

Nr 1212

av herr Engström m. fl.
i anledning av Kungl. Maj:ts proposition nr 12 med förslag
till bostadsrättslag, m. m.

Propositionen 12 år 1971 med förslag till ny bostadsrättslag m. m. innehåller väsentliga förbättringar jämfört med gällande lag. De grundläggande förbättringarna är:

1. Bostadsrättsinnehavarnas ställning förbättras genom att ekonomisk plan skall upprättas och godkännas av länsstyrelsen innan förening får upplåta bostadsrätt. Bostadsrättsinnehavarna garanteras representationsrätt i föreningens styrelse under produktionsskedet. Bostadsrättshavaren får rätt att frånträda bostadsrätten om avgiftshöjningen blir väsentlig i jämförelse med den avgift som gällt vid teckningen av bostadsrätt. Äkta makes ställning förbättras.

2. Nyttjanderätt till lägenhet, som upplåtits med bostadsrätt, kan inte förverkas genom att den som erhållit bostad på grund av anställning skaffar annat arbete.

Den stora svaghet som kvarstår är att bostadsrättslägenhet fortfarande kan utnyttjas som försäljningsobjekt och att ingen offentlig kontroll skall ske av på vilka ekonomiska grunder bostadsrätt överlåtits.

Rätten att utnyttja bostadsrättslägenhet som handelsvara grundläggs i § 10. Gällande lagbestämmelse om rätt att utbjuda bostadsrätt, som övertagits av dödsbo på offentlig auktion, bibehålles. De vanliga argumenten att man inte kan kontrollera uppgörelser under bordet ligger till grund för att regeringen avfärdar frågan om offentlig kontroll. Svårigheterna att kontrollera överlåtelsesumma får enligt vår mening inte utgöra motiv för att man skall avstå från offentlig kontroll.

Bostadsrättslagen bör vara en anvisning för att pressa ned hyror och insatser och ett medel för en alltigenom socialt inriktad bostadspolitik. Genom att slopa bestämmelsen att bostadsrättslägenhet får utjudas på offentlig auktion skulle lagen ge en klar anvisning om att bostadsrättslägenhet inte får betraktas som handelsvara. Rätten, att efter i § 10 stipu-

lerad tid överta bostadsrätten, bör överföras på föreningen, varvid grunden för ersättning bör vara bostadsrättens faktiska värde. Motsvarande bör även gälla § 12.

Rätt att bilda bostadsrättsförening bör enligt vår mening endast tillerkännas kooperativt bostadsföretag. Privata juridiska personer bör inte ha rätt att förvärva bostadsrätter. Enskild person bör endast kunna förvärva en bostadsrätt. Bostadsrättslägenhet bör endast i undantagsfall utnyttjas som hyreslägenhet. Departementschefen kringgår i hög grad dessa frågor. En del av frågeställningarna tas upp i remissyttrandena. Flera remissinstanser avstyrker att bostadsrättslägenheter upplåts med bostadsrätt till juridiska personer. SABO anser att särskilda skäl bör föreligga för att juridiska personer skall få förvärva flera bostadsrätter. SABO anser vidare att man bör begränsa rätten att uthyra bostadsrättslägenhet som hyreslägenhet.

Departementschefen anför till frågan om uthyrning främst två skäl.

1. Lokaler bör kunna uthyras med hyresrätt.
2. Förening kan ha behov av att upplåta bostadsrättslägenheter som hyreslägenheter till egna anställda.

Båda dessa undantag kan accepteras. Men departementschefen anför därutöver att förening på grund av situationen på bostadsmarknaden inte omedelbart kan finna "spekulanter" till samtliga lägenheter som är avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Detta förhållande torde nästan alltigenom bero på att insatserna är för höga. Sänkning av hyror och insatser genom åtgärder för att tränga tillbaka spekulatören på bostadsmarknaden får givetvis genomföras i annat sammanhang. Varken bostadsrättslagen eller den allmänna hyreslagen bör dock innehålla lagtext som legaliserar höga hyror och insatser samt att bostaden betraktas som en handelsvara.

§ 40 bör därför innehålla en bestämmelse att endast kooperativt företag äger rätt att bilda bostadsförening samt att privat juridisk person inte kan förvärva bostadsrätt till lägenhet. Vidare bör anges att bostadsrättslägenhet inte får hyras ut som hyreslägenhet annat än till föreningens egna anställda samt att enskild person i princip endast kan förvärva en bostadsrätt.

Med stöd av det anförda kan följande tre huvudlinjer anges för utformningen av en ny bostadsrättslag:

