



UFV 2000/2060

REMISSYTTRANDE
2001-03-15

Justitiedepartementet

Betänkandet Kooperativ hyresrätt (SOU 2000:95)

IFF avstyrker att utredningens förslag läggs till grund för lagstiftning. De principiella skälen för denna ståndpunkt framgår av avsnitten 1-4 nedan. I avsnitt 5 ges synpunkter på några av förslagets enskildheter. Vad som där sägs stöder vår principiellt grundande ståndpunkt.

1 Ökad valfrihet på allmän förbudsgrund – bra eller dåligt?

En rättspolitisk tanke bakom utredningens förslag är att skapa större möjligheter för den enskilde att kunna välja en upplåtelseform som passar just hans eller hennes behov. IFF är i princip positiv till denna tanke men anser att frågan om ökad valfrihet bör sättas in i ett större perspektiv. I grunden bygger denna ökade valfrihet, som man i svensk bostadspolitik i dag gärna vill tala om, fortfarande på en generell förbudsprincip: allt som inte är uttryckligen tillåtet är förbjudet. Varför det alls behövs nya detaljregler för ”kooperativ hyresrätt” beror sålunda på att all slags upplåtelse (och överlåtelse) av bostadslägenhet mot vederlag är förbjudet i andra fall och på de villkor som särskilt stadgats (se 1 kap. 4 och 8 §§ bostadsrättslagen, 7 kap. 5 § och 12 kap. 65 § JB samt förslagets 1 kap. 4 §). De upplåtelseformer som lagstiftaren bestämmer skall ”få finnas” som begränsade undantag från det generella förbudet måste i detta perspektiv regleras mycket ingående i sammanhållna lagpaket *dels* för att inte alltför enkelt kunna kringgås, *dels* för att gränsen mot det förbjudna – och därmed ogiltiga – skall kunna urskiljas så tydligt som möjligt. Tydliga gränser och skillnader mellan de tillåtna paketen sinsemellan är också viktiga för att inte ”användarna” skall lida rättsföruster genom att av misstag välja fel paket.

IFF menar att verklig frihet i val av boendeform, utan olika typer av inbyggda legala risker, kan uppnås bara genom att den grundläggande förbudstanken frångås och ger plats för allmän avtalsfrihet. Berörda parter kan först då använda sig av den boendeform som passar dem utan att riskera obehagliga juridiska överraskningar. Så länge positiv lagreglering krävs för att nya avtalstyper skall uppnå giltighet, är det emellertid inte alls givet att varje ny upplåtelseform skall välkomnas. Den nu föreslagna upplåtelseformen ”kooperativ hyresrätt” måste ses i detta perspektiv.

Man bör här fråga sig: Skiljer sig denna upplåtelseform på så väsentliga punkter från de redan existerande att den motiverar en så ingående och omfattande reglering som krävs för att kraven på tydlighet och minimering av förväxlingsrisk skall vara tillgodosedda? Har ett verkligt behov av den nya upplåtelseformen visats föreligga? Är det möjligt att för denna upplåtelseform skapa ett regelverk som enkelt och klart går att särskilja från reglerna för bostadsrätt, hyresrätt, bostadsföreningar, bostadsaktiebolag och andelshus? Har utredningen i sitt förslag lyckats med detta? Svaret på samtliga dessa frågor är enligt IFF:s mening nej.

2 Föreligger något verkligt behov?

Behovet av en särskild lagstiftning om kooperativa hyresrätter kan sättas i fråga. Den försöksverksamhet som påbörjades 1987 har lett till en mycket begränsad utbredning av upplåtelseformen. Även utifrån ett av de i betänkandet angivna syftena med kooperativa hyresrätt, att på sikt ge förutsättningar för lägre boendekostnad, framstår lagstiftningsbehovet som klen. En av förutsättningarna för att uppnå lägre boendekostnad för denna upplåtelseform jämfört med andra torde vara att *ägarmodellen* används. Under försöksverksamheten har det emellertid visat sig vara svårt att starta nya föreningar enligt denna modell, och de föreningar som funnits har i många fall ombildats till bostadsrättsföreningar. Motiven för en kooperativ hyresrättsförening enligt *hyresmodellen* torde främst vara ge möjlighet till ökad boendedemokrati och ökat ansvarstagande bland hyresgästerna. Det är emellertid knappast nödvändigt att införa en ny lag om kooperativ hyresrätt bara av dessa skäl. Inom ramen för hyreslagen bör det finnas goda möjligheter att skapa förutsättningar för ett förbättrat boendeinflytande.

