

## Regeringens proposition

1981/82: 169

med förslag till åtgärder för att främja övergång från hyresrätt till bostadsrätt m. m.;

beslutad den 25 mars 1982.

Regeringen förelägger riksdagen vad som har tagits upp i bifogade utdrag av regeringsprotokoll ovannämnda dag för de åtgärder och det ändamål som föredraganden har hemställt om.

På regeringens vägnar

THORBJÖRN FÄLLDIN

BIRGIT FRIGGEBÖ

### Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås åtgärder för att främja övergång från hyresrätt till bostadsrätt. En särskild lag om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt föreslås. Om hyresgästerna i en fastighet har bildat en bostadsrättsförening och gjort en s. k. intresseanmälan hos inskrivningsmyndigheten, blir enligt den nya lagen fastighetsägaren, när han vill sälja fastigheten, skyldig att först erbjuda hyresgästerna att köpa den.

I propositionen föreslås också flera ändringar i bostadsrättslagen som syftar till att stärka hyresgästernas ställning och inflytande vid ombildning till bostadsrätt. Enligt en särskild regel skall hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna ha fattat beslut om fastighetsförvärvet på en föreningsstämma för att en ombildning skall få ske. Det är alltså i fortsättningen hyresgästerna själva som skall besluta om en övergång från hyresrätt till bostadsrätt. Den ekonomiska planen för en bostadsrättsförening skall vid ombildning alltid finnas som underlag för hyresgästernas beslut om ett fastighetsförvärv. Även vissa andra förslag läggs fram i propositionen, bl. a. om rätt för hyresgästerna till medlemskap i bostadsrättsföreningen.

I propositionen föreslås även en särskild bestämmelse i bostadsrättslagen om att avtal om överlåtelse av bostadsrätt alltid skall vara skriftliga. Om köpeskillingen inte är korrekt angiven i avtalet är detta ogiltigt. Något förslag om hembudsskyldighet till kommunen eller någon annan vid överlåtelse av bostadsrätt läggs inte fram i propositionen. Huvudregeln skall fortfarande vara att en bostadsrätt skall kunna överlåtas fritt.

En ny statlig låneform föreslås införd för dem som av ekonomiska skäl annars kan tvingas att avstå från att delta i en övergång. Den långfristiga finansieringen av bostadsrättsföreningens fastighetsförvärv bör liksom f. n. ske genom bottenlåneinstitutet. Om säljaren binder en del av kontant-ersättningen för ett fastighetsförvärv i en s. k. kapitalmarknadsrevers kan finansieringen dock underlättas. En ombildning till bostadsrätt kan anses vara ett angeläget ändamål för den oprioriterade långivningen.

Den nya lagstiftningen föreslås träda i kraft den 1 juli 1982.

## 1 Förslag till

### Lag om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt

Härigenom föreskrivs följande.

#### Inledande bestämmelser

1 § För ombildning av hyresrätt till bostadsrätt har hyresgäster enligt denna lag rätt att förvärva hyresfastigheten genom en bostadsrättsförening.

Rätten till förvärv gäller fast egendom som är taxerad som annan fastighet och som vid fastighetstaxering har betecknats som hyreshusenhet.

Vad som i denna lag sägs om fast egendom skall gälla även tomträtt. Vad som sägs om lagfart skall, när det är fråga om tomträtt, i stället avse inskrivning av förvärv av tomträtt.

2 § 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.

#### Intresseanmälan

3 § Om hyresgäster har intresse av att förvärva fast egendom för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt får detta anmälas till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken. Intresseanmälan skall för hyresgästernas räkning göras av en bostadsrättsförening.

Till anmälan skall fogas intyg av föreningens styrelse om antalet lägenheter i den fasta egendom som omfattas av anmälan samt om att hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna skriftligen har förklarat sig intresserade av en ombildning av hyresrätt till bostadsrätt.

4 § Fastighetsägaren och bostadsrättsföreningen skall av inskrivningsmyndigheten underrättas om att en intresseanmälan har antecknats i fastighetsboken.

5 § Sedan anteckning har skett gäller en intresseanmälan fram till den inskrivningsdag som inträffar närmast efter två år från den inskrivningsdag då anteckningen gjordes. Om hembud som avses i 6 § sker under denna tid, gäller anmälan dock alltid fram till den inskrivningsdag som inträffar närmast efter två år från den dag då hembudet skedde. Vad som nu har sagts gäller även i förhållande till ny ägare av fastigheten.

En ny intresseanmälan får antecknas tidigast på den inskrivningsdag då den tidigare giltighet upphört.

#### Hembud

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 erbu-

dits 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 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 förvärvare än bostadsrättsföreningen eller villkoren för eller omständigheterna vid en sådan överlåtelse. Frågan om hembud behövs prövas av hyresnämnden på begäran av fastighetsägaren.

**7 §** Hembud sker hos hyresnämnden genom skriftlig anmälan av fastighetsägaren. Fastighetsägaren skall härvid ge in ett av honom undertecknat skriftligt förslag till köpeavtal som skall innehålla uppgift om köpeskillingen för den hembjudna egendomen och övriga villkor för förvärvet.

Om det för en överlåtelse behövs makes samtycke enligt 6 kap. 4 § giftermålsbalken, skall makens samtycke ges till avtalsförslaget.

**8 §** Förslaget till köpeavtal skall genom hyresnämndens försorg delges den bostadsrättsförening som har gjort intresseanmälan. Sedan delgivning skett får inte hembudet eller samtycket till avtalsförslaget återkallas eller förslaget ändras.

Sedan hembud skett, är fastighetsägaren skyldig att bereda föreningen tillfälle att besöka fastigheten.

Hyresnämnden skall för anteckning i fastighetsboken underrätta inskrivningsmyndigheten om hembudet och om dagen då hembudet skedde.

### **Antagande av hembud**

**9 §** Bestämmelser om bostadsrättsföreningars beslut att förvärva hyresfastigheter för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt finns i 60 a § bostadsrättslagen (1971: 479).

**10 §** Hembudet antas genom att bostadsrättsföreningen inom tre månader från den dag då hembudet skedde skriftligen anmäler till hyresnämnden att föreningen beslutat att förvärva den hembjudna egendomen på de villkor som anges i fastighetsägarens förslag till köpeavtal. Fastighetsägaren skall av hyresnämnden underrättas om att hembudet har antagits.

Om bostadsrättsföreningen inom den tid som anges i första stycket skriftligen anmäler till hyresnämnden att föreningen är intresserad av att förvärva den hembjudna egendomen, förlängs tiden för att anta hembudet till sex månader från den dag då hembudet skedde. Fastighetsägaren skall av hyresnämnden underrättas härom.

Hembudet upphör att gälla, om det inte antas inom föreskriven tid och på föreskrivet sätt.

**11 §** Om hembudet har antagits, skall det anses som om fastighetsägaren och bostadsrättsföreningen har slutit ett avtal om köp av den hembjudna

egendomen på de villkor som anges i förslaget till köpeavtal. I förslaget skall anses föreskrivet att köpebrev skall upprättas.

**12 §** Även om hembudet har upphört att gälla får överlåtelse genom köp eller byte till någon annan än den bostadsrättsförening som har gjort intresseanmälan inte ske medan föreningens intresseanmälan gäller, om köpeskillingen är lägre eller villkoren för överlåtelsen sammantagna är avsevärt ogynnsammare för fastighetsägaren än vad som angavs vid hembudet. Har fastighetsägaren sedan ett hembud upphört att gälla gjort ett nytt hembud, enligt vilket köpeskillingen är lägre eller villkoren eljest ogynnsammare för fastighetsägaren, och upphör även detta hembud att gälla, skall första meningen tillämpas på det nya hembudet.

Första stycket skall äga motsvarande tillämpning om överlåtelsen avser andel av hyreshusenheten.

I fråga om förbudet i första stycket äger 6 § andra och tredje styckena motsvarande tillämpning. Om något undantag inte föreligger, är överlåtaren skyldig att inhämta hyresnämndens tillstånd till överlåtelsen.

### Ogiltighet

**13 §** Överlåtelser i strid med 6 eller 12 § är ogiltiga.

Om lagfart har meddelats i strid med 20 kap. 6 § 5 eller 7 § 11 jordabalken, gäller inte första stycket.

### Särskilda bestämmelser

**14 §** I fråga om förfarandet vid hyresnämnden i ärenden enligt denna lag finns bestämmelser i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

**15 §** Hyresnämndens beslut enligt denna lag överklagas hos bostadsdomstolen genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Besvärshandlingen ges in till domstolen.

**16 §** I ärenden enligt denna lag skall vardera parten svara för sina rättegångskostnader i bostadsdomstolen, i den mån annat inte följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1982.

## 2 Förslag till

### Lag om ändring i bostadsrättslagen (1971: 479)

Härigenom föreskrivs i fråga om bostadsrättslagen (1971: 479) dels att 3–5, 37, 45, 49, 52 och 67 §§ skall ha nedan angivna lydelse, dels att i lagen skall införas fem nya paragrafer, 9 a, 11 a, 12 a, 51 a och 60 a §§, av nedan angivna lydelse.

#### Nuvarande lydelse

#### Föreslagen lydelse

#### 3 §

Innan bostadsrätt *upplåtes*, skall ekonomisk plan för föreningens verksamhet ha upprättats av föreningens styrelse och *godkänts* av länsstyrelsen.

Innan bostadsrätt *upplåts*, skall ekonomisk plan för föreningens verksamhet ha upprättats av föreningens styrelse och *registrerats* av länsstyrelsen.

Planen skall innehålla de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

Inträffar sedan ekonomisk plan upprättats förhållande som är av väsentlig betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet, får bostadsrätt ej vidare upplåtas förrän ny ekonomisk plan upprättats och *godkänts*.

Inträffar sedan ekonomisk plan upprättats förhållande som är av väsentlig betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet, får bostadsrätt ej vidare upplåtas förrän ny ekonomisk plan upprättats och *registrerats*.

#### 4 §<sup>1</sup>

Ekonomisk plan skall upprättas i två exemplar och undertecknas av samtliga ledamöter i föreningens styrelse.

Planen skall vara försedd med intyg av två personer om att planen enligt deras omdöme vilar på tillförlitliga grunder. I intyget skall anges de huvudsakliga omständigheter som ligger till grund för omdömet. Intygsgivare utses bland dem som regeringen eller myndighet, som regeringen *förordnar*, förklarar behöriga att utfärda sådant intyg. Till intygsgivare får ej utses någon, beträffande vilken det föreligger omständighet som är ägnad att rubba förtroendet till hans opartiskhet.

Planen skall vara försedd med intyg av två personer om att planen enligt deras omdöme vilar på tillförlitliga grunder. I intyget skall anges de huvudsakliga omständigheter som ligger till grund för omdömet. Intygsgivare utses bland dem som regeringen eller *den* myndighet som regeringen *bestämmer* har förklarats behöriga att utfärda sådant intyg. Till intygsgivare får ej utses någon, beträffande vilken det föreligger *någon* omständighet som är ägnad att rubba förtroendet till hans opartiskhet. *Endast den ene intygsgivaren får vara anställd hos företaget, organisation eller någon annan*

<sup>1</sup> Senaste lydelse 1974: 1087.

## Nuvarande lydelse

Ansökan om godkännande av ekonomisk plan göres av styrelsen. Vid ansökningshandlingen skall båda exemplaren av planen fogas.

Styrelsen skall hålla godkänd ekonomisk plan tillgänglig för den som vill taga del av planen.

Innan den slutliga kostnaden för anskaffandet av föreningens hus redovisats i godkänd ekonomisk plan eller på föreningsstämma, får bostadsrätt till bostadslägenhet ej upplåtas utan tillstånd av länsstyrelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om ekonomisk plan godkänts av länsstyrelsen och föreningen hos länsstyrelsen ställt betryggande säkerhet för fullgörande av skyldighet att utge ersättning för bostadsrätten med belopp motsvarande grundavgiften för denna.

Säkerhet skall på begäran av föreningen återställas sedan ett år förflutit från det den slutliga anskaffningskostnaden redovisats på föreningsstämma. Har talan om ersättning väckts före utgången av nämnda tid, får säkerheten dock ej återställas förrän talan är slutligt avgjord och föreningens betalningsskyldighet fullgjorts.

## Föreslagen lydelse

som har bildat bostadsrättsföreningen eller biträtt med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen.

Ansökan om registrering av ekonomisk plan görs av styrelsen. Vid ansökningshandlingen skall båda exemplaren av planen fogas.

Styrelsen skall hålla registrerad ekonomisk plan tillgänglig för den som vill ta del av planen.

## 5 §

Innan den slutliga kostnaden för anskaffandet av föreningens hus redovisats i registrerad ekonomisk plan eller på föreningsstämma, får bostadsrätt till bostadslägenhet ej upplåtas utan tillstånd av länsstyrelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om ekonomisk plan registrerats av länsstyrelsen och föreningen hos länsstyrelsen ställt betryggande säkerhet för fullgörande av skyldighet att utge ersättning för bostadsrätten med belopp motsvarande grundavgiften för denna.

## 9 a §

En bostadsrättsförening får i stadgarna föreskriva att de hyresgäster som biträder ett beslut enligt 60 a § om förvärv av en hyresfastighet för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt skall vara skyldiga att teckna bostadsrätt till sina lägenheter efter förvärvet. Föreligger en sådan skyldighet, är bostadsrättsföreningen å sin sida skyldig att upplåta bostadsrätt till varje hyresgäst som har biträtt beslutet.

Om ett hyresförhållande upphör innan bostadsrätt har upplåtits, upphör hyresgästens och föreningens förpliktelser enligt första

## Nuvarande lydelse

## Föreslagen lydelse

stycket. Vill en hyresgäst överlåta sin hyresrätt, får hyresvärden dock som villkor för överlåtelsen föreskriva att den tillträdande hyresgästen övertar skyldigheten att teckna bostadsrätt.

Om beslut har fattats om väsentlig ökning av de avgifter som skall utgå för bostadsrätt, får en hyresgäst genast efter uppsägning frånträda sin skyldighet att teckna bostadsrätt, om det inte är oskäligt mot bostadsrättsföreningen eller medlemmarna. Uppsägningen skall ske inom tre månader från det hyresgästen fick kännedom om avgiftshöjningen. I fråga om uppsägningen gäller 39 §.

## 11 a §

Sådana villkor för medlemskap är utan verkan som innebär att den till vilken en bostadsrätt övergår skall utses av någon annan än bostadsrättshavaren eller godkännas i annan ordning än som enligt denna lag gäller för inträde i en bostadsrättsförening.

## 12 a §

Avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Avtalet skall ta upp den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla överlåtelse av bostadsrätt genom byte eller gåva.

Överlåtelser som inte uppfyller föreskrifterna i första stycket är ogiltiga.

## 37 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 33 §, skall föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion så snart det kan ske, om ej föreningen och bostadsrättshavaren kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess brist för vars avhjälpande bostadsrättshavaren svarar blivit botad.

Av vad som influtit genom försäljningen får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren. Vad som återstår tillfaller denne.

## Nuvarande lydelse

## Föreslagen lydelse

*Har föreningen underrättats om pantsättning av en bostadsrätt, skall föreningen, om bostadsrättshavarens obetalda avgifter till föreningen överstiger en månadsavgift och bostadsrättshavaren dröjer med betalningen mer än två veckor från förfallodagen, utan dröjsmål underrätta panthavaren därom. Försummas det, har föreningen vid försäljning enligt första stycket företräde till betalning före panthavaren endast i fråga om belopp som skulle ha betalats innan underrättelse skulle ha skett.*

45 §<sup>2</sup>

Bostadsrättsförenings firma skall innehålla ordet bostadsrättsförening.

I firman får ej ordet bolag eller eljest något som betecknar ett bolagsförhållande intagas på sådant sätt att därav kan föranledas det misstaget att firman innehas av ett bolag.

Firman skall tydligt skilja sig från andra hos länsstyrelsen förut registrerade och ännu bestående föreningsfirmor. För registrering av föreningsfirma gäller i övrigt vad som föreskrives i firmalagen (1974: 156).

Annan än bostadsrättsförening får ej i sin firma eller annars vid beteckning av rörelsen använda ordet bostadsrätt.

*Annan än bostadsrättsförening och sammanslutning av bostadsrättsföreningar får ej i sin firma eller annars vid beteckning av rörelsen använda ordet bostadsrätt.*

## 49 §

Lägenhetsförteckningen skall för varje lägenhet ange

- |   |  |
|---|--|
| 1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen, | 2. dagen för länsstyrelsens godkännande av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen,  |
| 3. bostadsrättshavarens namn,   | 2. dagen för länsstyrelsens registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen, |
| 4. grundavgiften för bostadsrätten.                                   |  |

Uppgifter enligt första stycket skall genast införas i förteckningen när bostadsrätt upplåtes.

Underrättas föreningen om pantsättning av bostadsrätt eller ändras uppgift i förteckningen, skall detta genast antecknas.

*Underrättas föreningen om pantsättning av bostadsrätt eller ändras uppgift i förteckningen, skall detta genast antecknas. Vid överlåtelse av bostadsrätt skall styrkt avskrift av överlåtelseavtalet fogas till förteckningen på lämpligt sätt.*

Dagen för anteckning skall anges.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 1974: 170.

## Nuvärande lydelse

## Föreslagen lydelse

## 51 a §

*En bostadsrättsförening, som har förvärvat eller avser att förvärva en hyresfastighet för ombildning till bostadsrätt, får inte vägra en hyresgäst i fastigheten inträde i föreningen, om hyresgästen uppfyller de villkor för medlemskap som föreskrivs i stadgarna och föreningen skäligen kan nöjas med hyresgästen som bostadsrättshavare. Inträde får dock vägras, om hyresförhållandet avser en annan lägenhet än bostadslägenhet och lägenheten inte skall upplåtas med bostadsrätt.*

## 52 §

Förvärvare av bostadsrätt, som vägrats inträde i föreningen, kan inom en månad från det han fick del av beslutet härom hänskjuta tvisten till hyresnämnden.

Förvärvare av bostadsrätt, som vägrats inträde i föreningen, kan inom en månad från det han fick del av beslutet härom hänskjuta tvisten till hyresnämnden. *Detsamma gäller hyresgäster som vägrats inträde enligt 51 a §.*

## 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.*

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

*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 hyresgäs-*

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

*terna. 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.*

67 §<sup>3</sup>

Bestämmelserna i 99–105 §§ lagen (1951: 308) om ekonomiska föreningar äger motsvarande tillämpning i fråga om bostadsrättsförening. Härvid skall hänvisningen i 100 § femte stycket till 7 § tredje stycket avse 45 § tredje stycket denna lag.

Beträffande ansökan om *godkännande* av ekonomisk plan skall bestämmelserna om anmälan för registrering äga motsvarande tillämpning.

Beträffande ansökan om *registrering* av ekonomisk plan skall bestämmelserna om anmälan för registrering äga motsvarande tillämpning.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1982.

**3 Förslag till****Lag om ändring i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder**

Häriigenom föreskrivs i fråga om lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder<sup>1</sup>

*dels* att nuvarande 16 e § skall betecknas 16 f §,

*dels* att rubriken närmast före 16 e § skall sättas närmast före 16 f §,

*dels* att 4, 22 och 23 §§ skall ha nedan angivna lydelse,

*dels* att i lagen skall införas en ny paragraf, 16 e §, och närmast före denna paragraf en ny rubrik av nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

## 4 §

Hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken har till uppgift att  
1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,

<sup>3</sup> Senaste lydelse 1974: 170.

<sup>1</sup> Lagen omtryckt 1980: 97.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

2. pröva tvist om reparationsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–36 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal eller villkor för sådan förlängning enligt 12 kap. 49 §, hyresvillkor enligt 12 kap. 55 § eller uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 §, allt jordabalken.

2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22–24 §§ hyresförhandlingslagen (1978: 304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag.

3. pröva tvist om hyresvillkor enligt 7 § sista stycket, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 30 § andra stycket eller medlemskap enligt 52 §, allt bostadsrättslagen (1971: 479).

4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 45 eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 60 § första stycket 1 bostadsrättslagen.

5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist.

5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen.

6. pröva frågor enligt bostadssanceringslagen (1973: 531) och bostadsförvaltningslagen (1977: 792).

7. pröva frågor enligt lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.,

8. pröva frågor enligt bostadsanvisningslagen (1980: 94).

*9. pröva frågor enligt lagen (1982: 000) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.*

Ärende upptages av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen. Ärende som avses i 9, 17 eller 18 § lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. upptages dock av hyresnämnden i den ort där bolagets styrelse har sitt säte eller, i fråga om handelsbolag, där förvaltningen föres.

**Ärende angående ombildning till bostadsrätt m. m.**

16 e §

*Ansökan i en fråga som avses i 6 § tredje stycket eller 12 § tredje stycket lagen (1982: 000) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt skall vara skriftlig. Den skall innehålla uppgift om det berörda huset och dess ägare samt sökandens yrkande och grunderna för detta.*

*Bestämmelserna i 8 § andra–femte styckena skall tillämpas i fråga om en sådan ansökan.*

*Förhandling skall hållas inför nämnden, om det inte är uppenbart att någon förhandling inte behövs. Om en part skall inställa sig per-*

## Nuvarande lydelse

## Föreslagen lydelse

*sonligen, får nämnden förelägga vite. Om sökanden har kallats men inte kommer till förhandlingen, avskrivs ärendet. Att motparten uteblir hindrar inte att ärendet avgörs.*

## 22 §

Beslut av nämnd äger, sedan tid för klander eller besvär utgått när talan får föras mot beslutet, rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 3, 5 a, 6, 7 eller 8. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om reparationsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tillstånd enligt 12 kap. 34–36 eller 40 § jordabalken eller 30 § andra stycket bostadsrättslagen (1971:479) eller ansökan om uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973:531) eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304) lämnats utan bifall.

Beslut av nämnd äger, sedan tid för klander eller besvär utgått när talan får föras mot beslutet, rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 3, 5 a, 6, 7, 8 eller 9. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om reparationsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tillstånd enligt 12 kap. 34–36 eller 40 § jordabalken eller 30 § andra stycket bostadsrättslagen (1971:479) eller ansökan om uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973:531) eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304) lämnats utan bifall.

## 23 §

Om fullföljd av talan mot hyresnämnds beslut i ärende enligt 12 kap. jordabalken eller hyresförhandlingslagen (1978:304) eller i ärende angående bostadsrätt, bostadssanering eller särskild förvaltning eller i ärende enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. eller enligt bostadsanvisningslagen (1980:94) finns bestämmelser i 12 kap. 70 § jordabalken, 31 § hyresförhandlingslagen, 76 § bostadsrättslagen (1971:479), 21 § bostadssaneringslagen (1973:531), 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792), 25 § lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. samt 14 § bostadsanvisningslagen.

Om fullföljd av talan mot hyresnämnds beslut i ärende enligt 12 kap. jordabalken eller hyresförhandlingslagen (1978:304) eller i ärende angående bostadsrätt, bostadssanering eller särskild förvaltning eller i ärende enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m., enligt bostadsanvisningslagen (1980:94) eller lagen (1982:000) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt finns bestämmelser i 12 kap. 70 § jordabalken, 31 § hyresförhandlingslagen, 76 § bostadsrättslagen (1971:479), 21 § bostadssaneringslagen (1973:531), 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792), 25 § lagen om förvärv av hyresfastighet m. m., 14 § bostadsanvisningslagen samt 15 § lagen om rätt till fastig-

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse**hetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.*

Mot hyresnämnds yttrande enligt 12 a § får talan ej föras.

Mot beslut av hyresnämnd får talan föras särskilt, om nämnden

- |  |   |
|--|---|
| <p>1. avvisat ansökan som avses i 8, 11, 14–16, 16 a, 16 c eller 16 d §,</p> <p>2. avskrivit ärende enligt 8–10, 15 a, 16, 16 a, 16 c eller 16 d §, dock ej när ärendet kan återupptagas,</p> <p>3. förordnat angående ersättning för någons medverkan i ärendet.</p> <p>4. utdömt vite eller annan påföljd för underlåtenhet att iakttaga föreläggande eller ådömt straff för förseelse i förfarandet.</p> <p>5. utlåtits sig i annat fall än som avses i 3 i fråga som gäller allmän rättshjälp.</p> | <p>1. avvisat ansökan som avses i 8, 11, 14–16, 16 a, 16 c, 16 d eller 16 e §,</p> <p>2. avskrivit ärende enligt 8–10, 15 a, 16, 16 a, 16 c, 16 d eller 16 e §, dock ej när ärendet kan återupptagas,</p> |
|--|---|

Särskild talan föras genom besvär hos bostadsdomstolen inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Besvärshandlingen skall inges till domstolen.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1982.

