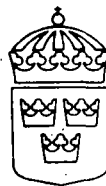


Lagutskottets betänkande

1987/88:29

om fastighetsrättsliga frågor



LU
1987/88:29

Sammanfattning

I betänkandet behandlar utskottet en motion om rättsförhållandet mellan grannar, en motion om skydd för säljaren vid fastighetsöverlåtelse samt två motionsyrkanden om möjligheten att använda bostadsrätt som säkerhet för lån.

Utskottet föreslår att regeringen med anledning av motionen om rättsförhållandet mellan grannar ges till känna vad utskottet anfört om behovet av en närmare analys av det i motionen angivna problemet. Motionen om skydd för säljaren vid fastighetsöverlåtelse avstyrks med hänvisning till pågående arbete inom justitiedepartementet.

Utskottet avstyrker bifall till de motionsyrkanden som rör frågan om användande av bostadsrätt som säkerhet för lån. Mot detta ställningstagande reserverar sig ledamöterna från moderata samlingspartiet, folkpartiet och centern.

Motionerna

1987/88:L506 av Oskar Lindkvist och Lars Ulander (båda s) vari yrkas att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om viss översyn av jordabalken m.m.

1987/88:L507 av Ylva Annerstedt (fp) vari yrkas att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om skydd för säljaren vid fastighetsöverlåtelser.

1987/88:L508 av Rolf Dahlberg m.fl. (m) vari med hänvisning till vad som anförts i motion 1987/88:Bo431 yrkas att riksdagen hos regeringen begär förslag till författningsändring så att inteckning i bostadsrätt möjliggörs.

1987/88:L724 av Bengt Westerberg m.fl. (fp) vari med hänvisning till vad som anförts i motion 1987/88:Bo424 yrkas (yrkande 2) att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om ökade möjligheter att ställa säkerhet vid lån för köp av bostadsrätt.

Gällande rätt

I 3 kap. jordabalken (JB) finns bestämmelser om rättsförhållanden mellan grannar. Kapitlet inleds med en paragraf av innehåll att var och en vid nyttjande av sin eller annans fasta egendom skall taga skälig hänsyn till omgivningen. I härefter följande 2 § stadgas att om rot eller gren tränger in på en fastighet till olägenhet för fastighetens ägare får denne ta bort roten eller grenen. 3 och 5 §§ handlar om vad den som utför eller låter utföra grävning eller liknande arbete på sin mark har att iakttaga för att förebygga skador på angränsande mark m.m. Bestämmelser om ersättning för skador till följd av grävning eller liknande arbete finns i miljöskadelagen (1986:225). Enligt 6 § miljöskadelagen är bl.a. den som bedriver skadegörande verksamhet i egenskap av fastighetsägare eller tomträtthavare skadeståndsskyldig. Den avslutande paragrafen (7 §) i 3 kap. JB reglerar det fall att byggnad eller annan anläggning av ursäktligt misstag kommit att skjuta in på angränsande mark. Bestämmelsen innebär att byggnadens ägare har rätt att ha byggnaden kvar, om det skulle medföra betydande kostnad att ta bort eller ändra byggnaden. Den angränsande markens ägare är dock berättigad till ersättning för det intrång som anläggningen medför.

Den rätt som ägaren av en anläggning har enligt 3 kap. 7 § JB kan karaktäriseras som ett legalt tvångsservitut i den fastighet som tagits i anspråk (prop. 1970:20 s. B 121).

Tomträtt är en nyttjanderätt till fastighet som upplåtits genom avtal. Trots att tomträtten utgör en särskild rätt i fast egendom kan innehav av tomträtt i flera hänseenden jämsättas med ägande av fast egendom. Sålunda upplåts tomträtten på obestämd tid och några begränsningar får inte göras i tomträtthavarens rätt att överlåta tomträtten eller upplåta panträtt eller nyttjanderätt i denna. Enligt 13 kap. 26 § JB skall bestämmelserna i utsökningsbalken, lagsökningslagen (1946:808) och konkurslagen (1987:672) angående fast egendom och rättighet däri tillämpas också i fråga om tomträtt. Vidare är enligt samma lagrum tomträtten likställd med fast egendom vid expropriation eller liknande tvångsförvärv som avser tomträtt.

