

## Ändringar i bostadsrättslagen

De förändringar som görs avser bestämmelserna om intygsgivning i samband med bildande av en ny bostadsrättsförening. Vidare har man gjort en översyn av bestämmelserna om bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter och gör vissa ändringar i förhållande till gällande lag. Vissa nya regler införs också. Vad gäller beslut om ökning av samtliga insatser införs särskilda majoritetsregler, ny bestämmelse införs också när det gäller sänkning av samtliga insatser. Vissa ändringar görs i reglerna om ombildning från hyresrätt till bostadsrätt, bl.a. att fusion ändras så att fusion mellan en bostadsrättsförening och ett aktiebolag i framtiden inte blir möjlig. Nedan följer en kortfattad redogörelse för de ändringar som kommer att genomföras.

### Intygsgivning och ekonomiska planen

#### Skärpta krav på intygsgivare

Lagändringen innebär att ingen av intygsgivarna framöver skall få ha någon koppling till det projekt som de skall utfärda intyg om. Nuvarande regler medger att en av de två intygsgivarna som krävs vid varje projekt får vara anställd hos företag och organisation eller någon annan som har bildat eller hjälpt till med bildande av bostadsrättsföreningen. Samma gäller de som hjälpt till med att upprätta den ekonomiska planen. Denna ordning har kritiserats från flera håll, bl a riksdagens revisorer. Regeringen anser att det ligger nära till hands att anta att intygsgivarens fristående ställning riskerar att äventyras om han eller hon har en stark koppling till projektet i fråga. Denna kritik leder till att regeringen nu inför bestämmelser som innebär att ingen av intygsgivarna får ha någon koppling till de projekt som de skall utfärda intyg om.

Regeringen inför också preciserade bestämmelser i bostadsrättslagen om vilka uppgifter som intygsgivaren skall lämna. Intyget skall ange

1. att förutsättningarna för registrering är uppfyllda
2. att de lämnade uppgifterna är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar samt
3. att de gjorda beräkningarna är vederhäftiga och att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Intygsgivarna skall också ange vilka handlingar som har varit tillgängliga för dem.

I bostadsrättslagen införs en särskild bestämmelse om intygsgivarnas skadeståndsansvar gentemot bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavarna. Bestämmelsen innebär att en intygsgivare som uppsåtligen eller av oaktsamhet åsidosätter sina åligganden vid fullgörandet av sitt uppdrag att utfärda intyg skall ersätta den skada som därigenom har uppkommit.

Frågan om vilka kriterier som skall gälla för intygsgivares kompetens kommer att fastställas i bostadsrättsförordningen som kommer att ändras samtidigt med bostadsrättslagen. Regeringen delar dock bostadsrättsutredningens uppfattning att de

kriterier som idag anges i Boverkets Allmänna Råd är en lämplig nivå. Dessa råd innebär att intygsgivare skall ha väl dokumenterade kunskaper och praktik i företagsekonomi (kostnads/intäktsanalys, resultat- och balansanalyser, hyressättning, driftkostnader, underhållskostnader och kapitalkostnader), fastighetsrätt och fastighetsekonomi bl a vad gäller regelsystem för bostadsfinansiering och bostadssubventionering. Intygsgivarens kunskaper skall vidare bygga på aktuell erfarenhet inom de olika verksamhetsområdena. Regeringen aviserar således att dessa kriterier kommer att uppställas som krav för att få behörighet som intygsgivare.

### Innehållet i den ekonomiska planen

I §1 bostadsrättsförordningen anges vilka uppgifter som skall ingå i en ekonomisk plan. Det skall bl.a. finnas uppgifter om bostadsrättsföreningens firma och organisationsnummer, en beskrivning av fastigheten, tidpunkten för upplåtelse, inflyttning, kostnad för föreningens fastighet, kostnad för nödvändigt underhåll samt uppgifter om finansiering av nämnda kostnader (finansieringsplan). Enligt §7 bostadsrättsförordningen skall Boverket lämna allmänna råd om ekonomiska planer. I §8 bostadsrättsförordningen finns närmare bestämmelser om kostnadskalkylens innehåll. Den skall innehålla uppgift om bostadsrättsföreningens firma och organisationsnummer. Kostnadskalkylen skall vidare innehålla de övriga uppgifter som följer av bostadsrättsförordningen i den omfattning som behövs för beräkning av avgifterna. Kostnadskalkylen upprättas i samband med förhandsavtalen.