#### 4 Förslag till

##### Lag om ändring i lagen (1974: 1082) om bostadsdomstol

Härigenom föreskrivs att 28 § lagen (1974: 1082) om bostadsdomstol skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*28 §<sup>1</sup>

Beslut av bostadsdomstolen äger rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 4 § 2, 2 a, 3, 5 a, 6, 7 eller 8 lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om reparationsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tillstånd enligt 12 kap. 34, 34 a eller 36 § jordabalken eller ansökan om

Beslut av bostadsdomstolen äger rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 4 § första stycket 2, 2 a, 3, 5 a, 6, 7, 8 eller 9 lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om reparationsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tillstånd enligt 12 kap. 34, 34 a eller 36 § jorda-

<sup>1</sup> Senaste lydelse 1980: 98.

*Nuvarande lydelse*

förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973: 531) eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978: 304) lämnats utan bifall.

*Föreslagen lydelse*

balken eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973: 531) eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978: 304) lämnats utan bifall.

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1982.

## 5 Förslag till

### Lag om ändring i lagen (1947: 523) om kommunala åtgärder till bostadsförsörjningens främjande m. m.

Härigenom föreskrivs att 2 § lagen (1947: 523) om kommunala åtgärder till bostadsförsörjningens främjande m. m.<sup>1</sup> skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse*

Kommun är skyldig att genom lämpligt kommunalt organ förmedla lån och bidrag, som *utgår* av statsmedel i syfte att främja bostadsförsörjningen inom riket eller eljest *gälla* bostäder och lokaler inom bostadsområde, samt att vid sådan statlig låne- och bidragsverksamhet biträda vid byggnadskontroll och låneförvaltning.

*Föreslagen lydelse*

## 2 §

*En* kommun är skyldig att genom lämpligt kommunalt organ förmedla lån och bidrag, som *utgår* av statsmedel i syfte att främja bostadsförsörjningen inom riket eller eljest *gäller* bostäder och lokaler inom *ett* bostadsområde, samt att vid sådan statlig låne- och bidragsverksamhet biträda vid byggnadskontroll och låneförvaltning *och utöva insyn i bostadsrättsföreningars verksamhet.*

Genom lämpligt organ skall kommun fortlöpande samla uppgifter om bostadsförsörjningen i kommunen och på begäran underrätta bostadssökande om möjligheterna att få bostad i kommunen, bostädernas belägenhet, storlek och utrustning, bostadskostnader samt andra förhållanden som bostadssökande behöver kännedom om.

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1982.

<sup>1</sup> Lagen omtryckt 1975: 131. Senaste lydelse av lagens rubrik 1975: 131.

## 6 Förslag till

### Lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 4 kap. 1 § jordabalken<sup>1</sup> skall ha nedan angivna lydelse.

#### *Nuvarande lydelse*

4 kap.  
1 §

Köp av fast egendom slutes genom upprättande av köphandling som underskrives av säljaren och köparen. Handlingen skall upptaga köpeskillingen och innehålla förklaring av säljaren att egendomen överlåtes på köparen. Köpes utom fast egendom även annat mot en gemensam köpeskillning, är det tillräckligt att denna anges.

Köp som *icke* uppfyller föreskrifterna i första stycket är ogiltigt.

#### *Föreslagen lydelse*

Köp som *inte* uppfyller föreskrifterna i första stycket är ogiltigt. *Dock är förvärv, som en bostadsrättsförening har gjort enligt lagen (1982:000) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt, giltigt även om föreskrifterna i första stycket inte har iakttagits.*

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1982.

<sup>1</sup> Balken omtryckt 1971: 1209.

BOSTADSDEPARTEMENTET

Utdrag  
PROTOKOLL  
vid regeringssammanträde  
1982-03-11

**Närvarande:** statsministern Fälldin, ordförande, och statsråden Ullsten, Wikström, Friggebo, Dahlgren, Åsling, Söder, Johansson, Wirtén, Andersson, Boo, Petri, Eliasson, Gustafsson, Elmstedt, Tillander, Ahrland, Molin

**Föredragande:** statsrådet Friggebo

**Lagrådsremiss med förslag till åtgärder för att främja övergång från hyresrätt till bostadsrätt m. m.**

## 1 Inledning

Efter bemyndigande av regeringen tillkallade jag år 1978 en kommitté för att utreda frågan om ökad användning av bostadsrätt inom bostadsbeståndet (1979 års kommittéberättelse del II s. 357–363). Kommittén antog namnet 1978 års bostadsrättskommitté (Bo 1978:06). Ett av kommittén avlämnat delbetänkande (Ds Bo 1980:3) Rättsskydd för kvarboende hyresgäster vid övergång från hyresrätt till bostadsrätt har legat till grund för ändringar i bostadsrättslagen (1971:479), som har trätt i kraft den 1 oktober 1981 (prop. 1980/81:148, LU 29, rskr 414, SFS 1981:603).

Kommittén<sup>1</sup> överlämnade i oktober 1981 sitt slutbetänkande (SOU 1981:74) Från hyresrätt till bostadsrätt. Betänkandet innehåller bl. a. ett förslag till lag om förköpsrätt för hyresgäster och ett förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen. Betänkandet har remissbehandlats.

Till protokollet i detta ärende bör fogas dels kommitténs sammanfattning av sitt betänkande som *bilaga 1*, dels kommitténs författningsförslag som *bilaga 2*, dels en förteckning över remissinstanserna och en sammanställning av remissyttrandena som *bilaga 3*. Beträffande gällande ordning och kommitténs närmare överväganden hänvisas till betänkandet.

<sup>1</sup> Direktören Gunnar Dalgren, ordförande, riksdagsledamoten Rolf Dahlberg, kommunalrådet Nils Yngvesson och riksdagsledamoten Sven Eric Åkerfeldt.

## 2 Allmän motivering

### 2.1 Allmänna utgångspunkter

#### 2.1.1 Boendedemokrati i ett bostadspolitiskt målperspektiv

Strävan att förbättra medborgarnas möjligheter att ta till vara sina egna intressen och att i samverkan med andra råda över sina förhållanden är ett allt mera framträdande drag inom olika sektorer av samhället. Också när det gäller bostadspolitiken är det en central uppgift att öka de boendes möjligheter att utöva inflytande över sina boendeförhållanden.

Boendeinflytande är inte bara ett mål utan är också ett medel att nå gemenskap och sociala kontakter mellan de boende. Delaktigheten stimulerar intresse och ansvarstagande hos de boende samtidigt som den frigör kunnande och fantasi. Möjligheterna att påverka den närmaste omgivningen torde bl. a. underlätta för ungdomar att växa in i det vuxna samhället och att känna delaktighet även i större sammanhang. Ett ökat boendeinflytande har också betydelse från jämställdhetssynpunkt, eftersom det ger nya förutsättningar för alla att komma till sin rätt och få användning för sina egna kunskaper och erfarenheter.

Kravet på demokrati i boendet syftar bl. a. till att med närdemokratin i det egna bostadsområdet som bas utveckla en social gemenskap mellan människorna i ett bostadsområde. I vissa av dagens småhusområden och bostadsrättsföreningar har viktiga inslag av äldre tiders gemenskap kunnat återskapas. Boendedemokratin bör utformas så att den bidrar till att bryta den anonymitet och isolering, som präglar människornas situation i många av de nya bostadsområdena.

En ny gemenskap stimuleras främst av möjligheter till inflytande över förvaltningen av bostaden och bostadsområdet. Men även den fysiska miljöns utformning har betydelse. Grannskapskontakterna fungerar t. ex. ofta olika i flerbostadshus- och småhusområden. Både organiserade och spontana träffar mellan de boende underlättas om det finns en lokal att samlas i. Genom gårdarnas och entréernas utformning samt genom olika slag av bostadskomplement kan kontakterna grannar emellan stimuleras.

Den svenska bostadspolitiken under efterkrigstiden har främst syftat till att komma till rätta med den tidigare akuta bostadsbristen samt med den låga utrymmes- och utrustningsstandarden. Denna politik har också varit framgångsrik. Den materiella bostadsstandarden har höjts kraftigt. Genom omfattande ekonomiska stödinsatser från samhällets sida har breda konsumentgrupper kunnat erbjudas moderna lägenheter. Genom subventions-systemets utformning har de skyddats från ett fullt genomslag på boendekostnaderna av de stigande kostnaderna för byggande samt för drift och underhåll. Detta har möjliggjorts genom ett starkt statligt och kommunalt engagemang i bostadsbyggandet. De allmännyttiga företagens insatser för att genomföra ett omfattande bostadsbyggande har varit helt nödvändiga

och har möjliggjort att i princip alla hushåll har kunnat få en god bostad. Förekomsten av ett stort allmännyttigt bostadsbestånd har därvid också varit en prisstabiliserande faktor av stor betydelse.

Produktionsapparaten har emellertid främst varit inriktad på kvantitet. Konsumenternas önskemål i olika avseenden har inte alltid kunnat tillgodoses. Det direkta medborgarinflytandet över såväl planering och byggnad som förvaltning har varit begränsat; det är först under de allra senaste åren som mera medvetna åtgärder har vidtagits för att öka möjligheterna till direkt deltagande inom det representativa systemets ram. Målet om en allsidig hushållssammansättning har inte heller kunnat uppnås i alla områden. Det är uppenbart att bristen på alternativ till hyresrätt i vissa områden har bidragit till att resursstarka hushåll efter hand har sökt sig till andra områden, där kanske äganderätten har varit lika ensidigt förekommande.

Ett grundläggande syfte med bostadspolitiken är att värna om bostadskonsumenternas intressen. Bostadens och boendemiljöns värde för oss som individer kan inte överskattas. Grundläggande är därför naturligtvis alltjämt att tillse att alla hushåll får en tillräckligt stor bostad av modern standard. Kraven på valfrihet och inflytande måste också ges en framskjuten ställning. Det är viktigt att bostadspolitiken leder till en så reell valfrihet för bostadskonsumenterna som möjligt när det gäller bostadens storlek, utformning, standard, upplåtelseform och pris. Ett ökat boendeinflytande och större variation i upplåtelseformerna bör också bidra till att människor i olika inkomstskikt och olika åldrar i större utsträckning finner det naturligt att bo i samma bostadsområden.

Under 1980-talet kommer tyngdpunkten inom bostadspolitiken att allt mera förskjutas mot ett rationellt utnyttjande av det befintliga bostadsbeståndet genom underhåll, varsam ombyggnad och komplettering. Stora ansträngningar måste göras för att intensifiera energisparandet och att dämpa kostnadsutvecklingen inom bostadssektorn i dess helhet. Att öka de boendes inflytande är ett viktigt led även i dessa strävanden.

Under senare år har en rad insatser gjorts för att öka de boendes inflytande. Genom de nya möjligheterna för lokala organ i kommunerna kan medborgarinflytandet stärkas i planeringsledet. Bl. a. kan stadsförnyelsearbetet på så sätt få en bättre lokal förankring. En genomgripande reformering av plan- och byggnadslagstiftningen förbereds f. n. i regeringskansliet. Vidare har hyresgästernas inflytande över sina boendefrågor vidgats genom flera åtgärder.

Bostadssaneringslagen (1973: 531) ger möjlighet för kommunen eller organisation av hyresgäster att ansöka om åläggande för fastighetsägare att rusta upp lägenheter till lägsta godtagbara standard. Sådan organisation kan också förhindra att fastighetsägaren försör lägenheterna med lyxstandard, vilket kunde pressa upp hyran på ett icke godtagbart sätt.

Bostadsförvaltningslagen (1977: 792) ger rätt för kommunen eller organisation av hyresgäster att ansöka om att förvaltningen av fastigheten över-

förs till någon annan än ägaren då denne inte sköter fastigheten på rätt sätt.

Genom hyresförhandlingslagen (1978: 304) har hyresgästerna fått laglig rätt att förhandla om hyror och andra boendeförhållanden. Lagen är neutral i förhållande till hyresgästernas val av intresseorganisation. Båda parter kan påkalla förhandlingar om hyresvillkor, lägenheternas och husets skick, gemensamma anordningar i huset samt övriga boendeförhållanden som rör hyresgästerna gemensamt.

Vidare har SABO och Hyresgästernas riksförbund 1979 rekommenderat en form av avtal om boinflytande för allmännyttiga företag. Avtalen skall syfta till att ge hyresgästerna information, möjlighet till samråd och viss beslutanderätt. Beslut om förvaltning, underhåll och drift inom bostadsföretaget skall fattas på sådant sätt och i sådana former att de boende kan påverka besluten och ha del i dessa. I praktiken krävs i många fall en decentralisering av beslutsfunktioner till mindre förvaltningsområden inom företaget.

De boendes inflytande inom hyressektorn befinner sig alltså i ett skede som bäst kan beskrivas med ordet förhandlingsdemokrati. I dag gäller den huvudsakligen hyresfrågor. De boende bör få ett ökat inflytande också på underhåll av lägenheter och den yttre miljön. Sådana frågor behandlas av underhållsfondsutredningen (Bo 1978: 05).

Det finns alltså enligt min mening starka skäl för att utveckla hyresgästinflytandet. Det är dock knappast möjligt att uppnå samma möjligheter till inflytande för hyresgäster som för dem som bor med ägande- eller bostadsrätt med hänsyn till bl. a. det ekonomiska ansvar, som är förenat med ägande och förvaltning av fastigheter. Både fastighetsägar- och hyresgästparterna har legitima och av samhället erkända intressen att hävda. Ett ökat boendeinflytande, utöver vad som är möjligt på hyresrättens område, bör därför kunna åstadkommas genom att bostäder i ökad omfattning upplåts med bostadsrätt.

Enligt 1975 års folk- och bostadsräkning upplåts 14,3% av alla lägenheter i riket med bostadsrätt, medan 20,2% förvaltades av allmännyttiga företag och 61,8% av enskilda. Om man undantar småhusen var fördelningen på ägarkategorier 24% för bostadsrättsföreningar, 34% för allmännyttiga företag och 38% för enskilda. Förhållandena varierar mycket mellan kommunerna. I 101 av de 277 kommunerna fanns 1975 mindre än 5% av lägenheterna i bostadsrättsföreningar. I 109 kommuner var motsvarande andel mellan 5 och 14,3% (= riksgenomsnittet).

Flertalet av dessa kommuner var mindre eller medelstora kommuner; några tillhörde gruppen förortskommuner till Stockholm. I de mindre kommunerna var det i regel en stor övervikt för enskilt ägda lägenheter. I ett 20-tal fall svarade den allmännyttiga sektorn för mer än 25% av antalet lägenheter; två hade över 47% av beståndet. Det är troligt att förhållandena har ändrats sedan 1975. Det är emellertid knappast troligt att dessa förändringar är så stora att mönstret kan ha förändrats mera genomgripande.

de. Slutsatsen blir att bostadskonsumenterna i många regioner och kommuner har mycket begränsade möjligheter att välja inom ett någorlunda rikhaltigt utbud av bostäder i olika upplåtelseformer.

Bostadsrättens sociala värde ligger enligt min mening särskilt i att de boende själva i inbördes samverkan inom sin förening tar ansvar för sina gemensamma frågor kring boendemiljön och ekonomin. Sammanfattningsvis anser jag att bostadsrätten bör öka, särskilt i områden där hyresrätten dominerar, i syfte att åstadkomma en större variation mellan upplåtelseformerna för att bostadskonsumenternas önskemål bättre skall kunna tillgodoses och för att det skall bli vanligare att olika upplåtelseformer tillhandahålls i samma bostadsområde.

Bostadsrättskommittén har lagt fram en rad förslag om hur en övergång från hyresrätt till bostadsrätt kan ske under bostadssocialt acceptabla former. Förslagen har remissbehandlats och bör nu läggas till grund för lagstiftning. Innan jag i detalj redovisar förslagen vill jag ta upp några allmänna frågeställningar som bakgrund för förslagen.

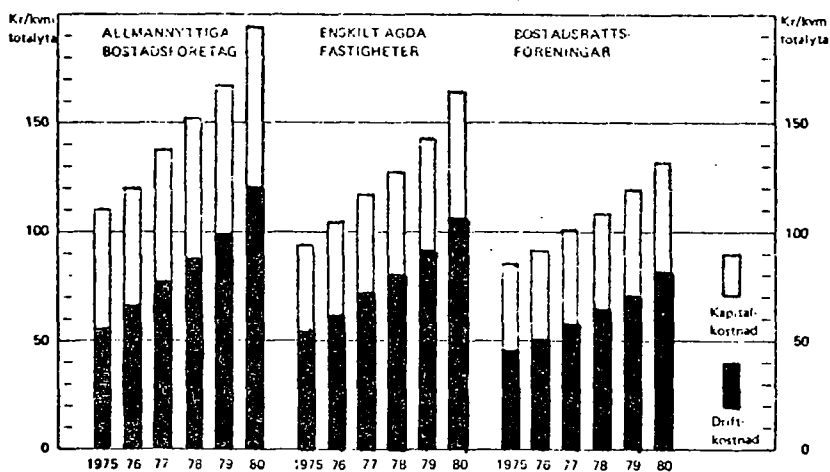
### 2.1.2 Bostadsrättens fördelar

Skillnaderna mellan hyresrätt och bostadsrätt kan sammanfattas på följande sätt:

- Bostadsrätten upplåts utan begränsning i tiden. Detta ger bostadsrätts-havaren bättre besittningsskydd än hyresgästen.
- Genom medlemskapet i föreningen har bostadsrättshavaren stort inflytande över bostadsmiljön och de ekonomiska villkoren.
- Bostadsrättshavaren har också betydligt större inflytande än hyresgästen över den egna lägenheten. Han kan reparera och ändra tämligen fritt. Detta medför också större ansvar.
- Bostadsrätten representerar ett förmögenhetsvärde eftersom den kan överlåtas.
- Bostadsrätten kan pantsättas, vilket gör att den kan användas som säkerhet för lån, t. ex. för inköp av bostadsrätt eller för standardhöjande åtgärder.
- Ekonomiskt ställer det sig ofta förmånligare att bo med bostadsrätt. Bostadsrättsföreningen har inget vinstintresse. Genom att medlemmarna kan tillgodogöra sig den ekonomiska fördelen av egen aktsamhet och händighet hålls underhållskostnaderna nere. Härtill bidrar att bostadsrättshavaren själv svarar för inre reparationer.

Tillgänglig statistik visar att särskilt driftkostnaderna per m<sup>2</sup> totalyta är betydligt lägre för bostadsrättsföreningar än för hyreshus oavsett om de är enskilt ägda eller ingår i det allmännyttiga beståndet. Skillnaderna till bostadsrättsföreningarnas fördel har ökat sedan 1975.

## Kostnader för flerbostadshus 1980



Källa: Statistiska centralbyrån. SM Bo 1981: 15

Uppgifterna tyder på att den angelägna kampen i alla led för en sänkning av kostnadsnivån i boendet har särskilt goda förutsättningar inom bostadsrätten. Jag anser det främst bero på att samma personer, medlemmarna i föreningen, har inflytande över besluten och kostnadsansvar för beslutens konsekvenser. Om de boende vill hålla tillbaka kostnaderna för boendet kan de inom bostadsrätten själva välja vägar för att söka nå detta mål – genom ökad aktsamhet med gemensamma tillhörigheter, genom anpassning av serviceanspråken till sin egen villighet att betala eller genom ökade personliga insatser inom föreningens ram. Ett ökat antal övergångar från hyresrätt till bostadsrätt kommer då att bidra till att vi får en med tiden allt effektivare press på kostnaderna.

Bostadsrättskommitténs studier tyder på att utgifter för privata lån till köpet av bostadsrätt i en hel del fall kan göra de sammanlagda boendekostnaderna högre för bostadsrättshavarna än för kvarvarande hyresgäster. Detta gäller särskilt för andra generationen av bostadsrättshavare, som fått betala ett mera marknadsanpassat pris som ofta varit högre.

För kvarvarande hyresgäster har boendekostnaderna i stort sett inte påverkats av själva förändringen av ägarförhållandena i fastigheten. Hyressättningen enligt bruksvärdesprincipen kvarstår ju, och de hyreshöjningar som man har fått hos de nya föreningarna skulle man sannolikt ha fått tåla också med en annan hyreshusägare.

En stor del av debatten kring bostadsrättsfrågorna har varit inriktad på problemen med det lilla antalet mycket dyra bostadsrätter som finns framför allt i Stockholms innerstad. Man menar att systemet med övergångar till bostadsrätt inte kan accepteras eftersom låginkomsttagarhushåll inte kan efterfråga sådana lägenheter av ekonomiska skäl. Man bör dock vara

medveten om att det generellt inte är så att låginkomsttagarhushåll av ekonomiska skäl hindras från att klara av kostnaderna för en bostadsrättslägenhet. Om man kan betala hyran för en hyreslägenhet, som driftkostnadsnässlågt är en relativt dyr boendeform, bör man kunna klara av månadskostnaderna för en motsvarande lägenhet i bostadsrätt, som i regel är en billigare boendeform om man ser till de löpande driftkostnaderna. Det är god bostadspolitik att utgå från detta faktum och att sedan underlätta för hushållen att skaffa fram erforderligt kapital för grundavgiften till rimliga kostnader. Jag kommer därför i det följande att föreslå att möjligheterna att finansiera bostadsrättsförvärv i övergångsfall skall förbättras genom en möjlighet till ett särskilt statligt lån.

Stigande priser på bostadsrätter är delvis ett uttryck för en bristsituation på bostadsmarknaden. Där priserna stiger är tillgången på bostäder – särskilt i eftertraktade lägen – för liten i förhållande till efterfrågan, vilket gäller såväl hyres- som bostadsrättslägenheter. En ökad omvandling av hyreslägenheter till bostadsrätter bör medföra en dämpning av prisutvecklingen på bostadsrätter genom att tillgången förbättras. Samtidigt måste kommunen vara uppmärksam på vad som sker både inom bostadsbeståndet och med den allmänna bostadsefterfrågan, så att tillgången på hyreslägenheter inte faller under efterfrågan på sådana.

Genom en skärpt beskattning av vinster vid försäljning av bostadsrätter minskas intresset för bostadsrätten som spekulationsobjekt och främjas en lugnare prisutveckling. Kapitalvinstkommittén (B 1979:05) har i uppdrag att lägga fram förslag om en evig realisationsvinstbeskattning av bostadsrätter och ett betänkande väntas mycket snart. Det förslag om en begränsning av underskottsavdragens skattemässiga värde som regeringen nyligen har remitterat till lagrådet kommer sannolikt också att verka dämpande på överlåtelsepriserna, eftersom förvärv av bostadsrätt ofta sker med lånade medel.

Vidare har anförts farhågor för att ett ökat antal bostadsrättsföreningar skulle minska möjligheterna för s.k. svårplacerade hushåll att erhålla bostad. Bostadsanvisningslagen omfattar som bekant inte vidareförsäljning av bostadsrätt. Kommunerna har emellertid med stöd av lagen (1947:523) om kommunala åtgärder till bostadsförsörjningens främjande m. m. möjlighet att tillhandahålla bostadsrättsköpare stöd i form av kommunala lån eller kommunal borgen för banklån till förvärvet. Kommunen kan också förvärva bostadsrätter och upplåta dem i andra hand.

## 2.2 Åtgärder för att främja övergång från hyresrätt till bostadsrätt

### 2.2.1 Allmänt

I direktiven för bostadsrättskommittén pekade jag på att de nuvarande möjligheterna till övergång till bostadsrätt ter sig otillräckliga genom bl. a. svårigheter med finansiering av fastighetsförvärvet och oklarheter beträff-

ande kvarboende hyresgästers rättsskydd. Vidare anförde jag att önskemålet om att öka möjligheterna till sådan övergång i det befintliga bostadsbeståndet inte kan motivera expropriation. Kommittén har också arbetat fram ett förslag till former för hyresgästförvärv i fall där en försäljningssituation föreligger. Jag anser fortfarande att denna ambitionsnivå tills vidare får anses vara tillräcklig när det gäller att med lagstiftningens hjälp underlätta övergångar. Erfarenheterna från tillämpningen av de här föreslagna förändringarna får utvisa i vad mån som mera genomgripande åtgärder kan behöva vidtas för att främja det bostadspolitiska syftet.

Med utgångspunkt i bostadsrättskommitténs förslag kommer jag att förorda vissa lagstiftningsåtgärder och medelsanvisningar av riksdagen i syfte att underlätta övergång från hyresrätt till bostadsrätt i bostadsbeståndet. Vid genomgång av kommitténs förslag och de remissynpunkter som har kommit fram har jag funnit skäl att i vissa delar låta mina förslag avvika från vad kommittén har föreslagit. En noggrann genomgång av de olika förslagen skall göras i följande avsnitt. Inledningsvis vill jag först beröra kommunernas roll i arbetet samt behovet av information kring de förbättrade möjligheterna till omvandling till bostadsrätt.