Motionen

Motionärerna i motion L506 anser att det finns anledning överväga om det inte skulle vara lämpligt att ändra 3 kap. JB så att innehavare av tomträtt i princip likställs med markägare. I motionen hänvisas till ett av Stockholms tingsrätt nyligen avgjort mål, i vilket en tomträtthavare med stöd av 3 kap. 3 och 7 §§ JB yrkade ersättning för kostnader som uppkommit till följd av att en grundmur från en grannfastighet sköt in på den med tomträtt upplåtna marken. Tingsrätten fann att de ifrågavarande bestämmelserna var tillämpliga endast på markägaren och således inte på tomträtthavaren och ogillade käromålet (Stockholms tingsrätt, avd. 10, lagakraftvunna dom DT 62/87). Enligt motionärerna bör frågan om tomträtthavares likställighet med markägare i berört hänseende utredas varefter regeringen bör lämna förslag till erforderliga lagändringar.

Då proposition 1970:20 med förslag till ny jordabalk behandlades i riksdagen hade riksdagen också att ta ställning till en motion vari, i anslutning till 2 § i det i propositionen föreslagna 3 kap. om rättsförhållanden mellan grannar, hade anförts bl.a. att en lösning borde ha angivits för det fall att fastigheterna upplåtits med tomträtt. I sitt av riksdagen godkända utlåtande över motionsönskemålet konstaterade tredje lagutskottet (3LU 1970:80, s. 193) inledningsvis att de föreslagna bestämmelserna i 2 § om rot eller gren som tränger in på fastighet till sin ordalydelse endast hade avseende på ägarna till fastigheterna. Utskottet ansåg att det hade varit värdefullt om bestämmelserna i paragrafen hade tagit sikte också på det fallet, då båda de angränsande fastigheterna eller en av dem upplåtits med tomträtt. Utskottet förklarade sig emellertid dela en av departementschefen framförd uppfattning, att frågan i vilken utsträckning ägaren av en fastighet bär ansvaret för den som på en eller annan rättsgrund förfogar över fastigheten inte lämpar sig för reglering i lag och att därför frågan i vad mån 2 § kan tillämpas även i andra fall än som omedelbart följer av paragrafens lydelse får lösas i praxis.

I Kommentar till jordabalken kap. 1–5 av Peter Westerlind (1971) framhålls (s. 203) att 3 kap. 2 § JB tar sikte på det fallet att fråga endast är om förhållandet mellan ägarna till de angränsande fastigheterna. Vidare uttalas att spørsmålet i vad mån paragrafen kan tillämpas i andra fall har överlämnats åt rättstillämpningen att bedöma.

Visst hovrättsavgörande

I Svea hovrätts, avd. 11, dom DT 9/83 prövades fråga om en tomträttshavares rätt till ersättning från ägaren till en grannfastighet sedan det visat sig att en byggnad på grannfastigheten sköt in på den med tomträtt upplåtna fastigheten. Tomträttshavaren hade till stöd för sitt ersättningsyrkande åberopat 3 kap. 7 § JB. Efter att närmare ha redogjort för lagmotiven till JB ogillade hovrätten tomträttshavarens talan, under anförande att annan person än markens ägare inte kan anses ha rätt till ersättning för sådant intrång som avses i 3 kap. 7 § JB.

Skydd för säljaren vid fastighetsöverlåtelse

Gällande rätt

Frågan om säljarens ansvar för faktiska fel i försold fastighet regleras i 4 kap. 19 § JB. Där stadgas att, om fastigheten avviker från vad som kan anses utfäst eller från vad som köparen eljest med hänsyn till omständigheterna haft anledning räkna med vid köpet, äger 4 kap. 12 § JB motsvarande tillämpning, dvs. köparen får göra avdrag på köpeskillingen eller – i vissa fall – häva köpet. Vidare har köparen rätt till ersättning för skada. Rätt till ersättning för skada enligt 4 kap. 19 § JB skall dock utgå endast om avvikelser avser egenskap som kan anses utfäst eller säljaren förfarit svikligt.

