

Lagutskottets yttrande

1981/82:4 y

över proposition 1981/82:169 med förslag till åtgärder för att främja övergång från hyresrätt till bostadsrätt m. m. jämte motioner

Till civilutskottet

Civilutskottet har beslutat bereda lagutskottet tillfälle att yttra sig över proposition 1981/82:169 med förslag till åtgärder för att främja övergång från hyresrätt till bostadsrätt m. m. jämte motioner.

I propositionen föreslås att riksdagen skall anta ett i propositionen framlagt förslag till lag om rätt till fastighetsförvärv vid ombildning till bostadsrätt. Om hyresgästerna i en fastighet har bildat en bostadsrättsförening och gjort en s. k. intresseanmälan hos inskrivningsmyndigheten, blir enligt den nya lagen fastighetsägaren, när han vill sälja fastigheten, skyldig att först erbjuda hyresgästerna att köpa den.

I propositionen föreslås också flera ändringar i bostadsrättslagen som syftar till att stärka hyresgästernas ställning och inflytande vid ombildning till bostadsrätt. Enligt en särskild regel skall hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna ha fattat beslut om fastighetsförvärvet på en föreningsstämma för att en ombildning skall få ske. Det är alltså i fortsättningen hyresgästerna själva som skall besluta om en övergång från hyresrätt till bostadsrätt. Den ekonomiska planen för en bostadsrättsförening skall vid ombildning alltid finnas som underlag för hyresgästernas beslut om ett fastighetsförvärv. Även vissa andra förslag läggs fram i propositionen, bl. a. om rätt för hyresgästerna till medlemskap i bostadsrättsföreningen.

I propositionen föreslås även en särskild bestämmelse i bostadsrättslagen om att avtal om överlåtelse av bostadsrätt alltid skall vara skriftliga. Om köpeskillingen inte är korrekt angiven i avtalet är detta ogiltigt. Något förslag om hembudsskyldighet till kommunen eller någon annan vid överlåtelse av bostadsrätt läggs inte fram i propositionen. Huvudregeln skall fortfarande vara att en bostadsrätt skall kunna överlåtas fritt.

Slutligen läggs i propositionen fram förslag som bl. a. rör finansieringsfrågorna.

Lagstiftningen föreslås träda i kraft den 1 juli 1982.

Till grund för förslagen ligger betänkandet (SOU 1981:74) Från hyresrätt till bostadsrätt, som avlämnats av 1978 års bostadsrättskommitté.

Med anledning av propositionen har väckts fyra motioner, nämligen 1981/82:2504 av Arne Fransson (c), 1981/82:2505 av Göte Jonsson m. fl. (m), 1981/82:2506 av Olof Palme m. fl. (s) och 1981/82:2507 av Lars Werner m. fl. (vpk).

Till lagutskottet har från regeringskansliet överlämnats ett remissyttrande över kommittébetänkandet från Värmdö kommun, vilket inkommit så sent att det inte kunnat beaktas under arbetet med propositionen.

Lagutskottet har beslutat att avge yttrande över den nya lagen om rätt till fastighetsförvärv och ändringarna i bostadsrättslagen samt över motionerna 2505, 2506, såvitt avser yrkandena 1 b—d, 2 a och 2 b, samt 2507 såvitt avser yrkande 2 b delvis och 3. Sedan beslutet fattats har till utskottet inkommit en skrivelse från Sveriges fastighetsägareförbund, vilken ställts till lag- och civilutskotten.

Lagutskottet får anföra följande.

Lagstiftningens tillämpningsområde

I propositionen föreslås att både de som hyr bostadslägenheter och de som hyr lokaler skall få rätt att före andra förvärva hyresfastigheten. Undantag görs dock för fastigheter med färre än fem lägenheter.