### 2.2.2 Kommunernas roll

Ansvarsfördelningen mellan stat och kommun inom bostadsförsörjningen innebär sedan länge att kommunerna har ansvar för verksamhetens omfattning och innehåll. Från en tidigare inriktning på främst ny- och ombyggnad av själva bostäderna har det kommunala planeringsansvaret utvecklats i riktning mot en helhetssyn på boendet, där ny- och ombyggnad liksom andra åtgärder diskuteras i ett sammanhang. Det bör således vara viktiga utgångspunkter för kommunens bostadspolitiska åtgärder att åstadkomma ett tillräckligt och varierat utbud av bostäder i olika delar av kommunen, att skapa en god boendemiljö och att ge goda förutsättningar för en allsidig hushållssammansättning i olika bostadsområden. Bebyggelsen bör kunna ges en varierad utformning i fråga om hustyper, lägenhetsfördelning och besittningsformer. Ett och samma område bör kunna erbjuda valmöjligheter mellan småhus och flerbostadshus samt mellan ägda, hyrda och bostadsrättsupplåtna bostäder.

Kravet på allsidighet är lättast att tillgodose i samband med nyproduktion men bör också aktivt bevakas som ett led i förbättringen av befintlig bebyggelse. Omvandling av vissa hyresrätter till bostadsrätt kan bidra till förbättringen av ett bostadsområde. En ökad andel bostadsrätt med dess större möjligheter till enskilt ansvarsantagande och inflytande i samverkan med andra kan medverka till att öka ett områdes attraktivitet.

I den bostadspolitiska debatten har det hävdats att en förbättring av möjligheterna till omvandling av hyreslägenheter hos *allmännyttiga bostadsföretag* till bostadsrättslägenheter skulle innebära ett grundskott mot dessa företag och mot kommunernas möjligheter att i fortsättningen bedri-

va en aktiv bostadspolitik. Jag har redan inledningsvis framhållit värdet av de allmännyttiga bostadsföretagens insatser. De har också tillskapats med syfte att möjliggöra för alla hushåll att få en god bostad till rimligt pris. Det är inte självklart att de nya bostadspolitiska mål som nu ställs i förgrunden bäst uppnås genom dessa företag. Riskerna för vad som kan hända vid ett ökat antal övergångar till bostadsrätt har dessutom överdrivits i den allmänna debatten.

En aktiv kommunal bostadspolitik kan bedrivas i många olika former. Genom den fysiska planeringen klarläggs vilka områden som skall användas för bostadsändamål och för andra ändamål. I bostadsförsörjningsprogrammet avgörs fördelningen av bostadsproduktionen på hustyper, upplåtelseformer, lägenhetsstorlekar, byggherrar m. m. samt utbyggnadstakten. En aktiv kommunal markpolitik kan syfta till att kommunen tillhandahåller byggbar mark i rätt tid, varvid kommunaltekniska investeringar bör ha utförts i förväg. Bland byggherrealternativen spelar det allmännyttiga företaget en viktig roll på marknaden. Inom det kommunala förmedlingsorganet har kommunen möjlighet att påverka enskilda ärenden. Det är en kommunal uppgift att informera bostadssökande om bostadsmarknaden. Kommunen kan anordna kostnadsfri bostadsförmedling. Möjligheterna för kommunerna att ta sitt bostadspolitiska ansvar står och faller således inte med en viss omfattning på verksamheten inom allmännyttiga bostadsföretag.

Detta visas med stor tydlighet i den senaste ingående statistik vi har över bostadsbeståndet i våra kommuner (folk- och bostadsräkningen 1975). Bland de 10 största kommunerna varierade andelen lägenheter i allmännyttiga företag mellan 16,0% (Malmö) och 35,6% (Örebro). Bland de 20 största kommunerna varierade andelen mellan 7,0% (Skellefteå) och 38,9% (Södertälje). Jag vill med bestämdhet hävda att andelen lägenheter i det allmännyttiga beståndet inte är något mått på en kommuns vilja och förmåga och sörja för kommunmedlemmarnas bostadsförsörjning.

Det finns enligt min mening inte heller någon anledning varför hyresgästerna hos allmännyttiga företag skulle bli sämre ställda än hyresgäster hos enskilda fastighetsägare när det gäller möjlighet att gå samman om att i bostadsrättsföreningens form ta över fastigheten. En sådan diskriminering skulle vara stötande för rättvisekänslan.

Slutligen är det inte särskilt troligt att övergångar från hyresrätt till bostadsrätt kommer att bli särskilt omfattande inom de allmännyttiga företagens fastigheter till följd av den lagstiftning om hyresgästförvärv, som jag förordar. Det är nämligen förhållandevis sällan som dessa företag genomför försäljningar av sina fastigheter. Man kan då också fråga sig om det från kommunens, från de boendes eller från bostadsföretagets synpunkt skulle vara bättre att t.ex. ett enskilt fastighetsbolag får köpa en allmännyttigt ägd fastighet än att de boende får möjlighet att i ett sådant läge gå in och förvärva fastigheten och själva ta ansvar för sitt hus.

Jag anser på grund av det anförda att det bör vara möjligt också för hyresgästerna i de allmännyttigt ägda bostadsföretagen att före andra köpare få förvärva sina hus. Det bör vara ett naturligt led i arbetet för ett allmännyttigt företag som avser att försälja ett hus att i förväg undersöka om de boende är intresserade av att själva ta över ansvaret i bostadsrättsföreningens form.

I ett senare avsnitt redovisar jag i samlad form min syn på olika led av processen med en rätt för hyresgästerna att förvärva sitt hus för ombildning till bostadsrätt. Sammanfattningsvis vill jag här konstatera att kommunens grundläggande roll även i detta sammanhang bör vara att stödja bostadskonsumenterna i deras strävan att lösa sin bostadsfråga.

### 2.2.3 Information

Bostadsrättskommittén har inte ansett det påkallat att staten eller kommunerna skall etablera några särskilda insatser för hjälp med utbildning till bostadsrätt i enskilda fall. Sådana insatser bör ankomma på de etablerade bostadsrättsföretagen eller andra konsultorgan. Däremot bör kommunerna som ett led i den allmänna konsumentinriktade informationen i bostadsfrågor bl. a. verka för att kunskaperna sprids till allmänheten om för- och nackdelar med olika upplåtelseformer. Befintligt material hos kommunerna som underlag för sådan information bör kompletteras med ett allmänt informationsmaterial, som på ett sakligt och lättillgängligt sätt redovisar hur det går till vid övergång från hyresrätt till bostadsrätt. Detta allmänna material bör tillhandahållas av bostadsstyrelsen.

Jag delar kommitténs uppfattning. Bostadsstyrelsen har redan inom ramen för sina nuvarande uppgifter ansvar för information om upplåtelseformer, hyresutvecklingen och bostadsförvaltning m. m. De förbättrade möjligheterna att övergå till bostadsrätt utgör dock nya förhållanden, som styrelsen inte har kunnat planera för. För upprättande av ett informationsmaterial, som bör produceras och distribueras under innevarande år, avser jag därför att i annat sammanhang föreslå regeringen att ställa vissa medel till styrelsens förfogande.

## 2.3 Hyresgästinflytandet vid utbildning till bostadsrätt m. m.

### 2.3.1 Majoritetsregeln vid beslut om fastighetsförvärv

**Departementsförslaget:** För utbildning till bostadsrätt skall gälla att hyresgästerna i minst två tredjedelar av de lägenheter som är uthyrda i den berörda fastigheten engagerar sig som medlemmar i en bostadsrättsförening och på föreningsstämma beslutar om förvärv av fastigheten.

**Kommitténs förslag:** Överensstämmer med departementsförslaget utom såtillvida att undantag har gjorts för rikskooperativa bostadsrättsföreningar vid frivilliga förvärv (se betänkandet s. 103–118).

**Remissinstanserna:** Förslaget har fått ett mycket positivt mottagande. Några remissinstanser, bl. a. SABO, Stockholms Bostadsföreningars Centralförening (SBC) och Bostadsföreningarnas Riksförbund (BR), är dock kritiska mot det av kommittén föreslagna undantaget för rikskooperativa bostadsrättsföreningar. SABO anser det orimligt om kommunen eller annan skulle kunna genomdriva en ombildning mot de boendes vilja genom att vända sig till en rikskooperativ organisation. Några remissinstanser, bl. a. SBC och BR, anser det omotiverat att kräva så mycket som två tredjedelars majoritet.

**Skäl för departementsförslaget:** Jag delar kommitténs uppfattning att en ombildning till bostadsrätt bör ske på de boendes villkor. Det är framför allt de boendes intressen, önskemål och synpunkter som bör tillgodoses när det är fråga om en övergång från hyresrätt till bostadsrätt.

En ombildning till bostadsrätt innebär att hyresgästerna på ett helt annat sätt än tidigare tar på sig ett ekonomiskt ansvar för sitt boende. Detta gäller såväl för varje enskild hyresgäst som för hyresgästerna gemensamt. Villkoren för förvärvet av fastigheten är av central betydelse för vad varje hyresgäst skall betala för sin bostadsrätt och för bostadsrättsföreningens framtida ekonomi. Enligt min mening bör därför ett köp inte få äga rum om inte hyresgästerna får delta i beslutet. Det är i stället angeläget att fastighetsägaren och hyresgästerna som jämbördiga parter kan diskutera köpet och komma överens om de villkor som är rimliga med beaktande av olika faktorer som påverkar fastighetens värde. Härvid är det givetvis av särskild betydelse att hyresgästerna får kännedom om fastighetens skick och underhållsstandard samt om drift- och kapitalkostnader.

Den nu gällande bostadsrättslagen från år 1971 kom till under ett skede då övergångar från hyresrätt till bostadsrätt inte var särskilt vanliga. I flera hänseenden är lagen därför präglad av förhållandena vid nyproduktion av bostäder som skall upplåtas med bostadsrätt. Vid nyproduktion bildas bostadsrättsföreningen nästan undantagslöst av någon annan än de blivande bostadsrättshavarna, exempelvis ett byggnadsföretag eller någon av de rikskooperativa organisationerna HSB eller Riksbyggen. Det har mot bakgrund av förhållandena vid nyproduktion ansetts vara nödvändigt att bostadsrättslagen tillförsäkrar föreningsbildaren det avgörande inflytandet i föreningens inledningskede.

De nu åsyftade bestämmelserna i bostadsrättslagen är emellertid i och för sig tillämpliga även vid föreningsbildningar som sker vid övergång från hyresrätt till bostadsrätt. Detta medför att det är möjligt att bilda en bostadsrättsförening med syfte att ombilda en hyresfastighet utan att vare sig styrelseledamöter eller övriga medlemmar är bosatta i fastigheten. Som framgår av kommitténs betänkande tillämpas denna teknik både när fastighetsägaren själv bildar en bostadsrättsförening och då de rikskooperativa organisationerna står för föreningsbildningen. Eftersom antagning av

medlemmar och upplåtelse av bostadsrätt sker som ett sista led i ombildningsproceduren kan fastighetsförvärvet och de andra åtgärder som hänger samman med ombildningen genomföras helt utan insyn från de boende.

På grundval av ett delbetänkande av kommittén har 2 § bostadsrättslagen ändrats med ikraftträdande den 1 oktober 1981. Ändringen innebär att lägenheter som är uthyrda i princip inte skall få upplåtas med bostadsrätt så länge hyresförhållandet består. Härigenom bevaras besittningsskydd och bytesrätt för de hyresgäster som väljer att bo kvar med hyresrätt. Även om denna lagändring motverkar tillkomsten av sådana fastighetsägarbildade bostadsrättsföreningar i vilka hyresgästerna saknar inflytande, är det enligt min mening angeläget att ytterligare åtgärder vidtas för att öka hyresgästernas inflytande.

Jag anser på grund av det anförda att de boendes inflytande över ombildningsprocessen bör garanteras genom en majoritetsregel. Härvid är det som kommittén framhåller inte tillräckligt att en majoritet av hyresgästerna samtycker till ombildningen. I överensstämmelse med kommittéförslaget bör majoritetsregeln också innebära att en viss majoritet av hyresgästerna skall som medlemmar i bostadsrättsföreningen besluta om det fastighetsförvärv som behövs för ombildningen. Förvärv som inte uppnår den föreskrivna majoriteten bör inte få genomföras.

Med hänsyn till den stora betydelse som en ombildning till bostadsrätt får för de boende i fastigheten är det angeläget att så många som möjligt av dem deltar i beslutet. Om en stark majoritet av hyresgästerna engagerar sig underlättas också bostadsrättsföreningens fortsatta verksamhet, bl. a. i ekonomiskt hänseende. Grundtankarna bakom bostadsrättssystemet främjas också, om så många lägenheter som möjligt i den berörda fastigheten är upplåtna med bostadsrätt.

De motiv som jag nu har redovisat talar för att det bör krävas en kvalificerad majoritet av hyresgästerna för beslutet om ombildning och fastighetsförvärv. Jag ansluter mig därför till kommitténs förslag att beslutet skall fattas av hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna.

Mitt ställningstagande till majoritetsregelns utformning innebär att jag inte har tagit fasta på ett förslag av Stockholms Bostadsföreningars Centralförening och Bostadsföreningarnas Riksförbund att knyta an till någon av de mindre långtgående majoritetsregler som redan finns i vissa skatte- eller lånesammanhang (se betänkandet s. 110–111). I stället är det enligt min mening naturligt att det i lämpligt sammanhang övervägs i vad mån dessa majoritetsregler, som är utformade i anvisningar från riksskatteverket resp. bostadsstyrelsen, kan anpassas till den nu föreslagna majoritetsregeln.

Endast hyresgäster som hyr sin lägenhet direkt av värden bör räknas med vid tillämpning av den nu föreslagna majoritetsregeln. Andrahandshyresgästerna bör alltså lämnas utanför. Majoritetsregeln bör formuleras

så att när flera hyresgäster hyr gemensamt samtliga hyresgäster i lägenheten måste biträda beslutet för att deras lägenhet skall räknas med.

Vid tillämpning av majoritetsregeln bör hänsyn tas inte bara till bostadslägenheter utan även till lokaler. Begreppet lägenhet avser alltså här liksom i andra sammanhang även lokaler. Undantag bör dock göras för garage, lager och andra lägenheter som i första hand används som förvaringsutrymme.

Det kan i många fall även vara värdefullt att innehavarna av lokaler stöder en ombildning genom att själva förvärva bostadsrätt. Som kommittén framhåller bör dock inte något hinder ställas upp för föreningen att vägra lokalhyresgäster medlemskap, om föreningen av ekonomiska eller andra skäl anser att innehavare av lokaler bör kvarstå som hyresgäster hos föreningen (se vidare avsnitt 2.3.3).

Jag kommer att senare ta upp frågan om majoritetsregelns tillämpning när bostadsrättsföreningen förvärvar fastigheten genom att anta ett s. k. hembud av fastighetsägaren (se avsnitt 2.4.5). Jag vill emellertid redan nu förutskicka att jag anser att majoritetsregeln bör gälla även vid sådana förvärv.

Kommittén har föreslagit att bostadsrättsföreningar inom de rikskooperativa organisationerna HSB och Riksbyggen skall undantas från tillämpning av majoritetsregeln. Undantaget avser frivilliga förvärv men däremot inte de nyss berörda förvärven som sker genom att ett hembud antas.

Kommittén har som motiv för det föreslagna undantaget framhållit att de rikskooperativa organisationerna alltid förhandlar om villkoren för fastighetsförvärvet med den fastighetsägare som vill sälja sin fastighet. Detta medför att priset i regel bestäms på samma sätt som för hyresfastigheter i allmänhet. De ekonomiska villkoren vid fastighetsförvärvet och vid bostadsrättsupplåtelse har enligt kommittén kunnat avpassas så att boendekostnaderna för hyresgästerna inte har påverkats i negativ riktning. Anslutningen har härigenom oftast blivit hög. Den kooperativa grundtanken ligger också inbyggd i systemet och organisationerna har enligt kommittén alla möjligheter att under ombildningsprocessen lämna de boende en tillfredsställande information om övergången. Mot bakgrund bl. a. av det anförda anser kommittén att de rikskooperativa företagens teknik för ombildning vid egna initiativ till fastighetsförvärv i huvudsak fungerar bra och att den ger möjligheter till ett tillfredsställande inflytande för hyresgästerna.

Jag ansluter mig i allt väsentligt till den bedömning som kommittén har gjort beträffande de ombildningar som har genomförts på initiativ av de rikskooperativa organisationerna. Ändå anser jag att det kan ifrågasättas om det undantag från majoritetsregeln som kommittén har föreslagit för dessa organisationer är lämpligt.

När en riksorganisation tar initiativ till en föreningsbildning består föreningens styrelse och medlemmar ursprungligen av personer som har

utsetts inom organisationen. Först när fastighetsförvärvet är klart och bostadsrätterna upplåts till hyresgästerna blir dessa medlemmar i föreningen. Hyresgästerna saknar därför ett direkt inflytande över ombildningsprocessen.

Enligt min mening är det svårt att försvara att vissa bostadsrättsföreningar skulle särbehandlas när det gäller en så viktig fråga som möjligheterna för de boende att delta i besluten när det är aktuellt med en ombildning till bostadsrätt. Jag anser därför att majoritetsregeln bör gälla även när bildandet av en bostadsrättsförening och fastighetsförvärvet sker på initiativ av de rikskooperativa organisationerna.

Vad jag nu har anfört innebär inte att det föreligger några hinder för de rikskooperativa organisationerna att liksom f. n. själva ta initiativ till en ombildning genom att förvärva hyresfastigheter. Det är tvärtom min förhoppning att en ökad omvandling till bostadsrätt kan ske genom sådana initiativ. Skillnaden gentemot nuvarande ordning blir att bostadsrättsföreningens fastighetsförvärv måste beslutas på föreningsstämma av en kvalificerad majoritet av hyresgästerna och att hyresgästerna aktivt engageras redan på detta stadium.

Jag vill också understryka att de rikskooperativa organisationerna givetvis är i sin fulla rätt att för sin medverkan vid en ombildning ställa upp sådana villkor med avseende på förvaltningen av bostadsrättsföreningen och olika former av samverkan m. m. som är betingade av grundvalarna för den rikskooperativa verksamheten.

### *2.3.2 Skyldighet att teckna bostadsrätt*

**Departementsförslaget:** En bostadsrättsförening skall i sina stadgar kunna föreskriva att de hyresgäster som biträder ett beslut om förvärv av en hyresfastighet för ombildning till bostadsrätt skall vara skyldiga att teckna bostadsrätt till sina lägenheter.

**Kommitténs förslag:** Överensstämmer med departementsförslaget (se betänkandet s. 115–117).

**Remissinstanserna:** Förslaget har tillstyrkts eller lämnats utan erinran av alla remissinstanser utom Sveriges advokatsamfund. Enligt samfundet är risken uppenbar för att enskilda hyresgäster inte tillräckligt klart inser de personliga konsekvenserna av att biträda ett förvärvsbeslut. Samfundet anser det dock angeläget att möjlighet till förhandsavtal införs.

**Skäl för departementsförslaget:** Enligt bostadsrättslagen får upplåtelse av bostadsrätt ske bara i viss närmare angiven ordning. Av bestämmelserna följer att det, utom när det gäller lokaler, inte är möjligt att sluta bindande förhandsavtal om upplåtelse av bostadsrätt och att ta upp förskott. Motivet till dessa regler, som har tillkommit mot bakgrund av förhållandena vid

nyproduktion, har framför allt varit det förhållandet att de som betalar förskott inte omedelbart antas som medlemmar i föreningen och under avsevärd tid kan komma att stå utanför denna. Trots betalning och utfästelse att senare teckna bostadsrätt kan de förskottsbetalande alltså inte påverka föreningens verksamhet (se prop. 1971: 12 s. 79–82).

Enligt min mening är det angeläget att bostadsrättslagen anpassas till situationen vid ombildning så att de hyresgäster som förklarar att de vill gå över till bostadsrätt också har skyldighet att teckna bostadsrätt när bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten och upplåtelse av bostadsrätt kan ske. Det nu gällande förbudet mot förhandsavtal bör alltså modifieras så att någon form av bundenhet kan åstadkommas redan innan det är möjligt att upplåta bostadsrätterna.

Den majoritetsregel som jag redan har föreslagit innebär att det är hyresgästerna själva som skall besluta om en ombildning. Varje hyresgäst har alltså att ta ställning till om han vill gå över till bostadsrätt eller förbli hyresgäst. Som jag kommer att närmare utveckla senare (se avsnitt 2.3.4) kommer hyresgästerna att ha ett gott underlag för sitt ställningstagande i den ekonomiska planen.

Med hänsyn till vad jag nu har sagt kan det inte anses oskäligt att de hyresgäster som biträder ett beslut om förvärv av hyresfastigheten också blir skyldiga att teckna bostadsrätt. En annan ordning skulle dessutom kunna äventyra bostadsrättsföreningens ekonomi och ändra de ekonomiska förutsättningarna för dem som förvärvar bostadsrätt.

Jag förordnar alltså på grund av det anförda att en bostadsrättsförening i sina stadgar skall kunna föreskriva att de hyresgäster som biträder ett beslut om förvärv av en hyresfastighet skall vara skyldiga att teckna bostadsrätt. Denna skyldighet för hyresgästerna bör givetvis motsvaras av en skyldighet för föreningen att upplåta bostadsrätt.

Med den nu föreslagna ordningen behövs det inte några särskilda avtal med varje hyresgäst. Sådana avtal är enligt min mening inte heller påkallade av rättssäkerhetsskäl.

Jag vill också framhålla att jag inte anser det lämpligt att generellt öppna en möjlighet till förhandsavtal vid ombildning utan nuvarande förbud mot förhandsavtal och förskott bör fortfarande gälla med den förändring som följer av vad jag nu har föreslagit.

De tillskott som bostadsrättsföreningen behöver från de hyresgäster som har deltagit i ombildningsbeslutet bör inte betecknas som förskott utan som vanliga lån. Som kommittén framhåller kan det härvid exempelvis vara lämpligt att i lånevillkoren ange att lånet förfaller till betalning, om skyldigheten att teckna bostadsrätt upphör.

Den nu förordade skyldigheten för hyresgästerna att teckna bostadsrätt bör emellertid inte vara ovillkorlig utan bör förses med vissa undantag.

För att tillgodose bostadsrättshavarnas intresse av att inte drabbas av väsentligt skärpta ekonomiska förpliktelser gäller f. n. enligt 23 § bostads-

rättslagen att en bostadsrättshavare vid en väsentlig avgiftshöjning efter uppsägning får frånträda bostadsrätten, om det inte är obilligt mot föreningen eller dess medlemmar. Det kan vara fråga om både grundavgift och årsavgift. Uppsägningen skall ske inom tre månader från det bostadsrättshavaren fick kännedom om avgiftshöjningen.

Enligt min mening bör en hyresgäst ha motsvarande möjlighet att bli fri från en skyldighet att teckna bostadsrätt vid ombildning. Innehållet i den ekonomiska planen och de förutsättningar under vilka hyresgästen har biträtt beslutet om förvärv av fastigheten bör vara väsentliga vid bedömningen. Om hyresgästen på grundval av uppgifterna i den ekonomiska planen har kunnat förutse avgiftsökningen eller själv har varit med om att besluta denna, bör han normalt inte kunna bli fri från sin skyldighet.

Ytterligare ett undantag är enligt min mening motiverat. Hyresgästens skyldighet att teckna bostadsrätt bör inte inverka på hyresrätten fram till dess upplåtelse av bostadsrätt sker. Hyresgästen bör alltså ha möjlighet att säga upp sitt avtal för avflyttning och bör då bli fri från skyldigheten att teckna bostadsrätt. Även hyresvärden kan ha anledning att säga upp hyresgästen exempelvis på grund av bristande betalning av hyran. I denna situation bör inte bostadsrättsföreningen vara skyldig att upplåta bostadsrätt. Om hyresförhållandet upphör bör alltså även skyldigheten att teckna resp. upplåta bostadsrätt upphöra. Det torde i allmänhet inte möta några svårigheter för föreningen att finna någon annan som vill teckna bostadsrätt till den lediga lägenheten.

Annorlunda är situationen när hyresgästen vill utnyttja sin rätt att byta eller att på annat sätt överlåta hyresrätten. Resultatet blir här inte att hyresförhållandet upphör utan att en ny hyresgäst övertar hyresrätten med sedvanligt besittningsskydd. Enligt min mening är det inte lämpligt att begränsa den ursprungliga hyresgästens rättigheter att överlåta hyresrätten. Däremot bör hyresvärden som villkor för en överlåtelse får kräva att den tillträdande hyresgästen övertar skyldigheten att teckna bostadsrätt. Rätten att ställa ett sådant villkor bör ges inte bara bostadsrättsföreningen i dess egenskap av fastighetsägare efter förvärvet utan även den ursprungliga fastighetsägaren, om äganderätten ännu inte har gått över på föreningen. I sistnämnda avseende avviker förslaget från vad kommittén har föreslagit.