3 Är upplåtelseformen och dess regelmassa klart och tydligt utformad?

Om betänkandets förslag leder till lagstiftning blir behovet av lättillgänglig och korrekt information stort. Det måste framgå klart vad som skiljer kooperativ hyresrätt från näraliggande upplåtelseformer. Här är utformningen av lagen som sådan givetvis viktig. Som sagts ovan bör denna vara utformad med enkelhet och tydlighet som ledstjärnor.

Definitionen av kooperativ hyresrätt ges i 1 kap. 1 §. Härav framgår att upplåtelseformens konstruktion ligger mycket nära bostadsrätten och är identisk med de äldre bostadsföreningarna. Vidare framgår att upplåtelseformen rymmer två olika underformer, dels ägarmodellen där föreningen äger det hus som upplåts till

medlemmarna, dels hyresmodellen där föreningen hyr lägenheter som i sin tur hyrs ut till medlemmarna.

IFF anser att grundkonstruktionen, med sina två modeller, inte tillräckligt tydligt skiljer sig från befintliga upplåtelseformer. Den lagtekniska lösningen för upplåtelseformen förstärker denna otydlighet. Utredningen har här, trots att en helt ny lag skapats, valt att inte skriva ett sammanhållet regelpaket för enbart kooperativ hyresrätt utan hänvisar som allmän utgångspunkt till både föreningslagen och hyreslagen (se förslagets 1 kap. 3 §). Den nya lagen upptar således för kooperativ hyresrätt bara de särskilda regler som utgör undantag från allmänna förenings- och hyresregler.

De skäl som utredningen anför för den valda lagstiftningstekniken (se s. 268) övertygar inte. Tekniken medför att det är omöjligt att få en helhetsbild av denna formellt nya upplåtelseform utan att parallellt läsa och systematisera tre var för sig omfattande regelverk: föreningslagen, hyreslagen och kooperativa hyresrättslagen. Att de kooperativa hyresrätterna kan vara av två olika slag komplicerar bilden ytterligare, liksom förhållandet att flera av den nya lagens undantagsregler ligger på en sådan detaljnivå att endast specialiserade jurister kan ha möjlighet att med rimlig arbetsinsats genomskåda dess exakta innebörd. Vi återkommer i avsnitt 5 till några av dessa regler.

4 Går och bör det utformas ett tydligare regelverk?

Genom att i den nya lagen föra samman alla de föreningsrättsliga och nyttjanderättsliga regler som skall gälla för den nya avtalstypen kan ökad klarhet och överskådlighet uppnås. Å andra sidan blir den nya lagen då oerhört omfattande och riskerar skapa osäkerhet om hur alla överförda regler skall tillämpas i sin nya kontext. Mot bakgrund av att något uttalat lagstiftningsbehov inte synes föreligga och att skälen för den nya upplåtelseformen bör kunna uppnås på andra och mindre ingripande sätt, är en dylik ”helhetslösning” därmed inte försvarbar.

Såvitt IFF kan se finns det i själva verket ingen tillfredsställande lagteknisk lösning att erbjuda så länge den ovan angivna förbudsprincipen kvarstår som utgångspunkt. Verklig mångfald, utveckling, flexibilitet och förutsebarhet kan här, liksom inom förmögenhetsrätten i allmänhet, helt enkelt inte uppnås på annat sätt än genom att avtalsfriheten görs till utgångspunkt för regelsystemet.

