

LAGRÅDET

Utdrag ur protokoll vid sammanträde 2002-09-10

Närvarande: f.d. justitierådet Hans Danelius, regeringsrådet Gustaf Sandström, justitierådet Dag Victor.

Enligt en lagrådsremiss den 22 augusti 2002 (Justitiedepartementet) har regeringen beslutat inhämta Lagrådets yttrande över förslag till

1. lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614),
2. lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
3. lag om ändring i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt, och
4. lag om ändring i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt.

Förslagen har inför Lagrådet föredragits av hovrättsassessorn Lotta Hardvik.

Förslagen föranleder följande yttrande av Lagrådet:

Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen

3 kap. 2 §

Syftet med de föreslagna ändringarna i paragrafen är att precisera vilka uppgifter som intygsgivarna skall lämna. Enligt förslaget skall av intyget framgå bl.a. "att de i planen lämnade uppgifterna är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar" (första stycket 2) och "att gjorda beräkningar är vederhäftiga och kan antas vara håll-

bara" (första stycket 3). I bedömningen att beräkningarna är hållbara sägs ligga att föreningen framstår som ekonomiskt hållbar på sikt och inte är alltför ekonomiskt känslig (remissen s. 45).

Den föreslagna lagtexten bygger på uttalanden som gjordes i förarbetena till 1971 års bostadsrättslag (prop. 1971:12 s. 77). Enligt dessa uttalanden skulle intygsgivarnas granskning avse såväl att de lämnade faktiska uppgifterna var riktiga och stämde överens med tillgängliga handlingar som att gjorda beräkningar var vederhäftiga och kunde väntas hålla streck. Vad gäller terminologin kan nämnas att, enligt vad departementschefen då anförde, länsstyrelsen inte skulle granska "planens hållbarhet".

Orden "hållbar" och "hållbarhet" förekommer alltså med varierande syftning på beräkningarna, föreningen och planen. Att beräkningarna är hållbara säger just inte mer än att de är vederhäftiga. Det intressanta är vad beräkningarna visar. Enligt Lagrådets mening kan första stycket 3 formuleras på exempelvis följande sätt:

"3. att gjorda beräkningar är vederhäftiga och att den ekonomiska planen framstår som hållbar."

5 kap. 3 §

Godtas Lagrådets förslag till omformulering av första stycket 3 i 3 kap. 2 § bör en liknande omformulering göras i andra stycket 2 i den nu aktuella paragrafen.

7 kap. 7 §

Den föreslagna lydelsen av paragrafen innehåller en uppräkningslista av de fall då en bostadsrättshavare skall behöva tillstånd av styrelsen

för att genomföra förändringar i lägenheten. Enligt vad som förklaras i remissen är det primära syftet att göra bestämmelsen tydligare och minska utrymmet för tolkningsproblem, men det sägs också att förslaget torde kunna ge utrymme för en något större möjlighet för bostadsrättshavaren att förändra sin lägenhet (remissen s. 62).

Den större tydlighet som eftersträvats består framför allt i att de tillståndspliktiga fallen delats upp i tre punkter varav de två första fått en förhållandevis konkret utformning. Punkt 2 torde dock kunna ge upphov till tolkningsproblem. I vad mån förändringar i en befintlig toalett eller ett befintligt våtutrymme eller kök kräver tillstånd framstår således inte som klart. Lagtexten talar mot detta, men det skäl som anförs för regeln – åtföljande ändringar av ledningssystem (remissen s. 61, jfr även s. 113) – talar för att även sådana ändringar skulle kunna omfattas av krav på tillstånd enligt den aktuella punkten. Ett alternativ skulle vara att i anslutning till den i 12 § föreslagna regleringen låta punkten avse förändringar som innefattar ändringar av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten. Lagrådet har härvid antagit att ändringar avseende elektricitetsledningar som tillhör en lägenhet inte skall omfattas av en generell tillståndsplikt.

