

Civilutskottets yttrande

1979/80:6 y

över motion om inskränkning i rätten att överlåta bostadsfastighet m. m.

Till lagutskottet

Lagutskottet har hemställt om civilutskottets yttrande över motion 1979/80:339 av Lars-Erik Lövdén (s) och Kurt Ove Johansson (s). Motionärerna föreslår att riksdagen skall begära förslag som skingrar rättslig oklarhet och ger kommunerna uttryckligt lagligt stöd att använda överlåtelseförbud vid försäljning av bostadsfastigheter och som gör det möjligt att begränsa en tomträtthavares rätt att överlåta tomträtten. Med begreppet överlåtelseförbud synes motionärerna ha avsett klausuler såväl om att fastigheten inte får säljas eller i vart fall inte säljas utan överlåtarens medgivande (direkta överlåtelseförbud) som om förbud vid visst vite att sälja fastigheten (indirekta överlåtelseförbud).

Jordabalken förutsätter att överlåtelseförbud kan förekomma vid fastighetsöverlåtelser. Sådana förbud används också i många kommuner. Det är obestritt att oklarhet råder bl. a. om i vilka fall nämnda överlåtelseförbud är rättsligen giltiga och därmed bindande för köparen och tredje man. Däremot gäller ett uttryckligt förbud mot inskränkningar i tomträtthavarens rätt att överlåta tomträtten. De remissinstanser som yttrat sig över bostadsstyrelsens i motionen nämnda kartläggning anges (prop. 1979/80:100 bilaga 16 s. 63) överlag framhålla att det är angeläget att rättsverkningarna av de olika avtalskonstruktionerna om överlåtelseförbud vid fastighetsförsäljning kartläggs. Flera remissinstanser har också föreslagit att överlåtelseförbud skall få användas även vid tomträttsupplåtelse.

Frågorna om inskränkningar i rätten att överlåta en bostadsfastighet med hänsyn till bostadspolitiskt grundade bedömningar av överlåtelsepriset har aktualiserats i första hand när det gäller småhus som bebos av ägaren. Syftet har där ytterst varit att motverka en oskälig prisstegring på bostäderna och därmed sänka boendekostnaderna. När det gäller statligt belånade småhus finns också i bostadsfinansieringsförordningen (1974:946) låneregler vilkas innehåll knyter an till en typ av köpeskillingskontroll. Denna kontroll innebär att det statliga bostadslänet under viss tid inte får övertas av en köpare om överlåtelsepriset anses för högt. Till väsentlig del får detta system anses motiverat av det allmänt omfattade syftet att hindra att värdet av de framtida statliga räntesubventionerna kapitaliseras i säljarens hand utan någon motprestation från denne och att subventionerna därmed mister sin grundläggande boendekostnadssänkande funktion. Inbyggt i systemet har emellertid också varit ett mer allmänt syfte att hålla boendekostnaderna nere

och motverka spekulativa tendenser som kan utlösas genom utnyttjande av ett bristande samband mellan utbud av och efterfrågan på bostäder med vissa egenskaper. Detta senare motiv har bekräftats genom de förslag som regeringen lagt fram i den senaste budgetpropositionen (bilaga 16 s. 57–63). Där läggs fast en kommunernas rätt att – genom borgensvägran eller eljest genom sitt yttrande över en ansökan att få överta ett statligt bostadslån – ta en avgörande ställning till om lånet får övertas. Denna rätt gäller under hela lånets löptid och sålunda även då subventionerna upphört. Hithörande frågor har behandlats i betänkande CU 1979/80:22. Effekten av sådana åtgärder är naturligen beroende på det kvarvarande lånets storlek och möjligheterna att lösa in det eller ersätta det med andra krediter.

Det bör noteras att bostadsstyrelsens nämnda kartläggning inte utgår från prisstegring i allmänhet utan från ett specifikt spekulationsbegrepp.

Vid förvärv av hyreshus kan krävas tillstånd enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. Frågan om tillståndsförutsättningarna, bl. a. när det gäller spekulativa överpriser, har behandlats i betänkande CU 1979/80:13 (s. 9–11).

Frågan om beskattning av realisationsvinst och därav följande effekter på prisbildningen faller inte inom civilutskottets beredningsområde.

Den principen är sålunda accepterad, att kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen kan få uttryck även genom åtgärder som syftar till att begränsa köpeskillingen vid överlåtelse av småhus som bebos av ägaren. Genom motionen har väckts frågan huruvida, utöver den till bostadslångivningen knutna köpeskillingskontrollen, klara rättsregler bör skapas som tillåter att detta syfte hävdas av kommunerna även genom överlåtelseförbud i skilda former och därmed undanröjer nuvarande ovisshet i denna del. Det kan då visserligen hävdas att oklarheter i gällande ordning får lösas i tillämpningen. Detta är emellertid knappast rationellt och i vart fall olämpligt med hänsyn till såväl de enskilda avtalsparternas som kommunens berättigade intressen. Det kan också hävdas att det inte heller är lämpligt att riksdagen påkallar förslag i ämnet från regeringens sida utan att det önskade förslagets närmare innebörd och konsekvenser preciserats. Enligt civilutskottets mening skulle den bästa lösningen vara att överväganden i lämplig form gjordes om och i så fall hur lagregler om överlåtelseförbud vid fastighetsförsäljning skulle kunna utformas så att de tillgodoser avsett syfte utan att medföra oavsedda och inte godtagbara inskränkningar för fastighetens ägare. Den praktiska användbarheten av sådana regler bör härvid bedömas bl. a. mot bakgrund även av bestämmelserna om jämkning av avtalsvillkor i 36 § avtalslagen. Vad som sålunda anförts om överlåtelseförbuden i äganderättsfallen bör gälla även för överväganden om tillåtligheten av förbud mot att överlåta tomträtt. Angivna överväganden och remissynpunkter på dem får därefter bilda utgångspunkt för ytterligare bedömningar av innehållet i de yrkanden som ställts i motionen. Civilutskottet förordar

därför att lagutskottet föreslår riksdagen att med anledning av motionen påkalla överväganden enligt vad ovan anförts.

Stockholm den 8 maj 1980

På civilutskottets vägnar

KJELL A. MATTSSON

Närvarande: Kjell A. Mattsson (c), Per Bergman (s), Oskar Lindkvist (s), Karin Ahrlund (fp), Lars Henrikson (s), Thure Jadestig (s), Elvy Olsson (c), Bertil Danielsson (m), Birgitta Dahl (s), Sven Eric Åkerfeldt (c), Magnus Persson (s), Bertil Dahlgren (fp), Jan Eric Virgin (m), Per Olof Håkansson (s) och Erik Olsson (m).