Av betydelse för köparens möjlighet att få ersättning för en bristfällighet i fastigheten är frågan huruvida han fullgjort sin *undersökningsplikt*. Hur långt

denna undersökningsplikt sträcker sig anges inte i lagen. I rättspraxis har emellertid den uppfattningen utbildats, att köparen inte får rättelse om bristfälligheten är sådan att den borde ha upptäckts av köparen vid en i samband med köpet med erforderlig noggrannhet gjord undersökning (se t.ex. NJA 1981 s. 815).

Om fastigheten är behäftad med ett *dolt fel*, dvs. ett fel som varken säljaren eller köparen känt till och som köparen ej bort upptäcka ens vid en noggrann undersökning, behöver köparen endast tåla avvikelser som ligger inom ramen för det normala. För avvikelser som går utöver det normala svarar säljaren (se t.ex. NJA 1980 s. 555). Är fastigheten behäftad med ett *dolt fel* kan alltså säljaren drabbas av prisavdrag eller – i vissa fall – av hävning.

I praxis har frågan om säljarens möjligheter att i samband med försäljningen *friskriva* sig från ansvar för fel i fastighet varit föremål för bedömning i flera fall (se t.ex. NJA 1975 s. 545, NJA 1976 s. 217 och NJA 1980 s. 398). Gällande rätts ståndpunkt såsom den framgår av högsta domstolens avgöranden torde kunna beskrivas enligt följande. Säljaren har i princip möjlighet till friskrivning. Som förutsättning för giltighet gäller att friskrivningsklausulen måste vara klar till sin innebörd. En bestämmelse om försäljning i "befintligt skick" godtas inte utan vidare. Ett villkor om friskrivning kan såsom oskäligt lämnas utan avseende särskilt vid konsumentköp, dvs. när fastigheten sålts av näringsidkare i hans yrkesmässiga verksamhet till en konsument.

Motionen

Motionären i motion L507 fäster uppmärksamhet på det förhållandet att den som säljer sitt hus också är ansvarig för dolda fel som kan visa sig långt efter det att försäljningen avslutats. Kostnaderna härfor kan komma helt överraskande och bli en katastrof för säljaren. Risker för säljaren kan inte heller försäkras bort fullständigt. Ett sätt att skydda den enskilde säljaren kunde enligt motionären vara att några promille av köpeskillingen vid varje fastighetsförsäljning avsattes till en fond, av vilken den som drabbas av stora kostnader för dolda fel skulle kunna få hjälp. Motionären yrkar att det anförda ges regeringen till känna.

Pågående arbete

Småhusköpsutredningen lade i juni 1987 fram delbetänkandet Fel i fastighet (SOU 1987:30). I betänkandet diskuteras frågan om felansvaret vid dolda fel i försäld fastighet. På närmare angivna skäl kommer utredningen fram till (s. 64 f.) att ansvaret för dolda fel liksom hittills generellt sett bör läggas på säljaren. Utredningen menar samtidigt att det framstår som högst rimligt att en privatperson som säljer en fastighet skall kunna vara fri från ansvar på grund av försäljningen inom kortare tid än som följer av bestämmelserna om tioårig preskription. I betänkandet föreslås därför att regler om reklamationssplikt för köparen införs beträffande köp av fast egendom. Enligt förslaget skall, om säljaren är en privatperson, köparen senast tre år efter tillträdesdagen underrättas säljaren att han vill återropa fel i fastigheten. Gör köparen inte det skall han ha förlorat sin rätt att tala å felet. Betänkandet har

Bostadsrätt som säkerhet för lån

Gällande ordning

I bostadsrättslagen (1971:479) saknas särskilda bestämmelser om pantsättning av bostadsrätt. Bestämmelserna i lagen tar nämligen i huvudsak sikte på att reglera rättsförhållandet mellan bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren. Förhållandet mellan bostadsrättshavaren och tredje man får därför bedömas efter allmänna civilrättsliga bestämmelser.

