan alltså beskrivas som minimilösningen. Om man skall snegla åt motsatt håll torde kunna sägas att det inte finns skäl att försöka göra kooperativa hyresrätter till mer attraktiva kreditobjekt än bostadsrätter. Det torde ligga i upplåtelseformens natur att så inte kan bli fallet.

Närmande till principerna för pantsättning av bostadsrätter

Vad skiljer då bostadsrätten och en vanlig hyresrätt som kreditobjekt?

Till att börja med kan konstateras att precis som beträffande hyresrätter uppnås sakrättsligt skydd vid pantsättning av en bostadsrätt genom denuntiation. I detta fall är det bostadsrättsföreningen som skall underrättas.

Men en bostadsrätt kan bostadsrättshavaren överlåta till vem denne vill. Förvärvaren måste dock godtas som medlem i föreningen. Vid en vanlig överlåtelse blir överlåtelsen ogiltig om förvärvaren inte antas som medlem. Föreningens möjligheter att vägra medlemskap är begränsade och regleras i 2 kap. 3 – 7 §§ BRL. Något förenklat kan man därför säga att bostadsrätten är fritt överlåtbar.

Enligt gällande rätt kan godtrosvärv av bostadsrätt inte ske. Det är ett utslag av den princip som gäller för enkla skuldebrev att en förvärvare inte kan få en bättre rätt mot den rätte ägaren än den överlåtare hade. Och när det gäller förhållandet mellan bostadsrättshavaren och tredje man är ofta en analogisk tillämpning aktuell av bestämmelserna om enkla skuldebrev i lagen (1936:81) om skuldebrev (se vidare SOU 1998:80 s. 112 ff.). Motsvarande princip gäller vid pantsättning. Godtrosvärv kan inte heller ske beträffande *hyresrätt*.

Ett utslag av denna princip är för *hyresrätternas* del att panträkten kan upphöra i annan än exekutiv ordning. Om exempelvis en pantsatt hyresrätt förverkas därför att varken pantsättaren eller panthavaren har betalat hyran, upphör också själva panträkten (Håstad, Torgny, Sakrätt avseende lös egendom, 6 uppl., 1996, s. 315). Det förklaras alltså med att panthavaren inte har bättre rätt än pantsättaren mot fastighetsägaren och att något surrogat inte uppstår för hyresrätten vid förverkandet.

Situationen är likartad när det gäller *bostadsrätter*. Sedan år 1996 gäller att en bostadsrättsförening har legal panträtt för vissa fordringar

gentemot bostadsrättshavaren, bl.a. obetalda årsavgifter. Den legala panträtten är förenad med bästa rätt. För sådana fordringar har föreningen bättre rätt än panthavare.

Om man summerar ligger den huvudsakliga skillnaden mellan bostadsrätter och hyresrätter i att bostadsrätter är, något förenklat, fritt överlåtbara. Därigenom är de utmättningsbara och mer attraktiva kreditobjekt.

Pantsättning av andel

Rättsläget avseende både pantsättning av hyresrätt och andel i ekonomisk förening är i delar oklart. Och pantsättning av andel är om möjligt än mer sparsamt kommenterad i litteratur o.d. än pantsättning av hyresrätt. Å andra sidan finns inte i samma utsträckning de komplikationer som finns för hyresrätter och som det i det tidigare redogjorts för. Något förbud mot att överlåta andelar i en ekonomisk förening finns inte. Inte heller medger föreningslagen att en ekonomisk förening ställer upp ett sådant förbud (se t.ex. Mallmén, Anders, Lagen om ekonomiska föreningar, 2 uppl., 1995, s. 107 f.).

Att det sakrättsliga momentet torde vara denuntiation framstår som förhållandevis klart. Rätten att överlåta andelar liknar mer rätten att överlåta en bostadsrätt än rätten att överlåta en hyresrätt. Andelen kan överlåtas till vem som helst och sedan är förvärvets bestånd beroende av att förvärvaren antas som medlem. Godtrosförvärv av en andel kan inte ske.

Pantsättning av andel ger inte den direkta konflikt med förverkande som pantsättning av hyresrätten. Att andelen är förverkad är nämligen inte detsamma som att hyresrätten är förverkad. Men om man ser hyresrätten som helt fristående får andelen inget större värde som pant. Vi återkommer till det.

8.2.5 För pantsättningsmodellerna gemensamma frågor

Oavsett vilken pantsättningsmodell man väljer finns vissa frågor som måste besvaras. De har sina motsvarigheter beträffande borgenslösningar. Frågorna och dess motsvarigheter vid borgen tas upp i följande avsnitt.

Legal panträtt

Som nämndes i avsnitt 8.2.3 är en fråga vid borgenslösningar om föreningen skall ha möjlighet att kvitta för förfallna motfordringar. Använder man i stället pantsättningslösningar måste man ta ställning till konkurrensförhållandet mellan föreningen och panthavaren när den kooperativa hyresgästen har obetalda skulder till båda.

Bostadsrättsföreningar har numera vad som benämns legal panträtt. Det innebär att föreningen kan uppträda som borgenär vid en exekutiv försäljning och då få betalt ur köpeskillingen. Innan bostadsrättsföreningarna tillerkändes legal panträtt hade föreningen inte rätt till betalning ur influtna medel för en fordran hos bostadsrättshavaren. Fordran var nämligen inte förenad med panträtt eller annan särskild förmånsrätt.

Nu innebar det inte att det vid försäljningen var betydelselöst om föreningen hade en fordran. Den som förvärvade bostadsrätten vid den exekutiva försäljningen svarade, liksom vid frivillig försäljning, tillsammans med den förre innehavaren av bostadsrätten för de förpliktelser som denne haft mot föreningen. Om förvärvaren inte betalade föreningens fordran, kunde föreningen föranstalta om offentlig auktion enligt BRL. I praktiken fick alltså förvärvaren ta hänsyn till skulder till föreningen vid sina överväganden om vilket pris denne var beredd att betala för bostadsrätten.

Vad händer då om man inte inför en ordning med legal panträtt men möjliggör pantsättning av *hyresrätten*? Vi har svårt att se att rättsläget blir ett annat än det tidigare var beträffande bostadsrätter. Enklast förklaras det väl av att man även här kan tala om en form av nettobehållning som pantsätts och att panthavaren inte kan få bättre rätt än pantsättaren.