Om en hyresgäst vägrar att teckna bostadsrätt trots att en skyldighet härtill föreligger enligt de nu föreslagna bestämmelserna bör föreningen kunna få hyresförhållandet upplöst enligt 12 kap. 46 § första stycket 10 jordabalken.

### 2.3.3 Rätt till medlemskap

**Departementsförslaget:** Vid ombildning till bostadsrätt skall hyresgästerna ha rätt att bli medlemmar i bostadsrättsföreningen. Lokalhyresgäster får dock vägras medlemskap, om lokalerna inte skall upplåtas med bostadsrätt.

**Kommitténs förslag:** Överensstämmer i huvudsak med departementsförslaget (se betänkandet s. 117).

**Remissinstanserna:** Förslaget har tillstyrkts eller lämnats utan erinran av samtliga remissinstanser.

**Skäl för departementsförslaget:** En bostadsrättshavare måste vara medlem i bostadsrättsföreningen. Däremot finns det i bostadsrättslagen ingen bestämmelse som förbjuder att andra än bostadsrättshavare är medlemmar. I fråga om rätten till medlemskap gäller olika regler för den som förvärvar bostadsrätt när den upplåts av föreningen och den som förvärvar bostadsrätt efter överlåtelse av en bostadsrättshavare. I det förstnämnda fallet är prövningsrätten fri men föreningens stadgar kan innehålla särskilda regler för medlemskap. För det andra fallet finns det däremot särskilda lagregler. Enligt 11 § bostadsrättslagen får den som har förvärvat bostadsrätt genom överlåtelse inte vägras inträde i föreningen, om han uppfyller de villkor för medlemskap som föreskrivs i stadgarna och föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare. Den som förvärvar bostadsrätt men vägras medlemskap kan enligt 52 § bostadsrättslagen få frågan om medlemskap prövad av hyresnämnden.

Hyresgästinflytandet vid ombildning till bostadsrätt skall utövas genom bostadsrättsföreningen. En tillämpning av den föreslagna majoritetsregeln (se avsnitt 2.3.1) förutsätter att de hyresgäster som är intresserade av en ombildning engagerar sig som medlemmar i bostadsrättsföreningen. Det är alltså angeläget att hyresgästernas rätt till medlemskap vid ombildning garanteras genom en särskild lagregel. Denna bör motsvara vad som gäller enligt 11 § bostadsrättslagen. En hyresgäst bör alltså inte kunna vägras inträde i föreningen, om han uppfyller de villkor för medlemskap som föreskrivs i stadgarna och föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare. En hyresgäst som vägras medlemskap bör kunna få frågan prövad av hyresnämnden.

Kommitténs förslag är utformat så att det gäller hyresgäster hos en bostadsrättsförening även om fastigheten inte är föremål för ombildning. Enligt min mening bör de nya bestämmelserna emellertid begränsas till ombildningsfallen, eftersom det är då som det är angeläget att ingen hyresgäst mot sin vilja ställs utanför föreningen.

Som jag redan har anfört vid behandlingen av majoritetsregeln (se avsnitt 2.3.1) bör något hinder inte ställas upp för föreningen att vägra lokalhyresgäster medlemskap, om föreningen av ekonomiska eller andra skäl anser att lokalhyresgästerna bör kvarstå som hyresgäster hos föreningen. Detta stämmer överens med vad kommittén har föreslagit.

Om emellertid föreningen anser att en eller flera lokaler bör upplåtas med bostadsrätt bör enligt min mening de berörda lokalhyresgästerna ha samma rätt till medlemskap som föreslås för bostadshyresgästerna. Jag

förordar alltså att bestämmelserna med ändring av kommittéförslaget utformas så att detta blir fallet.

#### 2.3.4 Ekonomisk plan vid ombildning

**Departementsförslaget:** Vid ombildning till bostadsrätt skall den ekonomiska planen upprättas och granskas av intygsgivarna innan bostadsrättsföreningen får besluta om förvärv av fastigheten. Till planen skall fogas ett besiktningsprotokoll som utvisar fastighetens skick.

**Kommitténs förslag:** Överensstämmer med departementsförslaget utom såtillvida att undantag har gjorts för rikskooperativa bostadsrättsföreningar vid frivilliga förvärv (se betänkandet s. 118–126).

**Remissinstanserna:** Förslaget har tillstyrkts eller lämnats utan erinran av praktiskt taget samtliga remissinstanser. Några remissinstanser (Stockholms Bostadsföreningars Centralförening, Bostadsföreningarnas Riksförbund, HSB och Svenska Byggnadsentreprenörföreningen) anser dock att det är onödigt eller olämpligt att kräva ekonomisk plan före förvärvet.

**Skäl för departementsförslaget:** Enligt 3 § bostadsrättslagen skall en ekonomisk plan för föreningens verksamhet ha upprättats av föreningens styrelse och godkänts av länsstyrelsen innan bostadsrätt får upplåtas. I en särskild bilaga till bostadsrättskungörelsen (1971:486) anges vilka uppgifter som skall finnas i en ekonomisk plan. Syftet med den ekonomiska planen är att skapa förutsättningar för att föreningens verksamhet vilar på en betryggande ekonomisk grund.

Bestämmelserna om ekonomisk plan präglas av förhållandena vid nyproduktion. I en sådan situation spelar den ekonomiska planen knappast någon roll som informationsinstrument för den enskilde. Det är i stället den information som föreningsbildaren lämnar och själva upplåtelseavtalet som utgör underlag för ställningstagandet i fråga om förvärv av bostadsrätt.

Situationen är emellertid annorlunda vid en ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Det är självfallet av väsentlig betydelse att hyresgästerna före beslutet om förvärv av fastigheten får en tillfredsställande information om de ekonomiska förutsättningarna för en ombildning. Den ekonomiska planen bör härvid utgöra det viktigaste beslutsunderlaget för hyresgästerna. Det är enligt min mening alltså inte tillräckligt med någon form av preliminär plan utan en slutlig kalkyl bör föreligga i form av en ekonomisk plan.

Enligt nuvarande bestämmelser skall den ekonomiska planen upprättas innan bostadsrätt får upplåtas. Detta innebär vid ombildning att planen inte behöver upprättas förrän efter förvärvet. Bostadsrätt kan ju inte upplåtas förrän förvärvet är klart. Jag anser emellertid att det bör krävas att den

ekonomiska planen föreligger när hyresgästerna skall fatta beslut om fastighetsförvärvet. Jag förordar alltså att en bestämmelse härom tas in i bostadsrättslagen.

Det bör även krävas att planens hållbarhet har prövats av intygsgivarna (se vidare avsnitt 2.3.5) och att de har utfärdat ett intyg härom. Däremot bör det inte krävas att länsstyrelsen har hunnit granska planen i formellt avseende. Jag delar alltså kommitténs uppfattning att denna prövning av tidsskäl bör kunna anstå till efter förvärvsbeslutet.

När det herefter gäller innehållet i den ekonomiska planen är det väsentligt att hyresgästerna vid sitt ställningstagande till ombildningen får kännedom om sådana kostnadsökningar som kan förutses. Härvid är det särskilt viktigt att fastighetens skick undersöks och att en beräkning görs av de kostnader som efter fastighetsförvärvet kan behöva läggas ner på underhållsåtgärder av olika slag. Det bör t. ex. inte få komma som en obehaglig överraskning för hyresgästerna att fastighetens stamledningar för vatten och avlopp måste bytas ut strax efter det att föreningen har förvärvat fastigheten. Om fastigheten skall byggas om bör hyresgästerna så långt det är möjligt få kännedom om ombyggnadens omfattning och den ökning av avgifterna som kommer att bli följd av ombyggnaden.

På grund av det anförda föreslår jag att en bestämmelse tas in i bostadsrättslagen om att ett besiktningsprotokoll, som utvisar fastighetens skick, skall fogas till den ekonomiska planen vid ombildning.

Förutom besiktning är det givetvis i allmänhet tillrådligt att hyresgästerna låter utföra en opartisk värdering av fastigheten. Jag delar emellertid kommitténs uppfattning att värdering inte bör vara obligatorisk vid upprättande av den ekonomiska planen.

Jag delar också kommitténs uppfattning att bostadsrättskungörelsen bör kompletteras med särskilda bestämmelser för ombildningsfallen om vilka uppgifter som skall finnas i den ekonomiska planen. Dessa bestämmelser bör bl. a. avse förutsebara kostnadsökningar. Jag kommer att senare anmäla frågan om ändring i bostadsrättskungörelsen.

Kommittén har föreslagit att bostadsrättsföreningar inom de rikskooperala organisationerna HSB och Riksbyggen skall undantas från tillämpning av de nya bestämmelserna om ekonomisk plan. Jag har redan med avvikelse från kommittéförslaget föreslagit att något undantag för dessa föreningar inte skall göras när det gäller kravet på att en kvalificerad majoritet av hyresgästerna skall biträda beslutet om ombildning och fastighetsförvärv (se avsnitt 2.3.1). Inte heller när det är fråga om ekonomisk plan anser jag att det finns skäl att göra undantag för de berörda föreningarna. Jag förordar alltså att de nya bestämmelserna om ekonomisk plan vid ombildning får gälla även för rikskooperala bostadsrättsföreningar.

### 2.3.5 Intygsgivarnas ställning m. m.

**Departementsförslaget:** Minst en av intygsgivarna för den ekonomiska planen skall vara fristående från den organisation eller det företag som har biträtt med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen. Detta gäller både vid nyproduktion och ombildning. Planen bör registreras hos länsstyrelsen.

**Kommitténs förslag:** Överensstämmer med departementsförslaget (se betänkandet s. 126–129).

**Remissinstanserna:** Förslaget har tillstyrkts eller lämnats utan erinran av samtliga remissinstanser.

**Skäl för departementsförslaget:** En ekonomisk plan skall granskas av länsstyrelsen. Länsstyrelsens granskning är emellertid rent formell. För att förebygga missuppfattningar om länsstyrelsens roll är det enligt min mening lämpligt att som kommittén har föreslagit byta ut uttrycket godkänna planen mot registrera. Jag förordar alltså att bostadsrättslagen ändras i detta avseende.

Den reella prövningen av en ekonomisk plan görs i stället av de s. k. intygsgivarna. Deras uppgift är att intyga att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder. Enligt 4 § bostadsrättslagen skall föreningen i varje enskilt fall utse två intygsgivare bland dem som bostadsstyrelsen har förklarat behöriga att utfärda sådana intyg. Till intygsgivare får inte utses någon beträffande vilken det föreligger omständighet som är ägnad att rubba förtroendet till hans opartiskhet. Avsikten med regeln om opartiskhet har inte varit att utesluta alla som är anställda hos den organisation eller det företag som har bildat föreningen. Först om anställningen är av den arten att den är ägnad att föringa vederbörandes tillförlitlighet som intygsgivare får personen i fråga inte utses (se härom prop. 1971: 12 s. 99 och 252).

I praktiken förekommer det i stor utsträckning att intygsgivare utses bland anställda hos organisationer eller företag som har bildat bostadsrättsföreningen eller som biträtt med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen. Kritik har riktats mot denna ordning. Bakgrunden är att det i några uppmärksammade fall har förekommit att bostadsrätthavare fått vidkännas kraftiga avgiftshöjningar ganska snart efter sina förvärv av bostadsrätt till lägenheter som har producerats av de rikskooperativa organisationerna (se betänkandet s. 120–122).

Jag har föreståelse för den kritik som har riktats mot nuvarande ordning. Det kan i vissa fall vara svårt för en intygsgivare att gentemot sin arbetsgivare hävda en egen uppfattning om planens hållbarhet eller om beräkningarna i planen. Det är alltså inte uteslutet att en beroendeställning hos intygsgivarna kan inverka negativt på planens kvalitet. Under alla omstän-

digheter är det angeläget att objektiviteten hos intygsgivarna inte kan sättas i fråga.

Jag delar emellertid kommitténs uppfattning att man inte bör driva objektivitetsprincipen så långt att anställda hos organisationer och företag på bostadsrättsmarknaden helt utestängs från möjligheten att åta sig uppdrag som intygsgivare hos sina arbetsgivare. Med en sådan ordning skulle man gå miste om de värdefulla kunskaper som sådana intygsgivare f. n. har. Det ligger också ett värde i att en intygsgivare på nära håll kan följa arbetet med den ekonomiska planen.

På grund av det anförda biträder jag kommitténs förslag att minst en av de två intygsgivarna skall vara fristående från den organisation eller det företag som har biträtt med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen. Jag förordar alltså att en bestämmelse med detta innehåll tas in i bostadsrättslagen. Bestämmelsen bör givetvis vara tillämplig både vid nyproduktion och ombildning.

Kommittén har diskuterat hur den fristående intygsgivaren skall utses. Bostadsstyrelsen anser att det kan sättas ifråga om inte kommunen eller länsstyrelsen bör utse den fristående intygsgivaren för att dennes oberoende ställning skall ytterligare markeras. Jag delar emellertid kommitténs uppfattning att bostadsrättsföreningen bör utse även den fristående intygsgivaren och föreslår alltså inte någon ändring av gällande ordning i detta avseende.

Enligt 3 § bostadsrättskungörelsen får behörighet att vara intygsgivare meddelas endast den som är väl förtrogen med byggnadsverksamhet och förvaltning av bostadsrättsfastigheter. Kommittén anser att även andra personer med sådan särskild kunskap som bostadsstyrelsen finner erforderlig bör kunna meddelas behörighet som intygsgivare. Jag kommer att senare anmäla frågan om ändring i bostadsrättskungörelsen på denna punkt.

Jag vill i detta sammanhang påpeka att om förslaget om att minst en av intygsgivarna skall vara fristående genomförs, så bör detta föranleda bostadsstyrelsen att i väsentligt större omfattning än f. n. rekrytera intygsgivare bland andra än anställda hos organisationer och företag på bostadsrättsmarknaden.

Kommittén föreslår att bostadsstyrelsen skall lämna allmänna råd till dem som upprättar ekonomiska planer och till intygsgivare. Råden bör avse bl. a. innehållet i planerna och metoder för att bestämma storleken av grundavgifter samt framtida drifts-, underhålls- och ombyggnadskostnader. Kommittén anser även att bostadsstyrelsen med uppmärksamhet bör följa intygsgivarnas verksamhet. Jag kommer att senare ta upp dessa frågor.

## 2.4 Hyresgästernas rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt

### 2.4.1 Allmänna utgångspunkter

**Departementsförslaget:** Hyresgästerna i en hyresfastighet ges rätt att före andra köpare förvärva fastigheten för ombildning till bostadsrätt.

**Kommitténs förslag:** Hyresgästerna ges en förköpsrätt (se betänkandet s. 169–198).

**Remissinstanserna:** Åtskilliga remissinstanser är positiva till en förköpsrätt för hyresgästerna, bl. a. bostadsstyrelsen, länsstyrelserna i Stockholms och Göteborgs och Bohus län, Stockholms Bostadsföreningars Centralförening, Bostadsföreningarnas Riksförbund och Hyresgästernas Riksförbund.

Kritik av varierande styrka framförs emellertid av ett stort antal remissinstanser, bl. a. Sveriges Fastighetsägareförbund, Sveriges advokatsamfund och hyresnämnden i Stockholm. Några av de kritiska remissinstanserna anser att kommittén inte har påvisat något behov av en förköpsrätt och vissa ifrågasätter om förslaget skulle medföra någon ökad ombildning till bostadsrätt. Tyngdpunkten i kritiken är att förslaget är krångligt, synnerligen ingripande mot fastighetsägaren och besvärande för fastighetsomsättningen.

Några remissinstanser (länsstyrelsen i Malmöhus län, Malmö kommun, hyresnämnden i Malmö, Riksbyggen, HSB och SABO) förordar en utvidgning av den kommunala förköpsrätten i stället för den av kommittén föreslagna förköpsrätten för hyresgästerna (se betänkandet s. 308).

**Skäl för departementsförslaget:** En övergång från hyresrätt till bostadsrätt kan f. n. bara ske om fastighetsägaren är beredd att sälja sin fastighet till en bostadsrättsförening. Den majoritetsregel som jag redan har föreslagit (se avsnitt 2.3.1) innebär att försäljningen i så fall skall ske till en bostadsrättsförening i vilken minst två tredjedelar av hyresgästerna som medlemmar har beslutat om fastighetsförvärvet. Bostadsrättsföreningen har emellertid inte någon rätt att före andra länkbara köpare få förvärva fastigheten. Fastighetsägaren kan av olika anledningar föredra att sälja fastigheten till någon annan.

Kommittén har föreslagit att hyresgästerna ges en förköpsrätt, dvs. en rätt att före andra förvärva fastigheten. I huvudsak innebär föreslaget att hyresgäster som är intresserade av att förvärva den fastighet där de bor skall göra en s. k. intresseanmälan hos inskrivningsmyndigheten. En sådan intresseanmälan medför att fastighetsägaren inte får sälja fastigheten till någon annan utan att först erbjuda hyresgästerna att förvärva fastigheten. Erbjudandet kallas hembud. Hyresgästerna har sammanlagt sex månader på sig för att anta hembudet.

Som skäl för förslaget har kommittén bl. a. anfört att hyresgästerna inte har samma möjligheter som andra tänkbara köpare att förvärva en fastighet. Detta hänger samman med att hyresgästerna i allmänhet inte har någon förhandlingsberedskap, eftersom de inte är organiserade. Hyresgästerna har enligt kommittén inte heller den finansiella beredskap som behövs för ett fastighetsförvärv. Som ytterligare ett skäl åberopar kommittén den prisdämpande effekt som förslaget kan få. Enligt kommittén skall hyresgäster som vill gå över till bostadsrätt i princip inte behöva betala ett högre pris för fastigheten än det marknadsvärde som fastigheten har som hyresobjekt. Kommittén anför även att den föreslagna förköpsrätten från samhällets synpunkt är ett medel att tillgodose en allmän bostadspolitisk målsättning om en ökad övergång från hyresrätt till bostadsrätt.

För egen del vill jag till en början erinra om att det inte är främmande för svensk lagstiftning att ge vissa kategorier av köpare en rätt att före andra få förvärva fast egendom. Det är f. n. bara kommuner som har en sådan rätt enligt förköpslagen (1967: 868). Tidigare hade emellertid vissa arrendatorer en förköpsrätt (se betänkandet s. 163–166) och jag kan nämna att arrendelagskommittén i sitt nyligen framlagda slutbetänkande (SOU 1981: 80) har föreslagit en förköpsrätt för jordbruksarrendatorer.

Jag har redan behandlat de bostadspolitiska motiven för en ökning av övergången från hyresrätt till bostadsrätt. I detta sammanhang kan jag nöja mig med att särskilt framhålla att flera av de remissinstanser som är kritiska mot kommitténs förslag om en förköpsrätt ändå ansluter sig till min målsättning att få ett ökat boendeinflytande inom bostadsrättens ram.

Mot bakgrund av de bostadspolitiska motiven för en ökad ombildning till bostadsrätt är min egen grundinställning klar. Har hyresgästerna i en fastighet tagit initiativ till och engagerat sig för en ombildning till bostadsrätt bör också en sådan ombildning underlättas. Jag delar därför kommitténs uppfattning att de boendes och samhällets intresse av en ökad ombildning till bostadsrätt motiverar en lagstiftning som garanterar hyresgästerna en rätt att framför andra få förvärva den hyresfastighet där de bor.

Det är ofrånkomligt att en övergång från hyresrätt till bostadsrätt medför en hel del arbete för hyresgästerna. De måste organisera sig i en bostadsrättsförening och komma överens i en rad olika frågor. Det krävs bl. a. att de tar reda på fastighetens skick och upprättar en ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen. Vidare måste de utreda de ekonomiska förutsättningarna för fastighetsförvärvet, exempelvis i fråga om lånemöjligheter. F. n. finns det alltid en påtaglig risk för att fastigheten under tiden säljs till någon annan och att allt det arbete som hyresgästerna har lagt ner på ombildningsfrågan visar sig vara förgäves. Enligt min mening är det mot bakgrund av det anförda uppenbart att en lagstiftning som ger hyresgästerna en rätt att framför andra förvärva fastigheten kommer att stimulera hyresgästerna att ta initiativ till och att engagera sig i en ombildning. Jag är alltså övertygad om att en sådan lagstiftning kommer att medföra en ökad övergång från hyresrätt till bostadsrätt.

En annan positiv effekt av den föreslagna lagstiftningen är att fastighetsägarna på ett helt annat sätt än f. n. får intresse av att ta upp diskussioner med hyresgästerna för att genomföra en försäljning till dem. Enligt min bedömning kommer det inte att bli särskilt vanligt att reglerna i den nya lagstiftningen behöver tillämpas fullt ut. Man torde i stället kunna räkna med att frivilliga uppgörelser blir det vanliga.

Några remissinstanser har förordat en utvidgning av den kommunala förköpsrätten i stället för den av kommittén föreslagna förköpsrätten för hyresgästerna. Jag kan medge att en sådan ordning skulle kunna ha flera fördelar från praktisk synpunkt. Hyresgästernas ställning skulle emellertid bli beroende av politiska beslut inom varje kommun. Enligt min mening är detta inte önskvärt. I likhet med kommittén anser jag mig alltså inte kunna förorda en ordning som innebär att den kommunala förköpsrätten utvidgas. Jag kommer att senare ta upp frågan om förhållandet mellan den nya lagstiftningen och kommunernas förköpsrätt enligt förköpslagen (se avsnitt 2.4.7).

Jag kommer att i följande avsnitt behandla de olika delarna av kommitténs förslag till förköpsrätt för hyresgästerna. Härvid kommer jag att föreslå åtskilliga ändringar för att tillgodose den kritik som har framförts vid remissbehandlingen. Jag vill emellertid redan nu förutskicka att jag ansluter mig till den grundläggande konstruktionen i kommitténs förslag. Om hyresgästerna är intresserade av ett fastighetsförvärv bör de alltså göra en intresseanmälan hos inskrivningsmyndigheten (se avsnitt 2.4.3). Denna intresseanmälan bör medföra att fastighetsägaren inte får sälja fastigheten till någon annan utan att först ha hembjudit den till hyresgästerna (se avsnitt 2.4.4). Hyresgästerna bör därefter ha viss tid på sig för att anta hembudet (se avsnitt 2.4.5).

Kommittén har använt begreppet förköpsrätt. Detta har kritiserats av flera remissinstanser. Även jag anser det lämpligt att förbehålla begreppet förköpsrätt för den rätt som kommuner har enligt förköpslagen att överta ett färdigt köp. Jag förordar alltså att man undviker att använda begreppet förköpsrätt i förevarande sammanhang.

#### *2.4.2 Undantag för vissa fastigheter*

**Departementsförslaget:** Undantag görs för fastigheter som innehåller färre än fem lägenheter.

**Kommitténs förslag:** Undantag görs även för fastigheter som ägs av staten, kommuner, landstingskommuner, kommunalförbund, allmännyttiga bostadsföretag eller aktieföretag som helt ägs av en kommun eller en landstingskommun (se betänkandet s. 193–195; jfr s. 199–223).

**Remissinstanserna:** Förslaget har i allmänhet lämnats utan erinran av remissinstanserna. Några remissinstanser (t. ex. bostadsdomstolen, hyres-

nämnden i Stockholm. Stockholms Bostadsföreningars Centralförening, Bostadsföreningarnas Riksförbund och Norrköpings kommun) anser dock att hyresgästerna i de allmännyttiga bostadsföretagen inte bör undantas.

**Skäl för departementsförslaget:** Vid försäljning av bostadsfastigheter för permanent bruk som ägs av staten gäller särskilda bestämmelser enligt 26 § förordningen (1971:727) om försäljning av staten tillhörig fast egendom m. m. Paragrafens aktuella lydelse (se SFS 1981:1124) grundas på ett principbeslut om avveckling av statens bestånd av uthyringsbostäder (prop. 1980/81: 158, CU 35, rskr 361). Om den kommun inom vilken fastigheten är belägen inte har anmält behov av fastigheten för samhällsbyggnadsändamål, skall i första hand berörda hyresgäster erbjudas att förvärva fastigheten. I andra hand skall kommunen erbjudas att förvärva fastigheten.

Enligt min mening saknas det skäl att i den nu aktuella lagstiftningen undanta hyresfastigheter som ägs av staten. Jag anser mig alltså inte kunna biträda kommitténs förslag om att undantag skall göras för sådana fastigheter.

