

Bostadsutskottets betänkande

1983/84: 27

om ändringar i förköpslagen (1967: 868) m. m. (prop. 1983/84: 141)

Sammanfattning

I betänkandet behandlas proposition 1983/84: 141 med förslag till lag om ändringar i förköpslagen (1967: 868) m. m. samt 13 motioner.

Propositionen innehåller förslag om utvidgade möjligheter till kommunala förköp enligt förköpslagen. Förköp skall enligt förslaget få ske för genomförande av detaljplaner och för ombyggnader som sker för att tillgodose bostadsförsörjningen eller något ändamål som anknyter till den. Förköp föreslås också få ske för tillgodoseende av väsentligt behov av mark eller anläggning för idrott eller friluftsliv, för bevarande av kulturhistoriskt eller miljömässigt värdefull bebyggelse och för att säkerställa bostäder åt permanentboende inom områden där det råder en avsevärd efterfrågan på fritidshus. Beträffande den sistnämnda förköpsmöjligheten föreslås också vissa förbättrade finansieringsmöjligheter. Dessutom föreslås i propositionen att kommuner skall få förvärva fast egendom som berörs av en s. k. intresseanmälan enligt lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärf för ombildning till bostadsrätt (ombildningslagen) utan föregående hembud till den bostadsrättsförening som gjort intresseanmälan.

I motioner (m), (c) och (fp) med anledning av propositionen yrkas avslag på propositionen. Övriga i betänkandet behandlade motioner berör dels förköpslagen, dels ombildningslagen, dels bostadsrättslagen (1971: 479) samt dels lagen (1975: 1132) om förvärf av hyresfastighet (tillståndslagen). I flera motioner (m) begärs att förköpslagen skall upphävas. Andra motioner (s) rör tillämpligheten av denna lag samt frågor om vissa avgifter. I motioner (m), (c) och (fp) yrkas bl. a. beträffande de ovannämnda lagarna att flera ändringar som trätt i kraft den 1 juli 1983 skall upphävas.

Utskottet tillstyrker förslagen i propositionen och avstyrker däremot stående motioner. Även övriga motionsyrkanden avstyrks – i vissa fall med hänvisning till att motionsförslagen blir tillgodosedda genom de i propositionen föreslagna lagändringarna.

I reservation (m, fp) yrkas avslag på propositionen såvitt avser förslag om förköp för att säkerställa bostäder åt permanentboende. I reservation (m, c, fp) yrkas avslag på propositionen i övrigt. Vidare har reservation (m, c, fp) avgivits med innebörd att allmännyttiga bostadsföretag inte skall undantas från ombildningslagen samt att tillståndslagen i vissa hänseenden skall ges det innehåll den hade före halvårsskiftet 1983. Det gäller bl. a. att Sveriges bostadsrättsföreningars centralorganisation enligt lagen skall likställas med HSB och Riksbyggen.

1. Proposition

Regeringen har i proposition 1983/84: 141 efter föredragning av statsrådet Gustafsson föreslagit riksdagen att

dels anta vid propositionen fogade förslag till

1. lag om ändring i förköpslagen (1967: 868),
2. lag om ändring i lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt,

dels godkänna att lån av statsmedel får ges vid förvärv av fastigheter somförköpts för att säkerställa bostäder åt permanentboende på de villkor som i regeringsprotokollet har angetts.

Propositionens lagförslag har som bilaga I fogats till detta betänkande.

2. Motionerna

I detta sammanhang behandlar utskottet

dels de under allmänna motionstiden 1983 väckta motionerna 1982/83:

347 av Kurt Ove Johansson och Lars-Erik Lövdén (båda s) vari hemställs att riksdagen hos regeringen begär förslag till sådan ändring i förköpslagen att förköpsrätt otvetydigt föreligger när man endast avser att ändra lägenhetsfördelningen i ett bostadshus,

360 av Ulf Adelsohn m. fl. (m) vari såvitt nu är i fråga hemställs

(7) att riksdagen upphäver förköpslagen (1967: 868),

1546 av Sivert Andersson och Stig Gustafsson (båda s) vari hemställs att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om att lagförslag som innebär vidgad kommunal förköpsrätt bör föreläggas riksdagen,

dels de under allmänna motionstiden 1984 väckta motionerna 1983/84:

923 av Ulf Adelsohn m. fl. (m) vari såvitt nu är i fråga hemställs

(1) att riksdagen beslutar ändra bostadsrättslagen (1971: 479) i enlighet med vad i motionen anförts vad avser lägsta andel av hyresgästerna som biträder förvärv av hyresfastighet,

(2) att riksdagen beslutar ändra lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt (1982: 352) på sätt angivits i motionen beträffande förvärv av offentligt ägd fastighet,

(5) att riksdagen beslutar upphäva de ändringar i lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. (1975: 1132), som genomfördes med anledning av proposition 1982/83: 153,

(6) att riksdagen hos regeringen begär att lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. (1975: 1132) utvärderas,

(13) att riksdagen upphäver förköpslagen (1967: 868),

1105 av Kjell Mattsson m. fl. (c) vari hemställs att riksdagen i enlighet med vad i motionen föreslagits beslutar att ändra

- a. lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastigheter,
- b. bostadsrättslagen (1971: 479),
- c. lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt,

1996 av Lars-Erik Lövdén och Kurt Ove Johansson (båda s) vari hemställs att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts om ändringar i lagen om förvärv av hyresfastigheter.

2007 av Nils Svensson m. fl. (s) vari hemställs att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts angående avgiftsbeläggning av förköps- och tillståndsärenden.

2113 av Jan-Erik Wikström m. fl. (fp) vari såvitt nu är i fråga hemställs

(1) att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om bostadsrätter,

(3) att riksdagen beslutar anta i bilaga till motionen framlagda lagförslag till

- a. ändring i lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.,
- b. ändring i lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt,
- c. ändring i bostadsrättslagen (1971: 479),

2418 av Margaretha af Ugglas m. fl. (m) vari hemställs

- 1. att riksdagen beslutar upphäva förköpslagen (1967: 868),
- 2. att riksdagen, därest yrkandet under 1. icke skulle bifallas, antager följande förslag till lag om ändring i förköpslagen (1967: 868),

1 §

Kommun har förköpsrätt enligt denna lag vid försäljning omfattande sådan fast egendom som med hänsyn till den framtida utvecklingen kräves för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning. Kommun har även förköpsrätt vid försäljning omfattande sådan fast egendom som behöver rustas upp, *för såvitt denna upprustning ej kan åstadkommas på annat sätt.*

Förköpsrätt föreligger även vid försäljning av tomträtt i sådan egendom som avses i första stycket. Vad i lagen sägs om fast egendom eller fastighet skall, om ej annat är föreskrivet, i tillämpliga delar gälla även tomträtt. Vad som sägs om lagfart skall, när försäljning omfattar tomträtt, i stället avse inskrivning av förvärv av tomträtt.

dels de med anledning av propositionen väckta motionerna 1983/84:

2714 av Rolf Dahlberg m. fl. (m) vari hemställs

- 1. att riksdagen avslår proposition 1983/84: 141,
- 2. att riksdagen beslutar att förköpslagen skall avskaffas.

2715 av Kerstin Ekman m. fl. (fp) vari såvitt nu är i fråga hemställs

(1) att riksdagen beslutar avslå proposition 1983/84: 141,

2716 av Jan-Eric Virgin (m) vari hemställs

- 1. att riksdagen avslår proposition 1983/84: 141,
- 2. att riksdagen beslutar att som sin mening ge regeringen till känna vad i motionen anförts om förköp av mark som behövs för friluftsliv,

3. att riksdagen beslutar att som sin mening ge regeringen till känna vad i motionen anförts om förköp av fast egendom som är värdefull ur kulturhistorisk eller miljömässig synpunkt,

27/7 av Kjell Mattsson m. fl. (c) vari hemställs

1. att riksdagen beslutar att avslå regeringens hemställan om ändring i förköpslagen (1967: 868) med undantag av förslaget under avsnitt 2.6 Förköp för att säkerställa bostäder åt permanentboende,

2. att riksdagen beslutar att avslå regeringens hemställan om ändring i lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

3. att riksdagen beslutar att avslå regeringens förslag om lån av statsmedel vid förvärv av fastigheter som förköpts för att säkerställa bostäder åt permanentboende.

Statssekreteraren i bostadsdepartementet har i skrivelser till bostadsutskottet den 20 mars och den 3 april 1984 för utskottets kännedom överlämnat material bl. a. från Härjedalens kommun och Varbergs kommun.

3. Utskottet

3.1 Inledning

I detta betänkande behandlas några markpolitiska styrmedel i lagstiftningen. Expropriationslagstiftningen berörs inte, men utgör en bakgrund till vissa av de ändringar i förköpslagstiftningen som föreslås i propositionen.

Förköpsinstitutet skiljer sig från expropriationen främst genom att förköp endast kan ske när två parter redan träffat avtal om en försäljning. Förköpet innebär att en tredje part får överta köparens rätt på samma villkor som redan avtalats. Expropriationen innebär däremot principiellt en ovillkorlig rätt för den exproprierande att oavsett ägarens dispositioner, men efter tillståndsprövning, få ta mark i anspråk för vissa ändamål.

Förköpsregler infördes i modern svensk rätt första gången 1943 genom att vissa jordbruksarrendatorer gavs rätt att förvärva den arrenderade fastigheten när denna såldes eller gick i byte. En mer vittgående företrädesrätt för arrendatorer att förvärva arrendestället föreslås i den till innevarande riksmöte avgivna och till lagutskottet remitterade propositionen 1983/84: 136. Under åren 1948 till 1965 fanns bestämmelser i fråga om vissa jordbruksfastigheter om förköpsrätt för staten (kronan). Genom *förköpslagen* (1967: 868), vilken trädde i kraft den 1 januari 1968, gavs kommunerna rätt att i vissa fall förköpa fastigheter. Av förarbetena (prop. 1967: 90, 3LU 54) framgår att ett av huvudsyftena med lagstiftningen var att dämpa markprisstegringar och att dra in oförtjänt värdestegring till det allmänna.

Ett liknande slags företrädesrätt som nu föreslås i prop. 1983/84: 136 för arrendatorer infördes för hyresgäster redan den 1 juli 1982 genom lagen

(1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt, här fortsättningsvis benämnd *ombildningslagen*. Hyresgästernas företrädesrätt enligt lagen är emellertid underordnad den kommunala förköpsrätten enligt förköpslagen (prop. 1981/82:169, s. 38, 54). I den nu avlämnade propositionen finns förslag rörande ombildningslagen, och i betänkandet behandlas dessutom flera motioner som berör denna.

Ett annat sätt för samhällsorganen att kontrollera markanvändningen är genom lagregler som ålägger en förvärvare av fast egendom att inom viss tid söka tillstånd hos myndigheterna till förvärvet och därvid visa sin lämplighet att inneha egendomen. Aktuell i detta betänkande är lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m., *tillståndslagen*. Denna lag gäller inte bara vid förvärv av fast egendom utan också förvärv av lös egendom i form av aktier eller andelar i vissa bolag som äger hyresfastighet. I lagen ges vidare regler om förköpsrätt för kommun vid tillståndspliktig överlåtelse av aktier. Tillståndslagen berörs i flera motioner, varav vissa särskilt aktualiserar frågor om övergång från hyresrätt till bostadsrätt.

3.2 Förköpslagen

Förköpslagen ger kommunerna förköpsrätt vid försäljning av sådan fast egendom som med hänsyn till den framtida utvecklingen krävs för tätbebyggelse och därmed sammanhängande anordning. Sedan 1 januari 1974 gäller förköpsrätten även vid överlåtelse av tomträtt (prop. 1973: 22, CU 18). Genom lagändring, som trädde i kraft den 1 januari 1975, tillades kommunerna även förköpsrätt vid försäljning av sådan fast egendom som behöver rustas upp (prop. 1974:152, CU 36).

I den nu aktuella propositionen läggs fram förslag om utvidgningar av den kommunala förköpsrätten. I några motioner ifrågasätts emellertid behovet av en kommunal förköpsrätt över huvud taget. Utskottet behandlar först dessa motioner.

