

Civilutskottets yttrande

1980/81:2 y

över förslag om utredning m. m. beträffande hyresrättskooperation

Till lagutskottet

Motion

Lagutskottet har hemställt om civilutskottets yttrande över motion 1979/80:1618 av Lars Ulander (s) och Oskar Lindkvist (s). Motionärerna föreslår att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna att frågan om en vidgad hyresrättskooperation bör utredas och att förslag därefter bör föreläggas riksdagen, allt enligt vad som anförts i motionen.

Gällande ordning m. m.

Genom lagen (1930:115) om bostadsrättsföreningar reglerades förhållandena för föreningar i vilka lägenheter uppläts med ständig besittningsrätt. För bostadsföreningar där upplåtelseerna skedde genom hyresavtal gavs inga speciella regler utöver den allmänna lagstiftningen om ekonomiska föreningar.

Lagen (1942:430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m. (kontrollagen) kompletterades år 1945 (prop. 1945:371, 2LU 1945:82). Kompletteringen innebar bl. a. ett förbud för förening, som inte är bostadsrättsförening, eller aktiebolag att utan hyresnämndens tillstånd upplåta andelsrätt, varmed följer rätt att besitta eller hyra lägenhet. Syftet angavs vara att förhindra den med den dåvarande priskontrollen på bostadsmarknaden oförenliga verksamhet som bedrivits av vissa sådana föreningar. Förbudet gällde i orter där hyresreglering var genomförd. I en bakomliggande promemoria hade som alternativ diskuterats en kontroll över bostadsföreningar i likhet med vad som gällde för bostadsrättsföreningar. Samtidigt infördes i lagen (1942:429) om hyresreglering m. m. ett förbud för hyresvärd att utan hyresnämndens tillstånd såsom villkor för uthyrning träffa avtal om försträckning eller borgensförbindelse av hyresgästen m. m.

Kontrollagen upphörde att gälla vid utgången av år 1968. Med ikraftträdande den 1 januari 1969 antogs (prop. 1968:161, 3LU 1968:71) lagen (1968:702) om förskott vid upplåtelse av bostadsrätt, m. m. (förskottslagen). Till denna lag överfördes det nämnda förbudet såvitt gällde bostadslägenheter vilket vidare utvidgades att avse även orter där hyresregleringen inte tidigare gällt. Ställningstagandet motiverades (prop. s. 50) i huvudsak med att bostadsrättsformen ansågs som regel bäst tillgodose lägenhetsinnehavarnas intressen vid samägande av bostadshus, att förbudet torde medföra en önskvärd enhetlighet när det gäller formerna för bostadsupplåtelse, att

bostadsupplåtelse i aktiebolags eller bostadsföreningars form fanns i mycket liten omfattning och att det inte uttalats något större behov av sådana upplåtelseformer. I utskottet hade reservanter (h) motsatt sig förbudet med motiveringen att ställningstagandet borde anstå i avbidan på att den pågående översynen av bostadsrättslagen slutfördes.

Till bostadsrättslagen (1971:479) (79 §) överfördes (prop. 1971:12, LU 1971:9) från förskottslagen förbudet för vissa föreningar och aktiebolag att upplåta andelsrätt till vilken direkt knutits en tidsbegränsad rätt till bostadslägenhet och vidgades samtidigt att tillämpas på motsvarande sätt i fråga om andel i handelsbolag. Lagförslaget i denna del motiverades (prop. s. 92) med en hänvisning till att statsmakterna ända sedan mitten av 1940-talet intagit den principiella ståndpunkten att upplåtelse av bostadslägenheter skall ske genom hyresavtal mellan fastighetsägare och hyresgäst eller i form av bostadsrätt, varigenom en önskvärd enhetlighet på bostadsmarknaden uppnåtts. Vidare ansågs att något verkligt behov av andra upplåtelseformer inte heller torde föreligga.

I sammanhanget noteras att förbudet omfattar de fall där rätten till lägenheten är knuten till själva andelsrätten. Det omfattar sålunda inte fall då dispositionsrätten och andelsrätten rent faktiskt följs åt – det blir då fråga om en kombination av två avtal. Skulle upplåtaren eller överlåtaren betinga sig ett överpris för andelsrätten kan häri ligga en förtäckt ersättning för hyresrätten som då kan anses som otillbörligt vederlag enligt 12 kap. 65 § jordabalken. Om överpriset varit ett villkor för upplåtelse eller överlåtelse blir villkoret ogiltigt. Den som uppställt villkoret är skyldig att återbära vad han mottagit och kan under vissa förutsättningar dömas till böter eller fängelse i högst ett år. Den sistnämnda regeln öppnar även under vissa förutsättningar möjlighet att angripa fall där hyresvärden som villkor för upplåtelse begär att hyresgästen skall lämna honom lån – en situation som berördes även i det ovan nämnda förbudet i hyresregleringslagen att kräva lån eller borgen.

De ovan nämnda förbuden mot upplåtelse av annan andelsrätt än bostadsrätt har kombinerats med övergångsbestämmelser som dels innebär att den som tidigare haft rätt att göra sådan upplåtelse beträffande lägenhet i visst hus får fortsätta med det i detta hus, dels öppnar möjlighet till dispens för äldre sådana föreningar eller aktiebolag – inte handelsbolag – att göra andelsupplåtelser beträffande lägenheter i senare byggda eller förvärvade hus. Sådan dispens har lämnats endast för Stockholms Kooperativa Bostadsförening ek. för.