5 Några synpunkter på enskildheter i förslaget

5.1 Rubriken till och inledningen av andra kapitlet

Rubriken till förslagets andra kapitel lyder ”Inträde i och utträde ur föreningen m.m.”. I kapitlet finns dock inga bestämmelser om inträde i föreningen. Det inleds däremot med en bestämmelse om den upplåtelseinsats som föreningen får ta ut när kooperativ hyresrätt upplåts till en (befintlig) medlem. Det hänvisas sedan till reglerna om medlemsinsatser i föreningslagen.

För ökad tydlighet bör andra kapitlet i stället inledas med en bestämmelse som hänvisar till föreningslagens regler om inträde och därefter den kooperativa hyresrättsföreningens rätt att ta ut upplåtelseinsats. Den generella hänvisningen i förslaget 1 kap. 3 § uppfyller inte kraven på tydlighet och enkelhet om vad som gäller för inträde i föreningen.

5.2 Uppräkning av erlagd insats

Den föreslagna 2 kap. 2 § ger inte svar på frågan om en insats skall kunna uppräknas vid återbetalning. Utredningen konstaterar att det är oklart om sådan uppräkning kan ske enligt föreningslagen (s. 99) och har valt att inte införa någon särbestämmelse om detta för kooperativa hyresrättsföreningar (s. 100). Samtidigt anges en förening ha möjlighet att fastställa kriterier för uppräkning av insatsen i samband med nyupplåtelse av en lägenhet.

IFF vill ifrågasätta om inte frågan om uppräkning vid återbetalning borde ha klarlagts och uppräkningsrätt tillåtits för de kooperativa hyresrättsföreningarnas del, bl.a. därför att en medlems möjlighet att kunna disponera över sin fordran på återbetalning genom pantsättning (fullbordad genom denuntiation till föreningen) förefaller vara den enda möjligheten han har att utnyttja sin position som underlag för kredit. Om någon uppräkning av erlagda insatser inte kan ske torde återbetalningsfordringen emellertid aldrig kunna bli intressant som pant för potentiella kreditgivare. Eftersom andra möjligheter att använda den kooperativa hyresrätten som säkerhet inte föreslås, kommer den därmed över huvud taget inte att kunna användas vid finansiering av insatsen. Detta synes i och för sig också ha varit utredningens avsikt (se s. 154), men ståndpunkten gör det väsentligt svårare att realisera projektet med kooperativ hyresrätt.

5.3 Intressekonflikter och eftersatt underhåll

I en kooperativ hyresrätt kan intressekonflikter uppstå mellan olika hyresgäster. Boendekostnadens storlek påverkas, förutom av föreningens skyldighet att återbetala insatser, av kostnader för underhåll och förnyelse. Beträffande dessa utgifter kan det föreligga intressekonflikter mellan de som är hyresgäster vid skilda tidpunkter. Ett sätt att minska boendekostnaden vid en tidpunkt kan vara att eftersätta underhåll av gemensamma delar, eller att minimera de medel som fonderas för att täcka kostnaden för underhållsarbeten i framtiden. Underlåtenheten kan leda till höga framtida underhållskostnader. Enligt utredarens förslag skall en kooperativ hyresgäst inte ha möjlighet att ansöka om åtgärdsföreläggande när föreningen misskött gemensamma utrymmen. Argumentet är att föreningsdemokratin skall fungera beträffande förvaltningen av gemensamma utrymmen (s. 188). För det fall majoriteten av de kooperativa hyresgästerna företrar en låg boendekostnad vid en given tidpunkt kan underhåll m.m. bli eftersatt.

Angivna intressekonflikt mellan hyresgäster vid skilda tidpunkter diskuteras emellertid inte av utredningen, vilket IFF ser som en allvarlig brist. Vi anser att

det inte räcker med den allmänna regeln att föreningen skall ha bestämmelser om fondering i stadgarna (se 4 kap. 1 § första stycket 2), utan ett åtgärdsföreläggande bör kunna riktas mot föreningen.