3.2.1 Upphävande av förköpslagen

I motionerna 1982/83: 360, yrkande 7 och 1983/84: 923, yrkande 13, 2418, yrkande 1 samt 2714, yrkande 2 (alla m) hemställs att riksdagen skall upphäva förköpslagen. Som skäl anges att kommunerna redan har en mycket stark ställning gentemot enskilda fastighetsägare genom sin tillgång till planmonopol, expropriationsrätt och överlägsna ekonomiska och personella resurser. Om en kommun som vill förvärva en fastighet inte kan komma överens med ägaren till denna har kommunen alltid möjlighet att tillgripa expropriation. Kommunens ställning bör inte vara starkare och något behov av förköpsrätt föreligger därför inte enligt motionärernas mening.

Riksdagen har vid flera tillfällen tagit ställning till yrkanden om förköps-

+1 Riksdagen 1983/84. 19 saml. Nr 27

lagens upphävande. Vid det senaste tillfället, år 1982, uttalade civilutskottet att en klar majoritet hade ställt sig bakom förköpslagens huvudprinciper och ansett att den bör behållas. Några nya argument hade inte tillförts, varför motionsförslaget avstyrktes (CU 1981/82: 14).

Bostadsutskottet ser inte heller nu någon anledning att frångå den bedömning om behovet av förköpslagen som gjorts flera gånger tidigare. Utskottet avstyrker därför motionerna.

3.2.2 Utvidgade grunder för förköp m. m.

3.2.2.1 Förköp för att genomföra en detaljplan

Enligt 1 § första stycket förköpslagen har en kommun rätt att förköpa sådan fast egendom som med hänsyn till den framtida utvecklingen kräves för tätbebyggelse och därmed sammanhängande anordning. Samma ordalag används i 2 kap. 1 § första stycket expropriationslagen (1972: 719) för att ange en av tillståndsgrunderna för expropriation.

Trots att bestämmelserna stämmer överens till ordalagen anges i propositionen att det i praxis är möjligt att exproprieras men inte förköpa för att genomföra en stadsplan. I en motion (s) till 1981 års riksdag uppmärksammades frågan. Civilutskottets majoritet (s) (CU 1981/82: 14) fann det otillfredsställande från kommunal synpunkt att det inte syntes vara möjligt att genom förköp initiera kompletterande bebyggelse på inte utbyggda delar av ett planområde. I en reservation (m, c, fp) förordades att förköp för att genomföra stadsplan inte borde införas. Riksdagen godkände vad i reservationen förordats.

I propositionen läggs fram förslag i syfte att förbättra möjligheterna till förköp i nu berört avseende. Sammanfattningsvis innebär förslaget följande. Förköp inom områden med stadsplan eller byggnadsplan föreslås kunna ske dels för att få till stånd en planenlig bebyggelse av tomtmark som inte är bebyggd i huvudsaklig överensstämmelse med planen, dels för att i kommunens ägo överföra mark som är avsedd för något annat ändamål än enskilt byggande. En sådan utvidgning av förköpsrätten anses motiverad med hänsyn till det starka kommunala intresset av att antagna planer verkligen blir genomförda. En utvidgad förköpsrätt innebär också den fördelen att expropriation eller inlösen kan undvikas i vissa fall. Föredragande statsrådet anser vidare att det inte bör ske någon avvägning vid tillståndsprövningen mellan kommunens och den enskilda fastighetsägarens möjligheter att genomföra planer, utan det bör vara tillräckligt att planen inte är genomförd och att kommunen gör sin förköpsrätt gällande.

Lagtekniskt ansluter förslaget till lagrådets uppfattning att den utvidgade tillämpning som önskas kan åstadkommas utan någon justering av lagtexten i det här aktuella avseendet, eftersom 1 § förköpslagen i övrigt allmänt omarbetas och motivuttalandena därför kan vinna beaktande.

I motionerna 2714 (m) yrkande 1, 2715 (fp) yrkande 1 och 2716 (m) yrkande 1 föreslås att riksdagen avslår propositionen. Ett yrkande om

avslag på propositionen såvitt gäller ändringar i förköpslagen framförs även i motion 2717 (c) yrkande 1, dock att motionärerna godtar propositionsförslaget om förköpsmöjligheter för att säkerställa bostäder åt permanentboende. Detta förslag behandlas nedan (avsnitt 3.2.2.5).

I motion 2714 (m) anförs att det är utmanande att det i tillståndsärenden enligt propositionen inte skall tas någon hänsyn till en enskild fastighetsägares möjlighet att genomföra en detaljplan. Det görs vidare gällande att denna ståndpunkt strider mot förarbetena till 1974 års riksdagsbeslut om förköpslagen och de föreslagna övergångsbestämmelserna till det till lagrådet remitterade förslaget till ny plan- och bygglag. I motion 2717 (c) anförs att förköpslagen endast bör användas där det enligt beslutade planer framgår att förändring av markanvändningen skall ske. I stället bör det tidigare till riksdagen lämnade, men återkallade förslaget till lag om exploaterings-samverkan genomföras för att främja samverkan mellan fastighetsägare i fråga om ny- och ombyggnader enligt gällande detaljplaner. Reformeringen av byggnadslagstiftningen bör också avvaktas. I motion 2715 (fp) görs gällande att kommunerna samlat på sig stora fastighetsbestånd utan att alltid ha klart för sig hur dessa skall användas. Dessa stora bestånd anges dessutom binda stora ekonomiska resurser till tveksam nytta för skattebetalarna.

Förslaget i propositionen överensstämmer med de intentioner som kom till uttryck i civilutskottets betänkande CU 1981/82:14. Utskottet kan inte dela de invändningar som framförs i motionerna mot den föreslagna utvidgade tillämpningen av förköpslagen i fråga om mark som inte blivit bebyggd på det sätt som anges i gällande planer. Tvärtom finns det, som också framhålls i propositionen, ett betydande kommunalt intresse av att planerna verkligen blir genomförda. Detta intresse understryks f. ö. inte bara i lagrådsremissen om plan- och bygglag utan har också kommit till uttryck i den gällande byggnadslagstiftningen, t. ex. i det s. k. aktualitetskravet för uppgörande av stadsplan i 12 § byggnadsstadgan (1959:612).

Frågan om avvägningen mellan kommunens resp. den enskilde fastighetsägarens möjligheter att genomföra planen bör inte nu lösas på något annat sätt än det som anvisades redan när möjligheten infördes att förköpa en fastighet för upprustning (prop. 1974:152 s. 29). Kommunen bör alltså ha en principiell företrädesrätt även om förvärvaren i och för sig kan ha resurser att genomföra planen i egen regi. Det sagda hindrar inte att regeringen någon gång kan finna motiverat att vägra tillstånd till förköpet för att detta framstår som obilligt, t. ex. om förvärvaren redan lagt ned ett betydande förberedelsearbete på att ordna bebyggelse på den förvärvade marken i enlighet med planen.

Det finns alltså goda skäl för en anslutning till vad i propositionen anförts om att förköp bör kunna ske dels för att få till stånd en planenlig bebyggelse av tomtmark som inte är bebyggd i huvudsaklig överensstämmelse med planen, dels för att i kommunens ägo överföra mark som är avsedd för annat ändamål än enskilt bebyggande.

Vad i propositionen föreslagits om förköp för att genomföra detaljplan tillstyrks av utskottet. Motionerna 2714 (m) yrkande 1, 2715 (fp) yrkande 1, 2716 (m) yrkande 1 och 2717 (c) yrkande 1 avstyrks, samtliga yrkanden såvitt nu är i fråga.

3.2.2.2 Förköp och stadsförnyelse

Kommunens förköpsrätt för sådan fast egendom som behöver rustas upp förutsätter enligt uttalande i förarbetena att upprustningsbehovet inte är obetydligt från kvalitativ och kvantitativ synpunkt (prop. 1974:152 s. 29). I praxis har bedömningen av huruvida det föreligger ett upprustningsbehov eller ej skett med visst hänsynstagande till om fastighetens standard över- eller understiger lägsta godtagbara standard enligt bostads-saneringslagen (1973:531). Fall där det enbart har varit fråga om att ändra lägenhetsindelningen i en fastighet har hittills inte bedömts som upprustning enligt förköpslagen.

Inte heller har enbart en miljömässig omvandling av t. ex. gårdsutrymmen ansetts innefatta tillräckliga upprustningsåtgärder enligt förköpslagen (se t. ex. regeringens beslut 1980-04-10, Pl 1345/79).

Förköpslagens begränsade tillämplighet har även i fråga om den här aktuella typen av stadsförnyande åtgärder uppmärksamats i riksdagen. Med anledning av en motion (s) med yrkande om ändring av förköpslagen så att den kan användas vid ändring av lägenhetsindelningen anförde civilutskottet (CU 1981/82:14, s. 5).

Enligt utskottets uppfattning är det knappast möjligt att utifrån gällande lagmotiv dra slutsatsen att förköpsrätt generellt inte föreligger i de fall som motionärerna tar upp. Utskottet har tidigare tolkat regeringsbeslut som avseende en prövning i det enskilda fallet av ombyggnadsbehovets tyngd. De generella uttalanden som regeringen gjort har emellertid skapat en osäkerhet om förköpsförutsättningarna i denna del som bör undanröjas snarast. Det räcker här inte med att ytterligare vänta på nya beslut i tillståndsärenden efter föredragning av bostadsministern för att eventuellt ingripa om mönstret inte ändras. Klarhet i frågan utifrån kommunernas synpunkt bör skapas genom en översyn av dessa regler och en lagändring som tillgodoser motionärernas önskemål. Riksdagen bör därför begära förslag därom från regeringen.

Riksdagen biföll emellertid en reservation (m. c. fp) i vilken anfördes att någon åtgärd från riksdagens sida inte kunde anses påkallad.

I propositionen föreslås att förköpsrätten utvidgas till att omfatta, utöver fast egendom som behöver rustas upp, även sådan egendom som behöver byggas om för att tillgodose bostadsförsörjningen eller något ändamål som anknyter till den. Som exempel på åtgärder som faller inom ramen för den utvidgade bestämmelsen nämner föredragande statsrådet fastigheter där lägenhetsindelningen bör ändras med hänsyn till bostadsförsörjningen eller för att hindra boendesegregation. Vidare nämns ombyggnader för att un-

derlätta tillgängligheten för äldre och handikappade samt anläggning för gemensamt behov av t. ex. lekplatser och daghem. Kommunen bör kunna göra sannolikt att ombyggnadsbehovet kommit till uttryck i dess planering, t. ex. i ett bostadsförsörjningsprogram. Inte heller i de fall det nu är fråga om bör det vid bedömningen av om kommunerna skall ges tillstånd till förköp eller ej enligt departementschefens uppfattning ske någon avvägning mellan kommunens resp. den enskilde fastighetsägarens möjlighet att genomföra ombyggnader.

I den under allmänna motionstiden 1983 väckta motionen 1982/83: 347 begärs förslag från regeringen som gör det otvetydigt att förköpslagen är tillämplig för ändring av lägenhetsindelning.

Frågan om den enskilde fastighetsägarens möjlighet att genomföra upprustning tas upp i motion 2418 (m) yrkande 2. Där begärs att nuvarande lydelse av 1 § första stycket förköpslagen skall förse med det tillägget att förköp inte skall få ske om upprustningen kan åstadkommas på annat sätt. I motionen tas som utgångspunkt ett i december 1983 av Stockholms kommun fattat beslut om förköp av en fastighet med klart upprustningsbehov, en fastighet som köpts av ett stort seriöst byggnadsföretag med avsikt att utföra en genomgripande ombyggnad.

I motion 2714 (m) framhålls som ett skäl för det generella avslagsyrkandet på propositionen att ett bostadsförsörjningsprogram inte kan utvisa ombyggnadsbehov i enskilda fastigheter och att ett sådant program inte heller har någon rättsverkan mot enskild.

I motionen 2717 (c) med yrkande om avslag på propositionen anför att lösningen av de berörda stadsförnyelseproblemen bör nås genom att fastighetsägarna stimuleras att genomföra önskvärda förändringar.