Det i den tredje punkten upptagna kriteriet – ”annars är till påtaglig skada för föreningen” – är däremot minst lika abstrakt och oklart till sin utformning som kriteriet ”väsentlig förändring” i nu gällande lag. De tolkningsproblem som den nuvarande lagen ansetts ge upphov till kan med den föreslagna utformningen till och med komma att öka. Detta sammanhänger med att punkten synes ta sikte på att klargöra under vilka omständigheter en styrelse kan vägra att lämna tillstånd till en förändring snarare än att ange vilka fall som bör komma under styrelsens prövning. Att styrelsen skulle lämna tillstånd till en förändring som är till påtaglig skada för föreningen kan knappast antas. Punkten skiljer sig på det sättet från punkterna 1 och 2 där det,

åtminstone när det gäller punkt 2, kan antas att tillstånd i allmänhet kommer att lämnas. Det kan för övrigt noteras att det inledande ordet "annars" i punkt 3 är missvisande.

Ett sätt att undvika det problem som här berörts är att, i överensstämmelse med vad bostadsrättsutredningen föreslog i det betänkande som ligger till grund för remissen, begränsa kravet på tillstånd till sådana fall som avses i punkterna 1 och 2. I remissen har emellertid ett sådant alternativ bedömts vara alltför långtgående. Ett annat alternativ, som ligger närmare det nu framlagda förslaget, skulle då kunna vara att med de i punkterna 1 och 2 upptagna preciseringarna i princip bibehålla nuvarande bestämmelse för tillståndspliktens omfattning men med en kompletterande bestämmelse om att tillstånd får vägras endast under sådana omständigheter som nu anges i punkt 3 av förslaget. För att det av lagtexten skall framgå att även exempelvis kulturhistoriska värden och andra särskilda karaktärsdrag hos en fastighet eller lägenhet skall kunna beredas skydd (jfr remissen s. 61) torde det dock vara lämpligt att vid sidan av "skada" nämna även "olägenhet" i lagtexten.

Lagrådet har övervägt om begränsningen i detta sammanhang till skada eller olägenhet för föreningen är alltför snäv och om inte också skada eller olägenhet för t.ex. annan bostadsrättshavare borde inbegripas men har inte funnit tillräcklig grund för att föreslå en utvidgning i detta hänseende. En skada eller olägenhet för en annan bostadsrättshavare kan ju också i många fall anses indirekt drabba föreningen.

Det föreslagna andra stycket bör vidare, på samma sätt som enligt gällande lag, ges en sådan utformning att det framgår att möjligheten att i stadgarna medge vidare rätt till förändringar tar sikte på möjlig-

heten att undanta åtgärder av visst slag. Att fullständigt undanta förändringar från kravet på styrelsens tillstånd torde i praktiken knappast komma i fråga.

Med beaktande av vad som nu anförts skulle paragrafen förslagsvis kunna ges följande lydelse:

”Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

I stadgarna får föreskrivas att styrelsens tillstånd inte behövs för att utföra en åtgärd som avses i första stycket.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.”

7 kap. 12 §

I paragrafens tredje och fjärde stycken behandlas bostadsrättshavarens ansvar för vissa skador. Ansvaret grundas därvid ömsom på ”vållande” (tredje stycket 1), ömsom på ”vårdslöshet eller försummelse” (tredje stycket 2), utan att någon betydelseskillnad synes vara avsedd. I fjärde stycket, där det är fråga om brandskada som bostadsrättshavaren ”vållat”, torde däremot ”vållat” närmast böra förstås som ”orsakat”, eftersom det i resten av meningen tilläggs ett krav på att bostadsrättshavaren skall ha brustit i omsorg och tillsyn.

Terminologin är med andra ord oenhetlig, och Lagrådet föreslår följande omformulering av de två styckena:

”För reparationer på grund av brand- eller vattenledningskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
 - a) någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
 - b) någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller
 - c) någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.”

7 kap. 18 §

I paragrafens punkt 5 behandlas rätten till uppsägning i fall av vanvård, störningar i boendet m.m. I punkten hänvisas till de skyldigheter som åligger bostadsrättshavaren och den till vilken lägenheten upplåtits (i det följande för enkelhetens skull kallad ”hyresgäst”, jfr härom prop. 1990/91:92 s. 119). Det kan möjligen anses något oklart hur rättsläget är vid störningar som åstadkoms inte av bostadsrättshavaren eller hyresgästen själv utan av hushållsmedlemmar eller andra personer för vilka bostadsrättshavaren eller hyresgästen kan anses ansvarig (jfr 9 § första stycket sista meningen och 12 § tredje stycket 2). Det är i bostadsrättslagen inte tydligt om sådana personers handlande generellt skall kunna likställas med bostadsrättshavarens eller hyresgästens eget handlande eller om det närmast är fråga om ett ansvar som bygger på bostadsrättshavarens eller

hyresgästens plikt att öva tillsyn över dessa personer. Vid tillämpningen av 18 § 5 blir det dock snarast fråga om att göra en bedömning av om bostadsrättshavaren försummat sina allmänna skyldigheter enligt 9 § att se till att det inte uppkommer allvarliga störningar för omgivningen, att sörja för sundhet, ordning och gott skick och att försäkra sig om att dessa åligganden uppfylls även av hushållsmedlemmar m.fl.