I motion 2505 (m) yrkas att endast hyresfastigheter med färre än tre lägenheter skall undantas (yrkande 1). Vidare yrkas att den nya lagstiftningen inte skall bli tillämplig på lokalhyresfastigheter, dvs. fastigheter i vilka mindre än 15 % av den totala lägenhetsytan kan hänföras till bostäder (yrkande 2). Motionärerna framhåller att det under vissa perioder byggts många trefamiljshus och att det är önskvärt att lägenheter i sådana fastigheter kan ombildas till bostadsrätt. Vad gäller lokalhyresgästerna anser motionärerna att det inte föreligger några sådana bostadspolitiska och bostadssociala skäl som motiverar att fastighetsägarens rätt att förfoga över fastigheten inskränks genom en förköpsrätt. Vidare påpekas att det inte är försvarligt att vissa rörelseidkare och lokalinnehavare skall kunna samverka i bostadsrättsformen och därigenom få favörer på grund av de förmånliga skatteregler som gäller för bostadsrättsföreningar.

Vad först angår motionärernas önskemål om att också hyresfastigheter med tre eller fyra lägenheter skall omfattas av lagstiftningen vill lagutskottet erinra om att det enligt 43 § bostadsrättslagen för registrering av en bostadsrättsförening krävs att föreningen har minst fem medlemmar. Av 65 § följer vidare att en bostadsrättsförening kan tvingas träda i likvidation om antalet medlemmar eller bostadsrättshavare gått ned under fem. Bestämmelserna om lägsta antalet medlemmar har motiverats av bostadsrättsföreningarnas kooperativa karaktär. Enligt lagutskottets mening torde en utvidgning av tillämpningsområdet för den nu föreslagna lagstiftningen i enlighet med motionärernas önskemål inte få någon praktisk betydelse om inte samtidigt också kravet på minimiantalet medlemmar i en bostadsrättsförening sänks. En sådan ändring i bostadsrättslagen är lagutskottet inte berett att förorda. Lagutskottet föreslår därför att motion 2505 yrkande 1 avslås.

Vad häfter gäller lokalhyresfastigheter vill lagutskottet framhålla att

hyrorna för lokaler särskilt i storstadsområdena stigit kraftigt under senare år vilket medfört allvarliga ekonomiska problem för många näringsidkare. Om lokalhyresgäster får möjlighet att gå samman i en bostadsrättsförening och förvärva fastigheten kan enligt lagutskottets mening detta bidra till en lösning av problemen. Utskottet anser således att det finns starka skäl för att också hyreshus som huvudsakligen innehåller lokaler bör omfattas av lagstiftningen. Med anledning av motionärernas påstående om de skattemässiga fördelarna, som kan uppkomma för rörelseidkare och lokalinnehavare, vill utskottet tillägga att de gynnsammare skatteregler som gäller för bostadsrättsföreningar och bostadsrättsinnehavare endast avser fall då minst 60 % av taxeringsvärdet på föreningens fastighet belöper på bostadslägenheter som upplåtits till medlemmarna. För bostadsrättsfastigheter som huvudsakligen består av lokaler gäller samma regler som för andra fastigheter.

Med hänvisning till det anförda förordar lagutskottet att civilutskottet avstyrker bifall även till yrkande 2 i motion 2505.

Hembudsskyldigheten

Som ovan berörts innebär förslagen i propositionen att hyresgäster som är intresserade av att förvärva fastigheten för ombildning till bostadsrätt får rätt att genom en bostadsrättsförening göra en s. k. intresseanmälan till inskrivningsmyndigheten. Har en intresseanmälan skett får fastighetsägaren inte överlåta fastigheten genom köp eller byte utan att bostadsrättsföreningen erbjudits att förvärva fastigheten (hembud). För att en intresseanmälan skall få ske och ett hembud antas krävs att minst två tredjedelar av hyresgästerna är ense om saken.

I motion 2506 (s) kritiseras den förslagna ordningen. Bl. a. framhålls att den är administrativt komplicerad och utgör ett hinder för de bostadspolitiska strävandena. Motionärerna anser att systemet med intresseanmälan och hembud bör ersättas med en utvidgning av den kommunala förköpsrätten. Om de boende i en fastighet som berörs av förköpsrätten anmäler sitt intresse för att i folkrörelsekooperativ form ta över fastigheten skall enligt motionärerna kommunen, om den finner det bostadssocialt motiverat, medverka till detta. Genom denna möjlighet till förköp kommer tiden för fastighetsförvärv att väsentligt kunna förkortas. Hyresgästerna får samtidigt bättre tid och möjlighet att diskutera ombildningen och eventuella förändringar i fastigheten med den expertis som de folkrörelsekooperativa organisationerna förfogar över. Motionärerna anser att de boende också får större ekonomisk trygghet i samband med ombildningen, genom att kommunerna noggrant kan granska fastigheten från såväl teknisk som ekonomisk synpunkt.