I de råd som Boverket utfärdar om ekonomiska planer rekommenderar Boverket att både ekonomiska planen och kostnadskalkylen skall innehålla ekonomiska prognoser och känslighetsanalyser. I råden finns också exempel på hur dessa skall utformas. Regeringen avser genom en ändring i bostadsrättsförordningen införa krav på ekonomisk prognos och känslighetskalkyl i ekonomiska planer och kostnadskalkyler.

### Ny ekonomisk plan

Utredningen har övervägt om nya krav skall införas avseende när en ny ekonomisk plan skall upprättas. Regeringen kommer fram till att någon ändring i den delen inte skall göras, vilket innebär att nuvarande bestämmelser fortsätter gälla.

## **Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter**

### Stamledningar

Begreppet stamledning i bostadsrättslagen ersätts med ledningar som föreningen försett lägenheten med och som tjänar fler än en lägenhet. Bakgrunden till denna ändring är att klarlägga vad som avses med stamledning. Föreningens ansvar enligt bostadsrättslagen utvidgas till att även gälla ventilationskanaler. Den nya lagbestämmelsen innebär således att bostadsrättshavaren inte ansvarar för reparation av ledningar för avlopp, värme, gas, el, vatten och ventilationskanaler om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Enligt HSBs normalstadgar ansvarar bostadsrättsföreningen också för andra i stadgarna

uppräknade ledningar som föreningen försett lägenheten med. Om lagändringarna kommer att leda till ändringar i stadgarna övervägs i stadgerevisionsarbetet.

### Avhjälpande av brist

Bostadsrättsföreningen får möjlighet att på bostadsrättshavarens bekostnad avhjälpa brister som bostadsrättshavaren ansvarar för. Denna rätt kommer dock vara begränsad till fall där annan säkerhet äventyras eller då det finns risk för omfattande skador på annans egendom. Föreningen kommer att vara skyldig att först säga till bostadsrättshavaren att själv avhjälpa bristen. En sådan tillsägelse skall lämnas genom ett rekommenderat brev till bostadsrättshavarens vanliga adress.

Exempel på sådana situationer då föreningen kan ingripa kan vara en icke fackmannamässigt utförd elinstallation eller att ändringar i våtutrymmen kan innebära risk för vattenskador i huset eller i angränsande lägenheter. Genom lagbestämmelsen ges föreningen rätt att avhjälpa bristerna på bostadsrättshavarens bekostnad.

### Deposition av årsavgiften

Någon rätt till deposition av årsavgiften införs inte. Bostadsrättsutredningen föreslog att bostadsrättshavaren skulle ges en rätt att deponera årsavgiften. Regeringen har dock fastställt att någon sådan rätt inte skall införas på bostadsrättens område.

### Förändringar i lägenheten

Bestämmelsen om vilka förändringar i lägenheten som kräver styrelsens tillstånd förtydligas och utvidgas. Efter lagändringen kommer bostadsrättshavaren inte utan föreningens tillstånd få utföra åtgärder i lägenheten som innefattar

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

I lagtexten anges också att styrelsen inte får vägra att medge tillstånd till en åtgärd som nu nämnts om inte åtgärderna är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Föreningen kommer vidare att i stadgarna kunna utvidga rätten till förändring genom att föreskriva att styrelsens tillstånd inte behövs för en i lagen angiven åtgärd. Någon möjlighet att i stadgarna inskränka rätten till förändring kommer inte vara möjlig.

I nuvarande lagregel är utgångspunkten att bostadsrättshavaren inte utan styrelsens tillstånd får göra någon väsentlig förändring i lägenheten. Bostadsrättsutredningen har påpekat att avsaknaden av vad som skall anses vara väsentlig förändring utgör ett problem för bostadsrättsföreningar och bostadsrättshavare. Regeringen har ansett det angeläget att tydliggöra den gräns som bör gälla för vilka förändringar bostadsrättshavaren alltid bör ha rätt att göra respektive vilka förändringar som bör kräva tillstånd från styrelsen eller medgivande i stadgarna. Säkerhetsaspekterna gör att det inte är lämpligt att tillåta åtgärder som innefattar ingrepp i bärande konstruktioner utan samverkan med föreningen. Vidare anser regeringen att det alltid bör krävas

tillstånd för åtgärder i lägenheten som avser installation eller förflyttning av våtrum, toalett eller kök. Det rör sig i dessa fall om utrymmen till vilka hör gas-, vatten-, värme- eller avloppsledningar. Sådana utrymmen bör bostadsrättshavaren inte få installera eller flytta på egen hand. Åtgärder av detta slag torde typiskt sätt kunna medföra olägenhet för föreningen eftersom det är föreningen som svarar för i vart fall de gemensamma delarna av sådana ledningssystem.