Sammanfattningsvis måste man alltså ta ställning till om föreningen skall ha bättre rätt än panthavare eller inte och, om svaret blir jakande, om ett system med legal panträtt skall införas. Och detta är alltså motsvarigheten till frågan för borgenslösningar om föreningen skall ha rätt att kvitta motfordringar innan den betalar till borgenären.

Pantnotering

När borgenslösningar skisserades anmärktes parentetiskt vad som kallades vissa mer fördjupade frågor. Två av frågorna som ställdes var vilken skyldighet föreningen skulle ha att hålla reda på hur många borgensåtaganden som fanns beträffande varje kooperativ hyresrätt och vilka gränser som skulle finnas för föreningens skyldighet att gå i borgen.

Bostadsrättsföreningar är skyldiga att hålla ordning på de underrättelser föreningen får om pantsättningar. Föreningen skall notera dessa i den lägenhetsförteckning som föreningen likaledes är skyldig att föra, 9 kap. 10 § BRL. Underlåtenhet är straffbar.

Både ekonomiska föreningar och bostadsrättsföreningar är skyldiga att föra medlemsförteckningar, 3 kap. 6 § föreningslagen och 9 kap. 8 och 9 §§ BRL. Däremot är endast bostadsrättsföreningar skyldiga att föra den tidigare nämnda lägenhetsförteckningen. Den skall för varje lägenhet ange bl.a. närmare specificerade uppgifter om lägenheten, bostadsrättshavaren, insats och underrättelser om pantsättningar, 9 kap. 10 § BRL.

Frågan blir då naturligtvis om också kooperativa hyresrättsföreningar skall vara skyldiga att göra pantnoteringar och föra lägenhetsförteckningar, om man nu väljer en pantsättningsmodell. Väljer man en borgenslösning uppstår liknande ”ordningsfrågor”.

8.2.6 För- och nackdelar med olika modeller

I förevarande avsnitt diskuterar vi för- och nackdelar med de olika modellerna. Först i det därpå följande avsnittet drar vi våra slutsatser huruvida någon särskild säkerhetsform bör införas och vilket alternativ som i så fall bör väljas.

Särskilda frågor beträffande olika pantsättningslösningar

En pantsättning av endast andelarna i föreningen skulle man teoretiskt sett kunna åstadkomma. En sådan pantsättning skulle då inte kunna avse säkerhet för lån för finansiering av upplåtelseinsatser eller andra belopp hänförliga till hyresrätten. Pantsättning av endast andelar skulle också innebära att pantsättningen som sådan inte aktualiserade förverkande eller realisation av hyresrätten. Detta gäller inte minst mot bakgrund av vårt förslag att en fast koppling inte skall finnas mellan andelen och nyttjanderätten. Därmed skulle panten i stort sett vara värdelös.

Enligt vår bedömning måste hyresrätten dras in i pantsättningslösningar för att kooperativ hyresrätt skall vara intressant som säkerhet. Det som i utgångsläget skiljer bostadshyresrätter och bostadsrätter är den begränsade överlåtbarhet som gäller för hyresrätt. I normalfallet krävs samtycke för överlåtelse av hyresrätt. Det har vi i avsnitt 4.2.6 föreslagit skall gälla också för kooperativa hyresrätter. Och normalt sett krävs därför samtycke för att utmätning skall kunna ske, vilket påverkar värdet som pant.

Men det är givetvis möjligt att i författning ställa upp bestämmelser så att det blir möjligt att utmäta kooperativa hyresrätter även utan föreningens samtycke. Därmed skulle den kooperativa hyresrätten i det hänseendet vara att jämställa med en bostadsrätt.

En annan betydelsefull skillnad finns emellertid mellan bostadsrätt och kooperativ hyresrätt. En bostadsrättshavare har rätt att sälja sin bostadsrätt till vilket pris han vill. Men en av grundidéerna med kooperativ hyresrätt är att denna inte skall vara en handelsvara som hyresgästen fritt skall kunna sälja. Vi har också i avsnitt 4.2.6 förordat ett system som innebär att pengaströmmarna vid överlåtelse av en bostadshyresrätt inte skall gå direkt mellan parterna. Det som den nye hyresgästen skall betala till föreningen är gällande insatser. Några överpriser är alltså inte aktuella.

Det sagda innebär en komplikation vid pantsättningslösningar. Det värde en pant normalt sett har som säkerhet är att den, när den tas i anspråk, skall säljas till högstbjudande. Vad händer om man gör så med kooperativa hyresrätter?

Först och främst bör följande risk nämnas. I attraktiva områden kan man tänka sig att ett klart lägre kapitaltillskott krävs för en kooperativ hyresrätt än för en bostadsrätt som förvärvas genom övergång. Den kooperativa hyresrättsföreningen har inte på grund av den lägre insatsen skäl att ta ut högre hyra än en bostadsrättsförening (där ”hyran” kallas årsavgift). Bostadsrättsföreningen har ju vid övergång ingen glädje av höga priser för bostadsrätten. Vid exekutiv försäljning gäller emellertid inga prisbegränsningar. Högstbjudande vinner. Det kan medföra en risk för att hyresgäster avsiktligt driver fram exekutiva försäljningar. I riktigt attraktiva områden skulle stora pengar kunna tjänas på det sättet.

En första fråga är om denna risk är så stor att något bör göras åt den. Om så anses vara fallet, är en möjlighet att inte göra inskränkningar i förbudet mot överpriser och säga att det innebär att kronofogdemyndigheten inte får sälja till högre pris än motsvarande insatserna enligt principen att utmätningsbeslutet kräver överlåtbarhet. En första fråga är givetvis därvid om ett sådant resonemang är hållbart. Dessutom måste man fråga sig hur kronofogdemyndigheten skall lösa situationen när flera bud finns. Lösningen får sägas strida mot vissa grundläggande principer inom exekutionen. Huvudalternativet är försäljning vid offentlig auktion. Tanken med sådan är att den vinner som avger högsta budet, jfr t.ex. 9 kap. 4 § utsökningsbalken och 8 kap. 3 § utsökningsförordningen (1981:981). Det krävs alltså någon form av särlösning beträffande hur tävlingen mellan olika spekulanter skall lösas.

En annan möjlighet är att ge föreningen någon form av hembudsrätt eller liknande i andra fall än vid byte till ny bostadslägenhet eller kan-

ske endast i samband med utmätning. Tanken är att man i praktiken skall ställa upp ett hinder mot "exekutiv spekulation".

