PETER MELZ och ANDERS VICTORIN. Bostadsrätt. 1991 års lagstiftning. Juristförlaget, Stockholm 1991.

Peter Melz, docent i beskattningsrätt vid Stockholms universitet och Anders Victorin, professor i fastighets-, byggnads- och värderingsrätt vid Stockholms universitet och tekniska högskolan i Stockholm, har tidigare utgivit en handbok med formulärsamling om bostadsrätt (Bostadsrätt, Bildande, Boende, Beskattning, Norstedts förlag 3:e upplagan 1988). Med anledning av den nya bostadsrättslag som antogs 1991 har författarna nu utkommit med en kortare framställning om bostadsrättslagen med huvudsyfte att skildra nyheterna i lagstiftningen. I likhet med den tidigare utgivna handboken är även denna framställning riktad till en vidare läsekrets än enbart jurister. Boken skall kunna läsas av styrelseledamöter i bostadsrättsföreningar liksom av mäklare och kreditinstitut och andra som kommer i kontakt med överlåtelser, pantsättningar och beskattning av bostadsrätter. Författarna har lyckats väl i sitt syfte att skriva en framställning för en bredare publik. Det är sällan man möter en så lättläst och klar framställning om rättsligt komplicerade frågor. som denna På en jurist ger framställningen bitvis ett tunt intryck på grund av att källhänvisningar oftast saknas. Ibland är man osäker på om ett uttalande är författarnas slutsatser eller om det är återgivande av uttalanden i förarbeten eller andra rättskällor. Exempelvis uttalas på sid 12 att medlemskap i HSB, Riksbyggen eller SCB i en del fall kan innebära inskränkningar i bostadsrättsföreningens suveränitet t. ex. i fråga om rätten att ändra stadgarna. Det är oklart om uttalandet syftar på de krav som vissa centralorganisationer ställer på innehållet i medlemsföreningarnas stadgar eller om författarna anser att medlemsföreningens suveränitet är inskränkt på så sätt att denna inte kan ändra stadgarna med rättslig verkan utan den centrala organisationens medverkan.

Den reform som genomfördes 1991 var inte av det genomgripande slaget. Det är fråga om detaljer i regelsystemet som förändrats. Exempelvis har bostadsrättshavarens vetorätt i fråga om ändringar i lägenheten ersatts med en bestämmelse som innebär att sådana ändringsbeslut kräver kvalificerad majoritet samt godkännande av hyresnämnden (s. 20 f.). Vissa av förändringarna hänger åtminstone delvis samman med det ökade intresset för bostadsrätten som upplåtelseform fått genom de förmånliga statliga bostadssubventionerna. Bostadsrätt har blivit en ekonomiskt fördelaktigare upplåtelseform än äganderätt i viss situationer. Upplåtelseformen har också kommit till användning vid upplåtelse av fritidsbostäder.

Särskilt vanligt tycks det ha blivit att juridiska personer äger bostadsrätter som sedan upplåts som permanentbostad, övernattningslägenhet eller fritidsbostad till personer som är anställda eller har annan anknytning till den juridiska personen. I den nya lagen har införts särregler som innebär att en juridisk person (med undantag av kommuner) kan vägras medlemskap vid förvärv av bostadsrätt från en annan medlem (2 kap 4 § BRL). Regeln innebär att styrelsen kan vägra att acceptera en juridisk person som medlem utan stöd av föreningens stadgar. Från lagstiftarens sida har det ansetts angeläget att på detta sätt begränsa juridiska

personers möjligheter att förvärva bostadsrätt. Det är främst hänsyn till bostadsförsörjningen, föreningens och medlemmarnas intressen som åberopats till stöd för regeln (prop. 1990/91:92 s. 67 ff.). I motiven framhålls de olägenheter som kan uppstå för de bostadsrättshavare som bor i föreningen om huvuddelen av lägenheterna innehas av juridiska personer. Juridiska personer skulle också enligt den uppfattning som framförs i motiven vara mindre priskänsliga än fysiska personer och inskränkningen i förvärvsrätten skulle kunna dämpa prisutvecklingen. Skälet till att man inte kunde överlåta till de enskilda föreningarna att genom stadgebeslut på egen hand bestämma om juridiska personer skulle tillåtas bli medlemmar var att en sådan ändring förutsatte att samtliga bostadsrättshavare som berördes biträdde beslutet (prop. 1990/91:92 s. 68). Beslutet skulle därigenom vara svårt att få igenom eftersom den som står i begrepp att sälja knappast kan förväntas biträda ett beslut som på detta sätt försämrar efterfrågan på marknaden.