De i motionerna 2715 (fp) yrkande 1 och 2716 (m) yrkande 1 framförda avslagsyrkandena omfattar propositionen även såvitt nu är i fråga.

Utskottet vill även beträffande detta avsnitt av propositionen hänvisa till vad utskottet anförde i betänkandet CU 1981/82: 14. Genom den föreslagna lagändringen skapas önskvärda förutsättningar för kommunerna att på ett mer aktivt sätt än som hittills varit möjligt påverka lägenhetsindelningen i en fastighet och att åstadkomma miljöomvandlingar. Därmed är yrkandet i motion 1982/83: 347 (s) tillgodosett.

Vad som anförts i motion 2418 (m), yrkande 2, om avvägningen mellan kommunens resp. en enskild fastighetsägares möjlighet att själv svara för upprustningen bör inte föranleda att den generella principen om företräde för kommunen bryts igenom. Det sagda gäller även motion 2717 (c). Vad nu anförts innebär givetvis inte att utskottet ställer sig avvisande till att enskilda fastighetsägare förbättrar sina fastigheter.

Med anledning av vad i motion 2714 (m) anförts om betydelsen av ett ombyggnadsbehov dokumenterat i ett bostadsförsörjningsprogram delar utskottet den uppfattning som kommit till uttryck i propositionen om att det bör anses möjligt för kommunen att genom en hänvisning till programmet göra sannolikt att ett ombyggnadsbehov föreligger.

Vad nu anförts om förköp och stadsförnyelse innebär att utskottet ansluter sig till vad i propositionen föreslagits. De i detta avsnitt behandlade motionsyrkandena avstyrks sålunda.

3.2.2.3 Förköp av mark som behövs för idrott och friluftsliv

Även förslaget om att förköp skall få ske för att tillgodose ett väsentligt behov av mark eller anläggning för idrott och friluftsliv har sin grund i att föredragande statsrådet funnit nuvarande tillämpning av förköpslagen vara för begränsad. Enligt föredraganden bör förköpsrätt föreligga beträffande all mark som en kommun behöver förvärva för att tillgodose behovet av mark för friluftsliv. Det finns enligt hans uppfattning inte skäl att begränsa förköpsmöjligheterna till mark som behövs för tätortsinnevägarna i den kommun som utövar förköpsrätten. För dessa finns redan förköpsrätt enligt gällande regler och i detta avseende föreslås ingen ändring. En regel om utvidgat förköp bör utformas på samma sätt som motsvarande regel i 2 kap. 9 § expropriationslagen. Den omfattar därmed även mark eller anläggning som behövs för idrott.

Föredragande statsrådet anför att kommunen för att få förköpa måste kunna visa i sin planering att den behöver råda över marken på ett sådant sätt att det krävs att marken förvärvas. Behovet av mark för friluftsliv bör med andra ord vara av den arten att annan markanvändning bör underordna sig friluftslivsintresset och att detta inte kan garanteras på annat sätt än att marken förvärvas av kommunen.

De generella avslagsyrkandena på propositionen motiveras närmare i motionerna 2716 (m) och 2717 (c). I den förstnämnda motionen, yrkande 2, begärs ett tillkännagivande och det anförts att friluftslivets intressen nästan aldrig är så dominerande att det motiverar att det allmänna övertar hela äganderätten till en fastighet. I de enstaka undantagsfallen kan frivilliga köp eller expropriation användas. I den sistnämnda motionen anförts att föredragande statsrådets uttalande om de skäl som kommunen måste visa för att få tillstånd till förköp inte är tillräckligt inskränkande för att motivera förslaget i nu berörd del. De generella avslagsyrkandena i motionerna 2714 (m) yrkande 1 och 2715 (fp) yrkande 1 bör behandlas även i detta sammanhang.

Utskottet kan inte heller i det nu aktuella hänseendet ansluta sig till motionärernas invändningar. Utskottet noterar att det skall röra sig om ett väsentligt behov och att det uttalats att förköpsrätt föreligger då annan markanvändning bör underordna sig friluftslivsintresset och att detta inte kan garanteras på annat sätt än att marken förvärvas. Därmed har ställts upp vissa mer kvalificerade kriterier för tillämpligheten av förköp för tillgodoseende av friluftslivets och idrottens intressen. Utskottet tillstyrker propositionen och avstyrker motionerna i nu behandlad del.

3.2.2.4 Förför och bevarande

I propositionen redovisas bestämmelser som enligt gällande ordning kan tillämpas för att bevara byggnader som är värdefulla från kulturhistorisk eller miljömässig synpunkt, dvs. främst lagen (1960: 690) om byggnadsminnen, 2 kap. 8 § expropriationslagen och rivningsförbudet i 35 a § byggnadslagen (1947: 385). Utskottet vill därutöver erinra om 38 § byggnadsstadgan, som innehåller föreskrifter som vid byggnadslovsprövning dels gör det möjligt att inom ett bebyggelseområde som utgör en värdefull miljö ta särskild hänsyn till områdets egenart, dels förbjuda åtgärder som innebär en förvanskning av byggnader som är av större värde från historisk, kulturhistorisk eller konstnärlig synpunkt.

Föredraganden uttalar att det i dag finns många byggnader och bebyggelsemiljöer som bör bevaras utan att de av honom nämnda bestämmelserna kan tillämpas eller är bestämmelserna alltför omständliga och kostnadskrävande. Mot denna bakgrund föreslås att förför skall få ske för att bevara kulturhistoriskt eller miljömässigt värdefulla byggnader. Att en viss egenhet bör bevaras kan framgå av ett kommunalt beslut, t. ex. en kommunöversikt, områdesplan eller ett bevarandeprogram, eller ha kommit till uttryck i den fysiska riksplaneringen eller i material som i övrigt har tagits fram av de kulturvårdande myndigheterna. Inte heller vid denna förförgrund bör enligt föredraganden den principiella företrädesrätten vika för förvärfvarens önskemål att själv utföra de åtgärder som krävs för ett bevarande. Förvärfvarens intressen kan inte anses åsidosatta, eftersom kommunen inträder innan förvärfvaren hunnit inrätta sig på egendomen.

I motionerna 2716 (m) yrkande 3 och 2717 (c) argumenteras emot propositionen. I (m)-motionen begärs ett riksdagens tillkännagivande enligt motionen. Motionären framhåller att endast en mycket ringa del av kulturminnesvården utförs av det allmänna och att förslaget om en förförsmöjlighet mot denna bakgrund är både oacceptabelt och oförenligt med samhällets intresse. Det viktiga är att stimulera enskilda ägare och brukare till frivilliga insatser. Möjligheterna för en ägare att själv bestämma till vem han vill avyttra en byggnad som han lagt ned stora kostnader på utgör en avgörande drivkraft för sådana insatser. Motionären gör också gällande att det redan finns för många vanvårdade byggnader och miljöer i allmän ägo. Det senare uttalandet stöds även i (c)-motionen. Motionärerna nämner som exempel att Stockholms kommuns fastighetsförvaltning föreslagit att underhållsansvaret för vissa fastigheter bör anföras enskilda. Den kommunalekonomiska utvecklingen framöver innebär ingen säkerhet för att byggnader kommer att bevaras genom att de överförs i kommunal ägo.

Utskottet finner propositionsförslaget även i det förevarande avseendet vara välmotiverat. Bevarandefrågorna tillägs numera generellt större vikt i kommunerna än när förförslagen tillkom, och det är därför rimligt att förstärka kommunernas möjligheter att vara verksamma inom området. Propositionen tillstyrks. Däremot ställda motionsyrkanden avstyrks. För-

utom de båda ovannämnda motionerna 2716 (m) yrkande 3 och 2717 (c) omfattar utskottets ställningstagande även avslag på motionerna 2714 (m) yrkande 1 och 2715 (fp) såvitt nu är i fråga.

3.2.2.5 Förför för att säkerställa bostäder åt permanentboende

På förslag av ett enligt civilutskott (CU 1981/82: 17) beslöt riksdagen ge regeringen till känna vad utskottet anför om överväganden avseende bättre möjligheter att bevara permanentbostäder åt bofasta. Med anledning bl. a. av riksdagens beslut utarbetades promemorian (Ds Ju 1983: 11) Förbättrade möjligheter till kommunala förför. Regeringen har i propositionen tagit fasta på ett förslag i promemorian. Förslaget går i sin tur tillbaka på ett reservationsvis framfört förslag i fritidsboendekommitténs delbetänkande (Ds Bo 1981: 3) Fritidshus eller permanentbostad.

Propositionsförslaget innebär att förförätt införs för alla fastigheter som är bebyggda med hus som behövs som permanentbostäder, oavsett hur husen används vid tiden för försäljningen och vilket ändamål de ursprungligen varit avsedda för. Förförätten omfattar därmed även sådana småhus, som eljest inte får förföras. Eftersom det enligt propositionen inte anses rimligt att ta bort småhusundantaget i 3 § förförslagen och därmed belasta fastighetsomsättningen i hela landet när det gäller småhus med förförätt, föreslås att i förförslagen skall anges inom vilka kommunen som den nu behandlade förförgrunden skall gälla. Endast inom dessa upphävs sålunda småhusundantaget.

Förförätten för att bevara permanentboende skall enligt propositionen vara förbehållen områden där det råder en avsevärd efterfrågan på fritidsbostäder. En annan förutsättning är att det finns en efterfrågan på permanentbostäder i området. Att det råder en sådan efterfrågan kan kommunen belägga genom bostadskön eller andra intresseanmälningar. För förförätt fordras vidare att efterfrågan inte kan tillgodoses på ett från samhällssynpunkt önskvärt sätt.

Förförätten föreslås föreligga inom de kommuner som anges i bilaga till förförslagen. Regeringen skall dessutom meddela närmare föreskrifter om inom vilka områden av kommunerna som förförätten skall finnas. Den till lagförslaget fogade bilagan omfattar 18 kommuner. Bostadsdepartementet har i en skrivelse den 20 mars 1984 till bostadsutskottet anmält att sedan propositionen beslutats av regeringen även Härjedalens kommun beslutat förorda att förförätt skall föreligga för två delområden av kommunen (Funäsdalen och Vemdalen). Sedermera har departementet anmält att även Varbergs kommun anser att förför för att säkerställa bostäder åt permanent boende bör gälla inom viss del av kommunen.

Föredraganden framhåller två situationer för vilka regler bör meddelas om att tillstånd till förför skall vägras av regeringen. Den ena är att en försäljning inom ett utvalt område av en kommun avser endast egendom som omfattas av småhusundantaget och förförätten utövas på annan

grund än för att bevara permanentboende. Den andra situationen är att köparen avser att använda fastigheten för permanentboende. Han skall då göra detta sannolikt. Enbart ett påstående från förvärvaren att han skall bosätta sig på fastigheten bör inte godtas.

I motion 2714 (m) invänds mot propositionsförslaget att detta inte löser det prisstegringsproblem som efterfrågan på fritidsfastigheter medför. Det finns enligt motionärerna en betydande risk för att kommunerna kommer att köpa fastigheter som de inte kan sälja vidare annat än till lägre pris. Även i motion 2715 (fp) kritiseras propositionen, som anges medföra ökat krångel och byråkrati. I denna motion föreslås avslag på propositionen generellt och sålunda även såvitt nu är i fråga. Även det generella avslagsyrkandet i motion 2716 (m) yrkande 1 omfattar propositionen i nu behandlad del.

Vad i propositionen anförts som motiv för att införa den nu behandlade förköpsgrunden har vunnit utskottets anslutning. Förslaget tillstyrks uttryckligen i motion 2717 (c). Vad i motionerna 2714 (m) och 2715 (fp) anförts som motiv för att inte införa den i propositionen förordade ordningen har inte övertygat utskottet. Vad motionärerna anført synes utgå från deras principiella uppfattning om behovet av de i den nu behandlade propositionen förordade ändringarna i förköpslagen. Avslagsyrkandet i motion 2716 (m) yrkande 1 har inte närmare motiverats såvitt rör den nu föreslagna nya förköpsgrunden. Samtliga nu behandlade motionsyrkanden om avslag avstyrks.