För att ytterligare stärka de boendes framtida ställning gentemot privata fastighetsägare vid ombildning av privatägd hyresfastighet till privat bo-

stadsrättsfastighet föreslår motionärerna att dessa ombildningar under ett års tid efter lagens ikraftträdande följs upp av bostadsstyrelsen. Därvid bör beläggas såväl de ekonomiska förutsättningarna vid ombildningen som fastighetens kondition inte minst vad beträffar eftersatt underhåll. Även andrahandsförsäljningar av de nybildade bostadsrätterna bör ingå i uppföljningen. Med utgångspunkt i de på så sätt vunna erfarenheterna bör regeringen till riksdagen återkomma med förslag om eventuella justeringar i lagstiftningen i syfte att trygga de boendes rätt vid övergång till privat bostadsrätt.

Motionärerna yrkar att den generella hembudsskyldigheten ersätts med en utvidgad kommunal förköpsrätt (yrkande 1 b). Vidare yrkas att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om dels kommunal medverkan till vissa folkrörelsekooperativa bostadsrättsföreningar m. fl. (yrkande 2 b), dels en uppföljning av vissa ombildningar och därav föranledda förslag (yrkande 2 a).

Som framhålls av föredragande statsrådet skulle en utvidgning av den kommunala förköpsrätten i stället för den i propositionen valda lösningen kunna ha flera fördelar från praktisk synpunkt. Ett genomförande av motionärernas förslag skulle emellertid medföra att en ombildning till bostadsrätt blir beroende av politiska beslut. I likhet med föredragande statsrådet anser lagutskottet att detta inte är önskvärt. Även av andra skäl är en hembudsskyldighet att föredra framför en kommunal förköpsrätt. Lagutskottet vill bl. a. framhålla att den i propositionen föreslagna ordningen med intresseanmälan och hembud rent allmänt sett är ägnad att i högre grad än motionärernas förslag stimulera hyresgäster till att ta initiativ och engagera sig i en ombildning och därigenom medföra en ökad övergång från hyresrätt till bostadsrätt. Om hyresgästerna genom en bostadsrättsförening får möjlighet att före andra förvärva fastigheten uppnås också den positiva effekten att fastighetsägarna i större utsträckning än vid en kommunal förköpsrätt får intresse av att ta upp förhandlingar med hyresgästerna om en försäljning. Som framhålls i propositionen torde det inte komma att bli särskilt vanligt att reglerna i den nya lagstiftningen behöver tillämpas fullt ut. I stället kan man räkna med att frivilliga uppgörelser blir det vanliga.

Med hänvisning till det anförda föreslår lagutskottet att civilutskottet avstyrker bifall till yrkandena 1 b och 2 b i motion 2056.

Vad angår motionärernas önskemål om en uppföljning av vissa ombildningar anser lagutskottet att det med hänsyn till lagstiftningens betydelse kan förutsättas att regeringen följer tillämpningen och tar de initiativ som kan bli erforderliga om de boendes intressen visar sig inte bli tillgodosedda. Också yrkande 2 a i motionen bör därför avstyrkas.

Prisföreskrifter vid överlåtelse av bostadsrätt m. m.

Enligt bostadsrättslagen får en förening f. n. i sina stadgar ta in föreskrif-

ter om att ersättningen vid en överlåtelse av bostadsrätten skall beräknas efter vissa särskilt angivna grunder. Om prisföreskriften inte följs kan styrelsen vägra den nya bostadsrättshavaren medlemskap i föreningen. I stadgarna kan vidare föreskrivas särskilda villkor för medlemskap i föreningen, exempelvis att vederbörande tillhör viss sammanslutning.

Under senare år har de rikskooperativa bostadsrättsorganisationerna på olika sätt försökt att komma till rätta med det problem som de höga överlåtelsepriserna på bostadsrätter utgör. Ett känt exempel härpå är den s. k. Värmdömodellen som bl. a. innebär att ett villkor för medlemskap enligt stadgarna är att bostaden har anvisats av kommunen. Stadgarna i Värmdömodellen innehåller också prisföreskrifter.

Bostadsrättskommittén föreslog i sitt betänkande att en bostadsrättsförening i sina stadgar förutom prisföreskrifter också skulle kunna införa en s. k. hembudsklausul. Efter hembud till bostadsrättsföreningen före en överlåtelse skulle föreningen, rikskooperativa organisationer, allmännyttiga bostadsföretag eller kommunen kunna lösa bostadsrätten. Länsbostadsnämnden skulle enligt betänkandet i vissa fall efter kommunens yttrande som villkor för bostadslån kunna kräva att prisföreskrifter och hembudsklausul tas in i bostadsrättsföreningens stadgar under fem år.

I propositionen tar föredragande statsrådet avstånd från förslagen. Enligt propositionen bör huvudregeln alltså vara att en bostadsrätt kan överlåtas fritt. En bestämmelse föreslås bli införd i bostadsrättslagen som medför att sådana villkor som i praktiken innebär en hembudsskyldighet för bostadsrättsinnehavaren förhindras.

I motion 2506 (s) framhålls att de höga priser som tas vid överlåtelser av bostadsrätter särskilt i större tätorter utgör ett allvarligt problem som måste lösas. Motionärerna anser att bostadsrättskommitténs förslag om hembudsskyldighet vid överlåtelse av bostadsrätt bör prövas. Motionärerna yrkar att en bostadsrättsförening skall ges möjlighet att i sina stadgar ta in föreskrifter om hembud (yrkande 1 c).

I motion 2507 (vpk) yrkas (yrkande 2 b delvis) att regeringen skall förelägga riksdagen förslag om en effektiv priskontroll och hembudsskyldighet vid överlåtelse av bostadsrätt.

I likhet med motionärerna anser lagutskottet att prisutvecklingen när det gäller bostadsrätter i vissa tätorter är oroande och att det är angeläget att problemen med höga överlåtelsevärden blir lösta. Som närmare redovisas i propositionen (s. 57—61) finns det emellertid flera olägenheter och nackdelar med en sådan lösning som föreslagits av bostadsrättskommittén och motionärerna. Lagutskottet vill särskilt understryka att bostadsrätten som upplåtelseform i avsevärd mån påverkas negativt om en bostadsrättsförening får möjlighet att införa klausuler om hembudsskyldighet eller därmed jämförbara föreskrifter. Enligt gällande regler kan bostadsrättsföreningen pröva frågan om medlemskap men har i princip inga befogenheter när det gäller själva överlåtelsen av bostadsrätten. Rätten till fri

överlåtelse hänger samman med att bostadsrättshavaren inte kan gå ur föreningen och begära ersättning för bostadsrätten hos denna. Endast genom en överlåtelse av bostadsrätten till någon annan än föreningen kan bostadsrättshavaren därför få ersättning för vad han eller hon en gång betalat för bostadsrätten. Som föredragande statsrådet framhåller skulle införandet av en hembudsskyldighet för bostadsrättshavaren utgöra en betydande inskränkning i den fria överlåtelseätten varpå hela bostadsrättsinstitutet vilar. Enligt lagutskottets mening måste starka skäl finnas för varje inskränkning i denna rätt. Sådana skäl kan inte anses föreligga.

