

Mehmet Kaplan, Bostads-, stadsutvecklings- och it-minister
Morgan Johansson, Justitie- och migrationsminister

103 33 STOCKHOLM

BEHOV AV ÖVERSYN AV BOSTADSRÄTTSLAGEN

Inledning

Bostadsrättslagstiftningen behöver moderniseras och förtydligas inom vissa områden. Därför föreslår HSB, Riksbyggen och Bostadsrätterna att regeringen tillsätter en särskild utredare som tillsammans med berörda parter gör en översyn av dagens regelverk.

Idag finns det över 25 000 bostadsrättsföreningar och över en miljon av befolkningen bor i bostadsrätt. Utvecklingen på bostadsmarknaden har gått fort och antalet bostadsrätter har blivit betydligt fler. 1991 års bostadsrättslag bygger till stora delar på 1930 års lag om bostadsrättsföreningar samt de förändringar som skedde genom 1971 års bostadsrättslag. Från 1991 och framåt har bostadsrättslagstiftningen visserligen varit föremål för flera statliga utredningar och vissa lagändringar har skett i olika sakfrågor. Men dagens lagstiftning har inte i alla delar följt med utvecklingen och det finns behov av att modernisera den.

Som Boverket har påpekat i sin begäran om översyn av bostadsrättslagen så behövs det ett flertal ändringar av gällande lagstiftning. Vi delar synen på att en utredning är nödvändig. Förutom de punkter som Boverket tagit upp ser vi anledning att överväga även nedanstående punkter, för att åstadkomma ett regelverk som är mer förutsebart, tillämpligt och rättssäkert för såväl den enskilde bostadsrättshavaren som för bostadsrättsföreningen:

Associationsrättsliga frågor

En bostadsrättsförening driver inte på samma sätt som aktiebolag och andra ekonomiska föreningar en verksamhet, varken ifråga om vinstintresse eller som näringsidkare. En bostadsrättsförening har i princip bara ett ändamål: att upplåta lägenheter med bostadsrätt till sina medlemmar. Den verksamhet som bedrivs är till för medlemmarna och således inte för några utomstående. Bostadsrättslagen anger att lagen om ekonomiska föreningar ska i vissa fall gälla i tillämpliga delar. Bestämmelserna om likvidation, fusion samt redovisning m.m. i föreningslagen är svåra att tillämpa eftersom reglerna inte är anpassade för de särskilda förhållanden som råder i bostadsrättsföreningar. Den debatt som förevarit bland annat beträffande avskrivningar visar att bostadsrättsföreningar behöver särskilda regler. Det finns även ett behov av att införa regler som möjliggör att kunna dela en bostadsrättsförening (fission). Det behovet finns i exempelvis i mycket stora bostadsrättsföreningar eller i föreningar som består av flerfamiljshus och radhus vars intressen kan se mycket olika ut.

Optionsavtal och godtrosförvärv

Bostadsrätt är att betrakta som lös egendom och därmed skiljer sig reglerna mycket åt i förhållande till fast egendom. Inte minst gäller detta optionsavtal där det finns olika uppfattningar om dess giltighet. En aktuell fråga är om man från lagstiftarens sida ska acceptera

att man kan teckna optionsavtal. Inte minst genom att det i bostadsrättslagen finns möjlighet att teckna förhandsavtal. Vi anser att det måste klargöras i vad mån en bostadsrättsförening vid sidan av reglerna om förhandsavtal får använda sig av optionsavtal. Om en bostadsrättsförening tillåts att teckna optionsavtal som innebär såväl skyldighet för föreningen att upplåta en lägenhet med bostadsrätt som skyldighet för motparten att få lägenheten upplåten till sig med bostadsrätt kan reglerna om förhandsavtal kringgås vilket vi anser olämpligt. Vidare är det idag inte möjligt att göra ett så kallat godtrosvärk av bostadsrätt. En utredning bör överväga om en sådan bestämmelse ska införas.

Upplåtelse av bostadsrätt

Genom upplåtelseavtalet tillskapas ett utrymme som ska bestå under en obegränsad tid och därför är det mycket viktigt att man på ett korrekt sätt anger vad som ingår i lägenheten och därmed den kommande bostadsrätten. I lagen saknas idag regler om vilka beslut som krävs i en bostadsrättsförening för att förändra utrymmet för en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt, om det inte är fråga om sådan förändring med anledning av om- eller tillbyggnad som avses i 9 kap. 16 § 2 p BRL. Regler bör införas liknande exempelvis ”reglerna om fastighetsreglering”. Det bör också regleras i BRL hur föreningen fattar beslut om att förändra innehållet i en redan upplåten bostadsrätt när det vare sig är fråga om fysiska förändringar eller ändringar av själva lägenheten utan fråga om förändringar av rättigheter knutna till bostadsrätten såsom t.ex. att det inte längre ska vara en parkeringsplats knuten till lägenheten. Låt vara att det eventuellt bör finnas vissa skyddsregler såsom godkännande av hyresnämnden eller liknande.