För att göra bestämmelsen tydlig har regeringen angivit att tillståndsplikten skall avse åtgärd som innefattar ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten. Elledningar omfattas inte av den generella tillståndsplikten. I detta sammanhang bör påpekas att det i HSBs normalstadgar anges att föreningen ansvarar för samtliga ledningar som föreningen försett lägenheten med avseende radiatorer och vattenarmaturer eller de anordningar för avlopp, värme, gas, el och vatten som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavarens ansvar begränsas i dessa avseenden endast till målning. Den nya lagregeln innebär att bostadsrättshavaren kommer att få vidta ändringar på elledning och ventilation, trots att föreningen har underhållsansvaret. Detta är något som får beaktas vid framtagandet av nya normalstadgar.

Någon möjlighet att begränsa rätten till väsentlig förändring i stadgarna ges inte. Istället anser regeringen att det bör liksom idag vara möjligt att i stadgarna medge en mer vidsträckt rätt till förändring utan styrelsens tillstånd. Det innebär att föreningarna i stadgarna kan undanta åtgärder av visst slag från kravet på styrelsens tillstånd. Lagförslaget innebär vidare att styrelsen inte får vägra att medge tillstånd till aktuella åtgärder om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Det innebär att tillstånd inte skall få vägras om inte styrelsen har tunga skäl för detta.

### Störningar i boendet

En motsvarighet till hyreslagens regler om störningar i boendet införs i bostadsrättslagen. Det innebär att störningar definieras i lagtext. Bostadsrättshavaren skall när han använder lägenheten se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadligt för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de skäligen inte bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i fortsättningen anmanas att vidtaga rättelse när störningar uppstår. Om störningarna inte upphör får föreningen precis som nu säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning. En nyhet är dock att vid särskilt allvarliga störningar ges föreningen rätt att säga upp bostadsrättshavaren utan att uppsägningen föregås av en rättelseanmaning. Denna rätt att säga upp utan föregående rättelseanmaning vid störningar gäller dock inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand med styrelsens godkännande eller hyresnämndens tillstånd. I de fallen krävs en rättelseanmaning även vid särskilt allvarliga störningar. Tvister i mål om störning skall enligt regeringen handläggas skyndsamt av domstolarna.

### Upplåtelse i andra hand

Regeringen klarlägger i lagen när en andrahandsupplåtelse föreligger. Avgörande för om en andrahandsupplåtelse föreligger skall vara huruvida bostadsrättshavaren har upplåtit lägenheten till någon annan för självständigt brukande. Hur stor del av

lägenheten som upplåtits saknar betydelse. Det avgörande är i stället om den som nyttjar lägenheten gör det självständigt.

### När skall andrahandsupplåtelse tillåtas?

Det nuvarande kravet för tillstånd till andrahandsupplåtelse, att bostadsrättshavaren under viss tid inte har tillfälle att använda lägenheten, tas bort. Tillstånd till andrahandsupplåtelse skall fortsättningsvis lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. När hyresnämnden lämnat tillstånd till andrahandsupplåtelse skall tillståndet alltid tidsbegränsas.

Regeringens utgångspunkt är att utvidga bostadsrättshavarens rätt att upplåta lägenheten i andra hand.

Slopandet av bestämmelsen att bostadsrättshavaren under viss tid inte kan nyttja lägenheten innebär att man framöver inte behöver pröva om det är sannolikt att bostadsrättshavaren kommer att återvända till lägenheten. Regeringen anser att det inte är lämpligt att helt släppa kravet på att skälet för andrahandsupplåtelse skall ha någon tyngd för att vara godtagbara. I propositionen anges att rent spekulativa köp där avsikten inte är att bostadsrättshavaren skall bo i eller använda lägenheten inte bör gynnas. De omständigheter som bostadsrättshavaren skall kunna åberopa bör liksom nu ha viss styrka. Regeringen anser att begreppet ”beaktansvärda skäl” även fortsättningsvis uttrycker detta bäst. Gränsen för vad som bör anses utgöra beaktansvärda skäl förskjuts dock jämfört med nu gällande regler eftersom kopplingen till att bostadsrättshavaren under viss tid inte kan nyttja lägenheten slopas.