En möjlig utformning är följande. Föreningen ges en rätt att lösa in lägenheten när kronofogdemyndigheten har beslutat om utmätning. Med andra ord skulle för kooperativa hyresrätter gälla att hyresrätten är utmätningsbar, men att föreningen har möjlighet att på förfrågan lösa in den och givetvis även andelen i föreningen. Det skulle alltså vara en viss avvikelse från grundprincipen att utmätningsbarheten avgörs av om egendomen kan överlåtas.

Men borde det i praktiken då inte bli så att föreningen i attraktiva områden där man t.ex. har kö skulle vara intresserad av att lösa in lägenheten? I fall då föreningen inte var intresserad torde detta oftast vara ett tecken på att lägenheten hade ett värde som, i vart fall inte översteg, insats och upplåtelseavgift. Det pris föreningen skulle vara skyldig att betala skulle vara aktuella insatser. Av betydelse för föreningens intresse att lösa in hyresrätten skulle emellertid också vara om föreningen hade egna fordringar och vilken förmånsrättslig ställning de i så fall hade.

Ett annat alternativ är att säga att det värde den kooperativa hyresgästen har rätt till skulle vara endast ett belopp motsvarande gjorda insatser. Överbelopp skulle tillfalla föreningen.

Särskilda frågor om olika borgenslösningar

Den mest renodlade borgenslösningen är den som togs upp inledningsvis i avsnitt 8.2.3, *proprieborgen* "utan inskränkningar". Det skulle alltså innebära att, när hyresgästen inte betalade till långivaren, denne skulle vända sig direkt till föreningen och då få ut ett belopp motsvarande insatserna. Men i det här fallet innebär en sådan borgen i praktiken detsamma som om föreningen hade lånat upp även det kapitaltillskott som insatserna utgör.

Poängen med insatser, i vart fall i en kooperativ hyresrättsförening enligt ägarmodellen, är emellertid att föreningen genom dem skall kunna täcka behov av kapital som föreningen inte själv kan lösa. En konstruktion som den här diskuterade gör föreningen väldigt känslig, inte minst i fall då flera medlemmar lämnar föreningen samtidigt. Enligt vad vi har erfarit skulle denna typ av lösningar underkännas av kreditgivare. Sådana lösningar skulle därför vara ett alternativ bara i föreningar där föreningen själv saknar – i vart fall några större – lånebehov.

Olika sätt finns då att minska denna känslighet. Men i motsvarande utsträckning minskar man säkerhetsvärdet för kreditgivare. Borgensut-

betalningen kan göras beroende av föreningens ställning, huruvida motfordringar finns och/eller om en ny medlem/hyresgäst finns.

Ett särskilt problem med borgenslösningar är att föreningens skyldighet bör avgränsas till att underlätta medlems förvärv av den kooperativa hyresrätten. Det är inte rimligt att kräva åtaganden från föreningens sida beträffande andra lån. Att i praktiken säkerställa detta framstår emellertid inte som helt enkelt.

Jämförelse mellan borgens- och pantsättningslösningar

En fördel med borgensalternativet är att någon risk inte finns för de överpriser som kan uppstå vid en exekutiv försäljning av pantsatt gods. Föreningen betalar ju, under alla förhållanden, inte mer till den aktuella borgenären än vad som motsvarar insatserna.

En pantsättningsmodell utan hembud innebär att överpriser kan komma att betalas vid en exekutiv försäljning. Det är en risk för den kooperativa hyresrätten som upplåtelseform. Det positiva är att pengar flyter in som kan användas för att betala skulder som hyresgästen har till föreningen. Man får nog räkna med att den som inte kan betala sitt lån oftast också har problem med hyran. Om en hembudsprincip införs, lär denna utnyttjas endast om föreningen har möjlighet att lasta över de tidigare förpliktelseerna på en ny innehavare.

Man kan fråga sig om föreningen vid borgen skall ha en större skyldighet att infria åtaganden gentemot borgenären än mot en medlem som utträder. Om man jämför med pantsättning skulle det innebära att man ger panthavaren bättre rätt än pantsättaren. Men om föreningen endast skall vara skyldig att betala ut så mycket som föreningens ekonomi medger, har säkerheten försvagats i motsvarande mån. Med detta borgensalternativ är borgenärens möjlighet till ersättning beroende av föreningen och dess ekonomi. En pantsättning med därpå följande exekutiv försäljning innebär att möjligheten till ersättning är beroende av att en köpare finns.

Om man överväger pantsättningslösningar uppstår frågan om systemet med pantnotering och lägenhetsförteckning bör införas. En möjlighet är att undvara det. Det framstår dock som tveksamt huruvida kreditgivare skulle acceptera ett system utan dessa "ordningsregler". I sammanhanget kan nämnas att även med systemet med pantnotering har fel och oklarheter uppstått. Mot den bakgrunden hade Bostadsrättsutredningen enligt sina ursprungliga direktiv uppdrag att lämna förslag till ett offentligt bostadsrättsregister. Utredningen presenterade sina förslag i delbetänkandet Bostadsrättsregister (SOU 1998:80). Förslaget bereds för närvarande i Regeringskansliet.

Som angavs i avsnitt 8.2.3 uppstår liknande ordningsproblem med borgenslösningar. Då uppstår också frågor om det skall vara upp till föreningen att hålla reda på om denna redan har gått i borgen och om föreningen skall ha något ansvar om den gör fel.

Diskussionen om exekutiv försäljning med eller utan förbehåll, legal panträtt o.d. – som ju ytterst handlar om en ”förmånsrättslig” tävling mellan två olika typer av borgenärer – har sin aktualitet också beträffande borgen. Även med en borgenslösning får man nämligen ställa frågan om föreningen inför en utbetalning till en borgenär bör ha rätt att göra avdrag för vissa fordringar eller inte. En annan fråga är om föreningen skall få dra av för alla fordringar eller – vilket är fallet enligt bostadsrätternas legala panträtter – endast för vissa.

En borgenslösning öppnar en del frågor om vilka möjligheter det skall finnas att – inom ramen för insatsbeloppen – använda borgenssäkerheten gentemot fler än en långivare, att belåna på nytt när en gammal skuld har betalats av osv. Detta är frågor som uppstår även med pantsättningsmodeller. Där har de i och för sig sina lösningar enligt gällande rätt.