Problem som sammanhänger med att bostadsrätt upplåtes till en juridisk person behandlas utförligt i boken. Ett sådant problem är andrahandsupplåtelse av bostadsrätt. I det fall en juridisk person hyr ut bostadsrätten till en anställd eller annan med anknytning till den juridiska personen är det naturligt att betrakta detta som en andrahandsupplåtelse. Om lägenheten istället används som övernattningslägenhet åt anställda i ett företag är det inte fråga om en andrahandsupplåtelse (total sublokation) i teknisk mening. En sådan förutsätter att förstahandshyresgästen står som juridiskt ansvarig kontraktspart men överlåter befogenheten att faktiskt förfoga över lägenheten till annan. I fråga om övernattningslägenheter behåller förstahandshyresgästen delvis kontrollen över lägenheten. I 1991 års bostadsrättslag har man infört en särskild bestämmelse (7 kap 6 § 2 st BRL) att en bostadsrätt för bostadsändamål endast får upplåtas som permanentbostad (se s. 76 f.). Bestämmelsen innebär en precisering av den redan tidigare gällande principen att lägenheten endast får användas för det avsedda ändamålet.

Victorin och Melz framhåller (s. 39) att BRL förutsätter att föreningen kan besluta att tillåta andrahandsupplåtelse och annat användningssätt än permanentboende (s. 77). Det tycks också vara möjligt för stämman att ge styrelsen direktiv i denna riktning. Enligt författarna kan lagen inte hindra att bostadsrättsföreningen använder fastigheten på ett sådant sätt att knappast några bostadsrättshavare bor i huset. Man kan emellertid fråga sig om inte föreningen i ett sådant fall upphör att vara bostadsrättsföreningen. En bostadsrättsförening är kooperativ förening som förutsätter att medlemmarna deltar i verksamheten genom att medlemmarna använder sig av föreningen på så sätt att föreningen tillhandahåller bostad eller lokal åt medlemmen (beträffande innebörden av begreppet kooperativ verksamhet, se Hemström, Organisationernas rättsliga ställning s. 15 ff.). Om föreningen driver en annan form av verksamhet, exempelvis uthyrningsverksamhet, upphör den att vara kooperativ. Konsekvenserna av detta är svåra att överblicka. Sannolikt är det fråga om såväl skatterättsliga som civilrättsliga konsekvenser. Civilrättsligt sett torde den yttersta konsekvensen vara att föreningen upphör och eventu-

ellt kommer att betraktas som ett handelsbolag med åtföljande personligt betalningsansvar för delägarna.

En nyhet i lagstiftningen som ägnas ett relativt stort utrymme i boken är frågan om giltigheten av s. k. föravtal. Enligt 1971 års bostadsrättslag var det inte möjligt att med bindande verkan ingå avtal om framtida upplåtelse av bostadsrätt. Föravtalen har betydelse i de fall en bostadsrättsförening avser att upplåta bostadsrätter i en fastighet som är under uppförande. Problem kan uppstå i de fall den tilltänkta bostadsrättshavaren ingår ett sidoavtal med föreningen om särskild utrustning av den lägenhet som förhandsteckningen avser. Förhandstecknaren var enligt den gamla regeln oförhindrad att dra sig ur och vägra teckna ett bindande kontrakt trots att en lägenhet utrustats enligt hans särskilda önskemål. Genom 1991 års lag har man skapat en möjlighet till bindande förhandsteckning (5 kap. BRL). Victorin och Melz pekar på en del mindre tilltalande konsekvenser av systemet med förhandsavtal (s. 95 f.). Bland annat framhålls att konsumentskyddet vid förvärv av bostadsrätt såvitt avser kostnadsökningar är svagare än vid köp av nybyggda småhus. En spontan reaktion är att lagstiftaren här gått alltför långt i fråga om att tillmötesgå kraven från de stora bostadsrättsorganisationerna. I de fall en person förhandstecknar en bostadsrätt och därvid kommer överens med bostadsrättsföreningen om särskild utrustning av lägenheten torde skadeståndsskyldighet uppkomma även om förhandsteckningen i sig inte är rättsligt bindande. Det är här fråga om en typisk culpa in contrahendo-situation. Denna skadeståndsskyldighet borde vara tillräcklig för att tillgodose bostadsrättsföreningens intresse av att inte övriga medlemmar får högre boendekostnader på grund av att vissa förhandstecknare valt att utrusta lägenheterna på ett sätt som inte efterfrågas av bostadsrättshavare i allmänhet.

Några få tryckfel finns i boken. Detta gäller även den lagtext som återges i slutet av boken (se exempelvis 5 kap 4 § och 7 kap 5 §), men felen är uppenbara tryckfel och kan inte missleda läsaren.

Sammanfattningsvis kan sägas att det är en välskriven bok som Victorin och Melz har utgivit. Den har sin styrka i att framställningen är lättläst utan att man för den skull har undvikit svåra problem. Trots att boken riktar sig främst till medlemmar och styrelseledamöter i bostadsrättsföreningar är den av stort intresse för jurister som kommer i kontakt med bostadsrättsliga problem.

Kent Källström