I punkt 5 anges som skäl för uppsägning att bostadsrättshavare eller hyresgäst åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt 9 § vid användning av lägenheten. Lagrådet noterar att 9 § enbart gäller bostadsrättshavarens och inte hyresgästens åligganden och förordar med hänsyn härtill att punkt 5 får följande lydelse:

”5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina åligganden enligt 9 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de åligganden som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,”

7 kap. 20 §

I första stycket, som inte föreslås ändrat, finns bestämmelser som bl.a. innebär att uppsägning på grund av förhållande som avses i 18 § 5 endast får ske om bostadsrättshavaren låter bli att vidta rättelse efter tillsägelse. Från den regeln görs ett undantag enligt första meningen i det föreslagna nya andra stycket vid fall av särskilt allvarliga störningar i boendet (jfr förslaget till nytt tredje stycke i 9 §). Enligt andra meningen görs ett undantag från undantaget som tar sikte på fall där lägenheten har upplåtits i andra hand.

Andra stycket handlar alltså om allvarliga störningar i boendet. Det är därför inte lämpligt att i andra meningen allmänt hänvisa till åsidosättande av skyldigheter enligt 9 §, eftersom endast första styckets första mening i 9 § gäller störningar i boendet. Det är inte heller korrekt att i anslutning härtill omnämna bristande tillsyn som inte i sig utgör en störning i boendet enligt 9 §.

När det gäller undantaget i andra styckets andra mening för fall då lägenheten upplåtits till en hyresgäst som åsidosätter sina åligganden kan man fråga sig vad som skall gälla när det inte är hyresgästen utan t.ex. någon av dennes hushållsmedlemmar som har åstadkommit störningar i boendet.

Det får emellertid antas att förslaget att en uppsägning även vid särskilt allvarliga störningar skall föregås av tillsägelse i de fall då lägenheten har upplåtits i andra hand på sätt som anges i 10 eller 11 § har sin grund i att bostadsrättshavaren inte har den direkta kontrollen över lägenheten. Det är då också rimligt att bostadsrättshavaren får tillfälle att se till att rättelse vidtas innan någon uppsägning får ske. Det avgörande bör emellertid under sådana förhållanden knappast vara om hyresgästen eller någon annan åsidosatt vad som skall iakttas enligt 9 §. Om en allvarlig störning inträffar under en tid då lägenheten är upplåten i andra hand bör alltså bostadsrättshavaren inte drabbas av en uppsägning utan att han först fått en tillsägelse om rättelse och detta oavsett hur störningen uppkommit.

Lagrådet förordar mot bakgrund av det nu anförda – och efter en viss justering även av första stycket – att paragrafen formuleras enligt följande:

"Uppsägning på grund av förhållande som avses i 18 § 2, 3 eller 5-7 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta

rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 18 § 2 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrätts-havaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 18 § 5 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 10 eller 11 §.”

7 kap. 23 och 24 §§

I 23 § behandlas den situationen att nyttjanderätten är förverkad enligt 18 § 1 a (försenad betalning av årsavgiften) och uppsägning har skett. Bostadsrättshavaren kan då återvinna nyttjanderätten om han betalar avgiften inom viss tid. Enligt det nya tredje stycket i paragrafen kan rätten till återvinning bortfalla om bostadsrättshavaren vid upprepade tillfällen inte betalat årsavgiften i rätt tid. Av 24 § följer att denne i sådana fall skall få bo kvar till månadsskiftet närmast efter tre månader från uppsägningen.

I lagrådsremissen sägs inte vad som avses med att "inte betala årsavgiften i rätt tid". Den språkliga innebörden är emellertid klar. Varje betalning efter förfallodagen är en sådan betalning. Smärre förseningar på upp till en vecka (om det är fråga om en bostadslägenhet) kan dock enligt 18 § 1 a inte föranleda förverkande. Någon ny förverkandegrund för upprepade, smärre förseningar har inte föreslagits.