8.2.7 Våra slutsatser

Av presentationen av de olika alternativen menar vi att man kan dra vissa slutsatser. Genom att vidta författningsmässiga åtgärder kan man möjliggöra användning av den kooperativa hyresrätten eller föreningen som säkerhet. Man kan välja pantsättningslösningar eller, vad vi här kallat, olika borgenslösningar. De här skisserade lösningarna ansluter någorlunda till redan existerande säkerhetsformer. Någon anledning att eftersöka ännu större innovationer finns därmed inte. De mer grundläggande problemen, vilka vi återkommer till, undviker man inte genom större avvikelser från befintliga säkerhetsformer. Dessa problem beror nämligen på användningen av den kooperativa hyresrätten eller föreningen som säkerhet. Och de alternativen är i grunden de två enda som finns, när tanken är att förvärvet av en kooperativ hyresrätt skall medföra att en användbar säkerhet finns.

Genom de i utredningen företrädde kreditgivarintressena har vi fått klart för oss att det som kallats borgenslösningar är intressanta endast om föreningen inte ges en kvittningsrätt och något krav för utbetalning inte ställs upp på att en ny medlem finns. Men den typen av lösningar urholkar föreningens kreditvärdighet. På goda grunder kan antas att resultatet beträffande nya föreningar skulle bli att den kooperativa hyresrätten visserligen skulle kunna användas som säkerhet men att föreningen inte skulle kunna få de lån som den behövde. Det är alltså en

moment 22-liknande situation. Med kvittningsrätt blir säkerheten värdelös. Utan sådan rätt äventyras föreningens möjligheter att få egna lån.

När det gäller pantsättning är det också ett problem att föreningen kan ha motfordringar. Enligt det resonemang som fördes om borgen bedömer vi att dessa fordringar måste ges bästa rätt. I annat fall är risken att kooperativa hyresrättsföreningar inte anses kreditvärdiga.

Men då kan man å andra sidan inte ställa upp något pristak vid exekutiv försäljning. Då skulle panten vara närmast värdelös. Finns inget pristak uppstår en risk för överpriser. Det kan man försöka motverka med någon form av legal hembuds rätt för föreningen. Som tidigare nämnts kan man dock inte räkna med att föreningen är beredd att utöva denna, om föreningen har motfordringar. Skäl finns att anta att så ofta skulle vara fallet. Den som har problem att betala sina lån, torde i regel ha problem att betala hyran. Någon slagkraftig lösning är därför inte hembuds rätten.

Ett alternativ är, som tidigare nämnts, att låta eventuella övervärden vid exekutiv försäljning tillfalla föreningen. Men då uppstår ett annat problem. Det dyker upp så fort en förvärvare vid en exekutiv försäljning har betalat ett överpris. Förvärvaren har betalat mer än vad denne vid en framtida uppsägning eller överlåtelse kan få tillbaka från föreningen. Risken blir överhängande för svarthandel med kooperativa hyresrätter. Med visst fog kan sägas att lagstiftaren, med en sådan lösning, har uppmuntrat svarthandel. Det ser vi som ett grundskott mot alla lösningar som möjliggör överpriser. Detta problem kan man undvika endast genom att göra den kooperativa hyresrätten fritt överlåtbar, inklusive att prissättningen skall vara fri.

Hårt sammanfattat kan följande sägas. För att en ny säkerhetsform skall vara meningsfull måste den accepteras av kreditgivare. De enda alternativ som uppfyller de kraven är borgen utan kvittningsrätt för föreningen och pantsättning i huvudsak enligt de principer som gäller för bostadsrätt. Men borgenslösningen tillintetgör föreningen som kredittagare. Därmed kan den lösningen avskrivas. Pantsättningslösningen innebär antingen att man närmast legaliserar svarthandel eller att den kooperativa hyresrätten måste göras fritt överlåtbar. Att uppmuntra svarthandel är uteslutet. Det enda realistiska alternativet är därmed sistnämnda; en pantsättningslösning med fritt överlåtbara hyresrätter.

Som utvecklats i avsnitt 6.2.5 är vår bedömning att insatserna kommer att vara lägre för kooperativa hyresrätter än för bostadsrätter, så länge utsikten till vinst saknas vid försäljning. Det avgörande för hur stor utbredning kooperativa hyresrättsföreningar enligt ägarmodellen kommer att få är olika ekonomiska stimulanser eller incitament. Höga insatser kommer emellertid inte att vara en lösning. Och det har, enligt

vår bedömning, inte samband med huruvida den kooperativa hyresrätten kan användas som säkerhet eller inte. Det är i det ljuset man måste se behovet av en säkerhetsform.

Vår slutsats är att man inte kan åstadkomma en bra säkerhet utan att utforma upplåtelseformen på ett sätt som gör att kooperativa hyresrätter blir en handelsvara på samma sätt som bostadsrätter. Men det var inte meningen. Då faller en av grundidéerna med kooperativ hyresrätt. Något behov av en ny upplåtelseform där nyttjanderätten är fritt överlåtbar finns inte. Den är redan representerad av bostadsrätten. Och dessutom finns direktiv om ägarlägenheter (dir. 2000:27). Mot den tecknade bakgrunden gör vi bedömningen att man inte bör tillskapa särskilda möjligheter att använda den kooperativa hyresrätten som säkerhet.

8.2.8 Särskilt om beneficiereglerna vid utmätning

Vårt förslag: Samma regler om undantag från utmätning bör gälla för kooperativa hyresrätter som för vanliga hyresrätter.

När man diskuterar pantsättning, utmätningsbarhet m.m. bör 5 kap. 1 § utsökningsbalken uppmärksammas. Paragrafen reglerar undantag från utmätning med hänsyn till gäldenärens behov, s.k. beneficieregler. Olika regler gäller för hyresrätter respektive bostadsrätter. Från utmätning undantas *hyresrätt* till lägenhet som tjänar gäldenären till stadigvarande bostad eller behövs för hans förvärvsverksamhet, även om hyresrätten får överlåtas. Beträffande *bostadsrätter* undantas lägenhet som tjänar gäldenären till stadigvarande bostad, såvida ej gäldenären vid förvärv av bostadsrätten har åsidosatt tillbörlig hänsyn mot sina borgenärer eller det med hänsyn till gäldenärens behov och bostadsrättens värde är oskäligt att bostadsrätten undantas från utmätning.

En hyresrätt som är bostadslägenhet kan inte utmätas eftersom den med hänsyn till 65 § hyreslagen saknar marknadsvärde (Gregow, Torkel, Utsökningsrätt, 3 uppl., 1996, s. 121). Oavsett vilken typ av hyresrätt det gäller krävs för att utmätning skall kunna ske att hyresrätten är överlåtbar. Som tidigare nämnts krävs då att hyresvärden samtycker eller – i vissa fall – att hyresnämnden lämnar tillstånd. Men sedan gäller alltså dessutom att stadigvarande bostäder inte får utmätas. Och för andra lägenheter krävs för att utmätning skall få ske att lägenheten inte behövs för gäldenärens förvärvsverksamhet.