Motsvarande intressebegränsning mellan hyresgäster vid skilda tidpunkter kan uppstå angående underhåll av en lägenhet som hyresgästen enligt stadgarna kan vara ålagd att svara för (se 3 kap. 2 §). Den som eftersätter sin skyldighet bör riskera att få hyresrätten förverkad enligt förslaget till 3 kap. 11 § fjärde stycket. Situationen diskuteras dock inte uttryckligen i motiven till förverkandereglererna. En annan fråga som inte diskuteras är vilken ersättningsskyldighet som åvilar en kooperativ hyresgäst som underlåter att underhålla sin lägenhet eller som utför åtgärder som inte kan anses fackmannamässiga. Enligt förslaget till 3 kap. 8 § skall en kooperativ hyresgäst bli ersättningsskyldig för skador som uppstått när hyresgästen utfört åtgärder med lägenheten på ett otillfredsställande sätt. Föreningens rätt till ersättning gäller dock endast om hyresgästen inte hade underhållsansvar. Skall allmänna principer om rätt till skadestånd tillämpas för att hålla föreningen (eller den nye hyresgästen) skadeslös när hyresgästen underlåtit att fullgöra en i stadgarna föreskriven underhållsskyldighet? Får föreningen hålla inne insatsen och använda den för att återställa lägenheten? Eller skall föreningen och därmed kollektivet av kooperativa hyresgäster bära kostnaden för att återställa lägenheten? Kan kanske lägenhetens nye hyresgäst krävas?

5.4 Vilket sakrättsligt skydd har den kooperativa hyresrätten i hyresmodellen?

Hyresmodellen av kooperativ hyresrätt innebär, som nämnts ovan, att föreningen hyr lägenheter av fastighetsägaren och i sin tur hyr ut dem till föreningens medlemmar. Detta medför som utgångspunkt att medlemmarna blir andrahandshyresgäster. Enligt 1 kap. 3 § andra stycket i förslaget skall föreningens upplåtelse emellertid inte anses ske i andra hand vid tillämpning av 12 kap. JB och ”denna lag”. En fråga som då inställer sig är hur den av föreningen upplåtna hyresrätten skall behandlas vid tillämpning av andra regler, t.ex. vid föreningens konkurs. Viss ledning ger 4 kap. 12 § i förslaget. Här framgår att ägarmodellens regler (som svarar mot bostadsrättslagens), om den kooperativa hyresrättens omvandling till ”vanlig” skriftlig hyresrätt då föreningens hus säljs, i hyresmodellen skall tillämpas på motsvarande sätt om föreningens hyresavtal med fastighetsägaren upphör att gälla.

Innebörden av detta bör, med beaktande också av 1 kap. 3 § andra stycket, bli att den kooperativa hyresrätten även i hyresmodellen omvandlas till en skriftlig ”vanlig” förstahandshyresrätt då avtalet mellan fastighetsägaren och föreningen upphör. Eftersom föreningen därefter inte längre finns kvar som den kooperativa hyresgästens motpart, måste det i sin tur förutsättas att hyresgästens hyresavtal då skall anses gälla direkt med fastighetsägaren. Betänkandets motiv ger också uttryck för att reglerna skall uppfattas på detta sätt (se s. 265 och 300).

Vid föreningens konkurs betyder det sagda att hyresgästen får ett direktförhållande med fastighetsägaren om dennes avtal med föreningen sägs upp i samband med konkursen, medan hyresgästens avtal med föreningen normalt består som tidigare om föreningens konkursbo väljer att upprätthålla avtalet med fastighetsägaren för att kunna sälja hyresrätten enligt reglerna i 7 kap. JB. Att detta blir resultatet av reglerna i den nya lagens 1 kap. 3 § andra stycke och 4 kap. 12 § kan dock endast med stor svårighet utrönas.

Förslaget måste i nu angivet hänseende åter sägas överskrida gränsen för acceptabel tydlighet.

Mikael Möller
föreståndare

Margareta Brattström
bitr. föreståndare