Kommittén har som nämnts också föreslagit ett undantag för fastigheter som ägs av allmännyttiga bostadsföretag.

Jag har redan behandlat frågan om ombildning till bostadsrätt av hyreslägenheter hos allmännyttiga bostadsföretag (se avsnitt 2.2.2). Jag anförde då att det är ett rättvisekrav att hyresgästerna hos de allmännyttiga bostadsföretagen har samma möjligheter som andra hyresgäst kategorier att genomföra en ombildning till bostadsrätt. Enligt min mening bör det alltså i den nu aktuella lagstiftningen inte göras något undantag för fastigheter som ägs av allmännyttiga bostadsföretag. Undantag bör av motsvarande skäl inte heller göras för fastigheter som ägs av kommuner, landstingskommuner eller kommunalförbund.

Det är i och för sig riktigt att ifrågavarande fastigheter inte säljs i någon större utsträckning. Detta utgör emellertid inte något skäl mot att de berörda fastigheterna omfattas av lagstiftningen. På det sättet stimuleras också en debatt inom kommunen av om en ombildning till bostadsrätt bör ske.

För registrering av en bostadsrättsförening fordras enligt 43 § bostadsrättslagen att föreningen har minst fem medlemmar. Av 65 § bostadsrättslagen följer vidare att föreningen kan tvingas att träda i likvidation om antalet medlemmar eller antalet bostadsrättshavare har gått ned under fem.

Mot bakgrund av dessa bestämmelser har kommittén föreslagit ett undantag för fastigheter som innehåller färre än fem lägenheter. Jag anser att förslaget är lämpligt och förordar att det genomförs.

Det nu föreslagna undantaget för fastigheter som innehåller färre än fem lägenheter innebär att den nya lagen över huvud inte skall tillämpas. En

intresseanmälan för en sådan fastighet skall alltså avvisas av inskrivningsmyndigheten. Jag återkommer senare till vissa andra undantag som avser fastighetsägarens skyldighet att efter intresseanmälan göra hembud (se avsnitt 2.4.6).

### 2.4.3 Intresseanmälan

**Departementsförslaget:** Om hyresgästerna i en hyresfastighet är intresserade av att förvärva fastigheten skall de anmäla detta till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken. Endast en bostadsrättsförening får göra en intresseanmälan. Till anmälan skall fogas intyg av föreningens styrelse om att hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna skriftligen har förklarat sig intresserade av en ombildning till bostadsrätt.

**Kommitténs förslag:** Överensstämmer i huvudsak med departementsförslaget utom såtillvida att en intresseanmälan skall få göras – förutom av en bostadsrättsförening – av en annan förening som har bildats av hyresgästerna samt att det skall räcka med enkel majoritet bland hyresgästerna (se betänkandet s. 176–179 och 183–184).

**Remissinstanserna:** Förslaget har i huvudsak godtagits av remissinstanserna. Flera remissinstanser, bl. a. Sveriges Fastighetsägareförbund, anser att en intresseanmälan endast bör få göras av en bostadsrättsförening och att det bör krävas två tredjedelars majoritet bland hyresgästerna.

**Skäl för departementsförslaget:** Jag har redan förklarat att jag ansluter mig till den grundläggande konstruktionen i kommitténs förslag (se avsnitt 2.4.1). Jag anser alltså att det är en lämplig ordning att hyresgästerna får göra en intresseanmälan och att denna intresseanmälan medför att fastighetsägaren inte får sälja fastigheten till någon annan utan att först ha hembjudit den till hyresgästerna (se vidare avsnitt 2.4.4). Motsatsvis innebär denna ordning att några restriktioner inte åläggs fastighetsägaren, om hyresgästerna inte har manifesterat sitt intresse för en ombildning genom en intresseanmälan. Jag anser detta vara lämpligt med hänsyn till den normala fastighetsomsättningen.

Med hänsyn till den betydelse som en intresseanmälan får för fastighetsägaren är det enligt min mening viktigt att bestämmelserna utformas så att intresseanmälningar som inte är allvarligt menade förhindras. Det är här av intresse att diskutera kraven dels på organisation bland hyresgästerna, dels på majoritet när beslutet om en intresseanmälan fattas.

Kommittén har ansett att det skulle föra för långt att obligatoriskt kräva att endast bostadsrättsföreningar skulle få göra intresseanmälningar. Enligt kommittén bör det som ett alternativ godtas att intresseanmälan görs av en ideell förening som har bildats av hyresgästerna.

Enligt min mening talar flera skäl för att i detta sammanhang endast godta en bostadsrättsförening. Om en ombildning skall genomföras måste en sådan förening bildas förr eller senare. Jag har i och för sig förståelse för argumentet att det inte är önskvärt med bostadsrättsföreningar som framstår som onödiga därför att någon ombildning aldrig kommer till stånd. En registrering av en bostadsrättsförening har emellertid flera fördelar bl. a. att det ur länsstyrelsens register är lätt att få uppgifter om föreningens styrelse m. m. Detta är viktigt när ett hembud aktualiseras. Med en bostadsrättsförening som obligatorisk organisation uppnår man också en större stabilitet och kontinuitet i ombildningsförfarandet och undviker de problem som kan uppkomma när en ideell förening skall omvandlas till en bostadsrättsförening.

Som ett ytterligare skäl bör nämnas att det torde vara tryggare för hyresgästerna att till en bostadsrättsförening tillskjuta de medel som behövs för att förbereda en ombildning. En sådan förening skall tillvarata medlemmarnas ekonomiska intressen och det finns särskilda lagregler till skydd för medlemmarna.

På grund av det anförda förordar jag att endast bostadsrättsföreningar får göra intresseanmälan.

Jag har tidigare föreslagit en majoritetsregel vid beslut om fastighetsförvärv (se avsnitt 2.3.1) som innebär att det skall krävas minst två tredjedels majoritet bland hyresgästerna. Denna majoritetsregel bör gälla även när förvärvet sker genom att ett hembud antas (se avsnitt 2.4.5). Kommittén har emellertid i detta sammanhang ansett att det bör räcka att hyresgästerna i flertalet lägenheter förklarar sig intresserade av en ombildning.

Som flera remissinstanser har framhållit är det en fördel om man kan undvika att ha olika majoritetsregler. Enligt min mening finns det heller inget avgörande skäl som talar mot att man redan för en intresseanmälan kräver en kvalificerad majoritet. En intresseanmälan medför inte några direkta skyldigheter för hyresgästerna. Jag förordar alltså att det för en intresseanmälan skall krävas att hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna skriftligen har förklarat sig intresserade av en ombildning.

Intresseanmälningar bör som kommittén har föreslagit göras hos inskrivningsmyndigheten och antecknas i fastighetsboken. Hos inskrivningsmyndigheten bör bostadsrättsföreningens styrelse genom ett intyg styrka att den nyss föreslagna majoriteten av hyresgäster är för en ombildning.

En intresseanmälan som har antecknats i fastighetsboken utgör en upplysning för andra tänkbara köpare om att hembudsskyldighet föreligger. Anteckningen utgör också en spärr mot att lagfart meddelas för ett köp som skett utan att bestämmelserna om hembud har iakttagits.

Kommittén har föreslagit att en intresseanmälan skall gälla två år från det den antecknades i fastighetsboken.

Jag delar kommitténs uppfattning att en intresseanmälan bör gälla endast

under en begränsad tid och finner att två år är en väl avvägd tid med hänsyn till att intresset hos hyresgästerna och förutsättningarna för en ombildning kan ändras. Tiden bör dock räknas till den inskrivningsdag som inträffar närmast efter två år från den inskrivningsdag då anteckningen gjordes. Om inget hembud görs under denna tid måste bostadsrättsföreningen alltså göra en ny intresseanmälan för att behålla hembudsrätten. För en förnyelse bör inte gälla några särskilda krav utöver vad som gäller för en intresseanmälan.

Om ett hembud görs under tvåårstiden följer av kommitténs förslag att det ändå i vissa fall kan bli nödvändigt med en ny intresseanmälan för att hyresgästerna inte skall förlora sin rätt. Så skulle bli fallet om hembudet inte har antagits när intresseanmälan upphör att gälla. En sådan ordning skulle medföra avsevärda risker för rättsförluster och är enligt min mening inte lämplig. Jag förordar därför att tvåårstiden automatiskt förlängs när ett hembud görs.

I och för sig skulle det vara tillräckligt att en intresseanmälan alltid gavs giltighet under en tid av sex månader från ett hembud, eftersom det under denna tid kommer att klaras ut om hembudet antas eller inte (se vidare avsnitt 2.4.4). Emellertid har ett hembud som inte har antagits vissa verkningar när det gäller fastighetsägarens möjligheter att sälja fastigheten till någon annan än bostadsrättsföreningen. Dessa begränsningar i fastighetsägarens rätt att sälja fastigheten (som jag skall behandla i avsnitt 2.4.6) avses gälla under en tid av två år från hembudet. Med hänsyn härtill förordar jag att ett hembud automatiskt bör medföra att giltigheten av en intresseanmälan förlängs till den inskrivningsdag som inträffar närmast efter två år från det hembud skedde.

Jag förordar vidare att en ny intresseanmälan får göras tidigast vid en sådan tidpunkt att den nya anmälan börjar gälla när den tidigare giltighet upphör.

#### *2.4.4 Hembud*

**Departementsförslaget:** Hyresfastigheter för vilka en intresseanmälan gäller får inte överlåtas genom köp eller byte utan att bostadsrättsföreningen har erbjudits att förvärva fastigheten. Ett sådant erbjudande (hembud) sker genom att fastighetsägaren ger in ett förslag till köpeavtal till hyresnämnden. Sedan delgivning har skett med bostadsrättsföreningen får fastighetsägaren inte återkalla hembudet eller ändra förslaget till köpeavtal.

**Kommitténs förslag:** Överensstämmer i huvudsak med departementsförslaget utom såtillvida att hembud sker genom att fastighetsägaren direkt delger hembudet med den förening som har gjort intresseanmälan. Fastighetsägaren kan vidare när som helt återkalla hembudet (se betänkandet s. 175–176 och 185–186).

**Remissinstanserna:** Förslaget har i huvudsak godtagits av remissinstanserna. Sveriges Fastighetsägareförbund anser att fastighetsägaren bör lämna hembud i skriftlig form till inskrivningsmyndigheten och att hembudshandlingen bör innehålla samtliga villkor som fastighetsägaren önskar återropa. Enligt förbundet bör ändring av hembudet kunna ske genom återkallelse och avlämnande av nytt hembud.

**Skäl för departementsförslaget:** Jag har redan förklarat att jag ansluter mig till den grundläggande konstruktionen i kommitténs förslag (se avsnitt 2.4.1). Om en intresseanmälan har gjorts bör fastighetsägaren alltså inte få sälja fastigheten till någon annan än bostadsrättsföreningen utan att först ha erbjudit föreningen att förvärva fastigheten genom ett hembud.

Enligt min bedömning kommer det inte att bli särskilt vanligt med formella hembud. I stället är det som kommittén framhåller naturligt att en intresseanmälan får den effekten att parterna tar upp vanliga förhandlingar om en överlåtelse av fastigheten. Hembud kan emellertid behövas om fastighetsägaren av någon anledning vill påskynda förhandlingarna.

Kommittén har föreslagit att hembudet skall ske genom att fastighetsägaren delger sitt erbjudande direkt med föreningen. Även antagande av hembudet skall enligt kommitténs förslag ske utan medverkan av någon myndighet (se vidare avsnitt 2.4.5).

Enligt min mening torde man kunna undvika onödiga tvister om man i stället låter förfarandet starta hos hyresnämnden. Man får då till att börja med klarlagt att det är fråga om ett hembud i formell mening och att erbjudandet uppfyller de krav man bör ställa på ett hembud. Vidare får man en lätt konstaterad utgångspunkt för de frister som skall börja löpa. Utgångspunkten bör då vara den dag då handlingarna stämplas in hos hyresnämnden. Hembudet finns vidare tillgängligt hos hyresnämnden, vilket kan vara av betydelse bl. a. för andra tänkbara köpare än bostadsrättsföreningen (se vidare avsnitt 2.4.6).

Jag förordar alltså på grund av det anförda att hembudet skall göras hos hyresnämnden. Hembudshandlingarna bör sedan genom hyresnämndens försorg delges bostadsrättsföreningen. Hyresnämnden bör också underrätta inskrivningsmyndigheten om att hembud har skett, eftersom detta innebär en automatisk förlängning av giltighetstiden för en intresseanmälan (se avsnitt 2.4.3).

En grundprincip i kommitténs förslag är att även ett förvärf efter hembud kommer till stånd endast genom att parterna på vanligt sätt upprättar och undertecknar en köpehandling. Ett köp kommer alltså inte till stånd enbart genom att föreningen antar ett hembud (se vidare avsnitt 2.4.5). Det är också möjligt för fastighetsägaren att återkalla hembudet.

Enligt min mening är kommitténs förslag om att hembudet inte skall vara bindande för fastighetsägaren förenat med betydande olägenheter. Att fastighetsägaren fritt kan återkalla sitt hembud kan innebära att avsevärda

kostnader som hyresgästerna har lagt ner på utbildningsfrågan blir onyttiga. Även det arbete som hyresgästerna har utfört kan bli onyttigt. Om syftet med återkallelsen är att avlämna ett nytt hembud med t. ex. högre pris, ändras förutsättningarna för förvärvet på ett sätt som kanske blir avgörande för föreningens möjligheter att genomföra ett förvärv.

Förbudet mot återkallelse av hembud innebär givetvis inte att fastighetsägaren är förhindrad att sedan hembudet antagits göra gällande att köpet är ogiltigt enligt bestämmelserna i avtalslagen. Något hinder mot att begära jämkning av avtalsvillkoren enligt 36 § avtalslagen föreligger inte heller.

Som skäl för att ett hembud inte skall vara bindande för fastighetsägaren har kommittén återoppat en sedan länge gällande rättsgrundsats som innebär att en utfästelse att sälja fast egendom inte är bindande. Bundenhet uppkommer först när parterna har undertecknat en köpehandling som uppfyller kraven i 4 kap. 1 § jordabalken.

Som jag tidigare har nämnt talar flera skäl för att hembudet bör vara bindande för fastighetsägaren. Vad kommittén återoppat utgör inte något hinder för att i detta sammanhang införa en sådan ordning. Jag förordar alltså en regel som innebär att fastighetsägaren sedan delgivning har skett med bostadsrättsföreningen inte får återkalla hembudet eller ändra de villkor som har angetts i detta.

Mot bakgrund av vad jag nu har anfört bör hembudet ske genom ett av fastighetsägaren undertecknat skriftligt förslag till köpeavtal. Detta bör innehålla uppgift om köpeskilling och övriga villkor för förvärvet. Om samtycke av make krävs enligt 6 kap. 4 § giftermålsbalken bör ett sådant samtycke föreligga till förslaget till köpeavtal.

Att hembudet görs bindande innebär givetvis inte att parterna är förhindrade att förhandla om andra villkor än de som har angetts i hembudet. En förutsättning är emellertid här att parterna kommer överens om dessa ändringar och undertecknar en vanlig köpehandling. Som kommittén har framhållit bör givetvis det normala vara att förhandlingar som förs medan hembudstiden löper leder till att parterna kommer överens om en vanlig försäljning och att reglerna om antagande av hembud alltså endast undantagsvis behöver komma till användning (se vidare avsnitt 2.4.5).

Som kommittén har föreslagit bör hembudsskyldigheten endast gälla vid köp eller byte. Förvärv genom exempelvis gåva, bodelning, arv eller testamente påverkas alltså inte.

Ett hembud bör inte heller krävas om bostadsrättsföreningen godkänner att försäljning sker till någon annan. Till detta och andra undantag när det gäller fastighetsägarens skyldighet att hembjuda fastigheten återkommer jag senare (se avsnitt 2.4.6).

#### *2.4.5 Antagande av hembud*

**Departementsförslaget:** Ett hembud antas genom att bostadsrättsföreningen inom tre månader från den dag då hembudet skedde skriftligen anmäler

till hyresnämnden att föreningen har beslutat att förvärva den hembjudna fastigheten på de villkor som anges i fastighetsägarens förslag till köpeavtal. Om föreningen inom denna tid i stället anmäler till hyresnämnden att föreningen är intresserad av att förvärva fastigheten, förlängs tiden till sex månader. När hembudet har antagits har ett köp kommit till stånd.

**Kommitténs förslag:** Hyresgästerna skall inom två månader från delgivning av hembudet bevaka sin förköpsrätt hos fastighetsägaren. Om hyresgästerna vill anta hembudet skall en av dem bildad bostadsrättsförening anmäla detta till fastighetsägaren inom sex månader från delgivning av hembudet. Ett köp kommer sedan till stånd genom att parterna upprättar och undertecknar ett köpeavtal (se betänkandet s. 175–176 och 186–188).

**Remissinstanserna:** Förslaget har i huvudsak godtagits av remissinstanserna. Flera remissinstanser anser dock att tiden för antagande av hembudet bör kunna förkortas. Några remissinstanser (bl. a. bostadsdomstolen, hyresnämnden i Stockholm, Sveriges Fastighetsägareförbund och Sveriges advokatsamfund) är kritiska mot att fristen för antagande inte är absolut. Kritiken går ut på att detta kan leda till tvister mellan parterna och att förfarandet kan dra ut på tiden. Fastighetsägareförbundet anser att ett antagande av hembudet skall vara bindande för bostadsrättsföreningen.

**Skäl för departementsförslaget:** Jag har redan föreslagit att ett hembud skall göras hos hyresnämnden (se avsnitt 2.4.4). Mot den bakgrunden är det naturligt att även antagandet av hembudet görs hos hyresnämnden. Med en sådan ordning kan hyresnämnden omedelbart kontrollera att hembudet antas inom rätt tid och på rätt sätt. Jag förordar alltså att hembud skall antas genom en anmälan till hyresnämnden.

Denna anmälan bör avse att bostadsrättsföreningen beslutat att förvärva den hembjudna fastigheten på de villkor som fastighetsägaren har angivit i förslaget till köpeavtal. För föreningens beslut om förvärv bör gälla den majoritetsregel som jag redan har förordat (se avsnitt 2.3.1). Hyresgästerna i minst två tredjedelar av de lägenheter som är uthyrda måste alltså stå bakom föreningsstämmans beslut.

Kommittén har som nämnts föreslagit att hyresgästerna skall vara skyldiga att bevaka sin rätt genom en särskild anmälan inom två månader (se betänkandet s. 86).

Syftet med kravet på bevakning är att på ett tidigt stadium få avgjort om föreningen verkligen är intresserad av förvärvet. Enligt min mening kan detta syfte emellertid bättre tillgodoses på ett annat sätt, till vilket jag strax skall återkomma. Jag anser mig alltså inte kunna förorda något krav på bevakning.

Efter ett hembud måste hyresgästerna ha skälig tid på sig för förberedelser och nödvändiga åtgärder innan hembudet kan antas. Utgångspunkten

bör vara att tidsfristen mellan hembud och antagande avpassas så att man inte behöver räkna med att någon bostadsrättsförening utestängs från ett förvärv på grund av tidsbrist. Fristen bör å andra sidan begränsas med hänsyn till fastighetsägarens intressen.

Den tid som går åt för en ombildning till bostadsrätt kan variera. Generellt sett tar en ombildning som är förenad med ombyggnad längre tid än andra ombildningar. Olika finansiella förutsättningar påverkar också den tid som kan behövas. Man får oftast räkna med att en bostadsrättsförening måste ta upp nya lån för att kunna finansiera fastighetsförvärvet. Efter kontakter med olika kreditinstitut går det då alltid åt viss tid för lånebedrning och fastighetsvärdering m. m. Vid en ombildning kan också åtskilliga hyresgäster behöva ta upp egna lån för att finansiera sin insats i föreningen. Sedan finansieringsfrågorna har klarnat skall en ekonomisk plan upprättas och dess hållbarhet prövas av intygsgivarna (se avsnitt 2.3.4 och 2.3.5). Flera andra förebereidelseåtgärder är också nödvändiga för att ett förvärv skall kunna genomföras.

Å andra sidan är det i flera fall sannolikt att vissa förberedelsearbeten redan har utförts när hembudet görs. Att enligt mitt förslag en bostadsrättsförening redan har bildats torde också vara ägnat att underlätta förberedelserna för en ombildning.

Mot bakgrund av vad jag har anfört finner jag att tiden för att anta ett hembud bör kunna bestämmas till tre månader.

Enligt min mening kan det emellertid finnas behov av möjligheter att få denna tid förlängd. Jag förordar därför att tiden skall förlängas till sex månader, om bostadsrättsföreningen inom tremånadersfristen begär en sådan förlängning hos hyresnämnden. Några andra förutsättningar bör enligt min mening inte ställas upp för en förlängning.

Jag har redan med ändring av kommittéförslaget föreslagit att ett hembud skall vara bindande för fastighetsägaren (se avsnitt 2.4.4). Frågan är då om ett antagande av hembudet bör vara bindande för hyresgästerna på motsvarande sätt.

Att ett hembud har antagits av en bostadsrättsförening innebär enligt kommitténs förslag inte att ett köp har kommit till stånd. Efter ett antagande måste parterna därför upprätta och underteckna erforderliga köpehandlingar. Som motiv för en sådan ordning har kommittén i huvudsak anfört att det för båda parter bör vara en fördel om köpet genomförs på vanligt sätt vid den tidpunkt då parterna är överens. Om bostadsrättsföreningen med bindande verkan antar ett hembud och muntliga förhandlingar har förts dessförinnan kan det enligt kommittén vara svårt att avgöra vad som skall gälla i det avtalsförhållande som uppstår. Är hembudet otydligt kan tveksamhet också uppstå hos hyresgästerna om innebörden av att ett hembud antas.

För egen del anser jag att en nackdel med kommitténs förslag i denna del är att en part har möjlighet att vägra att underteckna ett köpeavtal eller

förhålla sig helt passiv trots att ett hembud har antagits. Beror det på hyresgästerna att ett avtal inte kommer till stånd förfaller deras rätt att förvärva fastigheten. Beror det på fastighetsägaren består denna rätt men ett köp kan då inte framtvingas. Tvist om vem som har förorsakat att köpehandlingarna inte skrivs under skall enligt förslaget prövas av hyresnämnden. Det är uppenbart att en sådan prövning kan bli besvärlig. Förfarandet kommer också att dra ut på tiden och fastighetsägaren kan härigenom alltså under avsevärd tid hindras att sälja fastigheten till någon annan än hyresgästerna.

En annan nackdel med kommitténs förslag är att en bostadsrättsförening kan anta ett hembud utan att samtliga förutsättningar för förvärvet är uppfyllda. När fristen för antagande går ut kanske föreningen ännu inte har kunnat lyfta ett lån. Förvärvet kan då också vara beroende av att några ytterligare hyresgäster tillskjuter medel och ansluter sig till övergången. Enligt min mening är det inte lämpligt att möjligheter ges till respit på detta sätt. Man bör i stället kräva att hyresgästernas föreberedelser är avslutade vid fristens utgång.

Det är sålunda flera nackdelar som är förenade med att en bostadsrättsförenings antagande av ett hembud inte får bindande verkan mellan parterna. På grund härav kan jag inte biträda kommitténs förslag i denna del. Jag förordar i stället en ordning som innebär att ett köp kommer till stånd om bostadsrättsföreningen antar hembudet.

Om ett hembud har antagits hos hyresnämnden inom den föreskrivna tidsfristen bör det alltså anses som om fastighetsägaren och bostadsrättsföreningen har slutit ett avtal om köp av den hembjudna egendomen på de villkor som har angivits i fastighetsägarens förslag till köpeavtal. Det antagna förslaget jämte hyresnämndens beslut om att hembudet har antagits på föreskrivet sätt och inom föreskriven tid kommer härvid att utgöra den köpehandling på vilken bostadsrättsföreningen grundar sitt förvärv.

Redan i förslaget till köpeavtal kan fastighetsägaren ha tagit in föreskrifter om att köpeskillingen skall erläggas på visst sätt och på viss tid. Sådana föreskrifter bör självfallet gälla. Vidare bör köpets fullbordan alltid vara beroende av att bostadsrättsföreningen erlägger köpeskillingen.

Jag förordar därför en särskild bestämmelse som anger att det i förslaget till köpeavtal skall anses föreskrivet att köpebrev skall upprättas. Enligt 4 kap. 5 § jordabalken kommer då automatiskt att gälla att förvärvets fullbordan och bestånd är beroende av att köpeskillingen erläggs. Av 20 kap. 7 § 12 jordabalken följer att en lagfartsansökan som enbart grundar sig på ett antaget förslag till köpeavtal jämte hyresnämndens beslut skall förklaras vilande i avvaktan på att köpebrev utfärdas som kvitto på köpeskillingen.

