

Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt och
associationsrätt
103 33 Stockholm

Yttrande över betänkandet Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden (SOU 2017:31)

Svea hovrätt ställer sig, utifrån de frågor som domstolen har att bevaka, i allt väsentligt positiv till de förslag som lämnas i betänkandet. Svea hovrätt har dock följande synpunkter:

Bostadsrättshavares rätt att förändra lägenheten

Enligt 7 kap. 7 § bostadsrättslagen får en bostadsrättshavare inte utan styrelsens tillstånd utföra vissa angivna åtgärder i lägenheten. Styrelsen får enligt bestämmelsen inte vägra att medge tillstånd till en sådan åtgärd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Styrelsens beslut om avslag kan enligt dagens ordning inte överprövas. En bostadsrättshavare som är missnöjd med ett avslagsbeslut är i stället hänvisad till att väcka talan vid allmän domstol. Ett av utredningens förslag om ändringar i bostadsrättslagen avser en möjlighet för bostadsrättshavaren att i stället vända sig till hyresnämnden för att få en överprövning av avslagsbeslutet.

Utredningen motiverar sitt förslag med att en överprövning bl.a. skulle innebära ett *enklare och billigare sätt för bostadsrättshavaren* att få denna sak prövad. Förhoppningen är att flertalet bostadsrättsinnehavare därigenom ska välja att överklaga i stället för att vidta åtgärder i sina lägenheter utan tillstånd.

Även om utredningen inte närmare belyser frågan hur vanligt det är idag att bostadsrättshavare vänder sig till allmän domstol för att få ett föreningsbeslut prövat genom en fastställsetalan, förefaller det ändå vara ett rimligt antagande att den nuvarande ordningen – där bl.a. allmänna regler om ansvar för rättegångskostnader är tillämpliga i alla instanser – har en återhållande effekt på den bostadsrättshavare som är missnöjd med ett föreningsbeslut att gå till domstol.

Förslaget kan därför väntas leda till att antalet föreningsbeslut som blir föremål för överprövning blir väsentligt fler. Enligt förslaget kommer dessa tvister – som idag alltså handläggs på alla tingsrätter och hovrätter – att koncentreras till landets sex hyresnämnder med enda klagomöjlighet till Svea hovrätt. Svea hovrätt delar därför den uppfattning som hyresnämndens expert i utredningen redovisat, nämligen att förslaget kan antas leda till en icke försumbar ökning av antalet ärenden, såväl i hyresnämnderna som i Svea hovrätt.

Hyresnämndens expert har även pekat på att utredningarna i dessa ärenden riskerar att bli omfattande och innehålla tekniskt komplicerat material. Vidare har anförts att det ofta är privatpersoner utan juridiska ombud som kommer att föra denna typ av talan. Utredningen har även bedömt att det kan bli fråga om en hög överklagandefrekvens. Den förväntade omloppstiden för dessa ärenden kan enligt hovrätten därför antas bli högst betydande. Det sagda ska särskilt ses mot bakgrund av att det står parterna fritt i s.k. hyresnämndsmål att i hovrätten åberopa nya omständigheter och ny utredning.

Även om utredningsförslaget alltså innebär ett lägre ekonomiskt risktagande och ett enklare förfarande för den bostadsrättshavare som väljer att gå till domstol för att få ett föreningsbeslut överprövat, är frågan om inte den tidsutdräkt som ofrånkomligen är förenad med en rättslig prövning – oavsett om den sker inom ramen för den nuvarande eller föreslagna ordningen – ensamt bidrar till att enskilda i viss utsträckning även fortsättningsvis kommer att välja att vidta åtgärder i sina lägenheter utan tillstånd.

Den förväntade ökningen av antalet föreningsbeslut som kommer att bli föremål för rättslig prövning leder sannolikt till att bostadsrättsföreningar i större utsträckning än idag kommer att bli indragna i rättsprocesser. I sammanhanget ska beaktas att bostadsrättsföreningar inte sällan är små och har begränsade resurser. Även om förslaget utgår från att parterna inte anlitar ombud, kan det ändå antas att framförallt föreningar kommer att behöva anlita juridisk hjälp för att på ett ansvarsfullt sätt kunna tillvarata föreningens intressen i dessa processer. I den här typen av frågor har ju föreningen i sin egenskap av fastighetsägare ett betydande ansvar gentemot bl.a. myndigheter. Likaså ska föreningen bevaka samtliga medlemmars ekonomiska intressen i processen. Det finns slutligen även skäl att påminna sig om att en bostadsrättshavarens ställning som konsument inte framstår som särskilt framträdande i den relation som det här är fråga om, nämligen i relationen med den förening som bostadsrättshavaren själv är medlem och delägare i.

Det framstår alltså som högst tveksamt om den förväntade nyttan med förslaget kommer att väga upp förväntade nackdelar/kostnader.

För Svea hovrätt innebär förslaget om det genomförs att hovrätten får en ny måltyp. De antaganden som gjorts om en hög överklagandefrekvens till hovrätten kommer att medföra ökade kostnader och behov av mer resurser för hovrättens del. Innan man går vidare med detta förslag måste en bedömning göras av hur stort behovet kommer att vara.

Frågan om tillgängligheten av uppgifterna i lägenhetsförteckningen

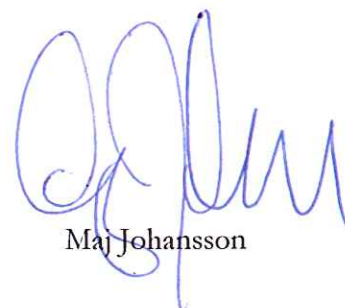
Utredningen har föreslagit att uppgifterna i lägenhetsförteckningen ska vara tillgängliga för den som vill ta del av dem bortsett från själva fångeshandlingen. I betänkandet görs jämförelser med fastighetsregistret, där bl.a. pantsättningar finns redovisade. I anslutning härtill har utredningen även föreslagit att en bostadsrättsförening ska vara skyldig att anteckna om en bostadsrätt har utmätts eller betalningssäkrats.

Hovrätten ifrågasätter inte att det kan finnas praktiska fördelar med att enkelt få del av denna typ av information. Anteckningar om utmätning och betalningssäkring är dock uppgifter om förhållanden av känslig natur för den enskilde som berörs. En bostadsrättsförening och dess styrelse kan inte jämföras med en myndighet. Bostadsrättsföreningar saknar normalt egen personal, låt vara att de i stället köper in vissa tjänster från externa leverantörer, t.ex. redovisningstjänster. Det finns därför en risk för att dessa uppgifter inte förs in alls eller att oriktiga uppgifter förs in eller att inaktuella uppgifter finns kvar i lägenhetsförteckningen under lång tid. Det aktuella förslaget kan därför ifrågasättas från integritetssynpunkt.

I handläggningen av detta ärende har deltagit hovrättspresidenten Fredrik Wersäll samt hovrättsråden Christian von Szalay och Maj Johansson, föredragande.



Fredrik Wersäll



Maj Johansson