Mot denna bakgrund måste bestämmelsen förstås så att den tar sikte på betalningar som är så försenade att de var för sig utgör grund för

förverkande enligt 18 § 1 a. Detta bör komma till uttryck i tredje stycket, t.ex. på följande sätt:

"Vad som sägs i första stycket gäller inte - - - inte betala årsavgiften inom den tid som anges i 18 § 1 a - - - behålla lägenheten."

I fråga om upprepade betalningsförseningar synes den avsedda innebörden av 23 och 24 §§ vara att den som inte betalar inom återvinningsfristen (tre veckor eller två veckor) skall flytta vid en tidpunkt då fristen gått ut. Sker betalning får bostadsrättshavaren behålla lägenheten. För den som haft upprepade försenade betalningar skall flyttning normalt ske efter 3-4 månader och det hjälper då inte att betalning sker.

Lagrådet vill framhålla att en konsekvens av den föreslagna regleringen blir att den som vid endast ett tillfälle gjort sig skyldig till betalningsförsummelse och som inte heller betalar avgiften inom återvinningsfristen blir skyldig enligt 24 § första stycket att flytta genast efter fristens utgång, medan den som vid upprepade tillfällen försummat sina betalningar enligt 24 § andra stycket kommer att åtnjuta en respit om minst tre månader. Den förstnämnde har visserligen till skillnad från den sistnämnde möjlighet att genom betalning under återvinningsfristen behålla sin lägenhet. Men det kan förekomma fall då en bostadsrättshavare inte har ekonomiska möjligheter att betala årsavgiften ens under denna frist och då han eller hon alltså kommer att kunna tvingas bort från lägenheten väsentligt tidigare än den som vid flera tillfällen försummat sin betalningsskyldighet. Lagrådet ifrågasätter därför om den föreslagna ordningen inte i vissa fall kan leda till oskäliga konsekvenser men anser sig inte ha underlag för att konkret föreslå en annan reglering.

Lagrådet utgår alltså i denna del från remissförslaget men förordar att 24 § redigeras om, förslagsvis enligt följande:

"Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 18 § 1, 4-6 eller 8, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 18 § 2, 3 eller 7, får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i 18 § 1 a och bestämmelserna i 23 § tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i 18 § 1 a tillämpas övriga bestämmelser i 23 §."

9 kap. 16 och 16 a §§

I 16 § finns bestämmelser om vad som krävs för att beslut i vissa frågor skall vara giltiga. Enligt förslaget skall i första stycket som en ny punkt 1 a läggas till en bestämmelse om beslut som innebär en ökning av samtliga insatser. Om inte samtliga bostadsrättshavare gått med på ett sådant beslut, skall det, för att beslutet skall bli giltigt, krävas viss kvalificerad majoritet och ett godkännande av hyresnämnden. Enligt förslaget till ny 16 a § skall hyresnämnden godkänna ett sådant stämmobeslut om det inte framstår som otillbörligt mot någon bostadsrättshavare. För att göra regleringen mera överskådlig föreslår Lagrådet att denna senare bestämmelse tas in direkt i den föreslagna 16 § första stycket 1 a. Det finns visserligen i en särskild paragraf – 17 § – en liknande bestämmelse avseende de fall som behandlas i 16 § första stycket 2, men denna bestämmelse är väsentligt mera omfattande, och Lagrådet anser inte att den moti-

verar en särskild paragraf också för vad som sägs i den föreslagna 16 a §.

I 16 § föreslås vidare ett nytt tredje stycke enligt vilket beslut som innebär nedsättning av samliga insatser skall anmälas till registrering och inte får verkställas förrän ett år har förflutit efter registreringen. Lagrådet noterar att det är fråga om en ny form av registrering. I motsats till vad som gäller enligt föreningslagen finns inte något krav på att uppgifter om insatserna i en bostadsrättsförening skall ingå i stadgarna. Som framgår av bostadsrättsförordningen skall de där- emot anges i den ekonomiska planen. Beslut om ändring av insatserna behöver dock inte bli föremål för registrering utom i fall då en ny ekonomisk plan görs upp.