Med den av mig förordade ordningen kommer även i övrigt jordabalkens system av sanktioner för underlåten uppfyllelse från någondera partens sida att träda i tillämpning. Om köpeskillingen inte erläggs av bostadsrätts-

föreningen kan fastighetsägaren häva köpet och kräva skadestånd enligt 4 kap. 25 § andra stycket jordabalken. Av 14 § i samma kapitel följer att bostadsrättsföreningen kan ha rätt till skadestånd eller häva köpet om fastighetsägaren inte medverkar till att utfärda köpebrev. Av allmänna regler följer också att bostadsrättsföreningen kan föra talan vid domstol om att fastighetsägaren vid vite skall förpliktas att utfärda köpebrev.

Här bör även framhållas att bostadsrättsföreningens förvärv kan vara beroende av att kommunalt förköp inte sker (se vidare avsnitt 2.4.7) eller av att prövning sker enligt lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. Dessa frågor torde emellertid i allmänhet kunna klaras ut med kommunen redan innan hembudet antas.

#### *2.4.6 Försäljning till annan än hyresgästerna*

**Departementsförslaget:** Vissa undantag görs när det gäller fastighetsägarens skyldighet att hembjuda fastigheten. Hembud behövs bl. a. inte, om ett förvärv av bostadsrättsföreningen skulle vara oskäligt med hänsyn till förhållandet mellan överlåtaren och en annan förvärvare än bostadsrättsföreningen eller villkoren för eller omständigheterna vid en sådan överlåtelse.

Även om ett hembud har förfallit därför att det inte har antagits får en överlåtelse genom köp eller byte till någon annan än bostadsrättsföreningen inte ske under en tid av två år från hembudet, om köpeskillingen är lägre eller villkoren för överlåtelsen sammantagna är avsevärt ogynnsammare för fastighetsägaren än som angivits vid hembudet.

En överlåtelse är ogiltig om den strider mot bestämmelserna om hembudsskyldighet eller bestämmelserna om villkoren för en överlåtelse efter det att hembudet har förfallit.

**Kommitténs förslag:** Överensstämmer i huvudsak med departementsförslaget utom såtillvida att undantag när det gäller hembudsskyldigheten även görs för förvärv som endast avser andel i fastighet (se betänkandet s. 188–196).

**Remissinstanserna:** Förslagen har i huvudsak lämnats utan erinran av remissinstanserna. Flera remissinstanser, bl. a. bostadsdomstolen, är dock kritiska mot att undantag görs för andelsförvärv. Sveriges Fastighetsägareförbund anser att en försäljning till annan än bostadsrättsföreningen sedan hembudet har förfallit bör få ske, om inte samtliga villkor (alltså även priset) avsevärt avviker från hembudet. Synpunkter på denna regel har också framförts av bl. a. Sveriges advokatsamfund och Svenska Riksbyggen.

**Skäl för departementsförslaget:** Även om en intresseanmälan gäller finns det vissa situationer då fastighetsägaren inte bör behöva göra något hem-

bud till den bostadsrättsförening som har gjort intresseanmälan. Så bör enligt min mening vara fallet om bostadsrättsföreningen godkänner att försäljning sker till någon annan (se avsnitt 2.4.4).

Kommittén har även föreslagit vissa andra undantag när det gäller fastighetsägarens skyldighet att hembjuda fastigheten innan den får säljas till någon annan. Jag ansluter mig till kommitténs förslag med ett undantag som jag strax återkommer till. Undantag bör alltså göras när staten är förvärvare samt när förvärvet sker genom inrop på exekutiv auktion. Undantag bör också göras när förvärvaren är en nära anhörig till fastighetsägaren.

Kommittén har även föreslagit att undantag skall göras för förvärv som endast avser andel i fastighet. Detta undantag har kritiserats av flera remissinstanser, bl. a. bostadsdomstolen. Jag anser det med hänsyn till risken för kringgående av lagstiftningen inte lämpligt med ett undantag för andelsförvärv och vill alltså inte förorda något sådant undantag.

De nu föreslagna undantagen är av den karaktären att de lätt kan kontrolleras av inskrivningsmyndigheten när lagfart söks för förvärvet.

Som undantag har kommittén också föreslagit att ett hembud inte skall behövas om ett förvärv av bostadsrättsföreningen skulle vara obilligt med hänsyn till förhållandet mellan överlåtaren och en annan förvärvare än bostadsrättsföreningen eller villkoren för eller omständigheterna vid en sådan överlåtelse. Bestämmelsen har utformats efter mönster av 9 § förköpslagen. Även jag anser att ett sådant undantag är lämpligt. Jag förordar dock att ordet obilligt byts ut mot oskäligt, som numera används i sådana sammanhang. I specialmotiveringen kommer jag att ta upp de situationer som främst bör vara aktuella vid regelns tillämpning.

Frågan om oskälighet bör prövas av hyresnämnden på begäran av fastighetsägaren. För att inskrivningsmyndigheten skall kunna beakta ifrågasvarande undantag i ett lagfartsärende krävs det alltså ett beslut av hyresnämnden.

Jag övergår nu till att behandla situationen när ett hembud har förfallit därför att det inte har antagits av bostadsrättsföreningen. Fastighetsägaren bör då givetvis ha rätt att sälja fastigheten till någon annan än bostadsrättsföreningen. I hyresgästernas intresse bör det emellertid ställas upp vissa restriktioner beträffande villkoren för en sådan försäljning. Fastighetsägaren skulle annars kunna hembjuda fastigheten på sådana villkor att bostadsrättsföreningen inte har någon möjlighet att anta hembudet och därefter sälja fastigheten till någon annan på villkor som är förmånligare för köparen exempelvis genom att priset är lägre.

Kommitténs förslag i denna del innebär att hyresgästerna inom en tvåårsperiod från hembudet skall ha möjlighet att begära hyresnämndens prövning av överlåtelsevillkoren. Om hyresnämnden finner att priset på fastigheten är lägre eller villkoren sammantagna är avsevärt ogynnsammare för fastighetsägaren än hembudet, skall hyresnämnden förklara förvärvet ogiltigt.

Jag vill först ta upp frågan om utformningen av själva villkorsregeln och återkommer sedan till hur prövningen skall gå till.

Allra först är det emellertid angeläget att understryka att de undantag som jag nyss har föreslagit i fråga om hembudsskyldigheten givetvis bör gälla även i den nu aktuella situationen. Detta innebär bl. a. att fastighetsägaren alltid kan begära hyresnämndens prövning av frågan om ett förvärv av bostadsrättsföreningen skulle vara oskäligt med hänsyn till förhållandet mellan överlåtaren och en annan förvärvare än bostadsrättsföreningen eller med hänsyn till villkoren för eller omständigheterna vid en sådan överlåtelse.

När det gäller villkorsregeln innebär kommitténs förslag till att börja med att överlåtelsen inte får ske om priset är lägre än det som angivits vid hembudet. I denna del är regeln helt entydig. Hembudsreglerna skulle enligt min mening förlora avsevärt i effektivitet om avsteg gjordes från denna regel.

Fastighetsägareförbundet har föreslagit att priset jämte övriga köpevillkor skall få avvika från hembudet, bara inte avvikelsen är avsevärd. Enligt min mening är en sådan ordning inte lämplig. Inom ramen för den nyss angivna oskälighetsprövningen bör det emellertid finnas möjlighet att beakta speciella omständigheter som medfört att fastigheten efter hembudet har förlorat i värde. Man kan exempelvis tänka sig att fastigheten har utsatts för brand och att det då kan framstå som oskäligt att fastighetsägaren skall behöva ta upp nya förhandlingar med hyresgästerna.

Även om priset vid en överlåtelse är detsamma eller högre än som angivits vid hembudet, kan övriga villkor avvika så mycket från hembudet att köpevillkoren som helhet kan anses vara förmånligare för den nye köparen än hembudet. Kommittén har utformat sitt förslag så att överlåtelsen inte får ske om villkoren sammantagna är avsevärt ogynnsammare för fastighetsägaren än hembudet. En sådan regel kan visserligen medföra vissa gränsdragningsproblem. Enligt min mening är det emellertid när det gäller andra köpevillkor än priset nödvändigt att ge fastighetsägaren och den nye köparen viss frihet att avtala om nya eller ändrade villkor. Om priset i hembudet är väl avvägt i förhållande till övriga villkor torde man endast undantagsvis behöva räkna med att fastighetsägaren tvingas acceptera sådana övriga villkor att köpevillkoren sammantagna blir avsevärt ogynnsammare för fastighetsägaren än hembudet.

I uttrycket avsevärt ligger att det bör vara fråga om en mera uppseendeväckande avvikelse från hembudet. Det bör alltså finnas en tämligen god marginal för fastighetsägaren att inom ramen för samma köpeskillning ändra olika villkor och anpassa dessa till det nya förhandlingsläge som uppstår mellan honom och den nye köparen. Man får alltså i allmänhet godta att fastighetsägaren gör vissa justeringar i de ränte- och amorteringsvillkor som gäller för förutsatta säljarreverser. Fastighetsägaren bör inte heller generellt sett vara förhindrad att utfärda en säljarrevers som inte funnits

med bland villkoren vid hembudet. Om det nya priset är högre än priset vid hembudet ökar utrymmet för sådana reverser och för andra villkor som är förmånliga för den nya köparen.

Vid bedömningen av om de nya villkoren avsevärt avviker från de som tagits upp i hembudet kan det dock vara befogat att göra en jämförelse mellan den kontantinsats som föreskrivs i hembudet och den som föreskrivs i de nya villkoren. För bostadsrättsföreningen är det ofta väsentligt att erhålla lån åtminstone till 75 % av fastighetens s. k. uppskattningsvärde. Systemet med kapitalmarknadsreverser syftar till att möjliggöra en sådan belåning (se avsnitt 2.6.1). Fastighetsägaren är dock inte tvungen att acceptera systemet med kapitalmarknadsreverser. Denne kan därför kräva en betydligt högre kontantinsats än vad som förutsätts i detta system. Om kontantinsatsen vid en överlåtelse till någon annan än bostadsrättsföreningen i så fall sätts till ett avsevärt lägre belopp än vad som föreskrivits vid hembudet får fastighetsägaren dock räkna med att överlåtelsen kan bli ogiltig.

Sammanfattningsvis biträder jag alltså kommitténs förslag om att köpeskillingen inte får vara lägre eller villkoren för överlåtelsen sammantagna avsevärt ogynnsammare för fastighetsägaren än som angivits vid hembudet.

Jag har tidigare föreslagit att en intresseanmälan giltighet automatiskt skall förlängas om hembud sker och härvid föreslagit att förlängning skall ske till den inskrivningsdag som inträffar närmast efter två år från det hembud skedde (se avsnitt 2.4.3). Enligt min mening bör den nu föreslagna villkorsregeln ges giltighet så länge som bostadsrättsföreningens intresseanmälan gäller efter förlängning. Detta överensstämmer i huvudsak med den av kommittén föreslagna tvåårstiden.

När en intresseanmälan har upphört att gälla kan alltså fastighetsägaren sälja fastigheten oberoende av de villkor som angavs vid hembudet. Om bostadsrättsföreningen gör en ny intresseanmälan för tid efter det att den tidigare intresseanmälan har upphört att gälla bör dock hembudsskyldigheten inträda på nytt (se avsnitt 2.4.3).

Jag delar kommitténs uppfattning att frågor om tillämpning av villkorsregeln bör prövas av hyresnämnden. Kommitténs förslag om hur denna prövning skulle åstadkommas förutsätter bl. a. en samordning med förfarandet enligt lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. Förslaget är enligt min mening alltför komplicerat. Jag förordar därför i stället en ordning som innebär att fastighetsägaren blir skyldig att begära hyresnämndens tillstånd till överlåtelsen. Överlåtelsen blir alltså i detta avseende beroende av hyresnämndens tillstånd.

Enligt min mening bör det särskilt föreskrivas att överlåtelser i strid med hembudsskyldigheten eller villkorsregeln är ogiltiga.

Sveriges Fastighetsägareförbund anser att det är angeläget att fastighetsägaren har rätt att sälja fastigheten till någon annan än bostadsrättsföre-

ningen med villkor om att föreningen har rätt till hembud. Försäljningen blir alltså giltig endast om bostadsrättsföreningen inte antar hembudet (se betänkandet s. 189). Sådana villkorade köp torde inte i och för sig behöva stå i strid med jordabalken. Av 4 kap. 4 § jordabalken följer att ett köps fullbordande eller bestånd får göras beroende av villkor under högst två år, men att hinder inte föreligger att uppställa villkor som grundas på bestämmelse i lag. Den villkorade försäljningen strider inte heller mot bestämmelserna om fastighetsägarens hembudsskyldighet, eftersom avsikten är att fastigheten skall hembjudas. Även om jag inte delar fastighetsägareförbundets syn på behovet av villkorade försäljningar kan jag alltså inte finna att det föreligger något hinder mot detta förfarande. Enligt min mening behövs det inte någon särskild lagregel härom.

#### 2.4.7 Förhållandet till den kommunala förköpsrätten

**Departementsförslaget:** Att en bostadsrättsförening förvärvar en fastighet genom att anta ett hembud påverkar i princip inte kommunens rätt till förköp. Ett kommunalt förköp torde emellertid i allmänhet var obilligt och regeringen kan därför vägra tillstånd till förköpet.

**Kommitténs förslag:** Överensstämmer med departementsförslaget (se betänkandet s. 171–173)

**Remissinstanserna:** Förslaget har i allmänhet lämnats utan erinran av remissinstanserna. Några remissinstanser, t. ex. Svenska kommunförbundet och Hyresgästernas Riksförbund, anser dock att kommunens möjligheter till förköp bör förstärkas i förhållande till bostadsrättsföreningen.

**Skäl för departementsförslaget:** Ett fastighetsförvärv som sker genom att ett hembud antas bör i princip anses som ett vanligt fastighetsförvärv när det gäller tillämpningen av den kommunala förköpslagen. Kommunen kan därför i den ordning som anges i förköpslagen besluta att förköpa fastigheten på de villkor som har avtalats mellan fastighetsägaren och bostadsrättsföreningen. Som grund för förköp kan kommunen åberopa antingen att fastigheten behövs för tätbebyggelse eller att fastigheten behöver rustas upp (se 1 § förköpslagen).

Kommittén har uttalat att det i allmänhet får anses obilligt mot en bostadsrättsförening om kommunen skulle utöva sin förköpsrätt. Regeringen torde därför kunna vägra tillstånd till förköp med stöd av 9 § förköpslagen.

Jag delar kommitténs syn på förhållandet mellan den kommunala förköpsrätten och bostadsrättsföreningens rätt att förvärva fastigheten efter hembud. Bedömningen bör alltså göras på samma sätt som om det var fråga om ett frivilligt förvärv. Enligt praxis vid tillämpning av förköpslagen (se betänkandet s. 161) tas emellertid hänsyn till de förberedelser och det

arbete som hyresgästerna har lagt ner på ombildningen och till hyresgästernas starka intresse av att ta över förvaltningen av den fastighet de bor i. Även om bostadsrättsföreningen inte tillerkänns någon företrädesrätt framför kommunen torde därför en ansökan av kommunen om förköp i allmänhet komma att avslås med stöd av obillighetsregeln i 9 § förköpslagen.

Vad jag nu sagt avser framför allt fastigheter som är i behov av upprustning. Om kommunen däremot åberopar att fastigheten behövs för tätbebyggelseändamål torde omständigheterna kunna vara sådana att bostadsrättsföreningens förvärv får vika för de kommunala intressena. Om föreningen har genomfört ett förvärv i strid med de kommunala intentionerna, fastigheten skall t. ex. rivras, kommer detta givetvis att inverka på obillighetsprövningen.

Jag vill avslutningsvis understryka att vad jag nu anfört avser den principiella frågan om förhållandet mellan bostadsrättsföreningens fastighetsförvärv och den kommunala förköpsrätten. I praktiken torde det i de allra flesta fall vara så att föreningen redan före förvärvet kan få besked från kommunen om att förköp inte kommer att ske.

## 2.5 Prisföreskrifter vid överlåtelse av bostadsrätt m. m.

### 2.5.1 Frågan om hembudsskyldighet

**Departementsförslaget:** Några föreskrifter om hembudsskyldighet vid överlåtelse av bostadsrätt eller rätt för kommun att påkalla prisföreskrifter införs inte. Huvudregeln skall fortfarande vara att en bostadsrätt kan överlåtas fritt. Sådana villkor för medlemskap som i praktiken innebär en hembudsskyldighet för bostadsrättshavaren förhindras.

**Kommitténs förslag:** En bostadsrättsförening skall i sina stadgar förutom prisföreskrifter, som är möjliga att införa i stadgarna redan med gällande lagstiftning, också kunna införa en s. k. hembudsklausul. Efter hembud till bostadsrättsföreningen före en överlåtelse skall föreningen, rikskooperativa organisationer, allmännyttiga bostadsföretag eller kommunen kunna lösa bostadsrätten. Länsbostadsnämnden skall i vissa fall efter kommunens yttrande som villkor för bostadslån kunna kräva att prisföreskrifter och hembudsklausul tas in i bostadsrättsföreningens stadgar under fem år (se betänkandet s. 287–299).

**Remissinstanserna:** Åtskilliga remissinstanser är kritiska mot kommitténs förslag. Argument som anförs mot förslaget är bl. a. att spekulation inte förekommer, att höga priser är begränsade till främst Stockholms innerstad, att med förslaget en splittring skulle uppstå på bostadsrättsmarknaden och att andra åtgärder verkar i prisdämpande riktning, bl. a. boendekostnadsutvecklingen, kommande realisationsvinstbeskattning och begränsningar i underskottsavdragen.

Avstyrker helt gör Stockholms Bostadsföreningars Centralförening, Bostadsföreningarnas Riksförbund, Sveriges Fastighetsägareförbund, Sveriges advokatsamfund, riksrevisionsverket samt hyresnämnderna i Stockholm, Göteborg och Malmö.

HSB är positiv till regler om hembud och prisföreskrifter men anser i motsats till kommittén att organisationen bör få del av värdestegringen på bostadsrätter när dessa försäljs efter ett hembud. HSB hänvisar till en särskild skrivelse till regeringen där organisationen kräver en särskild parlamentarisk utredning om bl. a. prisfrågan.

Kommitténs förslag tillstyrks av bl. a. länsstyrelserna i Malmöhus samt Göteborgs och Bohus län, Malmö kommun, Hyresgästernas Riksförbund och Svenska Riksbyggen.

SABO anser att de av kommittén föreslagna reglerna inte får så stor effekt. Länsstyrelsen i Stockholms län anser det viktigt att lokala lösningar undviks när det gäller att motverka höga överlåtelsevärden. Enligt länsstyrelsen är kommitténs förslag otillräckliga för att komma tillrätta med de problem som finns på bostadsmarknaden i Stockholm.

**Skäl för departementsförslaget:** I kommitténs uppdrag har ingått att belysa prisutvecklingen på bostadsrätter under senare år samt att överväga om utvecklingen ger anledning till åtgärder från statens sida. Kommittén har i anledning härav låtit utföra en särskild studie av prisutvecklingen under 1970-talet (Priser och omsättning på bostadsrättslägenheter, Ds Bo 1981: 2) samt föreslagit vissa åtgärder i syfte att dämpa priserna på bostadsrätter på vissa lokala marknader. En sammanfattning av prisutvecklingsstudiens resultat finns i kommitténs betänkande (s. 273–277).

Sammanfattningsvis har kommittén funnit att prisbildningen på bostadsrätter genomgått vissa karaktäristiska förändringar sedan den allmänna priskontrollen på bostadsrätter upphörde att gälla vid utgången av år 1968. Skillnaderna i prisnivåer för likvärdiga lägenheter inom och mellan orterna var inte påtagligt stora 1970. Överlåtelsepriset för en lägenhet på tre rum och kök översteg normalt inte 10 000–15 000 kr. Prisnivåerna har därefter utvecklats mycket olika. På vissa orter har priserna stigit kraftigt och i Stockholms innerstad t. o. m. mycket kraftigt efter en allmän stagnation under första hälften av 1970-talet, främst på grund av lägenhetsöverskott. Kommittén har dock efter 1979 kunnat förmärka en viss stagnation på priserna, främst på orter där prisnivån redan är hög.

Kommittén har ansett att prisutvecklingen på bostadsrätter under det senaste decenniet pekar på att det finns behov av att på vissa, lokalt avgränsade marknader inom enskilda kommuner kunna vidta åtgärder i prisdämpande syfte. Enligt kommittén bör kommunerna och de rikskooperativa bostadsföretagen ges ökade möjligheter att påverka priserna genom att tillämpa prisföreskrifter.

Enligt kommittéförslaget skall en bostadsrättsförening i sina stadgar,

förutom prisföreskrifter som är möjliga redan enligt gällande lagstiftning, också kunna införa en klausul om skyldighet för bostadsrättshavarna att före en överlåtelse hembjuda bostadsrätten till bostadsrättsföreningen, rikskooperativa organisationer, allmännyttigt företag eller kommunen. Dessutom skall en kommun i samband med den statliga bostadslångivningen kunna påkalla hos länsbostadsnämnden att en bostadsrättsförening tar in prisföreskrifter jämte hembudsklausul i sina stadgar under en tid av högst fem år. Tanken är att sådana villkor för de statliga länen skall kunna föreskrivas på orter där problem med höga överlåtelsepriser föreligger. Kommunens möjligheter att påkalla villkoren begränsar sig huvudsakligen till nybildade bostadsrättsföreningar.

Jag delar kommitténs uppfattning att det finns problem med alltför höga överlåtelsevärden på bostadsrätter. På sina håll, kanske framförallt i Stockholms innerstad, är det inte möjligt för en stor del av befolkningen att förvärva en bostadsrätt i ett äldre hus. Bostadsrätterna förbehålls de hushåll som redan innehar en bostadsrätt eller ett småhus som kan säljas till ett högt pris eller de hushåll som annars är ekonomiskt starka.

Ett annat problem är att risken för spekulation ökar med höga överlåtelsepriser på bostadsrätter. Denna risk upplevs ibland som särskilt påtaglig vid nyproduktion och vid ombildning till bostadsrätt där grundavgifterna kan vara ganska måttliga i förhållande till överlåtelsepriserna. Enligt kommittén har det emellertid inte framkommit något som tyder på en systematisk spekulation med bostadsrätter i den betydelsen att bostadsrättshavare i någon större omfattning för egen vinning medvetet utnyttjar stigande prisnivåer. Det är också min uppfattning att människor i det alldeles övervägande antalet fall förvärvar bostadsrätt för att få en god bostad och inte för att omedelbart sälja bostadsrätten med ekonomisk vinst.

Jag vill emellertid betona att det finns en stor splittring av prisnivåerna på olika orter och även inom orterna. På de flesta håll är prisnivåerna definitivt inte sådana att det finns någon anledning till speciella åtgärder från statens sida. Mot bakgrund av förhållandena på vissa orter – och speciellt då i Stockholms innerstad – har jag dock förståelse för kommitténs ambition att söka nå en lösning som ger möjligheter till att på vissa lokala marknader kunna vidta åtgärder i prisdämpande syfte. Det förefaller emellertid tveksamt om förslaget skulle få någon större effekt på de marknader där prisnivåerna redan är höga. Detta hänger samman med att förslaget endast avser nybildade föreningar. Det är självfallet inte heller möjligt att utsträcka ett förslag av förevarande slag till äldre föreningar, i vilka bostadsrättshavarna redan förvärvat sina bostadsrätter. Bortsett från den eventuellt prisdämpande effekt som förslaget skulle kunna få är dess genomförande också förenat med betydande nackdelar.

Om förslaget genomförs som det är tänkt kommer det att uppstå flera olika typer av bostadsrättsföreningar på bostadsmarknaden. Även inom samma ort kan det komma att finnas olika typer av bostadsrättsföreningar.

De flesta föreningar kommer inte alls att ha några prisföreskrifter eller hembudsklausuler. I sådana nybildade föreningar som tillhör de rikskooperativa bostadsorganisationerna kan man förvänta sig att prisföreskrifter och hembudsklausuler gäller för mycket lång tid medan det i andra föreningar kan finnas föreskrifter som är begränsade att gälla under fem år. Hembudsklausulerna och prisföreskrifterna kan sinsemellan också vara mycket olika utformade. Situationen torde bli mycket svår att överblicka för den enskilde. Prissplittringen på en och samma marknad kan bli markant.