Beaktansvärda skäl har i hyreslagen exemplifierats med att det skall vara frågan om särskilda situationer då hyresgästen har såväl påtagliga skäl att inte använda lägenheten som skäl att behålla den, nämligen att hyresgästen på grund av ålder och sjukdom, tillfälligt arbete på annan ort, särskilda familjeförhållanden eller därmed jämförbara förhållanden har beaktansvärda skäl för upplåtelsen. Någon motsvarighet till den exemplifieringen införs inte i bostadsrättslagen. Regeringen anser att det på bostadsrättens område bör kunna tillåtas andrahandsuthyrningar även om de skäl bostadsrättshavaren åberopar är av mer varierat slag. Som exempel anges att tillstånd bör kunna lämnas när en förälder som innehar en mindre bostadsrättslägenhet vill hyra ut den till sitt barn. Vidare anser regeringen att andrahandsuthyrning bör kunna medges när en person har förvärvat en bostadsrättslägenhet för att bosätta sig där efter pensionen men har behov av att kunna hyra ut den under en övergångsperiod.

De beaktansvärda skäl som bostadsrättshavaren kan ha för en andrahandsupplåtelse får vägas mot hänsynen till föreningen. En andrahandsupplåtelse bör inte medges när föreningen har tillräckligt tunga skäl som talar mot upplåtelsen. Liksom idag skall samtycke kunna vägras om föreningen har befogad anledning till det t ex att den tilltänkta hyresgästen inte kan godtas. Ju längre tid bostadsrättshavaren avser att inte nyttja lägenheten desto svagare blir normalt motivet för att andrahandsuthyrning skall tillåtas mot föreningens vilja.

Regeringen klarlägger vidare att hyresnämndens tillstånd till andrahandsupplåtelse alltid skall begränsas till viss tid. Vidare bör föreningens förhållanden kunna ha betydelse för hur lång tid som tillstånd ges för andrahandsupplåtelse. Om det är frågan om en förlängning av en andrahandsuthyrning bör hänsynen till föreningen ibland kunna innebära att skälen som talar för upplåtelsen inte längre har tillräcklig tyngd. Det bör påpekas att föreningen redan i enlighet med gällande rätt kan ta hänsyn till villkor i stadgarna beträffande medlemskap i föreningen vid prövning av andrahandshyresgästens personliga kvalifikationer.

#### Tillträde till lägenheten

Föreningen skall ha rätt att få komma in i en lägenhet när den skall utnyttja rätten att avhjälpa brister i lägenheten på bostadsrättshavarens bekostnad. Föreningen får genom lagändring också rätt till tillträde för att visa lägenheten på lämplig tid när en bostadsrättshavare har av sagt sig bostadsrätten.

#### Upprepade betalningsförseningar

Regeringen inför lagbestämmelse som innebär att upprepade betalningsförseningar skall medföra att en bostadsrättshavare förlorar sin rätt till återvinning. Dessa tvister skall såsom uppsägningar i övrigt prövas av allmän domstol. Om en uppsägning beror på upprepade betalningsförseningar skall bostadsrättshavaren ha rätt att bo kvar i lägenheten till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägning om inte domstol ålägger bostadsrättshavaren att flytta tidigare. Avgörande för bedömningen blir om bostadsrättshavaren har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad genom betalningsförsummelse att han skäligen inte bör få behålla lägenheten. Den närmare gränsen för hur många betalningsförsummelser som krävs för att bestämmelsen skall kunna tillämpas får prövas av domstol. Den praxis som idag finns vad gäller förlängningstvister avseende hyresrätten kommer att vara vägledande. Det är viktigt att bostadsrättshavaren genom betalningspåminnelser och på annat sätt får klart för sig att föreningen inte accepterar de betalningsförsummelser som han gör sig skyldig till för att återvinningsfristen skall gå förlorad.