Den bilaga som fogats till lagförslaget bör enligt utskottets uppfattning utökas med Härjedalens kommun så att det även inom områden av denna kommun blir möjligt att förköpa med hänvisning till den nu behandlade förköpsgrunden.

I propositionen föreslås förbättrade finansieringsmöjligheter för förvärv av fastigheter som förköpts för att säkerställa bostäder åt permanentboende. Utskottet har ingen erinran mot förslaget i denna del och föreslår att riksdagen godkänner att lån av statsmedel får ges vid förvärv av fastigheter som förköpts för det nu aktuella ändamålet.

Motionerna 2714 (m) yrkande 1, 2715 (fp) yrkande 1 och 2716 (m) yrkande 1 avstyrks såvitt nu är i fråga liksom motion 2717 (c) yrkande 3.

3.2.3 Förköp och hyresgästförvärv

Ombildningslagen trädde, som nämndes inledningsvis, i kraft den 1 juli 1982 (prop. 1981/82: 169, CU 41). Lagen innebär bl. a. att en fastighetsägare som vill sälja sin fastighet är skyldig att först erbjuda hyresgästerna att köpa den om hyresgästerna har bildat en bostadsrättsförening och denna har gjort en s. k. intresseanmälan hos inskrivningsmyndigheten. Lagen gäller alla fastigheter som innehåller minst fem lägenheter. Efter en lagändring, som trädde i kraft den 1 juli 1983, gäller lagen inte fastigheter som ägs av staten, kommun, landstingskommun, kommunalförbund, allmännyttigt

bostadsföretag som helt ägs av kommun eller landstingskommun (prop. 1982/83: 153, CU 31). I vissa fall får överlåtelse ske utan hembud till en bostadsrättsförening, t. ex. om staten är förvärvare.

I den nu föreliggande propositionen föreslås att det undantag som gäller för staten skall gälla också för kommunerna. Om en kommun köper en fastighet som berörs av intresseanmälan, skall fastigheten alltså inte hembjudas till bostadsrättsföreningen. Undantaget föreslås gälla endast för kommunen och alltså inte för t. ex. allmännyttiga bostadsföretag.

Vidare föreslås i propositionen i denna del att ordet "obilligt" i 9 § förköpslagen byts ut mot "oskäligt". Någon saklig ändring i förköpslagen är inte avsedd med detta utbyte.

I motion 1982/83: 1546 (s) betonas vikten av en vidgad kommunal förköpsrätt för omvandling av hyresrätt till bostadsrätt. Motionärerna hänvisar till en reservation (s) fogad till civilutskottets betänkande CU 1981/82: 41, i vilken anförts att de övergångar från hyresrätt till folkrörelsekooperativ bostadsrätt som kan vara önskvärda skall främjas med den kommunala förköpsrätten som hjälpmedel. Det hembudsystem som ombildningslagen bygger på kan enligt reservanterna vara berättigat om kommunen inte utnyttjar sin förköpsrätt och ett folkrörelsekooperativt företag inte är köpare. Motionärerna begär ett riksdagens tillkännagivande av att lagförslag bör föreläggas riksdagen om vidgad förköpsrätt i enlighet med de angivna principerna.

I motion 2717 (c), yrkande 2 yrkas avslag på propositionen i nu aktuell del. I motiveringen sägs bl. a. att bostadsrättsägandet bör utökas och det hänvisas till vad som utvecklas i motion 1105 (c). Yrkanden i motionerna 2714 (m), 2715 (fp) och 2716 (m) om avslag på propositionen omfattar även det nu behandlade lagförslaget.

Utskottet ansluter sig till de överväganden som görs i propositionen. Eftersom kommunerna redan genom förköp har företrädare framför ifrågasvarande hyresgästförvärv framstår det föreslagna undantaget från hembudsskyldigheten enligt ombildningslagen som en konsekvent förstärkning av kommunens rätt. Motionerna 2714 (m), 2715 (fp), 2716 (m) och 2717 (c) avstyrks sålunda i motsvarande del.

Syftet med motion 1982/83: 1546 (s) är tillgodosett genom förslaget i propositionen, varför även denna motion avstyrks.

3.2.4 Avgiftsbeläggning av förköpsärenden

I motion 2007 (s) föreslås att kommunerna skall få ta ut avgifter för sin handläggning av förköpsärenden och ärenden enligt tillståndslagen. Avgifterna skulle finansiera utökad kommunal rådgivning till allmänheten i dessa ärenden. Avgiften skulle kunna utgå med viss procentsats på köpeskillingen. Den skulle kunna tas ut antingen vid "ingivandet av ett ärende till kommunen eller vid erhållandet av kommunens beslut i ärendet". Om kommunen inte utövar sin förköpsrätt, skulle avgift eventuellt inte tas ut.

Även om utskottet har förståelse för syftet med motionärernas förslag finner utskottet det likväl inte rimligt att förorda att en avgift tas ut i förköpsärenden. Det måste principiellt anses mycket tveksamt att göra det möjligt för ena parten i ett förköpsärende – kommunen – att ta ut en avgift för arbetet med handläggningen av förköpsärenden. Med hänvisning till det anförda avstyrks motionen.

3.3 Frågor rörande bostadsrätt och ombildningslagen

För att en bostadsrättsförening skall få göra en intresseanmälan gäller bl. a. enligt 3 § andra stycket ombildningslagen att hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna skriftligen skall ha förklarat sig intresserade av en ombildning av hyresrätt till bostadsrätt. För att föreningen därefter skall få förvärva den fasta egendomen på de erbjudna villkoren gäller vidare enligt 9 § samma lag att föreningens beslut fattats enligt reglerna i 60 a § bostadsrättslagen (1971:479). I det sistnämnda lagrummet föreskrivs bl. a. att beslut om förvärv av hyresfastighet för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt skall fattas på en föreningsstämma och att det skall biträdas av minst två tredjedelar av hyresgästerna till de uthyrda lägenheter som omfattas av förvärvet. Dessa hyresgäster skall vara medlemmar i bostadsrättsföreningen. Lagrummets ursprungliga lydelse gällde i fråga om bostadsrättsföreningar, som är anslutna till en rikskooperativ organisation, endast förvärv som skedde enligt ombildningslagen.

I den ovannämnda propositionen 1982/83:153 om ändrade regler för förvärv av hyresfastigheter föreslogs beträffande ombildningslagen att denna inte skulle gälla sådan fast egendom som ägs av staten, kommun, landstingskommun, kommunalförbund, allmännyttigt bostadsföretag eller aktiebolag som helt ägs av en kommun eller landstingskommun. Vidare föreslogs att specialregeln i 60 a § bostadsrättslagen för rikskooperativa organisationer skulle ändras i enlighet med de motiv som anförts i annat sammanhang i propositionen så att undantaget endast avsåg folkrörelsekooperativa organisationer.

Civilutskottet erinrade i sitt betänkande (CU 1982/83:31) beträffande statliga och kommunala allmännyttiga bostadsföretag om att 1978 års bostadsrättskommitté föreslagit att fast egendom som tillhörde detta slags företag inte skulle omfattas av ombildningslagen. Utskottet anslöt sig till vad som anförts i propositionen om att boendeinflytandet inom de allmännyttiga bostadsföretagen skulle utvecklas utan anknytning till direkt eller indirekt ägande. Utskottet tillstyrkte således propositionsförslaget i denna del. Även den föreslagna ändringen av 60 a § bostadsrättslagen tillstyrktes.

Riksdagen beslöt i enlighet med utskottets hemställan.

I motionerna 923 (m), yrkande 2, 1105 (c), yrkande c och 2113 (fp),

yrkandena 3 b och 3 c hemställs att förvärvslagen ändras så att undantaget av de nämnda allmännyttiga bostadsföretagen från lagens tillämpningsområde avskaffas. I (m)-motionen anförs i denna del att det är angeläget att de allmännyttiga bostadsföretagen uppmuntras att avyttra delar av sitt bostadsbestånd till bostadsrättsföreningar som bildats av hyresgäster. I (c)-motionen talas för att ombildningslagens regler skall gälla alla hyresfastigheter, oavsett vem som är ägare. Motionärerna hänvisar till att enligt proposition 1982/83: 153 redovisades som ett av motiven för att undanta de allmännyttiga bostadsföretagen från bestämmelsen om intresseanmälan att dessa företags fastigheter sällan gick i handel. Enligt motionärernas mening bör dock ett uttalat intresse från hyresgästerna medföra att de allmännyttiga företagen bör ställa sig positiva till att överlåta fastigheter. I (fp)-motionen, slutligen, anförs att ombildningslagen bör återfå den lydelse den hade enligt det ursprungliga regeringsförslaget i prop. 1981/82: 169.

Enligt utskottets uppfattning har motionärerna inte framfört skäl av sådan betydelse att det finns anledning för riksdagen att frånga det ställningstagande som gjordes för ett år sedan. Motionerna avstyrks.

Motion 923 (m) yrkande I innehåller ett förslag om att enkel majoritet – och inte som nu en kvalificerad majoritet om två tredjedelar – skall krävas som förutsättning för förvärv av hyresfastighet för ombildning till bostadsrätt och att 60 a § bostadsrättslagen ändras i enlighet med motionsförslaget. Motionärerna anför att de hinder i lagstiftningen som enligt deras uppfattning finns och som motverkar att hyresgäster ombildar sina lägenheter till bostadsrätt bör upphävas. De boendes möjlighet att bilda bostadsrättsföreningar och förvärva sina hus bör ytterligare underlättas. Kravet på en sänkning av majoritetsgränsen återfinns också i motion 1105 (c), yrkande b, i vilket förordas att det bör ställas lägre krav än två tredjedels majoritet för intresseanmälan och att enkel majoritet bör vara tillräckligt.

Som skäl för den nu gällande två tredjedelsregeln angavs i proposition 1981/82: 169 sammanfattningsvis att bostadsrättslagen främst tar sikte på bostadsrättsbildning som sker i samband med nyproduktion av bostadshus. Enligt lagen har därför bildaren av en bostadsrättsförening det avgörande inflytandet i föreningens inledningsskede. Detta gäller även vid ombildning av en redan befintlig hyresfastighet till bostadsrätt. Enligt departementschefen var det angeläget att stärka hyresgästernas inflytande. Detta borde garanteras genom en majoritetsregel som var så beskaffad dels att en viss majoritet av hyresgäster skulle som medlemmar i bostadsrättsföreningen besluta om förvärvet, dels också att så många som möjligt av de boende deltog i beslutet. Att en stark majoritet engagerade sig skulle också underlätta föreningens fortsatta verksamhet. Departementschefen anslöt sig därför till bostadsrättskommitténs förslag att hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna skulle fatta förvärvsbeslutet.

Utskottet finner att de skäl som åberopades för två tredjedelsregeln när ombildningslagen infördes fortfarande är bärande. Utskottet avstyrker därför bifall till motionerna.

Det kan i detta sammanhang nämnas att lagutskottet nyligen avstyrkt motion 926 (m), yrkande 2, vari begärs dels en sänkning av minst antalet medlemmar i en bostadsrättsförening från fem till tre i syfte att därmed kunna i samma mån sänka det antal lägenheter som krävs för att ombildningslagen skall vara tillämplig på en fastighet, dels ett avskaffande av förbudet mot dubbelupplåtelse av hyresrätt och bostadsrätt såvitt avser de allmännyttiga bostadsföretagens fastigheter (LU 1983/84: 16).

I motion 2113 (fp), yrkande 1, hemställs att riksdagen skall som sin mening ge regeringen till känna vad som anförts i motionen om bostadsrätter. I motionen görs – utöver vad som tidigare redovisats – uttalanden om att det är viktigt att öka de boendes möjligheter till inflytande över sina boendeförhållanden och att bostadsrätten härvidlag är en lämplig boendeform. Beträffande förbudet i 11 a § bostadsrättslagen mot vissa villkor för medlemskap i en bostadsrättsförening, s. k. hembudstvång, anføres att detta ger ett skydd för den enskilde i förhållande till bl. a. kommunen. Motionärerna vill därför att riksdagen uttalar att förbudet mot hembudsskyldighet skall kvarstå och att 1983 års bostadsrättskommitté bör befrias från denna del av sitt utredningsuppdrag.