Trots avsaknaden av bestämmelser om pantsättning av bostadsrätt har bostadsrätt sedan länge utnyttjats som pantobjekt. Det som då pantsätts kan sägas vara det ekonomiska värde som bostadsrätten representerar. Pantsättningen sker genom avtal om pantförskrivning. Några särskilda formföreskrifter för själva avtalet finns inte, men regelmässigt torde ett sådant avtal upprättas skriftligen.

Vid bedömandet av hur en pantsättning bör vara beskaffad för att vara giltig mot bostadsrättshavarens övriga borgenärer har i viss utsträckning reglerna om enkla skuldebrev i lagen (1936:81) om skuldebrev fått en analog tillämpning. Det innebär att pantsättningen inte anses giltig förrän bostadsrättsföreningen underrättats om åtgärden. Underrättelsen skall enligt 49 § bostadsrättslagen antecknas i lägenhetsförteckningen. Föreningen har skyldighet att på begäran av bostadsrättshavaren lämna utdrag ur förteckningen beträffande lägenheten (50 §). Sådant utdrag skall innehålla bl.a. uppgift om anteckning om pantsättning.

En pantsatt bostadsrätt kan alltid utmätas för panthavarens fordran (5 kap. 1 och 13 §§ utsökningsbalken). Panthavaren har också enligt 4 § första stycket 2. förmånsrättslagen (1970:979) s.k. särskild förmånsrätt för sin fordran vid utmätning eller konkurs.

I syfte att stärka pantens värde som säkerhet har i 37 § bostadsrättslagen tagits in bestämmelser om skyldighet för bostadsrättsföreningen att underrätta panthavare när bostadsrättshavare häftar i skuld till föreningen. I paragrafen föreskrivs (tredje stycket) att om en bostadsrättsförening har underrättats om pantsättningen av en bostadsrätt så skall föreningen i sin tur underrätta panthavaren så snart bostadsrättshavaren har obetalda avgifter till föreningen som överstiger en månadsavgift och bostadsrättshavaren dröjer med betalningen mer än två veckor. Försummar föreningen sin underrättelseskyldighet har föreningen vid en försäljning på offentlig auktion företrädare till betalning före panthavaren endast i fråga om belopp som skulle ha betalats innan underrättelse skulle ha skett.

Motionerna

Motiveringen till yrkandet i motion L508 finns i motion 1987/88:Bo-431. I den sistnämnda motionen framhålls att bildandet av bostadsrättsföreningar bör underlättas och att möjligheter att inteckna bostadsrätt därför bör införas.

Bostadsrättens värde som kreditsäkerhet skulle därmed öka, vilket skulle medföra lägre kreditkostnader och ge fler människor möjlighet att bo i bostadsrätt.

LU 1987/88:29

I motiveringen till yrkande 2 i motion L724 konstateras att det blivit lättare att använda bostadsrätten som säkerhet för lån. Enligt motionärerna är det dock angeläget att se över möjligheterna att låna pengar genom att ge ökade möjligheter att ställa säkerhet vid lån för köp av bostadsrättslägenheter.

Tidigare riksdagsbehandling

Frågan om införande av en möjlighet att inteckna bostadsrätt har åtskilliga gånger prövats av riksdagen, senast våren 1987 (se LU 1986/87:17) med anledning av motioner. På hemställan av utskottet har motionerna avslagits av riksdagen. Beträffande de närmare skälen till ställningstagandena i övrigt hänvisas till LU 1983/84:4, LU 1983/84:16, LU 1985/86:20 och LU 1986/87:17.

Pågående utredningsarbete

År 1986 tillkallades en utredare med uppgift att se över bostadsrättslagen. Enligt direktiven (Dir. 1986:5) skall utredaren undersöka hur lagstiftningen fungerat i praktiken och föreslå de ändringar som kan behövas. Vidare skall han lägga fram förslag om sådana ändringar i lagstiftningen som kan underlätta och främja en övergång till bostadsrätt från andra former av andelsboende. Däremot ingår inte i uppdraget att ta upp sådana frågor om bostadsrätt i vilka klara ställningstaganden nyligen gjorts i riksdagen. Till dessa frågor hänförs bl.a. frågan om inteckning i bostadsrätt. Utredaren beräknas lämna sina förslag vid halvårsskiftet 1988.