Ett förslag om hembudsskyldighet måste rimligen göra undantag för överlåtelser genom byte. Annars skulle bostadsrätthavarna bli sämre ställda än hyresgästerna som har en laglig rätt till byte. Med detta undantag från förslaget torde emellertid frestelsen många gånger bli stor att anordna skenbyten i syfte att komma runt prisbestämmelserna. Kommitténs förslag innehåller naturligen också undantag som betingas av de familjerättsliga förvärvsprinciper som gäller för bostadsrätter. Undantagssituationerna är alltså många.

Vad jag framför allt vänder mig mot när det gäller kommitténs förslag är emellertid att det på ett betänkligt sätt naggar bostadsrätten som upplåtelseform i kanten. I denna del vill jag anföra följande.

Den grundläggande principen i bostadsrättslagen är att en bostadsrätt skall kunna överlåtas till en ny innehavare utan att föreningen kan lägga sig i själva övergången. Den prövning som föreningen kan göra begränsas till den efterföljande frågan om medlemskap för den nye innehavaren. Rätten till fri överlåtelse hänger samman med att en bostadsrätthavare, till skillnad från andelshavare i andra ekonomiska föreningar, inte kan utträda ur föreningen och begära ersättning för bostadsrätten hos föreningen. En sådan rätt skulle kunna äventyra hela föreningens ekonomi, eftersom insatserna är bunda i fastigheten. Det är därför endast genom överlåtelse av bostadsrätten som ersättning kan erhållas.

Vissa inskränkningar i den fria överlåtelserätten är möjliga att göra med stöd av bostadsrättslagen. Beträffande lokaler är det sålunda möjligt att i stadgarna ta in föreskrifter om lösningsrätt i den meningen att föreningen eller dess medlemmar efter en överlåtelse får lösa bostadsrätten hos förvärvaren. Bostadsrättsföreningen kan också ställa upp särskilda villkor för medlemskap i föreningen. I förarbetena nämns som exempel att den medlemssökande måste tillhöra en viss sammanslutning eller uppfylla annat villkor av liknande beskaffenhet (se SOU 1969: 4 s. 180). En inskränkning i rätten till fri överlåtelse kan också sägas föreligga om en bostadsrättsförening med stöd av 44 § 8 bostadsrättslagen inför särskilda prisföreskrifter i stadgarna. Däremot finns det i bostadsrättslagen inga bestämmelser som tillåter stadgeföreskrifter om hembudsskyldighet före en överlåtelse.

Det är uppenbart att införandet av en hembudsskyldighet för bostadsrättsinnehavaren utgör en betydande inskränkning i den rätt till fri överlåtelse varpå hela bostadsrättsinstitutet vilar. Redan i förarbetena till nuva-

rande bostadsrättslag uttalades att starka skäl måste finnas för varje inskränkning i denna rätt (se SOU 1969:4 s. 180). Särskilt kännbar blir inskränkningen om det inte är de boende själva som beslutar om den utan, vilket kommitténs förslag förutsätter, det är kommunen eller de riks-köoperativa organisationerna som har det avgörande inflytandet över inskränkningen. Det skulle enligt min mening också bli en uppseendeväckande skillnad mellan rätten till överlåtelse av småhus och rätten till överlåtelse av bostadsrätt om kommitténs förslag genomfördes.

Jag vill i sammanhanget också crinna om att bostadsanvisningslagen (1980:94) inte omfattar rätt till kommunal anvisning av bostadsrätter som skall överlåtas. Det finns ingen anledning för mig att nu inta en annan ståndpunkt när det gäller kommunal anvisning än jag gjorde vid införande av bostadsanvisningslagen (se prop. 1979/80:72 s. 24–25).

Som jag tidigare anförde har jag förståelse för kommitténs ambition att söka åstadkomma en lösning som begränsar priserna på vissa lokala marknader. Av vad jag nyss har sagt framgår emellertid att det är mycket svårt att komma tillrätta med höga överlåtelsepriser genom reglerande åtgärder av den typ som kommittén nu har föreslagit utan att betydande olägenheter i stället uppkommer. Än mindre finns det skäl att införa någon form av statlig priskontroll på bostadsrätter. Som kommittén själv har uttalat torde det finnas en bred uppslutning i samhället bakom bedömningen att söka undvika sådana allmänt reglerande åtgärder.

Som bostadsrättskommittén har påpekat kan en skärpt realisationsvinstbeskattning vara ett verksamt medel för att begränsa överlåtelsevärdena på bostadsrätter. F. n. beskattas försäljningar av bostadsrätter endast om de sker inom fem år från förvärvet. Kapitalvinstkommittén (B 1979:05) väntas emellertid mycket snart lägga fram förslag om en evig realisationsvinstbeskattning på bostadsrätter. Det är uppenbart att prisbildningen på bostadsrätter kan komma att påverkas av en sådan beskattning. Beredningen av kommittébetänkandet skall göras skyndsamt. Chefen för budgetdepartementet avser att lägga förslag till riksdagen under hösten 1982.

Till lagrådet har nyligen remitterats ett förslag om en sänkning av marginals-katten och begränsningar i underskottsavdragen. Sannolikt kommer detta förslag att få prisdämpande inverkan på bostadsrättspriserna, eftersom förvärv av bostadsrätt oftast sker med lånade medel och ränteavdragens värde ökar med marginals-katten.

Det är också min förhoppning att en ökad omvandling till bostadsrätt kommer till stånd samt att nyproduktionen av bostäder håller en sådan nivå att det inte uppstår brist på bostäder. Som kommitténs prisutvecklingsstudie utvisar finns det ett tydligt samband mellan tillgången på bostäder överhuvudtaget och prisutvecklingen på bostadsrätter. Om andelen bostadsrätter ökar motverkar detta också att priserna höjs.

På grund av vad jag sålunda anført kan jag inte ansluta mig till kommitténs förslag i den nu berörda delen. Jag har alltså inte för avsikt att lägga

fram något förslag som begränsar bostadsrättshavarnas fria överlåtelse-rätt. Inte heller bör kommunen kunna påkalla införande av prisföreskrifter och hembudsklausul i samband med den statliga långivningen.

Jag skall nu gå över till en särskild fråga som kommittén redogjort för (se betänkandet s. 282–284). Det har på senare tid förekommit att de rikskoo-perativa organisationerna, ibland i samarbete med kommunen, på olika sätt sökt att bemöta utvecklingen med höga överlåtelsepriser. Olika kon-struktioner har valts med syfte bl. a. att bryta kontakten mellan säljare och köpare. Bostadsrättshavarnas möjligheter till överlåtelse har därvid in-skränkts.

Ett känt exempel är den s. k. Värmdömodellen, som bl. a. innebär att ett villkor för medlemskap enligt stadgarna är att bostaden har anvisats av kommunen. Stadgarna innehåller också prisföreskrifter. Sedan stadgarna registrerats av länsstyrelsen i Stockholms län har beslutet om registrering kritiserats av justitiekanslern (JK) i ett beslut den 23 december 1981. I huvudsak innebär JK:s utlåtande att det strider mot föreningsrättsliga grundsatser att någon annan än föreningen eller ansvariga föreningsmed-lemmar skall förverkliga dess syften, att stadgarna åsidosätter medlem-marnas ekonomiska intressen på ett sätt som strider mot huvudsyftet med en bostadsrättsförening, att kontrollen åsidosätter rätten till fri överlåtelse och står i strid med förbudet mot lösningsrätt i 14§ bostadsrättslagen samt att det med fog kan göras gällande att modellen strider mot bostadsanvis-ningslagen.

JK:s beslut har mött invändningar i den allmänna debatten. Vad som har förekommit visar att innebörden i gällande rätt behöver klargöras. Lag-stiftningen bör tydligt ange vad som är tillåtet och inte tillåtet. Som framgår av vad jag tidigare har anfört bör utgångspunkten vara att man bibehåller den fria överlåtelse-rätten för bostadsrätter.

Jag har tidigare anfört att bostadsrättslagen inte medger föreskrifter om hembudsskyldighet i stadgarna. Å andra sidan är det lika klart att en förening kan ställa upp olika villkor för medlemskap. Som jag tidigare omtalat nämns i förarbetena som exempel att en bostadsrättshavare måste tillhöra en viss sammanslutning eller uppfylla annat villkor av liknande beskaffenhet. Det är emellertid uppenbart att villkoren för medlemskap enligt lagen inte får vara så inskränkande att de i praktiken innebär en hembudsskyldighet för bostadsrättshavarna. Föreskrifter om kommunal anvisningsrätt får ur den synpunkten anses gå alltför långt. Bostadsrättsha-varen är ju med sådana föreskrifter helt betagen möjligheten att själv utse en förvärvare och att överlåta bostadsrätten till denne. Jag anser alltså att sådana föreskrifter inte bör få ställas upp. Jag anser det heller inte förenligt med bostadsrättslagen att en förvärvare av bostadsrätt skall godkännas i annan ordning än vad som gäller när förvärvaren ansöker om medlemskap i föreningen.

För att motverka att olika modeller växer upp på marknaden som i

praktiken innefattar en hembudsskyldighet för bostadsrättshavare anser jag att det är påkallat med ett förtydligande av gällande rätt. I bostadsrättslagen bör därför föreskrivas att villkor för medlemskap som innebär att den till vilken en bostadsrätt övergår skall utses av annan än bostadsrättshavaren är utan verkan. Motsvarande bör gälla om föreskriften innebär att förvärvaren skall godkännas i annan ordning än som enligt bostadsrättslagen gäller för inträde i bostadsrättsföreningen.

En bestämmelse av den angivna innebörden utgör inte hinder för en bostadsrättsförening att – i enlighet med vad som f. n. får anses gälla – kräva att den medlemsökande tillhör en viss sammanslutning eller en på förhand bestämd krets av personer. Däremot hindrar bestämmelsen att t. ex. en kommun eller en rikskooperativ organisation anvisar en bestämd person som köpare eller att kommunen vid en överlåtelse utser flera personer som bostadsrättshavaren har att välja emellan. Att en förvärvare av bostadsrätt skall godkännas av kommunen innan medlemskap beviljas blir inte heller tillåtet.

#### 2.5.2 Skriftligt överlåtelseavtal

**Departementsförslaget:** Avtal om överlåtelse av bostadsrätt skall upprättas skriftligen och skrivs under av överlåtaren och förvärvaren. Avtalet skall ta upp den bostadsrätt som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Överlåtelser som inte innehåller de nämnda föreskrifterna är ogiltiga. En styrkt avskrift av överlåtelseavtalen skall fogas till bostadsrättsföreningens lägenhetsförteckning.

**Kommitténs förslag:** Överensstämmer med departementsförslaget. Kommittén föreslår också att en förvärvare skall ha rätt till ersättning av överlåtaren för den skada som uppstår om förvärvet blir ogiltigt. Talan om ogiltighet och ersättningsanspråk skall ha väckts senast inom sex månader från det lägenheten tillträdde (se betänkandet s. 299–300).

**Remissinstanserna:** Förslaget tillstyrks eller lämnas utan erinran. Med hänsyn till att frågan om skriftligt avtal kommer upp vid medlemsantagningen anser bostadsdomstolen att ersättningsbestämmelsen bör utgå. Hysesnämnden i Göteborg anser att någon tidsfrist för att väcka talan vid domstol inte bör ställas upp.

**Skäl för departementsförslaget:** Enligt 6 § bostadsrättslagen skall bostadsrätt upplåtas skriftligen. Parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser samt de belopp varmed grundavgift och årsavgift skall utgå skall anges i upplåtelsehandlingen. Någon motsvarande bestämmelse finns inte för avtal om överlåtelse av bostadsrätt (se prop. 1971: 12 s. 105).

Kommittén anser att skriftlig form vid överlåtelse av bostadsrätt är av stor vikt för precisering av avtalsvillkoren och i övrigt för att skapa ordning

och reda i rättsförhållandena. Skriftlig form för överlåtelse tillämpas regelmässigt inom de rikskooperativa organisationerna och är i övrigt mycket vanligt. Enligt kommittén kan det knappast göras gällande att det skulle vara oskäligt betungande att införa ett krav på skriftlig form. Riskerna för rättsförluster i de fall skriftlighetskravet förbises eller detta inte helt är uppfyllt bör enligt kommitténs mening inte överdrivas.

För egen del kan jag ansluta mig till kommitténs överväganden när det gäller att införa krav på skriftlighet vid överlåtelse av bostadsrätt. Ett sådant krav gäller vid överlåtelse av fast egendom och motiveras bl. a. av de skäl som kommittén åberopat för att införa skriftlighetskravet även vid överlåtelse av bostadsrätt.

Enligt vad jag inhämtat från kapitalvinstkommittén (B 1979:05) är ett ovillkorligt krav på skriftlighet viktigt för att tillgodose kontrollaspekterna i ett system med evig realisationsvinstbeskattning.

Jag förordar alltså att avtal om överlåtelse av bostadsrätt skall upprättas skriftligen och skrivas under av överlåtaren och förvärvaren. Det bör krävas att i avtalet tas upp den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Om dessa föreskrifter inte iakttas bör avtalet bli ogiltigt. En kopia av överlåtelseavtalet bör fogas till lägenhetsförteckningen.

Skriftlighetskravet torde normalt komma att uppmärksammas i samband med medlemsantagningen. Man får också räkna med att brister i avtalen kommer att kompletteras innan medlemsantagning sker. Med hänsyn härtill anser jag att kommitténs förslag om rätt till skadestånd för förvärvaren om avtalet blir ogiltigt kommer att sakna praktisk betydelse. Jag anser inte heller att någon särskild talefrist är nödvändig. Kommitténs förslag i dessa delar bör enligt min mening alltså inte genomföras.

## 2.6 Finansieringsfrågor

### 2.6.1 Finansiering av fastighetsförvärv

**Departementsförslaget:** I samband med övergången från hyresrätt till bostadsrätt bör bottenlåneinstitutet svara för den långfristiga långivningen till bostadsrättsföreningarna. Den tidigare ägaren av fastigheten förutsätts normalt vara beredd att köpa en kapitalmarknadsrevers eller en obligation av det institut som beviljar det långfristiga lånet. Finansieringen av grundavgifter för lägenheter som efter ombildningen innehas med hyresrätt kan ske genom att avgifterna för de övriga lägenheterna höjs eller genom att föreningen tar upp ytterligare lån.

**Kommitténs förslag:** Överensstämmer i stort med departementsförslaget (se betänkandet s. 225–246).

**Remissinstanserna:** Förslagen har föranlett endast ett fåtal invändningar från remissinstansernas sida. Till dem som har riktat invändningar mot

utredningens förslag hör bl. a. Svenska bankföreningen. Enligt föreningen är den föreslagna långivningen för att finansiera uteblivna grundavgifter inte godtagbar, eftersom den innebär att föreningen lånar upp riskkapital på kreditmarknaden. Några remissinstanser, bl. a. Stockholms Bostadsföreningars Centralförening och Bostadsföreningarnas Riksförbund, delar inte kommitténs uppfattning att lån mot säkerhet i fastigheten bör tas upp av bostadsrättsföreningen som fastighetsägare och inte av medlemmarna personligen. Sveriges fastighetsägareförbund ifrågasätter den del av förslaget som avser säljarens åtagande i samband med bostadsinstitutens prövning av långfristiga lån.

**Skäl för departementsförslaget:** I samband med hyresgästernas fastighetsförvärv i syfte att göra en ombildning till bostadsrätt uppstår normalt ett lånebehov. Vanligtvis kan detta behov till viss del tillgodoses genom att hyresgästerna övertar de lån som redan finns i fastigheten. För fastigheter som nyligen har uppförts täcker lånen normalt en relativt stor del av det totala lånebehovet, vilket gör att behovet av ytterligare lån är relativt begränsat i dessa fall. Annorlunda är situationen i samband med förvärv av äldre hus. Vid sådana förvärv är det inte ovanligt att det krävs en relativt omfattande nybelåning.

Finansieringsförutsättningarna kan sålunda variera högst avsevärt mellan olika fastighetsförvärv. I vissa fall är möjligheterna till en tillfredsställande belåning helt avgörande för om en planerad ombildning till bostadsrätt skall kunna genomföras. I andra fall kan en ombildning komma till stånd trots en ofördelaktig belåning men leda till att hyresgäster med begränsade ekonomiska resurser utestängs från möjligheten att bli medlemmar i bostadsrättsföreningen på grund av de höga kostnader som blir följden av den ofördelaktiga belåningen.

Med hänsyn till den centrala roll som finansieringsfrågan normalt spelar i samband med ombildningen till bostadsrätt är det enligt min mening viktigt att bättre finansieringsförutsättningar skapas. De svårigheter som f. n. finns bör därför i möjlig mån undanröjas. De kan sägas inrymma två huvudproblem, dels hur de allmänna finansieringsförutsättningarna i samband med ombildningar till bostadsrätt skall förbättras, dels hur man skall stödja de ekonomiskt mindre starka hushållen.

Jag tar först upp frågan om de allmänna finansieringsförutsättningarna och bostadsrättsföreningarnas lånebehov.

Kommittén har utgått från att det är bostadsrättsföreningen som i egenkap av köpare skall skaffa fram erforderligt kapital vid en ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Utöver de lån i fastigheten som kan tas över i samband med köpet krävs det normalt dels att nya lån tas upp dels att bostadsrättshavarna tillskjuter kapital genom grundavgifter. Kommittén har ansett det angeläget att hålla fast vid principen om att lån mot säkerhet i fastigheten bör tas upp av bostadsrättsföreningen som fastighetsägare och

inte av medlemmarna personligen. Härigenom kan förutsättningar skapas för att hålla grundavgifterna på en rimlig nivå, vilket enligt kommittén torde vara ett villkor för en mer omfattande övergång till bostadsrätt.

Kommittén har vidare utgått från att den långfristiga långgivning som behövs för finansieringen av fastighetsförvärvet måste ske på den oprioriterade kreditmarknaden. Kommittén har vid sina överväganden funnit att bottenlåneinstitutet bör vara de mest ändamålsenliga kreditgivarna i sammanhanget. Enligt kommittén bör långgivningen ha i princip samma utformning som den som gäller för institutens långgivning avseende förvärv av äldre egnahem. Denna långgivning innebär i korthet följande.

Under förutsättning att säljaren är beredd att köpa en kapitalmarknadsrevers eller en obligation beviljas köparen ett långfristigt lån. Lånet är ett s. k. oprioriterat bottenlån och har en förhållandevis lång löptid. Räntan fastställs på i princip marknadsmässiga grunder. Långgivningens omfattning styrs av riksbanken. Styrningen sker via ett ramsystem som är konstruerat så att det skall stimulera instituten till en finansiering av långgivningen med hjälp av medel från den icke organiserade kreditmarknaden, t. ex. genom att binda en del av försäljningssumman i form av en kapitalmarknadsrevers i samband med fastighetsöverlåtelse. Institutet kan således öka sina utlåningsmöjligheter genom försäljning av kapitalmarknadsreverser och obligationer i samband med att de beviljar lån för fastighetsförvärv. Något krav på sådan försäljning från riksbankens sida finns dock inte.

Riksbanken har däremot gjort vissa uttalanden om vilka låneändamål som skall betraktas som angelägna i situationer där instituten inte kan tillgodose hela efterfrågan på oprioriterade lån. Till lånekategorin för angelägna ändamål hänförs f. n. ombyggnad och reparation för äldre egnahem samt vissa överlåtelser av äldre lågt belånade fastigheter.

Jag delar kommitténs uppfattning att de mest ändamålsenliga kreditgivarna i sammanhanget är bottenlåneinstitutet. Som fullmäktige i riksbanken framhåller i sitt yttrande bör ombildningar till bostadsrätt utgöra ett bland de många ändamål som bottenlåneinstitutet tjänar med sin kreditgivning. Fullmäktige förklarar sig också beredd att vid prövningen av institutens totala oprioriterade långgivning beakta det lånebehov som uppstår i samband med ombildningsfallen.

I de fall bostadsinstitutet inte kan tillgodose hela efterfrågan på oprioriterade lån bör enligt min mening lån avseende ombildning till bostadsrätt, i likhet med lån till vissa egnahem, anses utgöra ett angeläget ändamål. Enligt vad jag har erfarit har riksbanken gentemot instituten gjort ett uttalande med denna innebörd.

Om säljaren köper en kapitalmarknadsrevers eller motsvarande bör således bostadsrättsföreningens långfristiga lånebehov kunna tillgodoses genom lån hos bottenlåneinstitutet. I vilken utsträckning säljarna kommer att medverka till köp av revers eller obligation är svårt att förutse. Eftersom man kan anta att ombildningarna till övervägande del kommer att ske

genom frivilliga överenskommelser mellan säljaren och köparen är det enligt min mening dock rimligt att räkna med att finansieringen i stort sett kan komma att fungera enligt intentionerna med bottenlåneinstitutens långivning. I vissa fall kan man dock förutse svårigheter och i första hand för de ombildningar som inte kommer till stånd på frivillig väg. Åtminstone till viss del bör dock bottenlåneinstitutet kunna svara för erforderliga lån även i dessa fall.

Större delen av finansieringen av fastighetsförvärvet bör således normalt kunna klaras genom att bostadsrättsföreningen tar över de lån som den tidigare ägaren har beviljats och att föreningen beviljas nya långfristiga lån hos ett bottenlåneinstitut. Den övriga delen av finansieringen bör normalt kunna klaras med hjälp av grundavgifter från föreningens medlemmar. Svårigheter kan dock framför allt uppstå i de fall där relativt många lägenheter även efter ombildningen inncas med hyresrätt. Sådana lägenheter måste nämligen finansieras genom att avgifterna för de övriga lägenheterna höjs eller genom att föreningen tar upp ytterligare lån. Eftersom det i dessa fall blir fråga om lån som i säkerhetskänseende har en sämre placering än bottenlån bör detta lånebehov i första hand tillgodoses genom lån i bankinstitut. I vissa fall torde dock krävas att föreningen kan lämna kompletterande säkerhet, t. ex. i form av kommunal borgen. Till viss del bör även bottenlåneinstitutet kunna medverka i denna långivning.

Kommittén har föreslagit att delegationen (In 1967: 30) för bostadsfinansiering vid sina överläggningar med företrädare för bankinstitutet bör verka för att krediter kan ställas till föreningarnas förfogande som kompensation för uteblivna grundavgifter på grund av fortsatt hyresrättsupplåtelse. Enligt min mening borde det inte vara behövligt med överläggningar i denna fråga, eftersom denna typ av långivning bör anses vara en naturlig del av bankinstitutets långivning. Om det uppstår svårigheter bör dock regeringen ge delegationen i uppdrag att ta initiativ till sådana överläggningar.

Kommittén har också föreslagit att delegationen skall ges i uppdrag att ta upp överläggningar med bottenlåneinstitutet om regler som syftar till att institutet i samband med ombildningen till bostadsrätt skall verka för att lån mot säkerhet i fastigheten beviljas endast bostadsrättsföreningen och inte föreningens medlemmar.

Jag delar kommitténs uppfattning att det är angeläget att hålla fast vid principen om att lån mot säkerhet i fastigheten bör tas upp av bostadsrättsföreningen som fastighetsägare och inte av medlemmarna personligen. Behovet av överenskommelse med institutet om vissa regler bör dock enligt min mening prövas först när erfarenheter av den nya finansieringsordningen har vunnits. I avvaktan på dessa erfarenheter är jag inte beredd att lämna förslag till åtgärder från statsmakternas sida. I sammanhanget kan nämnas att, som Konungariket Sveriges stadshypotekskassa erinrar om i sitt yttrande, stadshypoteksinstitutionen av formella skäl är förhind-

rad att fördela beviljade lån till föreningars medlemmar. Detta har samband med institutionens uppbyggnad och är en följd av att låntagarna i stadshypoteksföreningarna blir medlemmar i föreningarna och att en bostadsrättshavare inte uppfyller kraven för medlemskap.

Jag återkommer senare till vissa frågor som gäller bostadsrättsföreningarnas möjlighet att ta över och ta upp nya statliga lån i samband med ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt (se avsnitt 2.6.3).

### 2.6.2 Finansiering av bostadsrättsförvärv

**Departementsförslaget:** Ett statligt behovsprövat lånestöd införs för att finansiera grundavgiften i de fall hyreslägenheter ombildas till bostadsrättslägenheter. Behovsprövningen skall ske mot bakgrund av förmögenhets- och inkomstförhållandena.

**Kommitténs förslag:** Överensstämmer i huvudsak med departementsförslaget. Behovsprövningen skall i första hand ske mot förmögenheten (se betänkandet s. 247–268).

**Remissinstanserna:** Förslaget att behovsprövade statliga insatslån införs har tillstyrkts eller lämnats utan erinran av flertalet remissinstanser. I fråga om behovsprövningens utformning finns det dock delade meningar. Bl. a. förordar några remissinstanser att prövningen i större utsträckning skall ske mot bakgrund av inkomstförhållandena. De remissinstanser som avvisar förslaget att införa statliga insatslån förordar i allmänhet en låneform som redan nu finns, bl. a. den som tillämpas i vissa kommuner och som innebär att kommunen går i borgen för ett banklån.