Utskottet anser det inte lämpligt att riksdagen nu gör några uttalanden i enlighet med vad i motionen förordats. Pågående utredningsarbete och den fortsatta beredningen av detta bör avvaktas. Motionen avstyrks.

3.4 Tillståndslagen

Tillståndslagen undergick den 1 juli 1983 vissa ändringar i enlighet med regeringens förslag i proposition 1982/83: 153.

Ändringarna innebar sammanfattningsvis att lagens tillämpningsområde utvidgades, dels genom att tillståndsfriheten för vissa förvärv av andelar av fastighet avskaffades, dels genom att tillståndsplikten för förvärv av aktier och andelar i fastighetsägande aktiebolag och handelsbolag utvidgades till att omfatta i princip alla sådana fastighetsbolag vars huvudsakliga syfte är att förvalta hyresfastigheter. Beträffande förvärv av aktier och andelar infördes också vissa ändrade regler om proceduren för tillståndsprövning. Vidare skärptes reglerna vad avser en förvärvares bevisskyldighet i fråga om sin lämplighet att inneha och förvalta hyresfastighet eller aktie eller andel i fastighetsbolag. Den generella tillståndsfriheten för riksorganiserade bostadsrättsföreningar begränsades till att avse folkrörelsekooperativa sådana organisationer. I propositionen uttalades att därmed åsyftades HSB och Riksbyggen.

3.4.1 Upphävande av ändringarna i och en utvärdering av tillståndslagen m. m.

I den moderata partimotionen 923, yrkande 5 och i folkpartiets partimotion 2113, yrkande 3 a, föreslås att de ändringar i tillståndslagen som

genomfördes med anledning av proposition 1982/83: 153 upphävs. I (m)-motionen anförts att ändringarna beträffande riksorganiserade bostadsrättsföreningar skulle vara riktade mot Sveriges bostadsrättsföreningars centralorganisation ek. för. (SBC). Även i (fp)-motionen kritiserats skillnaden i tillståndsplikt mellan HSB och Riksbyggen å ena sidan och SBC å den andra.

Frågan om åtskillnaden i tillståndsplikt mellan å ena sidan förvärv som görs av bostadsrättsorganisation med anknytning till HSB eller Riksbyggen och å den andra bostadsrättsorganisation som saknar sådan anknytning aktualiseras också i motion 1105 (c) yrkande a. Motionärerna begär att tillståndslagen ändras så att organisationerna jämsställs.

I (m)-motionen begärs vidare, yrkande 6, att regeringen skall utvärdera tillståndslagen även i övrigt.

Regeringens förslag i proposition 1982/83: 153 tillstyrktes av civilutskottet (CU 1982/83: 31) som därvid hänvisade till de grunder som angetts i propositionen av regeringen. I de hänseenden som främst aktualiseras i de nu nämnda motionerna, dvs. frågan om tillståndsfrihet för folkrörelsekooperativa bostadsrättsorganisationer resp. tillståndsplikt för andra bostadsrättsorganisationer, uttalade utskottet att det enligt den då gällande lydelsen av 2 § tillståndslagen inte fordrades förvärvstillstånd för bl. a. riksorganisation av bostadsrättsföreningar eller bostadsrättsförening ansluten till sådan organisation. Vid lagens tillkomst torde enligt utskottets uppfattning med uttrycket riksorganisation då ha avsetts HSB och Riksbyggen. I avsikt att göra undantagsregeln tillämplig endast på de ursprungligen avsedda riksorganisationerna förordade civilutskottet att regeringsförslaget genomfördes.

En del i det lagtextförslag som ingår i folkpartiets motion 2113, yrkande 3 a, är att tillståndslagen skall ändras så att hyresgäster som gjort en intresseanmälan enligt lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt undantas från tillståndsplikt. I motionen förordas en starkt ställning för de hyresgäster som önskar ombilda sina lägenheter till bostadsrättslägenheter.

Ett motsvarande yrkande återfanns i en (c, fp)-motion väckt med anledning av proposition 1982/83: 153. Civilutskottet avstyrkte detta motionsyrkande med hänvisning till att kretsen av undantag från tillståndslagen inte borde vidgas utöver vad som förordats i propositionen (CU 1982/83: 31).

Utskottet finner inte skäl att ändra sitt ställningstagande om tillståndsfrihet för HSB och Riksbyggen. Utskottet föreslår att riksdagen avslår motionerna såvitt däri begärs att de genomförda ändringarna i tillståndslagen skall upphävas.

Utskottet ser inte heller beträffande frågan om intresseanmälan något skäl att ändra den standpunkt som riksdagen intog för ungefär ett år sedan. Motionen avstyrks.

Vad beträffar yrkandet att tillståndslagen skall utvärderas erinrar utskot-

tet om att en utvärdering föregick de under 1983 beslutade ändringarna i lagen och redovisades i form av den inom justitiedepartementet upprättade promemorian (Ds Ju 1982: 12) Ändrade regler om förvärv av hyresfastigheter. Någon ytterligare översyn av lagstiftningen kan inte ännu anses befogad. Motion 923 (m) yrkande 6, avstyrks med hänvisning till detta.

3.4.2 Vissa andra frågor rörande tillståndslagen

I motion 1996 (s) aktualiseras frågan om införande av en förvärvsavgift som sanktion mot att förvärvare av hyresfastighet inte ansöker om tillstånd inom en tremånadersfrist som anges i lagen. Motionärerna anför att det förekommit fall då en förvärvare genom att göra om köpet var tredje månad kunnat hålla tillståndsfrågan öppen under en längre tid. Härmed har det enligt motionärerna uppkommit osäkerhet för hyresgästerna om vem som är rätt fastighetsägare, och dessutom har fastighetens underhåll blivit eftersatt. Motionärerna erinrar om ett förslag i den ovannämnda promemorian (Ds Ju 1982: 12) och menar att en förvärvsavgift på en procent av fastighetens taxeringsvärde, vilken skulle utgå om förvärvaren inte sökte tillstånd inom tre månader, skulle kunna framtvinga en bättre efterlevnad av lagens bestämmelser.

Det förslag i den nämnda promemorian som motionären avser hade en mer begränsad innebörd än den som motionären nu åsyftar. Promemoriaförslaget avsåg endast tillståndspliktigt förvärv av aktie eller andel i fastighetsbolag. Enligt förslaget skulle förvärvsavgift erläggas om förvärvaren underlät att anmäla sitt förvärv i rätt tid till kommunen. Vidare skulle, enligt promemoriaförslaget, förvärvet inte som nu automatiskt bli ogiltigt om förvärvet inte anmäls i rätt tid, utan först på begäran av kommunen kunna förklaras ogiltigt. Frågor om förvärvsavgift och ogiltigförklaring skulle prövas av hyresnämnden. Avgiften skulle kunna jämkas om den med hänsyn till omständigheterna framstod som oskälig. Som skäl för förslaget om förvärvsavgift anfördes bl. a. att enligt en utredning som gjorts inom Stockholms kommun beträffande aktieförvärv i fastighetsbolag det fick anses visat att tillståndsplikten inte iaktogs i tillräcklig omfattning.

Förslaget om en förvärvsavgift som påföljd för underlåtenhet att iaktta skyldigheten att anmäla ett aktie- eller andelsförvärv togs inte upp i propositionen.

Som skäl angavs att promemoriaförslaget utsatts för ganska kraftig kritik och att det skulle behöva omarbetas på flera punkter. Dock anfördes i propositionen att det kunde finnas anledning att i framtiden på nytt diskutera avgiftsfrågan.

Civilutskottet noterade i sitt betänkande (CU 1982/83: 31) att bostadsministern följde frågan om en förvärvsavgift med uppmärksamhet och ansåg i likhet med ministern att det kunde finnas skäl att i framtiden åter diskutera denna fråga. Utskottet förklarade sig inte vara berett att tillmötesgå ett motionsförslag (s) om tillkännagivande för regeringen om behovet av ytterligare översyn avseende en förvärvsavgift.

Utskottet som utgår från att regeringen har sin uppmärksamhet riktad på frågan finner inte tillräckliga skäl förelägga att nu tillstyrka motion 1996 (s) såvitt nu är i fråga.

I motion 1996 (s) framförs vidare förslag om att hyresnämnderna, i de fall tillstånd vägras en förvärvare, skall ålägga överlåtaren att återta fastigheten omedelbart. Om detta ej sker inom en månad bör hyresnämnderna ges rätt att ge överlåtaren ett vitesföreläggande att återta fastigheten. Vitesbeloppet bör vara lika stort som en eventuell förvärvsavgift. I motionen anförts att i ett fall i Malmö kommun en köpare fortsatte att ha fastigheten om hand under ett halvår efter det att han vägrats förvärvstillstånd. Under denna tid hade ingen fastighetsskötsel eller annan förvaltning förekommit. Först sedan hyresgästföreningen hade ansökt om tvångsförvaltning hade säljaren återtagit fastighetsförvaltningen.

Utskottet ansluter sig till motionärernas uppfattning att allvarliga problem kan uppstå både i de fall då äganderätten hålls svävande genom att överlåtelser av hyresfastigheter förnyas och ny tid för anmälan till kommunen således börjar löpa, och i de fall fastighetsförvaltningen inte ordnas tillfredsställande efter en försäljning som inte godkänns vid tillståndsprövningen. Problemen behöver inte bara drabba de boende i fastigheten utan även t.ex. leverantörer. Syftet med tillståndslagen är att så långt det är möjligt garantera att hyresfastigheter står under god förvaltning. Det kan dock fortfarande och speciellt i samband med att en fastighet byter ägare och förvaltningen skall övergå i ny regi inträffa försummelser i förvaltningen eller att förvaltningsåtgärder underlåts i rent spekulativt syfte. Det finns anledning att se med allvar på sådana företeelser.

Utskottet vill emellertid erinra om att enligt 5 § och 10 b § tillståndslagen ett tillståndspliktigt förvärv är ogiltigt om förvärvstillstånd vägras genom lagakraftätagande beslut. Säljaren är alltså fortsättningsvis ansvarig som ägare för fastigheten. Sköter han därvid inte förvaltningen på ett sätt som är godtagbart för de boende, kan han enligt bostadsförvaltningslagen (1977: 792) bli ålagd av hyresnämnd att överlämna förvaltningen till särskild förvaltare. Nämnden kan vidare ställa fastigheten under särskild förvaltning.

Det får anses tveksamt om den ordning motionärerna förordar skulle mera verksamt än f. n. bidra till att undanröja det i motionen behandlade problemet. En grund att förelägga en säljare att "återta" förvaltningen är dessutom för oprecis för att kunna införas i lagstiftningen. Med hänvisning till vad nu anförts avstyrker utskottet bifall till motion 1996 (s) även i denna del.

I motion 2007 (s) förordas regler om kommunal avgiftsbeläggning av tillståndsärenden och som framgått ovan av förköpsärenden. Därigenom skulle enligt motionärerna kommunerna få större ekonomiska resurser att utöka sin service till allmänheten i dessa ärenden genom rådgivning o. d. Det föreslås att avgifterna skall tas ut vid ingivande till kommunen av

anmälan om förvärvet och att avgiften skall utgå med en viss procentsats av köpeskillingen.

Utskottet har redan behandlat motionens motsvarande förslag om avgift i förköpsärenden. Kommunerna har till följd av sin allmänna befattning med bostadsförsörjningen anledning att kontinuerligt hålla sig underrättade om utvecklingen inom området och torde i regel ha byggt upp administrativa resurser för ändamålet. Reglerna i tillståndslagen har tillkommit bl.a. för att underlätta för kommunerna att fullgöra denna uppgift. Att införa en avgiftsskyldighet för förvärvare av hyresfastigheter ter sig mot denna bakgrund inte befogat. Motionen avstyrks därför.