Utskottet

I betänkandet behandlar utskottet en motion om rättsförhållandet mellan grannar, en motion om skydd för säljaren vid fastighetsöverlåtelse samt två motionsyrkanden om möjligheten att använda bostadsrätt som säkerhet för lån.

Rättsförhållandet mellan grannar

I motion L506 (s) anförts att det finns anledning att överväga en ändring av 3 kap. jordabalken (JB), så att innehavare av tomträtt i princip likställs med markägare. I motionen hänvisas till ett i underrätt avgjort mål, i vilket en tomträttsshavare yrkade ersättning enligt 3 kap. 3 och 7 §§ JB för visst intrång från en grannfastighet. Tomträttsshavarens talan ogillades med motivering att ifrågavarande lagrum var tillämpliga endast på fastighetsägare och följaktligen inte på innehavare av tomträtt. Enligt motionären bör frågan om tomträttsshavares likställdhet med fastighetsägare i berört hänseende utredas varefter regeringen bör lämna förslag till erforderliga lagändringar.

I 3 kap. JB finns bestämmelser om rättsförhållanden mellan grannar. Exempelvis anges i 3 kap. 3 § JB vilka försiktighetsåtgärder till förekomman-

de av skada på angränsande mark den har att iakttä som ämnar utföra grävning eller liknande arbete på sin mark, och i 3 kap. 7 § JB regleras frågor om ersättningsskyldighet m.m. i fall då byggnad eller annan anläggning kommit att skjuta in på angränsande mark. Flertalet bestämmelser i 3 kap. JB gäller enligt sin ordalydelse inte när den som lider skada till följd av intrånget är någon annan än fastighetens ägare. Sistnämnda situation berördes under förarbetena till JB. Av uttalanden som då gjordes framgår att, för vissa närmare angivna fall, frågan om tillämpligheten av bestämmelserna i 3 kap. JB på annan än fastighetsägaren avsiktligt överlätts åt rättsstillämpningen att avgöra. I den domstolspraxis som hittills föreligger har de ifrågavarande bestämmelserna bedömts inte vara tillämpliga på annan än fastighetsägare (se ovan s. 2 och 3). Någon prövning av de aktuella frågorna i högsta rättsinstans har dock såvitt känt inte skett.

Utskottet konstaterar att tomträtt är en form av nyttjanderätt som i väsentliga avseenden ger tomträttshavaren en liknande rättsställning som en fastighetsägare. Sålunda upplåts tomträtten på obestämd tid, och några begränsningar får inte göras i tomträttshavarens rätt att överlåta tomträtten eller upplåta panträtt eller nyttjanderätt i denna. Trots att innehav av tomträtt således i många avseenden kan jämföras med ägande av mark har som nämnts tomträttshavaren i praxis inte ansetts berättigad till ersättning enligt 3 kap. JB. En sådan ordning framstår inte som tillfredsställande när – som fallet ofta kan vara – det är tomträttshavaren och inte jordägaren som lider den omedelbara och huvudsakliga skadan till följd av intrånget från grannfastigheten. Visserligen torde tomträttshavaren i sådana fall ha vissa möjligheter att få tomträttsavgälden nedsatt, men en sådan nedsättning torde dock inte generellt sett kunna ge honom full kompensation för skadan. I vart fall torde det innebära en onödig omgång att tomträttshavaren skall behöva begära avgälds-nedsättning och att markägaren för sin skada skall behöva vända sig mot ägaren av grannfastigheten.

Mot den angivna bakgrunden anser utskottet att det finns anledning att överväga om inte tomträttshavaren kan ges en starkare ställning när det gäller rätten till ersättning vid intrång från en grannfastighet. En förstärkning av tomträttshavarens ställning torde emellertid inte kunna genomföras utan att det samtidigt undersöks vilken inverkan det skulle få för den som upplåtit tomträtten. Det bör ankomma på regeringen att i lämpligt sammanhang närmare analysera problemen och framlägga förslag till de lagstiftningsåtgärder som kan visa sig erforderliga.