Förslaget är avsett att bereda skydd för bostadsrättsföreningens borgenärer. Värdet för borgenärerna av den föreslagna regist- ringen kan dock ifrågasättas, bl.a. mot bakgrund av att det inte finns någon registrering av den nivå som en nedsättning utgår från. Ett alternativ skulle möjligen vara att anknyta till skyldigheten att hålla en registrerad ekonomisk plan tillgänglig för var och en som vill ta del av planen (3 kap. 5 §) och utvidga denna skyldighet till att avse också beslut om insatsernas storlek. Lagrådet, som noterar att Patent- och registreringsverket inte haft något att erinra mot det framlagda försla- get, anser sig emellertid inte ha tillräckligt underlag för att motsätta sig förslaget i sak eller att föreslå någon annan utformning.

Lagrrådet vill dock ifrågasätta om bestämmelsen fått en lämplig placering. Enligt ingressen till första stycket handlar paragrafen om vad som krävs för att vissa beslut skall vara giltiga. Om detta skall gälla för det föreslagna tredje stycket, synes texten lämpligen böra tas in som en ny punkt 1 b i första stycket. Den föreslagna regle- ringen torde dock inte avse beslutets giltighet som sådant (jfr vad

som gäller om ändring av stadgar i 23-25 §§) men kunna hänföras till den för 15-18 §§ gemensamma rubriken "Särskilda villkor för vissa beslut". Lagrådet vill mot den bakgrunden förorda att bestämmelsen tas upp som en särskild paragraf under denna rubrik, lämpligen efter nuvarande 17 och 18 §§, eftersom det i bägge dessa paragrafer hänvisas till 16 §.

Mot bakgrund av det anförda skulle texten kunna ges exempelvis följande lydelse:

"16 §

För att - - - av hyresnämnden.

1 a. Om beslutet innebär en ökning av samtliga insatser utan att förhållandet mellan de inbördes insatserna rubbas, skall alla bostadsrättshavarna ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden. Hyresnämnden skall godkänna beslutet om detta inte framstår som otillbörligt mot någon bostadsrättshavare.

2. Om beslutet - - - första stycket 2 eller 4."

"18 a §

Ett beslut om nedsättning av samtliga insatser skall genast anmälas för registrering. Beslutet får inte verkställas förrän ett år har förflutit efter registreringen."

10 kap. 1 a §

Paragrafen, som innehåller en föreskrift om intygsgivares skadeståndsskyldighet, bör enligt Lagrådets mening omformuleras på följande sätt:

”Om en intygsgivare uppsåtligen eller av oaktsamhet åsidosätter sina åligganden enligt 3 kap. 2 § eller 5 kap. 3 §, skall han eller hon ersätta bostadsrättsföreningen eller en bostadsrättshavare den skada som därigenom uppkommit. Om det är skäligt, kan skadeståndet sättas ned eller helt falla bort.”

11 kap. 1 §

I paragrafen anges att tvister som rör störningar i boendet skall handläggas särskilt skyndsamt. Den i förstone något överraskande formuleringen ”särskilt skyndsamt” har inspirerats av en motsvarande formulering i 12 kap. 72 § jordabalken med avseende på liknande hyrestvister. Den där valda formuleringen har i sin tur sin grund i att det i 26 § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder finns en allmän föreskrift om att hyresnämnd (och arrendenämnd) skall handlägga ärenden skyndsamt, varför det ansetts önskvärt att i den nämnda paragrafen i jordabalken markera att en ännu större skyndsamhet skall iakttas.

Formuleringen är enligt Lagrådets mening mindre väl vald när det är fråga om mål som skall handläggas vid allmän domstol. Vid sådan domstol handläggs mycket mångskiftande mål, och det finns bestämmelser om att vissa typer av mål skall handläggas skyndsamt, med förtur eller inom vissa kortare tidsfrister. Som exempel kan nämnas att häktningförhandling skall hållas ”utan dröjsmål” och

senast inom viss kortare tidsfrist (24 kap. 13 § rättegångsbalken), att förhandling om reseförbud eller kvarstad skall hållas "så snart det kan ske" (25 kap. 3 § och 26 kap. 2 § samma balk) och att brottmål mot unga lagöverträdare skall behandlas "skyndsamt" (29 § lagen [1964:167] med särskilda bestämmelser om unga lagöverträdare). Ett krav på att tvister om störningar i boendet skall handläggas "särskilt skyndsamt" synes mot denna bakgrund missvisande, eftersom avsikten knappast varit att etablera någon prioritetsordning i förhållande till andra brådskande mål.