I förarbetena till beneficieregeln för hyresrätter anfördes att en sådan regel var angelägen av sociala skäl samt att de inskränkningar som finns beträffande överlåtbarheten och därmed för möjligheterna att ut-

mäta hyresrätter inte torde hindra att ett utmätningsskydd i enstaka fall kan visa sig få stor betydelse (NJA II 1968 s. 541).

Undantagsreglerna för bostadsrätter infördes i samband med tillkomsten av 1971 års BRL. Begränsningen till lägenheter som utgör stadigvarande bostad motiverades med att starka sociala skäl kan anföras för utmätningsskydd beträffande den typen av bostadsrätter (prop. 1971:12 s. 89). Utmätning av en sådan bostadsrätt ansågs ofta framstå som en från bostadssocial synpunkt klart olämplig åtgärd. Men vissa inskränkningar ansåg departementschefen borde göras.

Det ena undantaget avser, som tidigare nämnts, att gäldenären har åsidosatt tillbörlig hänsyn mot sina borgenärer. Avsikten med den regeln var i första hand att hindra att utmätningsskyddet missbrukas genom att gäldenären förvärvar bostadsrätt för att undandra sina borgenärer kapital. Har gäldenären anskaffat lägenheten i avsikt att ordna bostadsfrågan för sig och sin familj bör, enligt propositionen, utmätning normalt inte förekomma. Men sedan tillades förutsättningen att det inte med hänsyn till gäldenärens behov och bostadsrättens värde framstår som oskäligt att bostadsrätten undantas från utmätning.

Att ett kapitaltillskott skall erläggas vid förvärv av en kooperativ hyresrätt talar för att ansluta till reglerna för bostadsrätter. En risk för undandragande av kapital finns därmed. Men som vi har utvecklat i avsnitt 6.2.5 bedömer vi att insatserna kommer att bli klart lägre för kooperativa hyresrätter än för bostadsrätter. Inte heller finns samma möjlighet att, kanske i maskopi med säljaren, betala ett överpris för hyresrätten i syfte att undandra kapital. Kooperativa hyresrätter skall ju inte vara fritt överlåtbara och insatsernas belopp bestäms av föreningens stadgar. Vi bedömer därför att risken är mindre för att kapital skall försvinna ur borgenärernas händer på ett obehörigt sätt. De lägre insatserna skulle dessutom troligen, om reglerna för bostadsrätter gjordes tillämpliga på kooperativa hyresrätter, medföra att utmätning mer sällan kom till stånd. Förutsättningarna för att det skall anses oskäligt att egendomen undantas från utmätning är generellt sett större vid höga värden än vid låga.

För att ansluta till reglerna för hyresrätter i stället för till reglerna för bostadsrätter talar dessutom följande. Hyreslagens regler om överlåtelse av hyresrätt skall gälla också för kooperativa hyresrätter. Som utvecklades i avsnitt 8.1.1 innebär detta enligt Högsta domstolens avgörande NJA 1986 s. 68 att utmätningsskydd förutsätter att samtycke från hyresvärden eller tillstånd från hyresnämnden till överlåtelsen i det enskilda fallet inte har vägrats. Den vidare rätt till utmätning som beneficieregeln för bostadsrätter innebär skulle därmed slå rätt slumpartat.

Vi föreslår således att de regler om undantag från utmätning som gäller för vanliga hyresrätter skall gälla också för kooperativa hyresrätter. Därmed behövs inga särskilda bestämmelser i den frågan.

9 Hyressättningen och avgifter

9.1 Hyra och årsavgifter

De grundläggande bestämmelserna om hyressättning finns i 19 § hyreslagen. Utgångspunkten är att hyran skall vara till beloppet bestämd i avtalet. Sedan finns olika undantag från detta krav beroende på om det rör sig om en bostadslägenhet eller en lokal. Nämnas kan att beträffande bostadslägenheter kan hyran i stället bestämmas genom förhandlingsöverenskommelse i viss ordning. Det är vidare möjligt att bryta ut vissa kostnader för bl.a. el, exempelvis då individuell mätning görs. Hyran för lokaler kan indexregleras om avtalet gäller för längre tid än tre år.

I 19 § andra stycket hyreslagen finns en särskild bestämmelse för andrahandsupplåtelse. Då är ett alternativ att anknyta hyran till den hyra eller – om upplåtaren är en bostadsrättshavare – årsavgift som upplåtaren betalar.

Den s.k. bruksvärdesprincipen blir aktuell om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek för en bostadslägenhet. Bestämmelserna finns i 55 § hyreslagen. Principen innebär att hyran inte anses som skälig, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.

Bruksvärdessystemet för bostadshyreslägenheter kom till år 1968. Avsikten var att skapa ett hållbart besittningsskydd för hyresgästerna och att motverka kraftiga hyreshöjningar på bostadsmarknader med brist på bostäder (prop. 1967:141 s. 48). År 1974 beslutades om vissa förändringar av systemet. De innebär bl.a. att förhandlingar avseende allmännyttan har en styrande effekt också på resten av hyresmarknaden.

Utredningen om allmännyttan och bruksvärdet hade i uppdrag att utvärdera bruksvärdessystemet (dir. 1999:32). Regeringen angav i utredningens direktiv tre skäl för uppdraget. Det ifrågasätts allt oftare om resultatet av systemet speglar de intentioner som ursprungligen fanns att efterlikna en slags marknadsbedömning. Ibland hävdas att den låga hyresnivån i attraktiva bostäder är en av orsakerna till olaglig handel

med hyreslägenheter. Systemet garanterar inte privata fastighetsägare full kompensation i sådana fall då de allmännyttiga bostadsföretagen av skilda skäl väljer att ta ut lägre hyra än vad systemet ger dem rätt till.

Utredningen presenterade sina överväganden i betänkandet Bruksvärde, förhandling och hyra – en utvärdering (SOU 2000:33). Resultatet av utvärderingen var att måluppfyllelsen är ganska god även om systemet är utsatt för spänningar. Utredningen förde därför avslutningsvis ett resonemang om hur systemet kan utvecklas.

När det gäller bostadsrätter skall bostadsrättsföreningen i sina stadgar ange grunderna för hur årsavgifterna skall beräknas, 9 kap. 5 § BRL. Med andra ord skall det av stadgarna framgå hur årsavgifterna relativt sett fördelar sig på de olika bostadsrätterna. Sedan är det styrelsens uppgift att – utifrån principerna i stadgarna – bestämma årsavgiftens storlek, 9 kap. 13 § BRL.

9.2 Erfarenheter av bruksvärdessystemet

Under försöksverksamheten var det inte möjligt att ge kooperativa hyresrättsföreningar dispens från bruksvärdessystemet. Boverket ansåg i sin utvärdering att ett sådant undantag behövs om man vill ha något väsentligt nytillskott av kooperativa hyresrätter enligt ägarmodellen (Boverkets rapport [1996:7] Utvärdering av försöksverksamheten med Kooperativ hyresrätt, s. 38).

9.3 Andra avgifter

Hittills har talats om hyra och dess motsvarighet för bostadsrätter benämnd årsavgift. Men även ekonomiska föreningar har rätt att ta ut periodiska avgifter eller avgifter som är beroende av särskilt beslut om uttaxering. Förutsättningen är att avgifterna har angetts i stadgarna, 2 kap. 2 § föreningslagen. Till frågor om stadgar o.d. återkommer vi i avsnitt 17.1.2.

En bostadsrättsförening har rätt att ta ut en del olika avgifter utöver årsavgiften för åtgärder som föreningen är skyldig att vidta enligt författning. Även då är kravet att avgifterna anges i stadgarna. De aktuella avgifterna benämns upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift. Upplåtelseavgift får föreningen ta ut i samband med upplåtelse av bostadsrätt. De två andra avgifterna får, som också framgår av namnen, tas ut vid överlåtelse respektive pantsättning av bostadsrätten.

9.4 Överväganden och förslag

9.4.1 Föreningen som hyresvärd respektive hyresgäst

Vårt förslag: Hyran för en kooperativ hyresrätt skall den kooperativa hyresrättsföreningen själv bestämma. Med andra ord skall hyreslagens bestämmelser, t.ex. om bruksvärdessystemet, inte gälla för kooperativa hyresrätter.

När en kooperativ hyresrättsförening, i enlighet med hyresmodellen, hyr sina lägenheter skall hyreslagens bestämmelser om hyressättning gälla i relationen mellan fastighetsägaren och föreningen.

Av betydelse för vad som bör gälla för hyressättningen av kooperativa hyresrätter är givetvis vad som gäller för vanliga hyresrätter och för bostadsrätter. Bruksvärdessystemet har nyligen utvärderats av Utredningen om allmännyttan och bruksvärdet. Utredningen föreslog inte att systemet skall avskaffas, utan pekade endast på möjliga justeringar. Utredningens betänkande bereds för närvarande inom Regeringskansliet (se prop. 2000/01:26 s. 46). Tills vidare får man beträffande vanliga hyresrätter räkna med att bruksvärdessystemet finns kvar eller att något annat system finns som innehåller avvikelser från en rent marknadsstyrd hyressättning. I bostadsrättsföreningar bestämmer föreningen själv avgifterna.

Kooperativ hyresrätt är, som vi konstaterade i våra allmänna överväganden i kapitel 2, ett mellanting mellan vanlig hyresrätt och bostadsrätt. Den likheten föreligger med vanlig hyresrätt att den nyttjanderätt en kooperativ hyresrättsförening skall kunna upplåta skall vara hyresrätt. Det talar för att ansluta till hyreslagens regler om hyressättningen.

För bruksvärdessystemet – eller eventuella andra, framtida system avsedda att reglera hyresnivåerna – är det en viss nackdel om de kooperativa hyresrätterna ställs utanför. De principer som gäller för hyresbeståndet i övrigt är ett uttryck för en del av landets bostadspolitik. Det är därför viktigt att vara återhållsam och inte göra större hål i systemet än nödvändigt.

Men det finns å andra sidan väsentliga skillnader mellan kooperativa och vanliga hyresrätter, vilka talar för avsteg. Som vi utvecklade i de allmänna övervägandena är den kooperativa hyresgästen medlem i en förening. Den består av sina medlemmar vilka ofta är desamma som hyresgästerna. Det är således medlemmarna som skall bestämma sin egen hyra. Motpartsförhållandet är inte lika tydligt som beträffande

vanlig hyresrätt. De demokratiska spelreglerna, med det skydd de innebär, gäller även i förevarande sammanhang. I detta hänseende fungerar en kooperativ hyresrättsförening på samma sätt som en bostadsrättsförening.

Som tidigare nämnts var skälen för bruksvärdessystemet för vanliga hyresrätter att ge hyresgästerna ett hållbart besittningsskydd och att motverka kraftiga hyreshöjningar på marknader med brist på lägenheter. Med hänsyn till det skydd medlemskapet i en förening ger, bl.a. genom likhetsprincipen, och det intresse föreningsmedlemmarna i allmänhet har av att hålla nere hyrorna har de återgivna motiven inte samma bärkraft på kooperativa hyresrätter.

Liksom i bostadsrättsföreningar skall hyresgästerna göra ett kapitaltillskott. Dessutom skall periodiska avgifter – hyror kallas de för hyresrätter – erläggas. I huvudsak fungerar kapitaltillskotten och de periodiska avgifterna som kommunicerande kärl. Högre kapitaltillskott möjliggör lägre hyror och vice versa. Det är därför inte så enkelt att man vid diskussionen om hyressättningen kan bortse från kapitaltillskotten. Att t.ex. låta en bruksvärdesprincip omfatta endast hyrorna framstår som rätt meningslöst. I realiteten skulle då en kooperativ hyresrättsförening i stort sett kunna ta ut den hyra den önskar genom att kräva högre kapitaltillskott.

SKB är en mycket stor kooperativ hyresrättsförening. Fastighetsbeståndet har en viss geografisk spridning och de olika fastigheterna har bebyggts vid olika tidpunkter. Även en sådan förening uppfattar bruksvärdessystemet som problematiskt från vissa utgångspunkter. Men föreningar av den storleken har trots allt förhållandevis bra möjligheter att klara den typen av hyressystem. Sådana föreningar kan t.ex. fördela ut underskott, i vart fall under begränsad tid. Men man kan på goda grunder förmoda att kooperativa hyresrättsföreningar oftast inte kommer att bli så stora. De kommer i stället att vara ekonomiska enheter med en storlek ungefär motsvarande vad som gäller för bostadsrättsföreningar.