Vad utskottet anfört bör riksdagen med bifall till motion L506 som sin mening ge regeringen till känna.

Skydd för säljaren vid fastighetsöverlåtelse

I motion L507 (fp) påtalas att den som säljer sitt hus är ansvarig för s.k. dolda fel som kan visa sig långt efter det att försäljningen avslutats. Motionären anför att detta förhållande kan drabba säljaren hårt och att inrättandet av en särskild fond kunde vara ett sätt att skydda säljarna mot oväntade ersättningskrav. Motionären yrkar att det anförda ges regeringen till känna.

Frågan om säljarens ansvar för faktiska fel i försäld fastighet regleras i 4

kap. JB. Av lagbestämmelserna i förening med den rättspraxis som utbildats på området framgår att om en fastighet efter köpet visar sig ha varit behäftad med ett dolt fel av viss betydelse, köparen har rätt till i första hand prisavdrag. Den tid varunder säljaren sålunda riskerar att få vidkännas avdrag på köpeskillingen begränsas i princip inte på annat sätt än genom reglerna om tioårig preskription.

Utskottet erinrar om att frågan om ansvaret för dolda fel i försåld fastighet har behandlats av småhusköpsutredningen i betänkandet Fel i fastighet (SOU 1987:30). Utredningen anser att ansvaret för dolda fel liksom hittills generellt sett bör åvila säljaren. Utredningen menar samtidigt att det framstår som högst rimligt att en privatperson som säljer en fastighet skall kunna vara fri från ansvar på grund av försäljningen inom kortare tid än som följer av bestämmelserna om tioårig preskription. I betänkandet föreslås därför att regler om reklamationsplikt för köparen införs beträffande köp av fast egendom. Enligt förslaget skall, om säljaren är en privatperson, köparen senast tre år efter tillträdesdagen underrätta säljaren att han vill åberopa fel i fastigheten. Gör köparen inte det skall han ha förlorat sin rätt att tala å felet.

Remissbehandlingen av småhusköpsutredningens betänkande har nyligen avslutats. Utan att vilja föregripa regeringens ställningstagande till förslaget anser utskottet att ett genomförande av det kommer att i väsentlig utsträckning lösa det av motionären påtalade problemet. Med hänvisning till det anförda avstyrker utskottet bifall till motionen.

Bostadsrätt som säkerhet för lån

För närvarande saknas möjlighet för en bostadsrättshavare att få inteckning i bostadsrätten. Sedan länge har bostadsrätter ändå utnyttjats som pantobjekt. Pantsättningen sker genom avtal om pantförskrivning av bostadsrätten, och reglerna om enkla skuldebrev i lagen (1936:81) om skuldebrev tillämpas i viss utsträckning analogt. Detta innebär bl.a. att bostadsrättsföreningen måste underrättas om pantsättningen för att denna skall bli giltig mot pantsättarens borgenärer. En pantsatt bostadsrätt kan utmätas för panthavarens fordran, och panthavaren har särskild förmånsrätt för sin fordran enligt förmånsrättslagen (1970:979). Vid försäljning på sådan offentlig auktion som skall ske när bostadsrättshavaren skilts från lägenheten belastas bostadsrätten emellertid i första hand av bostadsrättsföreningens eventuella fordringar på obetalda avgifter. I syfte att motverka de olägenheter som denna ordning kan medföra för panthavaren har i bostadsrättslagen (1971:479) införts bestämmelser om skyldighet för bostadsrättsförening att underrätta panthavaren så snart bostadsrättshavaren står i skuld till föreningen för obetalda avgifter av viss omfattning.