Ekonomiska planer och säkerhet hos Bolagsverket

Vi stödjer Boverkets förslag om en översyn av reglerna för ekonomiska planer. Dessutom bör man överväga vem som ska utse intygsgivare när en styrelse har upprättat en plan. Samtidigt bör man överväga frågorna om att ställa säkerhet för insatserna (4 kap 8 § BRL).

Rättigheter och skyldigheter

7 kap bostadsrättslagen reglerar rättigheter och skyldigheter mellan föreningen och bostadsrättshavare. 2003 skedde vissa ändringar avseende frågan om att få vidta ändringar i lägenheten och detta regleras i 7 kap 7 § BRL. Denna förändring jämte den prisutveckling som skett på bostadsrättsmarknaden de senaste tio åren har medfört att fler och fler bostadsrättshavare vill göra stora förändringar i och av lägenheten. Bestämmelsen anger att en bostadsrättshavare ska söka tillstånd i vissa situationer. Om åtgärden inte är till påtaglig skada eller olägenhet så ska styrelsen lämna sitt tillstånd. På samma sätt som det i BRL finns bestämmelser om att ett stämmobeslut ska godkännas av hyresnämnden borde de nu nämnda fallen kunna bli föremål för hyresnämndens prövning. Vi föreslår alltså att en förändring av bestämmelsen i 7 kap 7 § BRL sker så att systemet blir mer rättssäkert både för föreningen och för bostadsrättshavaren. Vidare behöver det klargöras om och i så fall i vilka situationer en bostadsrättsförening har ansvar för att återställa efter åtgärder i lägenheten och i så fall till vilken standard. Det råder olika uppfattningar om ifall föreningen har skyldighet att återställa delar av lägenheten som bostadsrättshavaren har underhållsansvaret för när föreningen, för att fullgöra sin underhållsskyldighet, har skadat sådana delar såsom t.ex. vid stambyte eller uttorkning efter vattenskada. Det finns vidare flera andra frågor som kan tydliggöras, bland annat vad som gäller avseende upplåtelse av mark samt vad som kan ingå i en upplåtelse av en

bostadsrättslägenhet och därmed hur ansvarsfördelningen är. Vi föreslår att en regel införs i BRL som reglerar detta.

Bestämmelser om föreningen

Bestämmelsen i 9 kap 16 § 1p BRL medför idag tillämpningsproblem. Många bostadsrättsföreningar tillämpar idag ett system med andelstal som grund för fördelningen av årsavgifter m.m. Vi anser att reglerna i detta avseende bör ses över.

Bestämmelsen i 9 kap 16 § första stycket 2 BRL anger att ett stämmobeslut om sådan om- eller tillbyggnad som medför förändring av en bostadsrättshavares lägenhet ska godkännas av hyresnämnden om bostadsrättshavaren inte samtycker till ändringen.

En begäran om godkännande kan endast göras av föreningen. Någon tidsfrist för när ansökan ska göras finns inte angiven i lagen. Detta och att hyresnämnden kan godkänna åtgärder i efterhand, när åtgärden väl har gjorts, är ingen tillfredställande lösning varken för föreningarna eller för bostadsrättshavarna. Bestämmelserna i detta avseende bör därför ses över. Dessutom är en översyn av när bestämmelsen ska tillämpas nödvändig, då det i dagsläget råder stor osäkerhet om när en åtgärd innebär en förändring enligt dagens lydelse.

Sammanfattning

Vissa av bostadsrättslagens bestämmelser är idag föråldrade och en översyn av hela regelsystemet är behövligt. Det är nödvändigt för att komma tillrätta med den tolknings- och tillämpningsproblematik som finns idag. Men det är även angeläget för få till en tydligare och mer tidsenlig lagstiftning, något som vore till gagn för landets bostadsrättshavare och bostadsrättsföreningar. Mot den bakgrunden föreslår vi därför att regeringen tillsätter en utredare som tillsammans med organisationerna på bostadsrättsmarknaden och andra berörda parter gör en översyn av bostadsrättslagen.

Stockholm 19 december 2014



Ulrika Blomqvist
vd, Bostadsrätterna



Anders Lago
ordförande, HSB Riksförbund



Leif Linde
vd, Riksbyggen