3.5 Hemställan

Utskottet hemställer

1. beträffande *upphävande av förköpslagen* att riksdagen avslår motion 1982/83: 360 yrkande 7 och motionerna 1983/84: 923 yrkande 13, 2418 yrkande 1 samt 2714 yrkande 2,
2. beträffande *förköp för genomförande av detaljplan, för stadsförnyelse, för idrott och friluftsliv och för bevarande* att riksdagen med bifall till regeringens förslag och med avslag på motionerna 1982/83: 347, 1983/84: 2418 yrkande 2, 2714 yrkande 1, 2715 yrkande 1, 2716 yrkande 1 de tre sistnämnda yrkandena såvitt nu är i fråga samt 2716 yrkandena 2 och 3 och 2717 yrkande 1 såvitt nu är i fråga antar det vid propositionen fogade förslaget till lag om ändring i förköpslagen (1967: 868) såvitt avser 1 § första stycket t. o. m. 4,
3. beträffande *förköp för att säkerställa bostäder åt permanentboende* att riksdagen med bifall till regeringens förslag och med avslag på motionerna 1983/84: 2714 yrkande 1, 2715 yrkande 1 och 2716 yrkande 1 samtliga yrkanden såvitt nu är i fråga antar det vid propositionen fogade förslaget till ändring i förköpslagen (1967: 868) såvitt avser 1 § första stycket fr. o. m. 5 samt andra och tredje styckena, 3 § och 9 § första stycket t. o. m. 3 samt den till lagförslaget fogade bilagan med tillägget att bilagan skall omfatta även Härjedalens kommun,
4. beträffande *förbättrade finansieringsmöjligheter i samband med vissa förköp* att riksdagen med bifall till regeringens förslag avslår motionerna 1983/84: 2714 yrkande 1, 2715 yrkande 1, 2716 yrkande 1 samtliga yrkanden såvitt nu är i fråga samt motion 2717 yrkande 3,
5. beträffande *hyresgästförvärv för ombildning till bostadsrätt* att riksdagen med bifall till regeringens förslag och med avslag på motion 1982/83: 1546, motionerna 1983/84: 2714 yrkande 1, 2715 yrkande 1, 2716 yrkande 1, de tre sistnämnda yrkandena såvitt

nu är i fråga samt motion 1983/84: 2717 yrkande 1 såvitt nu är i fråga och yrkande 2 antar det vid propositionen fogade förslaget dels till lag om ändring i förköpslagen (1967: 868) såvitt avser 9 § första stycket fr. o. m. 4 samt andra och tredje styckena jämte ingress och övergångsbestämmelser, dels förslaget till lag om ändring i lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

6. beträffande *avgiftsbeläggning av förköpsärenden* att riksdagen avslår motion 1983/84: 2007 såvitt nu är i fråga.
7. beträffande *undantag för de allmännyttiga bostadsföretagen från ombildningslagen* att riksdagen avslår motionerna 1983/84: 923 yrkande 2, 1105 yrkande c och 2113 yrkandena 3 b och 3 c.
8. beträffande *utformning av majoritetsregeln i ombildningslagen m. m.* att riksdagen avslår motionerna 1983/84: 923 yrkande 1 och 1105 yrkande b.
9. beträffande *utredning om hembudsskyldighet* att riksdagen avslår motion 1983/84: 2113 yrkande 1.
10. beträffande *upphävande av vissa ändringar i tillståndslagen m. m.* att riksdagen avslår motionerna 1983/84: 923 yrkande 5, 1105 yrkande a och 2113 yrkande 3 a.
11. beträffande *utvärdering av tillståndslagen* att riksdagen avslår motion 1983/84: 923 yrkande 6.
12. beträffande *förvärvsavgift som sanktion i tillståndslagen* att riksdagen avslår motion 1983/84: 1996 såvitt nu är i fråga.
13. beträffande *överbudares skyldighet att i vissa fall återta fastighet* att riksdagen avslår motion 1983/84: 1996 såvitt nu är i fråga.
14. beträffande *avgiftsbeläggning av tillståndsärenden* att riksdagen avslår motion 1983/84: 2007 såvitt nu är i fråga.

Stockholm den 26 april 1984

På bostadsutskottets vägnar

KJELL A. MATSSON

Närvarande: Kjell A. Mattsson (c), Oskar Lindkvist (s), Rolf Dahlberg (m), Thure Jadestig (s), Magnus Persson (s), Ivar Nordberg (s), Bertil Danielsson (m), Birgitta Hambræus (c), Per Olof Håkansson (s), Margareta Gard (m), Kerstin Ekman (fp), Tore Claeson (vpk), Margareta Palmqvist (s), Erik Olsson (m) och Rune Evensson (s).

Reservationer

1. Förför för genomförande av detaljplan m. m. samt förbättrade finansieringsmöjligheter i samband med vissa förför

Kjell A. Mattsson (c), Rolf Dahlberg (m), Bertil Danielsson (m), Birgitta Hambræus (c), Margareta Gard (m), Kerstin Ekman (fp) och Erik Olsson (m) anser att

dels den del av utskottets betänkande som på s. 7 börjar "Förslaget i" och på s. 8 slutar "i fråga",

dels den del av utskottets betänkande som på s. 9 börjar "Utskottet vill" och på s. 10 slutar "avstyrks sålunda",

dels den del av utskottets betänkande på s. 10 som börjar "Utskottet kan" och slutar "behandlad del",

dels den del av utskottets betänkande som på s. 11 börjar "Utskottet finner" och på s. 12 slutar "i fråga",

dels den del av utskottets betänkande på s. 13 som börjar "I propositionen" och slutar "2717 (c) yrkande 3",

dels den del av utskottets betänkande på s. 14 som börjar "Utskottet ansluter" och slutar "motion avstyrks" bort lyda:

Liksom vissa motionärer finner utskottet att förslaget i propositionen om förför för genomförande av detaljplan är ytterst utmanande inte minst mot bakgrund av hur utgångspunkten för lagstiftningen har förskjutits under de senaste tio åren. Enligt vad i propositionen anges skall någon avvägning mellan kommunens och den enskilde fastighetsägarrens möjligheter att genomföra planen inte ske. Det skall vara tillräckligt att planen inte är genomförd och att kommunen gör gällande sin förförsrätt.

Vad i propositionen nu föreslagits om utformningen av förförslagen öppnar möjligheter för ett godtycke från kommunerna. Lagen innebär att enskilda kan vägras förvärva fastigheter. Samtidigt binds stora ekonomiska resurser hos kommunerna till föga eller ingen nytta för skattebetalarna. Den föreslagna utvidgningen innebär i praktiken att förförsrätten kan föreligga i de flesta fall när fastigheter omsätts.

Vad gäller förförsgunden stadsförnyelse nämns bl.a. att förför skall bli möjligt för att genomföra ändrad lägenhetsindelning. Förutom vad ovan anförts finner utskottet anledning fästa uppmärksamhet på att ett tillstånd för förför för stadsförnyelse skall ges om kommun gör ett ombyggnadsbehov sannolikt t.ex. genom att åberopa ett bostadsförförjningsprogram. Ett sådant program utvisar sällan ombyggnadsbehovet för enskilda fastigheter. Det är heller inte möjligt att med stöd av ett sådant

program ålägga en fastighetsägare att vidta åtgärder på sin fastighet. Det bör då inte heller vara möjligt för samhället att genom förköp tilltvinga sig en fastighet med stöd av ett bostadsförsörjningsprogram.

Inte heller kan utskottet ansluta sig till vad i propositionen anförts om förköp för att bevara fast egendom därför att den är värdefull från kulturhistorisk eller miljömässig synpunkt. Med anledning av detta förslag vill utskottet anföra följande.

Kulturminnesvården i Sverige befinner sig i ett krisläge. Kostnaderna för kulturminnesvården blir alltmer betungande. I praktiken måste kulturminnesvården i allt större utsträckning lita till frivilliga insatser från privata ägare. Så sker också. Endast en mycket ringa del av allt det arbete och de kostnader som nedläggs i Sverige för vården av arvet av skyddsvärda kulturmiljöer utförs av det allmänna. Resultaten inom kulturminnesvården beror i allt väsentligt av enskilda ägares och brukares frivilliga insatser.

Förslaget om införandet av en förköpsrätt för kulturhistoriskt värdefulla miljöer är mot denna bakgrund helt oacceptabelt och oförenligt med samhällets intresse i övrigt beträffande kulturminnesvården. Det absolut viktigaste är, att det allmänna skapar förutsättningar som stimulerar enskilda ägare och brukare att frivilligt göra insatser för kulturminnesvården och miljövården.

Förköpsrätten skulle komma att omfatta byggnader och miljöer på vilka enskilda personer nedlagt stora kostnader och arbete utan tanke på ekonomisk lönsamhet. Möjligheterna för ägaren att bestämma om vem som i framtiden skall överta den vårdade byggnaden eller miljön utgör en väsentlig och avgörande drivkraft för sådana frivilliga insatser. Det kan förutses, att dessa för samhället helt nödvändiga frivilliga insatser i mycket stor utsträckning bortfaller om ägarna genom införandet av en kommunal förköpsrätt ej längre har möjlighet att förutse och bestämma över sin egendoms framtid. Införandet av en förköpsrätt för kulturhistoriskt och miljömässigt intressanta fastigheter skulle bli till mycket stor skada för kulturminnesvården och därtill hörande miljöer i Sverige.

Det finns inte heller tillräcklig anledning att stödja regeringens förslag om förköp för mark eller anläggning som behövs för idrott och friluftsliv. Friluftslivet grundas i allt väsentligt på allmansrätten, i vissa fall kompletterat med frivilliga överenskommelser med markägarna och med förordnanden om naturreservat eller naturvårdsområde. Friluftslivets intressen är nästan aldrig så dominerande, att de motiverar att det allmänna övertar hela äganderätten till en fastighet. Friluftslivet kan bedrivas tillsammans med jord- och skogsbruket. I de enstaka fall där övertagande av äganderätten kan vara motiverat kan syftet uppnås genom frivilliga köp eller expropriation.

Slutligen bör i detta sammanhang behandlas förslaget i propositionen om förbättrade finansieringsmöjligheter för förvärv av fastigheter för att säkerställa bostäder åt permanentboende. Oavsett inställningen till förköpsgrun-

den som sådan – ett förslag som utskottet behandlar nedan – avstyrker utskottet bifall till propositionen om ändring av finansieringsförutsättningar. Som anförs i motion 2717 (c) kan befaras att förslaget om att införa lån med räntebidrag kommer att få en prisuppdrivande effekt.

Vad utskottet nu anfört innebär en anslutning till motionerna 2714 (m) yrkande 1, 2715 (fp) yrkande 1, 2716 (m) yrkande 1, samtliga yrkanden såvitt nu är i fråga, samt till motion 2717 (c) och ett avslag på propositionen i motsvarande del.

Eftersom utskottet ansett att förköpslagen inte skall ändras såvitt nu är i fråga saknas skäl att närmare gå in på vad i vissa motioner anförts om den närmare utformningen av ändringarna. Motionerna 1982/83: 347 (s) och 1546 (s) samt motionerna 1983/84: 2418 (m) yrkande 2 och 2716 (m) yrkandena 2 och 3 avstyrks med hänvisning härtill.

dels utskottet under 2, 4 och 5 bort hemställa

- 2, 4 och 5. *beträffande förköp för genomförande av detaljplan m.m. samt förbättrade finansieringsmöjligheter i samband med vissa förköp* att riksdagen med bifall till motionerna 1983/84: 2714 yrkande 1, 2715 yrkande 1, 2716 yrkande 1, samtliga yrkanden såvitt nu är i fråga, samt 2717 yrkandena 1 och 3 avslår proposition 1983/84: 141 såvitt nu är i fråga samt motionerna 1982/83: 347 och 1546 och motionerna 1983/84: 2418 yrkande 2 och 2716 yrkandena 2 och 3.

2. Förköp för att säkerställa bostäder åt permanentboende

Rolf Dahlberg (m), Bertil Danielsson (m), Margareta Gård (m), Kerstin Ekman (fp) och Erik Olsson (m) anser att

dels den del av utskottets betänkande på s. 13 som börjar "Vad i" och slutar "behandlade förköpsgrunden" bort lyda:

Förslaget i propositionen om kommunal förköpsrätt inom vissa kommuner för att säkerställa bostäder åt permanentboende avstyrks. I den mån problem uppstår i exempelvis vissa skärgårdssamhällen vad gäller omvandling från permanentboende till fritidsboende, beror dessa inte på brist på fastigheter för permanentboende utan på att konkurrensen från fritidshusköpare pressar upp priserna på befintliga fastigheter. Den föreslagna lagändringen löser inte detta eventuella problem. Däremot föreligger betydande risk för att kommunerna köper fastigheter som de sedan inte kan sälja annat än till lägre pris.

Liksom motionärerna anser utskottet att det av både principiella och praktiska skäl är olämpligt att kommunerna avgör hur dessa fastigheter skall upplåtas och användas. Dessutom är det i propositionen förordade

systemet krångligt och innebär ökad byråkrati. Propositionen avstyrks även i denna del, och motionerna 2714 (m) yrkande 1, 2715 (fp) yrkande 1 och 2716 (m) yrkande 1 tillstyrks såvitt nu är i fråga.

dels utskottet under 3 bort hemställa

3. *beträffande förköp för att säkerställa bostäder åt permanent-boende* att riksdagen med bifall till motionerna 1983/84: 2714 yrkande 1, 2715 yrkande 1 och 2716 yrkande 1, samtliga yrkanden såvitt nu är i fråga, avslår proposition 1983/84: 141 såvitt nu är i fråga,

3. Avgiftsbeläggning av förköpsärenden (motiveringen) (mom. 6)

Kjell A. Mattsson (c), Rolf Dahlberg (m), Bertil Danielsson (m), Birgitta Hambræus (c), Margareta Gard (m), Kerstin Ekman (fp) och Erik Olsson (m) anser att den del av utskottets betänkande på s. 15 som börjar "Även om" och slutar "avstyrks motionen" bort lyda:

Det finns inga motiv för en avgiftsbeläggning av förköpsärenden. Utskottet har ovan avstyrkt propositionen om ändring i förköpslagen. Den föreslagna avgiftsbeläggningen är principiellt mycket tveksam och dessutom helt främmande för de intentioner som ursprungligen var en av utgångspunkterna vid införande av lagen. Motion 2007 (s) avstyrks såvitt nu är i fråga.

4. Undantag för de allmännyttiga bostadsföretagen från ombildningslagen och utformning av majoritetsregeln m. m.

Kjell A. Mattsson (c), Rolf Dahlberg (m), Bertil Danielsson (m), Birgitta Hambræus (c), Margareta Gard (m), Kerstin Ekman (fp) och Erik Olsson (m) anser att

dels den del av utskottets betänkande på s. 16 som börjar "Enligt utskottets" och slutar "Motionerna avstyrks",

dels den del av utskottets betänkande på s. 16 som börjar "Utskottet finner" och slutar "till motionerna" bort lyda:

Utskottet delar motionärernas uppfattning om att ombildningslagen skall ändras så att de allmännyttiga bostadsföretagens fastigheter kommer att omfattas av lagen. I samband med lagens tillkomst år 1982 (CU 1981/82: 41) hade riksdagen att ta ställning till ett motionsförslag (s) om att rätt för hyresgästerna till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt inte skulle gälla fastigheter som tillhör de allmännyttiga bostadsföretagen. På goda grunder avvisade utskottet detta förslag.

Utskottet anförde därvid den ståndpunkten att det är ett rättvisekrav att

hyresgästerna hos dessa företag har samma möjligheter som andra hyresgäster att genomföra en ombildning till bostadsrätt. Riksdagen följde utskottet.

Som framgått ovan föreslog den nuvarande regeringen och godkände riksdagen år 1983 (CU 1982/83:31) ett förslag om att de allmännyttiga bostadsföretagen skulle undantas från lagen. Utskottet ansluter sig till vad då i en reservation (m, c, fp) anfördes om att den omständigheten att de allmännyttiga bostadsföretagens bostadsfastigheter inte säljs i någon större omfattning inte är ett skäl att undanta dessa företags fastigheter från ombildningslagen. Tvärtom skulle ett avskaffande av undantaget innebära en stimulans inom kommunerna av ombildning till bostadsrätt.

I nu förevarande sammanhang behandlar utskottet frågan om utformningen av den s. k. majoritetsregeln i ombildningslagen. Enligt utskottets uppfattning finns goda skäl att den nuvarande regeln om kvalificerad majoritet ändras så att enkel majoritet skall vara tillfyllest för förvärv av hyresfastighet för ombildning till bostadsrätt. 60 a § bostadsrättslagen bör ändras i enlighet härmed. Den nu förordade ändringen innebär att de boendes möjligheter att bilda bostadsrättsföreningar och förvärva sina hus underlättas.

Vad nu anförts om slopande av undantaget för de allmännyttiga bostadsföretagen samt om utformningen av majoritetsregeln innebär en anslutning till motionerna 923 (m) yrkandena 1 och 2, 1105 (c) yrkandena b och c samt 2113 (fp) yrkandena 3 b och 3 c.

dels utskottet under 7 och 8 bort hemställa

7 och 8. *beträffande undantag för de allmännyttiga bostadsföretagen från ombildningslagen och utformning av majoritetsregeln m.m.* att riksdagen med anledning av motionerna 1983/84: 923 yrkandena 1 och 2, 1105 yrkandena b och c samt 2113 yrkandena 3 b och 3 c antar i bilaga 2 till detta betänkande fogade och som reservanternas förslag betecknade lydelse till lag om ändring i lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt och lag om ändring i bostadsrättslagen (1971: 479),

5. Utredning om hembudsskyldighet

Kjell A. Mattsson (c), Rolf Dahlberg (m), Bertil Danielsson (m), Birgitta Hambræus (c), Margareta Gard (m), Kerstin Ekman (fp) och Erik Olsson (m) anser att

dels den del av utskottets betänkande på s. 17 som börjar "Utskottet anser" och slutar "Motionen avstyrks" bort lyda:

Utskottet tillstyrker motion 2113 (fp) yrkande 1. Ett uttalande om att förbudet mot hembud skall finnas kvar bör göras av riksdagen. Detta förbud ger den enskilde ett skydd i förhållande bl. a. till kommunerna.

Vad utskottet nu anfört innebär att 1983 års bostadsrättskommitté bör befrias från sitt uppdrag i denna del.

dels utskottet under 9 bort hemställa

9. beträffande *utredning om hembudsskyldighet*

att riksdagen med anledning av motion 1983/84:2113 yrkande 1 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört.

6. Upphävande av vissa ändringar i tillståndslagen m. m.

Kjell A. Mattsson (c), Rolf Dahlberg (m), Bertil Danielsson (m), Birgitta Hambræus (c), Margareta Gard (m), Kerstin Ekman (fp) och Erik Olsson (m) anser att

dels den del av utskottets betänkande på s. 18 som börjar "Utskottet finner" och slutar "Motionen avstyrks" bort lyda:

Den nuvarande utformningen av 2 § tillståndslagen syftar sålunda bl. a. till att undanta HSB och Riksbyggen samt bostadsrättsföreningar anslutna till dessa organisationer från lagen. Däremot omfattas Sveriges bostadsrättsföreningars centralorganisation (SBC) av lagen.

Utskottet hänvisar till en reservation (m, c, fp) till betänkandet CU 1982/83:31. I denna reservation anfördes bl. a. följande med anledning av ett regeringsförslag i frågan:

Förslaget i propositionen om att SBC inte skall omfattas av undantagsregeln i 2 § punkt 2 motiveras i propositionen med att de till HSB och Riksbyggen anslutna föreningarna har enhetligt utformade stadgar som vilar på gemensam bostadssocial grundsyn. Så är enligt propositionen inte fallet med "den mera heterogena gruppen av bostadsrättsföreningar som är anslutna till SBC".

Mot dessa påståenden kan med fog invändningar riktas. Vad beträffar det indirekta påståendet att SBC inte skulle ha standardiserade stadgar bör erinras om att organisationen har stadgar som är baserade på bostadsrättslagen och liknar HSB:s och Riksbyggens. SBC:s stadgar används vid de föreningsbildningar och fastighetsförvärv som sker med SBC:s hjälp. Dessutom anser utskottet det principiellt otillfredsställande att på sätt som nu förordas i propositionen underkasta en organisation krav på förvärvstillstånd utan att kräva tillstånd för de två andra.

SBC:s föregångare bildades år 1921 i Stockholm. F. n. finns inom SBC 820 föreningar på många orter över hela landet. SBC:s historia är i många avseenden gemensam med HSB:s. I likhet med HSB och Riksbyggen biträder SBC sina medlemsföreningar i tekniska, ekonomiska och juridiska avseenden.

Enligt utskottets uppfattning saknas anledning att göra den skillnad mellan HSB och Riksbyggen å ena sidan och SBC å den andra som förordas i propositionen. Den gemensamma grundsyn som finns hos organisationernas medlemmar och som i detta sammanhang är relevant är dessa medlemmars önskan att bo med bostadsrätt.

Utskottet delar den uppfattning som kommit till uttryck i den nu redovisade reservationen. Tillståndslagen och bostadsrättslagen bör ändras så att SBC likställs med HSB och Riksbyggen.

Vidare bör tillståndslagen ändras så att hyresgäster som gjort intresseanmälan enligt ombildningslagen skall undantas från tillståndsplikt. Det anförda innebär en anslutning till motionerna 923 (m) yrkande 5, 1105 yrkande a och 2113 (fp) yrkande 3 a.

dels utskottet under 10 bort hemställa

10. beträffande *upphävande av vissa ändringar i tillståndslagen m. m.* att riksdagen med anledning av motionerna 1983/84: 923 yrkande 5, 1105 yrkande a och 2113 yrkande 3 a antar i bilaga 2 till detta betänkande och som reservanternas förslag betecknade lydelse till lag om ändring i lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.,

7. Utvärdering av tillståndslagen

Rolf Dahlberg, Bertil Danielsson, Margareta Gard och Erik Olsson (alla m) anser att

dels den del av utskottets betänkande som på s. 18 börjar "Vad beträffar" och på s. 19 slutar "till detta" bort lyda:

Även enligt utskottets uppfattning finns anledning förorda att en utvärdering av tillståndslagen görs. Lagen har på senare år ändrats vid flera tillfällen och det är motiverat att en övergripande prövning görs av lagen och den praktiska tillämpningen av lagstiftningen.

Riksdagen bör med anledning av vad i motion 923 (m) yrkande 6 föreslagits som sin mening ge regeringen detta till känna.

dels utskottet under 11 bort hemställa

11. beträffande *utvärdering av tillståndslagen* att riksdagen med anledning av motion 1983/84: 923 yrkande 6 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anför.

8. Förvärvsavgift som sanktion i tillståndslagen (motiveringen) (mom. 12)

Kjell A. Mattsson (c), Rolf Dahlberg (m), Bertil Danielsson (m), Birgitta Hambræus (c), Margareta Gard (m), Kerstin Ekman (fp) och Erik Olsson (m) anser att den del av utskottets betänkande som på s. 19 börjar "Civilutskottet noterade" och på s. 20 slutar "i fråga" bort lyda:

Frågan om förvärvsavgift har som framgått ovan övervägts och på goda grunder avvisats. Även om det nu aktualiserade motionsförslaget är av delvis annan innebörd än det förslag som tidigare övervägts finns enligt

utskottets uppfattning inte anledning förorda att den i motion 1996 (s) föreslagna sanktionsmöjligheten öppnas.

Särskilt yttrande

Upphävande av förköpslagen

Rolf Dahlberg, Bertil Danielsson, Margareta Gard och Erik Olsson (alla m) anför:

Från moderata samlingspartiets sida har upprepade gånger förts fram förslag om att förköpslagen skall upphävas. I nu föreliggande betänkande behandlas fyra motionsyrkanden (m) där detta förslag åter tas upp. Med hänsyn till att riksdagen under år 1985 kommer att ta ställning till ett förslag om en ny plan- och bygglag avstår vi emellertid nu från att yrka bifall till de aktuella motionsförslagen. I detta sammanhang kommer kommunernas ställning i plan- och byggsammanhang att behandlas ingående. Stora förändringar för kommunerna är därvid att vänta.