I motiveringen till motion L508 (m) anförts att bildandet av bostadsrättsföreningar bör underlättas och att möjligheter att inteckna bostadsrätt därför bör införas. Enligt motionärerna skulle bostadsrättens värde som kreditsäkerhet därmed öka, vilket skulle medföra lägre kreditkostnader och ge fler människor möjlighet att bo i bostadsrätt. Motionärerna yrkar att riksdagen begär förslag till lagändring så att inteckning i bostadsrätt möjliggörs. Även motion L724 yrkande 2 (fp) rör frågan om användandet av bostadsrätt som

säkerhet för lån. Enligt motionärerna är det angeläget att möjligheterna att ställa säkerhet vid lån för köp av bostadsrättslägenhet förbättras. Motionärerna yrkar att vad som anförs härom i motionen skall ges regeringen till känna.

LU 1987/88:29

Utskottet erinrar om att motioner med liknande syfte som de nu aktuella åtskilliga gånger tidigare behandlats av riksdagen. På hemställan av lagutskottet har motionerna avslagits. Som skäl för ställningstagandena har utskottet anfört att utvecklingen under senare år visat att bostadsrätt anses som en tämligen god säkerhet för lån till förvärv av bostadsrätt och att det inte synes föreligga något behov av ytterligare möjligheter att belåna bostadsrätter. Sedan frågan senast prövades (LU 1986/87:17) har några nya omständigheter inte framkommit som ger utskottet anledning att frångå sin tidigare inställning. Utskottet avstyrker därför bifall till motionerna.

Hemställan

Utskottet hemställer

1. beträffande *rättsförhållandet mellan grannar* att riksdagen med bifall till motion 1987/88:L506 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,
2. beträffande *skydd för säljaren vid fastighetsöverlåtelse* att riksdagen avslår motion 1987/88:L507,
3. beträffande *bostadsrätt som säkerhet för lån* att riksdagen avslår motionerna 1987/88:L508 och 1987/88:L724 yrkande 2.

Stockholm den 12 april 1988

På lagutskottets vägnar

Per-Olof Strindberg

Närvarande: Per-Olof Strindberg (m), Stig Gustafsson (s), Martin Olsson (c), Inga-Britt Johansson (s), Allan Ekström (m), Bengt Kronblad (s), Inger Hestvik (s), Bengt Harding Olson (fp), Marianne Karlsson (c), Berit Löfstedt (s), Ewa Hedkvist Petersen (s), Hans Rosengren (s), Ewy Möller (m), Kjell-Arne Welin (fp) och Marianne Carlström (s).

Bostadsrätt som säkerhet för lån (mom. 3)

Per-Olof Strindberg (m), Martin Olsson (c), Allan Ekström (m), Bengt Harding Olson (fp), Marianne Karlsson (c), Ewy Möller (m) och Kjell-Arne Welin (fp) anser

dels att den del av utskottets yttrande på s. 9 som börjar med "Utskottet erinrar" och slutar med "till motionerna" bort ha följande lydelse:

Utskottet anser att upplåtelseformen bostadsrätt i likhet med småhusägandet har betydande fördelar från både samhällsekonomisk och familjeekonomisk synpunkt. Det är därför enligt utskottets mening rimligt att möjligheterna att få lån vid förvärv av bostadsrätt och småhus är likvärdiga.

I likhet med motionärerna anser utskottet att bostadsrättens värde som kreditsäkerhet bör stärkas. Ett sätt att åstadkomma detta är att införa en möjlighet att inteckna bostadsrätt. Vid remissbehandling år 1983 av en motion med liknande syfte som de nu aktuella ställde sig också flera remissinstanser bakom motionens syfte (se LU 1983/84:4).

På grund av det anförda bör regeringen enligt utskottets mening lägga fram förslag till författningsändringar som leder till ökade möjligheter att ställa säkerhet vid lån för köp av bostadsrätt. Ställningstagandet innebär att syftet med motionerna L508 och L724 yrkande 2 blir i allt väsentligt tillgodosett.

dels att utskottets hemställan under moment 3 bort ha följande lydelse:

3. beträffande *bostadsrätt som säkerhet för lån*

att riksdagen med anledning av motionerna 1987/88:L508 och 1987/88:L724 yrkande 2 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört om förslag till författningsändringar som leder till ökade möjligheter att ställa säkerhet vid lån för köp av bostadsrätt.