Lagutskottet kan således inte ställa sig bakom motionärernas förslag. De problem med höga överlåtelsevärden på bostadsrätter som kan finnas får därför lösas på annat sätt. Som lagutskottet framhållit då frågan om överpriser på fastighetsmarknaden tidigare behandlats kan exempelvis en skärpning av realisationsvinstbeskattningen leda till att överlåtelsevärdena begränsas. Förslag om en sådan skärpning av skattereglerna vid överlåtelse av bostadsrätter har nyligen framlagts av kapitalvinstkommittén i delbetänkandet (Ds B 1982:6) Reavinst på bostadsrätter. Utskottet vill också peka på att frågan om övervärden på bostadsrätter enligt inhämtade upplysningar tagits upp av fritidsboendekommittén som beräknar slutföra sitt uppdrag i år.

På grund av det anförda anser lagutskottet att förslaget i propositionen bör genomföras och att motionerna 2506 och 2507 i motsvarande delar bör avslås.

Ikraftträdande m. m.

I motionerna 2506 (s) och 2507 (vpk) yrkas att den nya lagstiftningen skall träda i kraft den 1 januari 1983 i stället för som föreslås i propositionen den 1 juli 1982 (yrkande 1 d i motion 2506 och yrkande 3 i motion 2507). Som skäl för yrkandet anförs i motion 2506 bl. a. att lagstiftningen ställer krav på nya rutiner särskilt hos kommunerna, att författningstexten bör föreligga i god tid före ikraftträdandet och att det krävs informationsinsatser.

Som lagutskottet framhållit i andra sammanhang måste tidpunkten när en lagstiftning skall träda i kraft bestämmas efter en avvägning mellan å ena sidan intresset av att en angelägen reform genomförs så snart som möjligt och å andra sidan hänsynen till att vederbörande myndigheter får tillräcklig tid på sig att förbereda och informera om reformen.

Enligt utskottets mening torde den nu aktuella reformen i initialskedet endast beröra inskrivningsmyndigheterna. Något nämnvärt förberedelsearbete vid dessa myndigheter torde inte krävas. Arbetet vid andra myndigheter samt i kommuner och organisationer torde först efter en övergångsperiod komma att påverkas. Vid dessa kan således förberedelseåtgärderna

vidtas efter ikraftträdandet. Inte heller när det gäller informationen om de nya reglerna torde det vara nödvändigt att arbetet avslutas före ikraftträdandetidpunkten. I sammanhanget vill utskottet emellertid stryka under vikten av att den erforderliga informationen till allmänheten snarast möjligt kommer till stånd.

Med hänsyn till det anförda och till de nya reglernas betydelse har lagutskottet inte några erinringar mot den i propositionen föreslagna ikraftträdandetidpunkten. Utskottet föreslår därför att motionerna 2506 och 2507 i denna del avslås.

Utöver det anförda föranleder propositionen inte några uttalanden från lagutskottets sida.

Stockholm den 6 maj 1982

På lagutskottets vägnar

LENNART ANDERSSON

Närvarande: Lennart Andersson (s), Bernt Ekinge (fp), Ivan Svanström (c), Stig Olsson (s), Arne Andersson i Gamleby (s), Martin Olsson (c), Ingemar Konradsson (s), Olle Aulin (m), Owe Andréasson (s), Marianne Karlsson (c), Bengt Silfverstrand (s) *, Margot Håkansson (fp), Margareta Gard (m), Stina Andersson (c) * och Ingrid Segerström (s).

Avvikande mening

Lennart Andersson, Stig Olsson, Arne Andersson i Gamleby, Ingemar Konradsson, Owe Andréasson, Bengt Silfverstrand och Ingrid Segerström (samtliga s) anser

dels att den del av utskottets yttrande på s. 4 som börjar med "Som framhålls" och slutar med "därför avstyrkas" bort ha följande lydelse:

I likhet med motionärerna anser lagutskottet att en utvidgning av den kommunala förköpsrätten är lämpligare än införandet av ett system med hembud till en bostadsrättsförening. Skälen för en kommunal förköpsrätt har redovisats i motionen, vartill lagutskottet hänvisar. Utskottet vill särskilt framhålla att kommunal medverkan vid en ombildning ger de boende en större trygghet och är ägnad att förebygga att hyresgästerna drabbas av förluster på grund av fastighetens skick och andra omständigheter. Det finns också anledning att erinra om att enligt lagrådet vissa vanskligheter från juridisk teknisk synpunkt är förbundna med den föreslagna reformen.