Vår principiella inställning beträffande förköpslagen kvarstår dock.

Bilaga 1

De vid propositionen fogade lagförslagen är av följande lydelse:

1 Förslag till

Lag om ändring i förköpslagen (1967: 868)

Härigenom föreskrivs i fråga om förköpslagen (1967: 868)¹
dels att 1, 3 och 9 §§ skall ha nedan angivna lydelse,
dels att till lagen skall fogas en bilaga av nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 §

Kommun har förköpsrätt enligt denna lag vid försäljning *omfattande sådan* fast egendom som med hänsyn till den framtida utvecklingen *kräves* för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning. *Kommun har även förköpsrätt vid försäljning omfattande sådan* fast egendom som behöver rustas upp.

Kommun har förköpsrätt enligt denna lag vid försäljning *som omfattar*

1. fast egendom som med hänsyn till den framtida utvecklingen *krävs* för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning,

2. fast egendom som behöver rustas upp *eller som behöver byggas om för att tillgodose bostadsförsörjningen eller något ändamål som anknyter till den,*

3. fast egendom som behövs för att tillgodose ett väsentligt behov av mark eller anläggning för idrott eller friluftsliv,

4. fast egendom med byggnad som bör bevaras därför att den är värdefull från kulturhistorisk eller miljömässig synpunkt,

5. fast egendom som är bebyggd med hus som behöver användas som bostad för permanent bruk och som är belägen inom ett område där det råder en avsevärd efterfrågan på fritidsbostäder.

Förköpsrätt föreligger även vid försäljning av tomträtt i sådan egendom som avses i första stycket. Vad i lagen sägs om fast egendom eller fastighet skall, om ej annat är föreskrivet, i tillämpliga delar gälla även tomträtt. Vad som sägs om lagfart skall, när försäljning omfattar tomträtt, i stället avse inskrivning av förvärv av tomträtt.

Förköpsrätt enligt första stycket 5 föreligger inom de kommuner som anges i bilaga till denna lag. Regeringen meddelar närmare föreskrifter om inom vilka områden av kommunerna som förköpsrätten föreligger.

¹ Lagen omtryckt 1974: 815.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

3 §²

Förköpsrätt får ej utövas, om

1. försäljningen endast avser fastighet, som har en ägovidd understigande 3 000 kvadratmeter och är bebyggd med friliggande småhus eller rad- eller kedjehus om huset är inrättat till permanent bostad eller bostad för fritidsändamål för högst två familjer,

2. staten är säljare,

3. staten eller landstingskommun är köpare,

4. köparen är säljarens make och ej heller om köparen eller, när makar förvärvar gemensamt, någon av dem är säljarens avkomling,

5. försäljningen sker på exekutiv auktion,

6. försäljningen avser endast andel av fastighet samt köparen redan äger annan andel i fastigheten och denna andel förvärvats på annat sätt än genom gåva.

Första stycket 1 äger motsvarande tillämpning om försäljningen avser del av fastighet. Frågan huruvida förköpsrätt får utövas skall därvid bedömas som om köpet avsett den odelade fastigheten. Sökes lagfart innan förköpsrätt utövas, bedömes frågan i stället med hänsyn till delen, om denna är utbruten, eller, när försäljningen avser område av fastighet, fastighetsbildningsbeslut meddelats.

Första stycket 1 gäller inte inom sådana områden som avses i 1 § tredje stycket.

Förköp i strid med bestämmelserna i denna paragraf är utan verkan.

9 §³

Kommun som utövat förköpsrätt är skyldig att söka tillstånd till förköpet, om säljaren eller köparen bestrider förköpsrätten på sätt och inom tid som anges i andra stycket. Frågan om tillstånd till förköp prövas av regeringen. Tillstånd skall vägras, om

1. egendom som avses i 1 § ej ingår i försäljningen eller ingår däri men ej är belägen inom kommunens eget område,

2. förköpsrätten har utövats enligt 1 § första stycket 1–4 samt försäljningen endast avser egendom som anges i 3 § första stycket 1,

3. förköpsrätten har utövats enligt 1 § första stycket 5 samt förvärvaren gör sannolikt att egendomen kommer att användas som permanentbostad,

2. det är *obilligt* att förköp sker med hänsyn till förhållandet mellan säljare och köpare eller villkoren för eller omständigheterna vid försäljningen.

4. det är *oskäligt* att förköp sker med hänsyn till förhållandet mellan säljare och köpare eller villkoren för eller omständigheterna vid försäljningen.

² Senaste lydelse 1979: 895.

³ Senaste lydelse 1979: 895.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

Bestridande enligt första stycket anmäles hos inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken sist på den inskrivningsdag som infaller närmast efter en månad från det förköpsrätten utövades. Inskrivningsmyndigheten skall ofördröjligen underrätta kommunen om bestridandet. Kommunens ansökan om tillstånd till förköpet skall ha inkommit till regeringen inom en månad från det bestridandet antecknades. Sökes tillstånd ej i rätt tid, är förköpet utan verkan.

När en kommun utövar förköpsrätt i fråga om egendom i annan kommun, äger den kommun där egendomen är belägen påkalla att regeringen prövar frågan om tillstånd till förköpet. Ansökan om sådan prövning skall ha inkommit till regeringen inom en månad från det förköpsrätten utövades. Tillstånd till förköpet skall vägras, om förköpsrätt ej får utövas enligt 2 §.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1984. I fråga om köp eller byte som har skett före ikraftträdandet gäller äldre bestämmelser.

Bilaga

Östhammars kommun
Nyköpings kommun
Borgholms kommun
Mörbylånga kommun
Gotlands kommun
Sölvesborgs kommun
Kungälv kommun
Lysekils kommun
Orusts kommun
Sotenäs kommun
Strömstads kommun
Tanums kommun
Tjörns kommun
Uddevalla kommun
Öckerö kommun
Sundsvalls kommun
Örnsköldsviks kommun
Åre kommun

2 Förslag till

Lag om ändring i lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt

Härigenom föreskrivs att 6 § lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

6 §

Fast egendom, som utgör en hyreshusenhet och för vilken en intresseanmälan gäller, får inte överlåtas helt eller delvis genom köp eller byte utan att den bostadsrättsförening som har gjort intresseanmälan har erbjudits att förvärva hela hyreshusenheten. Ett sådant erbjudande kallas hembud.

En överlåtelse får ske utan hembud till bostadsrättsföreningen,

1. om bostadsrättsföreningen godkänner överlåtelsen,
2. om staten förvärvar egendo- 2. om staten *eller en kommun*
men, förvärvar egendomen,
3. om förvärvaren är gift med överlåtaren eller om förvärvaren eller, när
makar förvärvar gemensamt, någon av dem är överlåtarens avkomling,
4. om förvärvet sker genom inrop på exekutiv auktion eller offentlig
auktion enligt lagen (1904: 48 s. 1) om samäganderätt.

Hembud behövs inte heller, om ett förvärv av bostadsrättsföreningen skulle vara oskäligt med hänsyn till förhållandet mellan överlåtaren och en annan förvärfvare än bostadsrättsföreningen eller villkoren för eller omständigheterna vid en sådan överlåtelse. Frågan om hembud behövs prövas av hyresnämnden på begäran av fastighetsägaren.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1984.

Bilaga 2

Reservanternas lagförslag (enligt reservationerna 4 och 6)

1 Förslag till

Lag om ändring i lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt

Härigenom föreskrivs att 2 § lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 §

Lagen gäller inte om egendomen ägs av staten, kommun, landstingskommun, kommunalförbund, allmännyttigt bostadsföretag eller aktiebolag som helt ägs av en kommun eller landstingskommun. Lagen gäller inte heller om egendomen innehåller färre än fem lägenheter.

Lagen gäller inte om egendomen innehåller färre än fem lägenheter.

Vid beräkning av antalet lägenheter enligt denna lag räknas som lägenhet varje avskild enhet som är inrättad att varaktigt och självständigt användas som bostad eller för annat ändamål. Från garage, lager och andra lägenheter som i första hand används som förvaringsutrymmen bortses.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1984. Äldre bestämmelser gäller om hembud har skett före lagens ikraftträdande.

2 Förslag till

Lag om ändring i bostadsrättslagen (1971: 479)

Härigenom föreskrivs att 60 a § bostadsrättslagen (1971: 479) skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

60 a §

En bostadsrättsförenings beslut om förvärv av hyresfastighet för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt skall fattas på föreningsstämma. Beslutet skall biträdas av hyresgästerna i minst *två tredjedelar* av de uthyrda lägenheter som omfattas av förvärvet. Dessa hyresgäster skall vara medlemmar i bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförenings beslut om förvärv av hyresfastighet för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt skall fattas på föreningsstämma. Beslutet skall biträdas av hyresgästerna i minst *hälften* av de uthyrda lägenheter som omfattas av förvärvet. Dessa hyresgäster skall vara medlemmar i bostadsrättsföreningen.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

Vid beräkningen av antalet lägenheter bortses från garage, lager och andra lägenheter som i första hand används som förvaringsutrymmen.

Protokollet från föreningsstämman skall innehålla uppgift om hur beräkningen av rösterna har skett och hållas tillgängligt för hyresgästerna och fastighetsägaren.

Innan beslut om fastighetsförvärv fattas, skall sådan ekonomisk plan som avses i 4 § upprättas och hållas tillgänglig för hyresgästerna. Till planen skall fogas ett besiktningsprotokoll, som visar fastighetens skick. Planen skall även vara försedd med intyg enligt 4 §.

Beslut om förvärv i strid med första stycket är ogiltiga. Detsamma gäller beslut om förvärv som fattats utan att ekonomisk plan varit tillgänglig enligt fjärde stycket. Om likväl förvärv har skett enligt beslutet och lagfart har meddelats, skall dock vad nu sagts ej gälla.

I fråga om bostadsrättsföreningar som är anslutna till en *folkrörelsekooperativ riksorganisation* gäller denna paragraf endast om fastighetsförvärvet sker enligt lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

I fråga om bostadsrättsföreningar som är anslutna till en *rikskooperativ organisation* gäller denna paragraf endast om fastighetsförvärvet sker enligt lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1984.

3 Förslag till**Lag om ändring i lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.**

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. att 2 § skall ha nedan angiven lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse***2 §**

Förvärvstillstånd fordras inte

1. om egendomen förvärvas från staten, kommun, landstingskommun eller kommunalförbund,

2. om staten, kommun, landstingskommun, kommunalförbund, aktiebolag som helt ägs av kommun eller landstingskommun, allmännyttigt bostadsföretag, *folkrörelsekooperativ riksorganisation eller regional folkrörelsekooperativ organisation* av bostadsrättsföreningar eller bostadsrättsförening ansluten till sådan organisation är förvärvare,

2. om staten, kommun, landstingskommun, kommunalförbund, aktiebolag som helt ägs av kommun eller landstingskommun, allmännyttigt bostadsföretag, riksorganisation av bostadsrättsföreningar, bostadsrättsförening ansluten till sådan organisation eller en bostadsrättsförening som avses i lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt är förvärvare,

3. om egendomen enligt medgivande av regeringen förvärvas för kyrkligt ändamål eller fånet provats enligt lagen (1970: 939) om förvaltning av kyrklig jord.

4. om egendomen förvärvas av kreditinrättning vilken enligt lag eller enligt reglemente eller bolagsordning som regeringen fastställt är skyldig att åter avyttra egendomen.

5. om förvärvaren är gift med överlåtaren och inte heller om förvärvaren eller, när makar förvärvar gemensamt, någon av dem är överlåtarens avkomling, allt under förutsättning att överlåtaren inte är skyldig att avyttra egendomen enligt 6 § eller enligt 3 kap. 1 § lagen (1982: 618) om utländska förvärv av fast egendom m. m.,

6. om förvärvet skall provas enligt lagen om utländska förvärv av fast egendom m. m.,

7. om förvärvet sker genom inrop på exekutiv auktion.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1984. I fråga om förvärv som skett före ikraftträdandet gäller äldre bestämmelser.