Denna invändning mot den valda formuleringen träffar emellertid i viss utsträckning också 12 kap. 72 § jordabalken, eftersom denna bestämmelse är tillämplig även på sådana hyrestvister som handläggs vid allmän domstol. Med hänsyn härtill begränsar sig Lagrådet till att fästa uppmärksamheten vid de problem som kan uppkomma i förhållande till andra typer av prioriterade mål.

Övergångsbestämmelserna

I fråga om övergångsbestämmelserna finner Lagrådet skäl att kommentera de föreslagna punkterna 3 och 5.

I punkt 3 anges att bestämmelsen i 7 kap. 7 § i sin äldre lydelse skall tillämpas i fråga om förändringar av en lägenhet som skett före ikraftträdandet. I 7 kap. 7 § föreslås i remissen en ändring som avses ge bostadsrättshavaren en något vidgad rätt att förändra lägenheten utan tillstånd av bostadsrättsföreningens styrelse (remissen s. 62). Situationer kan alltså uppkomma i vilka en ändring i lägenheten som gjorts före ikraftträdandet stod i strid med 7 kap. 7 § i då gällande lydelse men är tillåtlig enligt paragrafen i dess nya lydelse. Enligt övergångsbestämmelsen skulle i ett sådant fall den äldre lydelsen av paragrafen tillämpas. Bostadsrättshavaren skulle alltså kunna ålägg-

gas att återställa lägenheten i dess ursprungliga skick, vilket inte är rationellt när det gäller en ändring som senare blivit tillåtlig. Självfallet bör inte heller en förverkandepåföljd kunna komma i fråga i sådana fall.

Lagrådet finner under sådana förhållanden att den föreslagna övergångsbestämmelsen i punkt 3 inte fyller något förnuftigt ändamål och förordar att den utgår.

I punkt 5 föreslås att den nya bestämmelsen i 7 kap. 12 a § om en förenings rätt att avhjälpa en brist på bostadsrättshavarens bekostnad skall tillämpas i fråga om brist som har uppkommit före ikraftträdandet endast i fall där föreningen efter ikraftträdandet har uppmanat bostadsrättshavaren att avhjälpa bristen. Bestämmelsen i 7 kap. 12 a § gäller fall då bostadsrättshavaren grovt försummat sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 7 kap. 12 § och inte efter uppmaning avhjälpt bristen. Det bör emellertid observeras att även 7 kap. 12 § enligt remissförslaget skall få en ändrad lydelse. Ändringen av denna paragraf görs visserligen närmast i klagörande syfte (remissen s. 118), och det är osannolikt att detta skulle kunna leda till en utvidgning av bostadsrättshavarens ansvar.

Principiellt bör emellertid bostadsrättshavarens ansvar för brister som uppkommit före ikraftträdandet grundas på då gällande lydelse av 7 kap. 12 §. Den föreslagna övergångsbestämmelsen i punkt 5 ger inte uttryck för detta utan skulle kunna tyda på att det är den nya lydelsen av 7 kap. 12 § som skall tillämpas.

Lagrådet föreslår att punkt 5 i stället får följande lydelse:

”I fråga om brister i en lägenhets skick som uppkommit före ikraftträdandet och för vilka bostadsrättshavaren är ansvarig enligt 7 kap.

12 § i dess äldre lydelse skall bestämmelsen i 7 kap. 12 a § om föreningens rätt att avhjälpa en brist på bostadsrättshavarens bekostnad tillämpas, under förutsättning att föreningen efter ikraftträdandet har uppmanat bostadsrättshavaren att avhjälpa bristen.”

Det bör tilläggas att, om Lagrådets förslag avseende 9 kap. 16 och 16 a §§ följs, hänvisningen i punkt 8 skall avse 9 kap. 18 a §.

Förslaget till lag om ändring i lagen om kooperativ hyresrätt

4 kap. 3 §

Lagrådet förordar att paragrafen omformuleras i enlighet med Lagrådets förslag avseende utformningen av första stycket 3 i 3 kap. 2 § bostadsrättslagen.

6 kap. 1 a §

Lagrådet förordar att paragrafen omformuleras i enlighet med Lagrådets förslag avseende utformningen av 10 kap. 1 a § bostadsrättslagen.

Övriga lagförslag

Lagrådet lämnar förslagen utan erinran.