Med hänvisning till det anförda förordar lagutskottet att reglerna om hembud och därmed sammanhängande bestämmelser ersätts med en utvidgad kommunal förköpsrätt i enlighet med motionärernas önskemål.

* Ej närvarande vid yttrandets justering.

Med hänsyn till att ikraftträdandetidpunkten för den nya lagstiftningen — som utskottet senare kommer att förorda — bör senareläggas anser utskottet att regeringen bör utarbeta förslag till de erforderliga ändringarna i förköpslagen och utan dröjsmål framlägga dem för riksdagen så att förslagen kan behandlas före årsskiftet 1982-1983.

Som motionärerna framhåller bör — om de boende i en fastighet som berörs av förköpsrätten anmäler sitt intresse att i folkrörelsekooperativ form ta över fastigheten — kommunen medverka till ett sådant övertagande.

Vad som sålunda anförts med anledning av motion 2506 yrkandena 1 b och 2 b bör ges regeringen till känna.

I likhet med motionärerna anser lagutskottet att en uppföljning bör ske av vissa ombildningar. Uppföljningen skall syfta till att belysa såväl de boendes ställning i förhållande till privata fastighetsägare som de ekonomiska förutsättningarna vid ombildningarna och andra omständigheter, bl. a. fastigheternas skick. Även andrahandsförsäljningar av de nybildade bostadsrätterna bör omfattas av uppföljningen. I den mån uppföljningen resulterar i att de boendes ställning behöver förbättras bör regeringen framlägga förslag till erforderliga ändringar av lagstiftningen. Det anförda bör riksdagen med bifall till motion 2506 yrkande 2 a som sin mening ge regeringen till känna.

dels att den del av utskottets yttrande som börjar på s. 5 med "I likhet" och slutar på s. 6 med "bör avslås" bort ha följande lydelse:

I likhet med motionärerna anser lagutskottet att prisutvecklingen när det gäller bostadsrätter i vissa tätorter är oroande och att det är angeläget att problemen med höga överlåtelsevärden blir lösta. Enligt utskottets mening torde det i och för sig krävas mera vittgående åtgärder än som föreslagits av bostadsrättskommittén om problemen skall kunna lösas. Under nu rådande förhållanden får emellertid de initiativ som tagits av de rikskooperativa organisationerna i syfte att dämpa prisutvecklingen anses lovvärda. Enligt lagutskottets mening bör i avvaktan på en övergripande utredning om åtgärder mot övervärden på bostadsrätter m. m. de av bostadsrättskommittén föreslagna åtgärderna prövas. I samband härmed bör också olika former av återköpsgaranti kunna aktualiseras. Utskottet förordar således att en ändring av bostadsrättslagen sker i enlighet med vad kommittén föreslagit och att förslaget i propositionen i motsvarande del avslås. Genomförs utskottets förslag tillgodoses motion 2506 yrkande 1 c helt och motion 2507 yrkande 2 b delvis i väsentlig mån.

dels ock att den del av utskottets yttrande som börjar på s. 6 med "Enligt utskottets" och slutar på s. 7 med "del avslås" bort ha följande lydelse:

Enligt utskottets mening kommer den nya lagstiftningen att kräva ett inte obetydligt förberedelsearbete hos vissa myndigheter samt i kommunerna. Utskottet vill vidare peka på betydelsen av att en bred information

om de nya reglerna ges de boende i samband med ikraftträdandet. Redan av dessa skäl anser lagutskottet i likhet med motionärerna att ikraftträdandetidpunkten måste senareläggas. Härtill kommer att lagstiftningsärendet inte torde kunna behandlas i kammaren förrän i början av juni och att författningarna inte torde kunna ges ut i Svensk författningssamling förrän i slutet av juni 1982. En så kort tidsrymd mellan utgivandet av författningarna och ikraftträdandetidpunkten är inte godtagbar. Utskottet föreslår därför att den nya lagstiftningen skall träda i kraft först den 1 januari 1983. Motionerna 2506 och 2507 i denna del bör således tillstyrkas av civilutskottet.