Det sagda medför att man måste räkna med att en kooperativ hyresrättsförening kommer att vara lika beroende som bostadsrättsföreningar av en balans mellan intäkter och kostnader. En mindre förening saknar även på rätt kort sikt i allmänhet möjlighet att hantera underskott som beror på att hyresintäkterna understiger kostnaderna. Samtidigt kommer det vara uteslutet att sätta hyror som jämfört med marknaden i övrigt är för höga. Föreningen kan inte locka till sig hyresgäster, om hyrorna relativt sett är för höga. Dessa samband framgår förhållandevis klart av de undersökningar Bostadsrättsutredningen gjorde om orsakerna till bostadsrättsföreningarnas obestånd under 1990-talet (SOU 2000:2 s. 55 ff.).

Behovet av att fritt bestämma hyran för att komma i balans med intäkterna är störst i kooperativa hyresrättsföreningar enligt ägarmodellen. Dessa föreningar äger en fastighet eller är tomträttsinnehavare. Det är då kostnaderna för framför allt fastigheten eller tomträtten som föreningen måste balansera. Problematiken i en kooperativ hyresrättsförening enligt hyresmodellen är något annorlunda. Den stora kostnaden i en sådan förening är den hyra som föreningen betalar till fastighetsägaren.

Det har i flera sammanhang framhållits att det för synen på de kooperativa hyresrättsföreningarna som kredittagare är viktigt att föreningen själv kan bestämma hyrorna. Detta argument bör man enligt vår mening ta på allvar. Även beträffande bostadsrätter har kreditgivare framhållit vikten av ekonomiskt fungerande föreningar (se t.ex. SOU 2000:2 s. 61 ff.).

Vi anser att de skäl som talar för att frikoppla de kooperativa hyresrättsföreningarna från bruksvärdessystemet är tyngre än de som talar mot. Enligt vår mening utgör förekomsten av en förening en tillräcklig garanti mot oskäligt höga hyror. Det är svårt att se någon ordning som ger bättre garantier för en rimlig hyressättning. Vårt förslag är därför att de kooperativa hyresrättsföreningarna själva skall få bestämma vilka hyror som skall gälla för de kooperativa hyresrätterna.

Däremot är det som vi tidigare sade, av flera skäl, viktigt att inte i onödan urholka det annars gällande systemet för hyressättning. När det gäller hyresmodellen ser vi inget skäl att för relationen mellan fastighetsägaren och den kooperativa hyresrättsföreningen göra något undantag från bruksvärdessystemet. Vad som bestäms mellan parterna är antagligen det för föreningens ekonomi viktigaste. Det skydd som bruksvärdessystemet är avsett att innebära är i detta sammanhang lika viktigt som annars.

Vi har i avsnitt 3.2.1 tagit ställning för att något förbud inte bör råda mot att en kooperativ hyresrättsförening hyr ut till annan än medlem. Då rör det sig alltså om en upplåtelse av vanlig hyresrätt. För sådana fall innebär således vårt förslag att hyran skall bestämmas enligt hyreslagens regler.

Det sagda innebär också att vi anser att de särskilda bestämmelser som i hyreslagen finns om hyressättning av lokaler inte bör gälla för kooperativa hyresrätter som är lokaler. Även dessa hyror bör, på motsvarande sätt som beträffande bostadsrätter, bestämmas av föreningen. En annan sak är att det, som utvecklades i avsnitt 3.2.1, finns skäl att räkna med att det inte blir helt ovanligt att just lokaler hyrs ut till andra än medlemmar. Då gäller givetvis hyreslagens bestämmelser.

Vårt förslag att kooperativa hyresrättsföreningar själva skall bestämma hyran innebär att man måste närmare överväga under vilka

former detta skall ske. Dessa frågor tar vi upp i avsnitt 17.1.2. I det aktuella kapitlet behandlas olika föreningsrättsliga frågor. I avsnitt 15.2.2–3 tar vi dessutom upp vissa bestämmelser i hyreslagen som har samband med reglerna om hyressättning.

9.4.2 Hyresförhandlingslagen

Vårt förslag: Hyresförhandlingslagen (1978:304) skall inte vara tillämplig på kooperativa hyresrätter.

Den föreslagna ordningen, att föreningen skall bestämma hyrorna, medför att förhandling om hyrorna enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) inte är aktuell. Enligt den lagen kan förhandling påkallas även om andra villkor än hyran. Men den typen av villkor förhandlas det sällan om. Under försöksverksamheten kunde regeringen undanta kooperativa hyresrättsföreningar från hyresförhandlingslagens tillämpningsområde. Vi föreslår mot denna bakgrund att kooperativa hyresrätter undantas från hyresförhandlingslagens tillämpningsområde.

Nämnas bör att i 33 § hyresförhandlingslagen finns en möjlighet för länsstyrelsen att medge undantag från hyresförhandlingslagen i fråga om hus som ägs av förening eller aktiebolag som avses i punkt 7 övergångsbestämmelserna till BRL. Den punkten är kopplad till 1 kap. 8 § BRL. I avsnitt 3.2.2 förslög vi ett förtydligande av 1 kap. 8 § BRL. Genom förtydligandet görs klart att bl.a. kooperativa hyresrättsföreningar inte omfattas av förbudet i 1 kap. 8 § BRL. Något skäl för någon särskild övergångsbestämmelse som gör att den nya lydelsen inte skall gälla för redan befintliga föreningar kan vi inte se. Därmed kommer kooperativa hyresrättsföreningar inte att omfattas av punkten 7 i övergångsbestämmelserna till BRL. Det gäller oavsett om föreningen finns vid ikraftträdandet eller bildas senare. Och då konkurrerar dispensmöjligheten i 33 § hyresförhandlingslagen inte med det föreslagna undantaget av kooperativa hyresrätter från hyresförhandlingslagens tillämpningsområde.

9.4.3 Särskilt om rätten att ta ut avgifter

Vårt förslag: En kooperativ hyresrättsförening skall kunna ta ut regelbundna eller på särskilt beslut om uttaxering beroende avgifter. Förutgången skall, liksom för andra ekonomiska föreningar, vara att föreningens stadgar anger avgifternas belopp eller de högsta belopp till vilka de får bestämmas.

Några andra avgifter skall en kooperativ hyresrättsförening inte kunna ta ut för åtgärder som föreningen är skyldig att vidta enligt författning.

Avgifter enligt föreningslagen

Om det anges i stadgarna har en ekonomisk förening rätt att ta ut regelbundna avgifter, 2 kap. 2 § första stycket 5 föreningslagen. På samma premisser får föreningen ta ut avgifter som är beroende på särskilt beslut om uttaxering. Finns det skäl för att ställa upp hinder mot sådana avgifter för kooperativa hyresrättsföreningar?