Den nya regeln innebär således att den bostadsrättshavare som ett antal gånger betalat månadsavgiften för sent men återvinner nyttjanderätten kommer vid en brytpunkt anses ha åsidosatt sina skyldigheter i sådan grad att han inte har rätt att återvinna nyttjanderätten igen. Den uppsägning som bostadsrättsföreningen då verkställer kan således inte återvinnas genom en försenad betalning.

Som ovan angivits kommer bostadsrättshavaren ha rätt att bo kvar till det månadsskifte som infaller tre månader från uppsägningen om inte domstolen beslutar att han skall flytta tidigare. I praktiken kommer dessa tvister i flertalet fall gå till domstol varför det troligtvis aldrig blir frågan om att flytta tidigare än de tre månader som lagstiftaren anvisar, utan först senare när tvisten avgjorts.

#### Frist vid försenad betalning

Förverkandefristerna och återvinningsfristerna förlängs. Nyttjanderätten till en bostadslägenhet som innehas med bostadsrätt kommer att förverkas om en bostads-

rättshavare dröjer med att betala årsavgiften en vecka från förfalldagen. Motsvarande frist beträffande lokaler upplåtna med bostadsrätt ändras inte, utan kommer fortsättningsvis också vara två vardagar. Återvinningsfristen sedan bostadsrätten har förverkats på grund av försenad betalning skall för bostadslägenheten vara tre veckor och för lokaler två veckor. De nya förverkande- och återvinningsfristerna överensstämmer med de som idag gäller för hyresrätten.

Det är viktigt att de system som HSB-föreningarna använder för betalningspåminnelser och inkassokrav nu anpassas till de nya fristerna som träder ikraft den 1 april 2003.

#### Underrättelse om återvinningsfrist

Regeringen inför en bestämmelse i bostadsrättslagen som innebär att återvinningsfristen skall börja löpa först när föreningen har underrättat bostadsrättshavaren om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom återvinningsfristen. Motsvarande bestämmelse finns inom hyresrätten. Underrättelse om rätten att återvinna nyttjanderätten kan lämnas i särskild handling eller tas in i uppsägningshandlingen. Regeringen kommer att på samma sätt som gäller för hyresrätten införa en bestämmelse om hur underrättelsen skall se ut.

Någon bestämmelse om skyldighet att underrätta socialnämnden införs inte i bostadsrätten.

#### Återvinning vid sjukdom

En bostadsrättshavare skall inte förlora nyttjanderätten till bostadslägenheten även om han betalar årsavgiften efter återvinningsfristens utgång i de fall bostadsrättshavaren på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet har varit förhindrad att betala och betalningen sedan har skett så snart det var möjligt, dock senast när frågan om avhysning avgörs i första instans.

#### Uppsägning

En uppsägning skall alltid vara skriftlig. Möjlighet till muntlig uppsägning som finns idag tas bort.

#### **Särskilda villkor för vissa beslut**

##### Ökning av insatserna

Särskild majoritetsregel införs för ett beslut som innebär att samtliga insatser ökas, utan att de inbördes förhållandena mellan insatserna rubbas. För att beslut skall vara giltigt krävs att alla röstberättigade i föreningen har gått med på det. Beslutet skall också vara giltigt om 2/3 av de röstande på stämman har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

##### Nedsättning av insatserna

Ett beslut om nedsättning av samtliga insatser skall registreras hos Patent- och registreringsverket. Beslutet skall inte få verkställas förrän ett år har förflutit efter registreringen.

### **Vissa ombildningsfrågor**

#### Krav på folkbokföring

Bostadshyresgäst skall vara bokförd på fastigheten för att få räknas med i den kvalificerade majoritet som krävs för ett beslut om ombildning av hyresrätt till bostadsrätt. Detsamma skall gälla vid en sk intresseanmälan om ombildning till bostadsrätt.

#### Fusion

Regler om fusioner i bostadsrättslagen förtydligas så att det framgår att fusion mellan en bostadsrättsförening och ett aktiebolag inte är tillåtet. Bestämmelsen införs för att begränsa de oseriösa ombildningarna där en fastighetsägare bildar en bostadsrättsförening med medlemmar som på olika sätt står honom nära och denna fastighetsägare initierar att bostadsrättsföreningen köper samtliga aktier i bolaget som äger fastigheten och beslutar att bolaget i en fusion skall gå upp i föreningen. Föreningen blir därmed ägare till fastigheten trots att de beslut om förvärv som krävs enligt bostadsrättslagen aldrig har fattats.