I detta sammanhang kan noteras regeln i 12 kap. 15 § jordabalken om hyresvärdens reparations- och underhållsskyldighet och den därtill knutna bestämmelsen i lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken om möjlighet till undantag därifrån när det gäller företag som omfattas av de ovan nämnda övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen. Dessa företag kan också av länsstyrelsen enligt 33 § hyresförhandlingslagen medges

undantag från tillämpningen av förstnämnda regel. Slutligen kan länsstyrelsen enligt övergångsbestämmelserna till lagen (1979:252) om ändring i jordabalken ge dessa typer av företag tillstånd att tillämpa avtalsklausul som avviker från 12 kap. 19 a jordabalken – varjämte tillstånd som meddelats enligt äldre bestämmelser gäller även efter lagändringen (se CU 1977/78:32 s. 23–25).

1978 års bostadsrättskommitté (Bo 1978:06) har att utreda frågan om ökad användning av bostadsrätt inom bostadsbeståndet. Kommittén skall enligt sina direktiv uppmärksamma att det finns bostadsföreningar på vilka bostadsrättslagen inte är tillämplig. Den skall utreda förekomsten av sådana föreningar och överväga behovet av ett förenklat förfarande vid ombildning av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar.

Underhållsfondsutredningen (Bo 1978:05) har tillkallats för att se över förutsättningarna för underhåll av hyres- och bostadsrättsfastigheter. Inom ramen för utredningens arbete har uppgifter inhämtats om bostadsföreningarna m. m.

Hyresrättsutredningen (Ju 1975:06) har tillkallats för att göra en översyn av hyreslagen.

Frågor om äganderätt till lägenheter i flerbostadshus har aktualiserats i flera sammanhang – i riksdagen senast i betänkandet CU 1978/79:26 (s. 25–26, 82–83). Vidare har tillkallats en kommitté (dir. 1980:11) för att utreda frågan om avdrag för underskott vid inkomsttaxeringen. Som en särskild uppgift anges att kommittén skall inom ramen för sitt arbete söka kartlägga de skattemässiga och samhällsekonomiska konsekvenser som ett genomförande av ett system med ägarlägenheter skulle kunna få. Ytterligare har tillkallats en utredare (dir. 1980:55) för att närmare belysa de fastighetsrättsliga förutsättningarna för att skapa en möjlighet att äga lägenheter i flerbostadshus.

Kapitalvinstkommittén (B 1979:04) skall göra en teknisk översyn av aktievinstbeskattningen och pröva vissa andra frågor angående realisationsvinstbeskattningen av lös egendom. I direktiven ingår bl. a. att kommittén bör behandla frågan om beskattning vid avyttring av andelar i bostadsrättsföreningar och andra s. k. äkta bostadsföretag samt lägga fram förslag om utformning av en i tiden obegränsad beskattning av dessa andelar.

Kooperationsutredningen (I 1977:01) skall utreda frågan om kooperativen och dess roll i samhället. I huvuddirektiven betonas bl. a. intresset av att studera vad konsumentkooperationen inneburit när det gäller konsumenternas kunskap om och inflytande på produktion och distribution av viktigare varor och tjänster. En motsvarande analys bör enligt direktiven göras beträffande bostadskooperationen.

Frågor om ett ökat hyresgästinflytande vid förvaltningen av flerbostadshus har behandlats i många skilda sammanhang. I direktiven (1978-11-10) till den ovannämnda bostadsrättsutredningen anförde bostadsministern att resulta-

ten av kommande förhandlingar torde få visa om ytterligare åtgärder från samhällets sida kan komma att behövas. I detta sammanhang kan bl. a. nämnas att praktiska försök gjorts och noteras det av SABO startade och med byggforskningsmedel finansierade utvecklingsprojektet Allmännyttig bostadsförvaltning.

Utskottet

Motionärernas förslag innebär inte ett förord för någon ny form för upplåtelse av bostäder. Syftet är närmast att få undersökt om det är lämpligt att möjliggöra och främja en vidgad användning av kooperativa förvaltningsformer även inom hyresrättens principiella ram.

De regler som nu hindrar en nämnd utveckling har haft det allmänna syftet att skydda de boende mot effekter av missbruk av förenings- och bolagsformer vid förvaltning av hyreshus. Detta syfte är självfallet fortfarande aktuellt. Det kan emellertid enligt civilutskottets mening inte uteslutas att de växande kraven på ett vidgat hyresgästdeltagande i bostadsförvaltningen vägda mot gjorda och pågående bedömningar av hyresrätten och hyressättningsystemet kan ge utgångspunkter för nya avvägningar i fråga om möjligheterna till en vidgad kooperativ förvaltning av hyreshus. Därmed finns enligt civilutskottets mening tillräckliga skäl för att nu utreda denna fråga. Civilutskottet förordar därför att lagutskottet tillstyrker motionen i vad den gäller en utredning i detta ämne. Det finns däremot inte skäl att nu och före den förordade utredningen begära förslag till riksdagen. Det bör ankomma på regeringen att besluta om formerna för en nämnd utredning.

Stockholm den 23 oktober 1980

På civilutskottets vägnar
KJELL A. MATTSSON

Närvarande: Kjell A. Mattsson (c), Per Bergman (s), Oskar Lindkvist (s), Lars Henrikson (s), Knut Billing (m), Thure Jadestig (s), Elvy Olsson (c), Bertil Danielsson (m), Sven Eric Åkerfeldt (c), Bertil Dahlén (fp), Per Olof Håkansson (s), Margareta Palmqvist (s), Erik Olsson (m), Roland Brännström (s) och Kerstin Ekman (fp).