Inledningsvis kan konstateras att det förekommer att nu befintliga föreningar tar ut en årsavgift. SKB är ett exempel på det. Enligt vår mening kan legitima skäl finnas för en sådan utdebitering. Exempelvis kan en förening ha behov av att finansiera administrationen av ett kösystem för medlemmar som ännu inte är hyresgäster.

Vidare innebär vårt ställningstagande i avsnitt 9.4.1, att föreningen skall ha rätt att bestämma hyran, att ett förbud mot att ta ut avgifter framstår som rätt meningslöst. Föreningen skulle kunna ta ut de belopp den önskade genom hyran. Effekten av ett förbud förefaller närmast bli att möjligheterna att skilja ut olika kostnader, t.ex. för medlemmar som är respektive inte är hyresgäster, blir sämre. Men sådana variationer kan vara befogade, givetvis under förutsättning att de sker med beaktande av likhetsprincipen.

Vi föreslår således att kooperativa hyresrättsföreningar skall ha samma möjligheter att ta ut regelbundna eller på särskilt beslut om uttaxering beroende avgifter som andra ekonomiska föreningar.

Avgifter enligt BRL

Tanken med *upplåtelseavgift* enligt BRL är att sådan skall kunna aktualiseras om en lägenhet skall upplåtas med bostadsrätt först sedan föreningens verksamhet har pågått någon tid (prop. 1990/91:92 s. 123). Bostadsrätternas värde kan i det läget ha stigit genom att föreningens be-

hållna kapital har ökat, t.ex. till följd av att föreningens lån har amorterats ned. Den nye bostadsrättshavaren kan då avkrävas kompensation för värdeökningen. Insatsen behöver däremot inte anges till högre belopp än insatsen för övriga bostadsrätter och rubbar därför inte heller det inbördes förhållandet mellan insatserna.

Vi tog i avsnitt 4.2.4 – 5 ställning för att föreningslagens principer för insatser skall gälla och att dessa principer skall gälla också för upplåtelseinsatser. Det innebär bl.a. att uppräknig av insatser kan medges i stadgarna av dessa insatser, såvitt gäller nytillträdande medlem. Detsamma kan naturligtvis tillämpas även om en lägenhet inte tidigare har varit upplåten med kooperativ hyresrätt. Vidare skall någon fast koppling inte finnas mellan andels- och nyttjanderätt. Och en förening kan välja om en uppräknig skall göras av vanliga insatser, upplåtelseinsatser eller båda typerna av insatser. Vi anser därför att man inte bör införa en särskild motsvarighet till upplåtelseavgift.

Överlåtelseavgifter och pantsättningsavgifter enligt BRL infördes genom 1991 års BRL. Sådana avgifter hade i praktiken förekommit. Men det var oklart om detta var lagligt (prop. 1990/91:92 s. 124 ff.). Man tog i förarbetena inte ställning till laglighetsfrågan. Saken löstes i stället på det sättet att, när det gäller avgifter för tjänster som *åligger* föreningen *enligt BRL* eller andra författningar, ett uttryckligt förbud ställdes upp mot att ta ut andra avgifter än sådana som särskilt anges i paragrafen, 7 kap. 14 § BRL. Två typer av avgifter som tilläts var alltså överlåtelseavgift och pantsättningsavgift. Vidare uttalades att föreningar även i fortsättningen får ta ut avgifter för tjänster som *inte* åligger föreningen enligt författning. Som exempel angavs avgifter för användning av tvättstuga eller bastu och inmontering av tvättmaskin eller diskmaskin.

Även om avgifternas laglighet hade bedömts hade den bedömningen inte gett ett säkert svar i förevarande sammanhang. Lagligheten skulle då ha bedömts i förhållande till BRL som ju sedan 1971 uttömmande reglerar bostadsrätter. Här är det fråga om föreningslagen medger uttag av de aktuella avgifterna.

Först och främst kan konstateras att vi inte har ställt upp någon författningsmässig skyldighet för kooperativa hyresrättsföreningar att vidta några åtgärder i samband med pantsättning. Någon motsvarighet till *pantsättningsavgifter* blir därför i praktiken inte aktuell.

Därmed återstår frågan om *överlåtelseavgift*. Är det möjligt att ta ut en sådan avgift inom ramen för föreningslagens bestämmelser om avgifter? Vårt förslag i avsnitt 4.2.6 innebär att en kooperativ hyresrättsförening – liksom bostadsrättsföreningar – är skyldig att medverka vid innehavarbyten. Det rör sig således, åtminstone delvis, om åtgärder som vidtas på grund av en skyldighet enligt författning.

Enligt vår uppfattning ryms denna typ av avgifter inte inom de avgifter som avses i 2 kap. 2 § första stycket 5 föreningen. Med andra ord är det inte ”regelbundna eller på särskild beslut om uttaxering beroende avgifter”. Därmed hamnar man, om saken inte särskilt regleras, i samma oklara läge som tidigare var fallet beträffande bostadsrätter.

På samma sätt som numera gäller för bostadsrättsföreningar anser vi att man bör begränsa möjligheterna för kooperativa hyresrättsföreningar att ta ut avgifter för åtgärder som de är skyldiga att vidta enligt författning. Tanken i BRL är att sådana avgifter enligt huvudregeln skall bäras av kollektivet. Den principen anser vi bör gälla även i kooperativa hyresrättsföreningar. Vi föreslår därför ett förbud mot att ta ut avgifter för åtgärder som föreningen enligt författning är skyldig att vidta, om inte avgiften är tillåten i författning.

Därmed återstår att ta ställning till om överlåtelseavgifter bör tillåtas eller inte. Den grundläggande skillnaden mellan bostadsrätt och kooperativ hyresrätt föreligger, såsom vårt förslag är utformat, att den kooperativa hyresgästen till skillnad från bostadsrättshavaren inte kan göra en vinst i samband med innehavarbyte. Det är också så att de åtgärder vi föreslagit att en kooperativ hyresrättsförening skall vara skyldig att vidta i samband med ett innehavarbyten i stor utsträckning är till för att förhindra att kooperativa hyresrätter blir handelsvaror på samma sätt som bostadsrätter. I ljuset av det anser vi att det är befogat att kostnaderna för de aktuella åtgärderna slås ut på kollektivet. Vi föreslår därför ingen motsvarighet till BRL:s överlåtelseavgift.

