



UFV 2000/199

REMISSYTTRANDE
2000-05-02

Justitiedepartementet

Slutbetänkandet Olika bostadsrättsfrågor (SOU 2000:2)

Bostadsrättsutredningens slutbetänkande innehåller, som titeln antyder, en rad olika förslag till ändringar i lagstiftningen rörande bostadsrätt. Institutet för fastighetsrättslig forskning (IFF) vill först gärna framhålla att utredningen generellt är mycket väl genomförd och att de framlagda förslagen överlag ter sig väl avvägda inom de ramar som utredningsdirektiven dragit upp. IFF har följaktligen inte mycket att invända vare sig mot de framlagda detaljförslagen som sådana eller mot de argument som utredningen anför till grund för dem. I yttrandet ges i stället en del allmänna synpunkter och reflektioner på några av betänkandets huvudfrågor.

1 Förebyggande av obestånd i bostadsrättsföreningar

I betänkandets första huvuddel (B) analyserar utredningen orsakerna till 1990-talets konkurser i många bostadsrättsföreningar, drar slutsatsen att brister i regelverket mot ekonomiskt ohållbara bostadsrättsprojekt inte varit en avgörande faktor samt föreslår ändå vissa skärpningar av reglerna om ekonomisk plan och intygsgivare för att komma till rätta med en del svagheter i regelverket. IFF tillstyrker i och för sig att dessa förslag genomförs. I sin analys av konkursorsaker och brister i gällande regler har utredningen på grund av sitt begränsade uppdrag emellertid inte kunnat gå in på svagheter och obeståndsrisker som har sin grund i bostadsrättskonstruktionen som sådan (se s. 77). Närliggande upplåtelseformer som kan tänkas ha bättre förutsättningar att stå emot ekonomiska kriser och erbjuda värdebeständiga panter, främst ägarlägenheter, har därmed också legat utanför uppdraget.

Enligt IFF:s mening innebär den nämnda begränsningen av uppdraget att utredningen inte har analyserat vad som på goda grunder kan antas vara den verkliga kärnan och orsaken till många bostadsrättskonkurser. De beskrivningar av krisförlopp, dominoeffekter mellan bostadsrättshavares och föreningars problem samt bristande insikt och genomsynbarhet avseende risker och kostnader pekar tydligt på att grundproblemen ligger i bostadsrättens föreningskonstruktion, med därav följande svagheter i fråga om ekonomisk genomsynbarhet, föreningens beroende av de enskilda bostadsrättshavarnas solvens, bostadsrättshavarnas inbördes ekonomiska beroende, etc. När utredningen konstaterar att brister i rådande detaljregler i bostadsrättslagen inte utgör en avgörande orsak till konkurserna, innefattar det därmed också ett erkännande av bostadsrättsinstitutets begränsningar. Bättre informationsgivning och kreditkontroll kan nog i någon mån förebygga framtida föreningskonkurser, men någon väsentlig förbättring av obeståndsskyddet torde man inte kunna uppnå på denna väg.

För förbättrad genomsynbarhet inom ramen för nuvarande konstruktion torde det främst vara de enskilda bostadsrättshavarnas förståelse för konstruktionens ekonomiska konsekvenser som man bör försöka öka. Detta kan t.ex. ske genom att intygsgivarna i den föreslagna känslighetsanalysen också åläggs att uttala sig om vad som händer med föreningens ekonomi om inte årsavgifterna betalas av samtliga medlemmar och om lägenheter återlämnas till föreningen enligt avsägelseregeln i 4 kap. 11 § bostadsrättslagen.

2 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

IFF instämmer i utredningens allmänna utgångspunkt att avvägningen mellan den enskilda bostadsrättshavarens ”hyresgästliknande” anspråk och bostadsrätts-havarkollektivets/föreningens intresse inte kan ske enligt någon generell formel utan får bedömas för varje fråga för sig. Vi vill lika fullt understryka vikten av att incitamenten för den enskilde bostadsrättshavaren att intressera sig för och engagera sig i föreningen inte minskar genom att han ges alltför långt gående och hyresgästliknande rättigheter. Bristande medlemsengagemang kommer förr eller senare att leda till allvarliga problem för föreningen, och sambandet med obeståndsfrågorna är i ett större perspektiv uppenbara. De förslag som nu läggs fram torde dock inte vara av sådan karaktär att de väsentligt förändrar nuvarande situation.

3 Övriga frågor

IFF har inget erinra mot utredningens överväganden och förslag i betänkandets tredje huvuddel (D). Genomgången av rättsläget såvitt gäller utdelning av medel till bostadsrättshavarna genom sänkning av insatserna (avsnitt 21.3.2) antyder dock att en allmän översyn av kapitalskyddet i bostadsrättsföreningar kan vara påkallad.

Förslag till yttrande i detta ärende har upprättats av doktorand Margareta Brattström och professor Mikael Möller. Yttrandet har på delegation från institutets styrelse avgetts av dess föreståndare Mikael Möller.

Mikael Möller