

Justitiedepartementet
103 33 Stockholm

Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden (SOU 2017:31)

Ert dnr Ju2017/03881/L1

Kammarrätten lämnar följande yttrande.

Avsnitt 1.4, Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

7 kap. 7 §

Utredningen föreslår att bostadsrättshavaren istället för bostadsrättsföreningen ska visa att en åtgärd enligt 7 kap. 7 § bostadsrättslagen (1991:614), BRL, inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen och att styrelsens beslut ska kunna överprövas av hyresnämnderna. Anledningen till detta är att nuvarande reglering – där styrelsens beslut inte kan överklagas – inte sällan medför att bostadsrätthavare utför åtgärder utan tillstånd och att bostadsrättsföreningen har svårt att uppfylla bevisbördan i mål om återställande i allmän domstol.

Det övergripande syftet med att kräva tillstånd från styrelsen för att bostadsrätthavaren ska få utföra vissa åtgärder i sin lägenhet är att skydda föreningen från att en bostadsrätthavare skadar föreningen, t.ex. genom att förstöra byggnaden eller genom att ändra planlösningen så att en lägenhet blir svår att avyttra.

Kammarrätten anser att det inte är självklart att en annan än nuvarande placering av bevisbördan medför att bostadsrätthavare i mindre utsträckning utför åtgärder utan tillstånd av styrelsen. Inledningsvis kan nämnas att en del av problemet med att bostadsrätthavare vidtar otillåtna åtgärder kan bero på en bristande insikt om att åtgärden inte är tillåten.

Om bevisbördan placeras på bostadsrätthavaren kan detta istället motverka syftet att minska antalet åtgärder som vidtas utan tillstånd. Föreningen bör också ha lättast att visa vad som utgör en påtaglig skada eller olägenhet.

Det som kan göra skillnad är att bostadsrätthavaren får rätt att vända sig till hyresnämnden vid ett negativt beslut från styrelsen. Om nuvarande placering av bevisbördan behålls samtidigt som det införs en möjlighet för bostadsrätthavaren att vända sig till hyresnämnden för tillstånd till åtgärden kan detta möjligen på ett bättre sätt främja målet att bostadsrätthavare i mindre

utsträckning utför åtgärder utan tillstånd. Om bevisbördan fortsatt skulle åvila föreningen och kombineras med en möjlighet till överprövning kan detta också få till följd att styrelsen anstränger sig att motivera sitt beslut. Frågan om bevisbördans placering bör enligt kammarrättens mening därför utredas ytterligare.

Kammarrätten ifrågasätter också att tredje stycket helt tas bort. Det kan t.ex. inträffa att en viss åtgärd varit föremål för hyresnämndens prövning och att sannolikheten är stor att samma fråga aktualiseras igen avseende andra bostadsrättshavare. Det kan därför finnas skäl att behålla någon möjlighet för styrelsen att i stadgarna föreskriva att viss åtgärd inte kräver tillstånd från styrelsen. En sådan möjlighet kan kopplas till enskilda punkter i 7 kap. 7 § första stycket BRL.

9 kap. 11 §

Första stycket i den föreslagna lydelsen är nytt. Texten verkar av förbiseende inte ha kursiverats.

Kammarrätten vill också uppmärksamma att förslaget att lägenhetsförteckningen ska hållas tillgänglig för var och en innebär ett inte obetydligt steg in i den privata sfären. Att bo tillsammans i en förening är inte helt jämförbart med att vara grannar med egna fastigheter. Det kan t.ex. finnas skäl att inte göra uppgifter om någons privata ekonomi tillgänglig för övriga bostadsrättshavare i föreningen.

Kammarrätten instämmer även i vad Svea hovrätt anfört i sitt remissyttrande att en bostadsrättsförening inte kan jämföras med en myndighet, att det därför finns en risk för att uppgifter inte förs in alls eller att oriktiga uppgifter förs in eller att inaktuella uppgifter finns kvar i lägenhetsförteckningen under lång tid. Även kammarrätten ifrågasätter därför det aktuella förslaget ur integritetssynpunkt och anser att det behövs utförligare överväganden av nödvändigheten av förslaget.

11 kap. 5 §

Enligt den föreslagna lydelsen ska beslut om godkännande av utsedda intygsgivare få överklagas till allmän förvaltningsdomstol. Utredningen gör bedömningen att detta inte kommer ge upphov till något större antal processer i förvaltningsrätt och kammarrätt eftersom bostadsrättsföreningen antagligen kommer att välja en annan intygsgivare istället för att processa i domstol.

Ett förtydligande kan behövas i frågan om även intygsgivaren har rätt att överklaga ett beslut om godkännande av intygsgivare. Den föreslagna lydelsen av 11 kap. 5 § BRL kan innefatta en rätt att överklaga även för intygsgivaren. Om även intygsgivaren har rätt att överklaga ett beslut om godkännande som rör honom eller henne så kan detta medföra en märkbar ökning av antalet tillkommande mål till förvaltningsdomstolarna.

Avsnitt 1.5, Förslag till lag om ändring i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt

4 kap. 4 §

Fjärde stycket bör utformas i likhet med motsvarande stycke i det föreslagna nya fjärde stycket i 3 kap. 3 § BRL, se s. 43 i betänkandet.

6 kap. 3 §

Se kommentar till föreslagen lydelse av 11 kap. 5 § BRL.

Avsnitt 1.6, Förslag till lag om ändring i fastighetsmäklarlagen (2011:666)

Utredningen föreslår att det i 18 § tredje stycket bl.a. läggs till ”lägenhetens andel av föreningens lån”. Av utredningens överväganden, se s. 317, framgår att det inte avses vara fråga om det andelstal som styr månadsavgiftens fördelning. Med hänvisning till att ”andelstal” förekommer tidigare i bestämmelsen och man då torde avse något annat uppkommer en otydlighet. Lagtexten bör förtydligas till undvikande av missförstånd.

Avsnitt 1.8, Förslag till förordning om ändring i bostadsrättsförordningen (1991:630)**10 c §**

Kammarrätten utgår från att Högsta förvaltningsdomstolens avgörande den 8 maj 2017 i mål nr 340-16 (HFD 2017 ref. 22) beaktas i det fortsatta arbetet.

Övriga synpunkter

Även om utredningens förslag ger förbättrade möjligheter att bedöma en bostadsrättsförenings ekonomiska ställning konstaterar kammarrätten att det fortfarande kan vara svårt för en person som överväger att köpa en bostadsrätt att bilda sig en uppfattning om föreningen i sin helhet. Det finns givetvis en gräns för hur mycket information som ska förmedlas till en presumtiv köpare men kammarrätten vill ändå lyfta fram två förhållanden som kan vara av intresse för en utomstående som eventuellt kommer att bli medlem i föreningen.

Information om andelen lägenheter som är föremål för andrahandsupplåtelse i förhållande till det totala antalet lägenheter i föreningen kan vara av intresse för en eventuell köpare. Det bör övervägas om även ett beslut av styrelsen att anse att en byggnad är kulturhistoriskt värdefull är information som t.ex. ska framgå av lägenhetsförteckningen och som en mäklare ska upplysa om.

Detta yttrande har beslutats av kammarrättspresidenten Monica Dahlbom, adjungerade ledamoten Roger Gavelin och administrativa assessorn Eva Elvingsson.



Monica Dahlbom



Eva Elvingsson