**Skäl för departementsförslaget:** Grundavgifterna kommer enligt beräkningar som kommittén har gjort att i normalfallen uppgå till 25 000–40 000 kr. Under förutsättning att det finns tillfredsställande säkerhet bör det enligt kommittén finnas goda förutsättningar för bostadsrättshavaren att i någon form låna medel till åtminstone en del av avgiften. Det finns därför inte anledning att generellt förbättra lånemöjligheterna för förvärv av bostadsrätt. Däremot finns det enligt kommittén anledning att i en situation där en ökad omvandling till bostadsrätt stimuleras av statsmakterna garantera en lånemöjlighet för dem som av ekonomiska skäl kan tvingas att avstå från förvärv av en bostadsrätt i samband med en omvandling. Mot denna bakgrund föreslår kommittén att det införs ett behovsprövat, statligt insatslån till grundavgiften vid övergång från hyresrätt till bostadsrätt.

Jag delar kommitténs uppfattning att det inte är rimligt att vissa hushållskategorier av ekonomiska skäl skall tvingas avstå från en övergång från hyresrätt till bostadsrätt. En möjlighet som kommittén har prövat för att undanröja de ekonomiska hindren är att kommunen medverkar genom ett borgensåtagande och att detta borgensåtagande används för att garantera

den säkerhet som behövs för ett banklån. En sådan finansieringsordning har redan införts i vissa kommuner, bl. a. Stockholm och Göteborg. Den har, som flera remissinstanser har påpekat, ett antal fördelar. Den knyter an till en redan befintlig låneform på området och belastar inte statsbudgeten. En grundläggande svaghet med finansieringsordningen är dock att hushållens lånemöjlighet blir beroende av det allmänna kreditmarknadsläget. I en situation där kreditrestriktioner gäller för bankinstitutens långivning torde nämligen hushållens möjligheter att få lån vara begränsade. Begränsningen skulle visserligen i princip beröra alla hushåll men skulle komma att bli mest kännbar för hushåll med låga inkomster i förhållande till försörjningsbördan. Möjligheterna för ekonomiskt svaga hushåll att i ett sådant läge förvärva en bostadsrätt i samband med en utbildning från hyresrätt måste anses som mycket små. Mot denna bakgrund anser jag i likhet med kommittén att ett särskilt statligt lånestöd bör införas för finansiering av grundavgiften i vissa fall. Stödet bör avse förvärv av bostadsrätter i samband med omvandling från hyresrätt. Stödet bör träda i kraft den 1 juli 1982 och medel för långivningen bör tas från trettonde huvudtitelns reservationsanslag B 3. Lån till bostadsbyggande.

För lånen bör gälla de villkor som kommittén har föreslagit. Sålunda bör lån kunna beviljas med 80 % av grundavgiften, dock högst 20 % av lägenhetens andel av beräknad anskaffningskostnad för fastigheten och lägst 5 000 kr. Lånen bör vara subventionsfria och normalt återbetalas på tio år med möjlighet till eftergift och senarelagda amorteringar. Lånen bör vara personliga, dvs. vid försäljning av bostadsrätten sägs lånet upp. Kommunen bör gå i borgen för lånen som för egen skuld.

Därutöver bör gälla följande. Lånen bör löpa med bostadslåneränta, dvs. f. n. 13 %, och amorteras med belopp som bestäms på grundval av fasta annuiteter med en ränta på 10 %. Möjlighet till senareläggning av amortering bör finnas vid tillfällig betalningssvårighet. Eftergift av hela eller en del av lånet bör kunna medges endast i de fall det är fråga om betalningssvårighet av mer permanent karaktär.

Kommittén har föreslagit att *behovsprövningen* skall göras mot bakgrund av den beskattningsbara förmögenheten. Kommunen skall dock i samband med sin prövning av borgensåtagande kunna göra en vidare behovsprövning. Genom att avstå från sitt borgensåtagande kan kommunen enligt kommittén förhindra att lån beviljas en sökande vars behov, bl. a. med hänsyn till inkomstförhållandena, inte överensstämmer med lånets grundsyfte.

Som jag tidigare har nämnt finns det delade meningar bland remissinstanserna i fråga om behovsprövningens utformning. Några remissinstanser anser att prövningen i större utsträckning bör ske mot bakgrund av inkomstförhållandena. För egen del har jag funnit att prövningen bör ske mot såväl inkomst- som förmögenhetsförhållandena. Härigenom skapas bättre förutsättningar för en bedömning av hushållens svårigheter att ta upp lån på den allmänna kreditmarknaden.

Vad gäller de närmare grunderna för en sådan prövning anser jag i likhet med kommittén att det inte är motiverat med ett så komplicerat prövningsförfarande som det som används i bostadsbidragssystemet. Enligt min mening är det dock lämpligt att tillämpa vissa av de principer som används för bostadsbidragen vid prövningen av insatslånen.

I bostadsbidragssystemet läggs såväl inkomsten som förmögenheten till grund för behovsprövningen. Med inkomst avses den till statlig inkomstskatt taxerade inkomsten vid taxeringen året före bidragsåret. För gifta och sammanboende beaktas den sammanlagda inkomsten. Till den taxerade inkomsten läggs bl. a. underskott i förvärvskälla och en viss andel av hushållets förmögenhet som överstiger ett visst belopp. Inkomstgränserna för om bidrag kan beviljas är olika för ensamstående resp. gifta och sammanboende. Gränserna är också olika för hushåll utan resp. med barn under 17 år. Inom vissa inkomstintervall beviljas bidrag med reducerat belopp.

Även vid prövningen av insatslånen bör enligt min mening en viss del av hushållets förmögenhet läggas till inkomsten och skilda inkomstgränser tillämpas för olika hushållskategorier. Det är dock inte motiverat att som i bostadsbidragssystemet reducera stödets omfattning i vissa inkomstintervall. Behovsprövningen bör således omfatta enbart frågan om förutsättningarna för lån är uppfyllda. Lånets storlek bör bestämmas mot bakgrund av grundavgiftens storlek.

Med hänsyn till vad jag nu har anfört och med utgångspunkt i de inkomstgränser som tillämpas i fråga om bostadsbidragen förordar jag att inkomstgränsen för ensamstående sätts till 45 000 kr. och till 60 000 kr. för gifta och sammanboende. För varje barn under 17 år bör gränsen höjas med 20 000 kr. Till grund för beräkningen av inkomsten bör ligga den till statlig inkomstskatt taxerade inkomsten. För gifta och sammanboende bör den sammanlagda inkomsten läggas till grund för beräkningen. Underskott i förvärvskälla och den del av hushållets förmögenhet som överstiger 15 000 kr. bör läggas till den taxerade inkomsten. De föreslagna gränserna bör gälla åtminstone fram till utgången av år 1983.

Kommittén har föreslagit att insatslånen skall *administreras* på i princip samma sätt som de statliga bostadslånen, dvs. ansökan om lån lämnas till kommunens förmedlingsorgan, som med eget yttrande vidarebefordrar ansökan till länsbostadsnämnden. Endast om särskilda skäl föreligger får nämnden frånga förmedlingsorganets yttrande. Besvär över nämndens beslut kan anföras hos bostadsstyrelsen och i regel vidare hos regeringen.

Eftersom den föreslagna ordningen för behovsprövningen liknar prövningen för bostadsbidragen, kan det förefalla naturligt att i fråga om administrationen knyta an till vad som gäller för bostadsbidragen, vilket skulle innebära att kommunen i stället för länsbostadsnämnden skulle fatta beslut om lån. Mot detta talar dock, som bostadsstyrelsen har påpekat, bl. a. de problem som är förenade med att skilja på beslut om lån och förvaltningen av lånen.

I avvaktan på mer övergripande ställningstaganden i fråga om bostadslånens förvaltning på grundval av bostadslånekommitténs betänkande (SOU 1981: 104) Statliga lån eller kreditgarantier – Administration av bostadslångivningen förordar jag att insatslånen administreras på i princip samma sätt som bostadslånen. Med hänsyn till långivningens ringa komplexitet bör dock styrelsen – som den själv här föreslagit – vara sista besvärsinstans.

Som jag tidigare har nämnt bör *medel för långivning* tas från trettonde huvudtitelns reservationsanslag B 3. Lån till bostadsbyggande. Långivningens omfattning är svår att beräkna. Vid en omvandling av 5000 lägenheter per år torde antalet ansökningar om lån enligt en grov bedömning som kommittén har gjort, inte komma att överstiga 1000. Detta motsvarar en lånevolym på ca 25 milj. kr. per år i 1980 års prisnivå. För budgetåret 1982/83 beräknades i årets budgetproposition (prop. 1981/82: 100 bil. 16 s. 61) utbetalningarna på anslaget B 3. Lån till bostadsbyggande uppgå till ca 6 545 milj. kr. Jag beräknar att medelsbehovet för insatslånen under budgetåret 1982/83 ryms inom det för budgetåret föreslagna anslaget.

### 2.6.3 Vissa ytterligare frågor i samband med den statliga långivningen

**Departementsförslaget:** Kommunen skall i den statliga låneverksamheten vara skyldig att utöva insyn i bostadsrättsföreningars verksamhet. I bostadsfinansieringsförordningen (BFF) preciseras kommunernas skyldighet. Utvidgning av möjligheterna för bostadsrättsföreningar att vid ombyggnad få bostadslån med 29% av låneunderlaget. Länsbostadsnämnden får fatta beslut om förvärvslån utan medgivande av regeringen. Hyresför-lust- och underhållslån får inte övertas från den tidigare ägaren i samband med en ombildning till bostadsrätt.

**Kommitténs förslag:** Överensstämmer i huvudsak med departementsförslaget i fråga om formerna för den kommunala insynen. Beträffande tiden för insynen föreslår kommittén att länsbostadsnämnden skall kunna medge att insynen helt upphör före utgången av den angivna tidsperioden. Hyresför-lust- och underhållslån bör få övertas vid en ombildning till bostadsrätt (se betänkandet s. 136–144, 233 och 246).

**Remissinstanserna:** Kommitténs förslag har föranlett endast ett fåtal synpunkter från remissinstansernas sida. Bostadsstyrelsen betonar att den kommunala insynen är av intresse både för staten och för de boende. Enligt styrelsen bör kommunens insyn bl. a. ses som en garanti för att ombildningen sker på de boendes villkor och att dessa garanteras en fullständig och saklig information om förutsättningarna för övergången. Styrelsen anser därför att kravet på kommunal representation redan från föreningens bildande bör upprätthållas som villkor för lån med 29% av låneunderlaget vid samtliga fall av övergång från hyresrätt till bostadsrätt.

I fråga om formerna för den kommunala insynen ifrågasätter styrelsen om kommunernas arbetsinsatser i huvudsak enligt nuvarande ordning skulle bli så omfattande att de motiverar en så individuell bedömning som kommittén synes utgå från. Stockholms Bostadsföreningars Centralförening och Bostadsföreningars Riksförbund pekar på att kravet i 26 § BFF om att kommunal insyn måste finnas från föreningens bildande utestänger äldre bostadsföreningar och bostadsrättsföreningar utan kommunal insyn från möjligheten att få bostadslån med 29% av låneunderlaget i samband med en ombyggnad. Undantag kan endast göras för sådana bostadsrättsföreningar som har förvärvat hus med bostadslägenheter, vilka före förväret var upplåtna med hyresrätt. I dessa fall räcker det med att kommunal insyn finns från och med den dag då låneansökan ges in till förmedlingsorganet. Organisationerna anser att tidsbegränsningen är obefogad och föreslår att den slopas. Enligt riksrevisionsverket bör en förening som ombildar en allmännyttigt ägd fastighet till bostadsrätt inte kunna ta över hyresförlust- och underhållslån. Svenska kommunförbundet och några kommuner avstyrker förslaget att kommunerna skall åläggas att utöva insyn.

**Skäl för departementsförslaget:** Bostadsrättsföreningar kan i vissa fall få bostadslån för ny- och ombyggnad med 29% av låneunderlaget. Som förutsättning för detta gäller bl. a. att föreningen arbetar utan enskilt vinstsyfte och att mer än halva antalet ledamöter i föreningens styrelse från föreningens bildande antingen är fristående i förhållande till byggintressent eller representerar bostadskooperativ riksorganisation eller förening som är ansluten till sådan organisation. Vidare gäller att kommunen utser minst en av styrelsens ledamöter och en revisor, inkl. suppleanter för dessa, under tiden från föreningens bildande till dess tio år har förflutit från utbetalningen av lånet. Uppfylls inte dessa krav kan föreningen få lån med enbart 22% av låneunderlaget.

Sådana bostadsrättsföreningar som uppfyller nämnda krav, kan också få bostadslån för förvärv av sådana hus för vilka bostadslån har beviljats med en lägre låneandel. Bostadslån för förvärv lämnas med ett belopp som motsvarar skillnaden mellan 29% av låneunderlaget och den lägre låneandelen. Bostadslån för förvärv kräver medgivande av regeringen. Enligt av riksdagen år 1975 (prop. 1975: 1 bil. 14) antagna riktlinjer får sådant medgivande lämnas endast om förväret ger förutsättningar för en effektivare fastighetsförvaltning eller om det annars finns godtagbara skäl för förväret.

För att statliga bostadslån skall lämnas ställs vissa allmänna förutsättningar upp som gäller alla låntagare. Bostadslån skall enligt 15 § BFF inte medges bl. a. om låntagaren antas sakna förutsättningar att fullgöra de skyldigheter som är förbundna med lånet eller att förvalta huset tillfredsställande. Lån medges inte heller, om hyrorna eller årsavgifterna blir så höga att risk föreligger för förlust. I 16 § BFF stadgas om viss köpeskil-

lingskontroll. Vid ombyggnad gäller enligt 8 § BFF bl. a. att kostnaden för ombyggnaden skall vara skälig och att ombyggnaden skall medföra en väsentlig ökning av bostadsvärdet. Förmedlingsorganet i kommunen har under lånetiden skyldighet att i viss utsträckning biträda vid byggnadskontroll och låneförvaltning (60–63 §§ BFF). Sistnämnda skyldighet är också direkt föreskriven i lagen (1947:523) om kommunala åtgärder för bostadsförsörjningens främjande m. m. (bostadsförsörjningslagen).

Som kommittén närmare har utvecklat föreligger det emellertid enligt gällande lagstiftning inte någon skyldighet för en kommun att utöva insyn i bostadsrättsföreningars verksamhet i samband med den statliga långivningen (se betänkandet s. 140). I praktiken har det därför förekommit att en kommun – trots att förutsättningarna för lån i övrigt är uppfyllda – vägrat att utöva insyn i en förening. Därigenom går föreningen miste om möjligheten att erhålla de förmånliga statliga lånen upp till 29% av låneunderlaget.

Med hänsyn till att kommunerna i allmänhet ändå utövar insyn i bostadsrättsföreningars verksamhet har kommittén ansett att det inte föreligger några principiella eller av bristande resurser betingade skäl mot att kommunerna uttryckligen åläggs att utöva en sådan insyn. Kommittén föreslår därför en ändring av 2 § bostadsförsörjningslagen så att skyldigheten att utöva insyn kommer till uttryck.

Jag ansluter mig till kommitténs förslag i denna del. Om förutsättningarna för den högre belåningen i övrigt är uppfyllda bör det således vara samhällets skyldighet att ordna med erforderlig insyn. Vissa bostadsrättsföreningar skall alltså inte ha fördelar framför andra beroende på skäl som ligger vid sidan av de grunder som ställs upp för den statliga bostadslångivningen. I överensstämmelse med kommitténs förslag förordar jag därför en ändring i 2 § bostadsförsörjningslagen.

Enligt kommittén bör denna skyldighet inte sträcka sig så långt att kommunen skall vara skyldig att upprätthålla den i 26 § BFF angivna huvudregeln med styrelseledamot och revisor. Kommunen bör med utgångspunkt i vissa riktlinjer själv få avgöra omfattningen av insynen och anpassa den efter förhållandena i enskilda fall. En allmän riktning bör enligt kommittén vara att kommunen skall utse en styrelseledamot och suppleant eller en kommunal rapportör och att revisionen utövas antingen av en utsedd revisor eller av ett organ inom kommunen.

Jag delar kommitténs uppfattning att kommunerna med utgångspunkt i vissa angivna riktlinjer bör få avgöra omfattningen av insynen i bostadsrättsföreningarna. I sammanhanget vill jag erinra om vad jag anförde i prop. 1977/78:93 (s. 173) i denna fråga. Jag konstaterade att systemet med kommunal rapportör sedan länge hade använts i ett flertal kommuner och att det torde vara väl ägnat att tillgodose såväl statens som bostadsrätts-havarnas intressen. Enligt min mening borde systemet med kommunal rapportör godtas. Jag aviserade att jag hade för avsikt att föreslå regering-

en sådana ändringar i gällande bestämmelser som gav bostadsstyrelsen möjligheter att, med beaktande av skäligen anspråk på en betryggande kontroll av bostadsrättsföreningar, tillgodose kraven på en praktisk och lämplig ordning för den kommunala kontrollen. Regeringen har sedermera fattat beslut om sådana ändringar i fråga om alternativ till kravet på styrelseledamot.

Beträffande alternativ till kravet på revisor delar jag kommitténs uppfattning att granskningen av föreningens ekonomi och räkenskaper bör kunna ske av ett organ inom kommunen. Däremot är jag f. n. inte beredd att tillstyrka kommitténs förslag att kommunens insyn skall kunna upphöra före tioårsperiodens utgång. Den kommunala insynen är motiverad av bl. a. statens intresse som kreditgivare. En förkortning av tidsperioden för kommunernas insyn kan medföra ett ökat risktagande för staten. Frågan om ett ökat risktagande bör prövas i ett vidare sammanhang.

Som jag tidigare har nämnt föreslår Stockholms Bostadsföreningars Centralförening och Bostadsföreningarnas Riksförbund vissa ändringar i fråga om den kommunala insynen i samband med ombyggnad. Jag delar organisationernas uppfattning att det saknas skäl för att vid fastställandet av lånegränsen behandla föreningarna olika beroende på när de har bildats. Enligt min mening bör avgörande för om en bostadsrättsförening skall kunna få bostadslån till 29% av låneunderlaget vid en ombyggnad vara att kommunal insyn finns vid ombyggnaden och under den därpå följande tioårsperioden. Den undantagsmöjlighet som nu finns för vissa bostadsrättsföreningar bör därför gälla generellt för alla bostadsrättsföreningar.

Mot denna bakgrund avser jag att senare föreslå regeringen ändringar av 26 § BFF i fråga om den kommunala insynen. Därvid bör också motsvarande bestämmelser för äldre låneformer ändras.

Bostadsstyrelsen föreslog i sin anslagsframställning för budgetåret 1980/81 att länsbostadsnämnderna skulle få fatta *beslut om förvärvslån* utan medgivande av regeringen.

Utöver bostadsrättsföreningar som uppfyller förutsättningarna för att få bostadslån till 29% av låneunderlaget kan förvärvslån beviljas kommun och allmännyttigt bostadsföretag. Som jag tidigare har nämnt lämnas sådant medgivande endast om förvärvet ger förutsättningar för en effektivare fastighetsförvaltning eller om det annars finns godtagbara skäl för förvärvet. Bland de fall som regeringen hittills har prövat har det förekommit i princip två typer nu godtagbara skäl utöver en effektivare fastighetsförvaltning, nämligen att gå över från hyresrätt till bostadsrätt i syfte att öka boendeflyttandet och att förvärva fastigheten i syfte att bryta en ensidig struktur av fastighetsägare i ett visst område.

Styrelsen erinrade i nyssnämnda framställning om att den i sin anslagsframställning för budgetåret 1978/79 hade föreslagit en omfattande delegering av beslutanderätten i låne- och bidragsärenden till i första hand länsbostadsnämnderna i syfte att förenkla och rationalisera ärendehandlägg-

ningen. Flertalet av förslagen till decentralisering har genomförts, dock inte i fråga om förvärvslånen. Detta motiverades i prop. 1977/78: 93 (s. 190) med att lånen ofta uppgick till betydande belopp och dessutom kunde omfatta förvärv inom flera kommuner eller t. o. m. län. I avvaktan på vidare erfarenheter borde beslut om lån fattas av regeringen.

Mot bakgrund av de erfarenheter som numera finns beträffande förvärvslånen biträder jag i princip bostadsstyrelsens förslag att länsbostadsnämnderna får fatta beslut om förvärvslån utan medgivande av regeringen. Sålunda bör länsbostadsnämnderna ges rätt att fatta beslut om förvärvslån utan medgivande av regeringen i de fall det är fråga om förvärv av den typ som regeringen har godtagit vid sin hittillsvarande prövning. I övriga fall bör det ankomma på regeringen att pröva om godtagbara skäl föreligger för att lämna lån.

Som villkor för förvärvslån beträffande bostadsrättsförening bör dessutom gälla att den kommunala insynen påbörjas vid föreningens bildande.

Kommittén har utgått från att *hyresförlust-* och *underhållslån* skall kunna övertas i samband med en ombildning till bostadsrätt. Ett förtydligande med denna innebörd bör enligt kommittén föras in i förordningen (1978: 992) om lån för underhåll av vissa bostadshus.

Syftet med underhållslånen var att främja en god underhållsstandard i hyreshus genom att ge bostadsföretagen möjlighet att avhjälpa brister i underhållet. Lån kunde lämnas för hyreslägenheter i sådana hus som hade uppförts med statligt stöd under åren 1965–1975 eller som under samma tid hade uppförts utan sådant stöd men för vilka räntelån utgick. En ombildning till bostadsrätt av lägenheter för vilka lån har beviljats innebär enligt min mening att förutsättningarna för lån inte längre är uppfyllda, eftersom det ursprungliga kravet om att det skall vara fråga om hyreslägenheter inte kan tillgodoses. Vid en sådan ombildning bör därför lånet sägas upp till betalning.

Även i fråga om hyresförlustlån bör enligt min mening en ombildning till bostadsrätt utgöra hinder för övertagande av lån. Visserligen kunde sådant lån beviljas även för lägenheter upplåtna med bostadsrätt, men en ombildning innebär i princip att en helt ny situation uppstår i förhållande till den som gällde när lånet beviljades. Med hänsyn härtill och mot bakgrund av vad jag tidigare har anfört i fråga om bostadsrättsföreningarnas möjlighet att ta upp nya lån i samband med en ombildning, bör enligt min mening hyresförlustlån inte få tas över vid en ombildning till bostadsrätt. Lånet bör således sägas upp till betalning vid en sådan ombildning.

## 2.7 Ikraftträdande m. m.

Den nya lagstiftningen bör träda i kraft snarast möjligt. Jag förordar att ikraftträdandet sker den 1 juli 1982. Några särskilda övergångsbestämmelser behövs inte.

De förslag som jag nu har lagt fram innebär nya arbetsuppgifter för inskrivningsmyndigheterna och hyresnämnderna. Det är svårt att i förväg uppskatta den ökning av arbetsbördan som blir en följd härav. Denna torde emellertid kunna klaras av inom ramen för tillgängliga resurser.

### 3 Upprättade lagförslag

I enlighet med det anförda har inom bostadsdepartementet upprättats förslag till

1. lag om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt,
2. lag om ändring i bostadsrättslagen (1971: 479),
3. lag om ändring i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
4. lag om ändring i lagen (1974: 1082) om bostadsdomstol.
5. lag om ändring i lagen (1947: 523) om kommunala åtgärder till bostadsförsörjningens främjande m. m.

Förslagen bör fogas till protokollet i detta ärende som *bilaga 4*.<sup>1</sup>

### 4 Specialmotivering

#### 4.1 Förslaget till lag om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt

Den nya lagen har behandlats i den allmänna motiveringen (se avsnitt 2.4).

Lagen har delats in i olika avsnitt som skiljs åt genom underrubriker. Under rubriken inledande bestämmelser anges lagens tillämpningsområde (1 och 2 §§). Följande avsnitt innehåller bestämmelser om intresseanmälan (3–5 §§), hembud (6–8 §§), antagande av hembud (9–12 §§) och ogiltighet (13 §). Lagen avslutas med särskilda bestämmelser i vissa processuella frågor (14–16 §§).

#### *Inledande bestämmelser*

**1 §** Hyresgäster har enligt bestämmelserna i denna lag rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

Rätten till förvärv gäller fast egendom som är taxerad som annan fastighet och som vid fastighetstaxering har betecknats som hyreshusenhet.

Vad som i denna lag sägs om fast egendom skall gälla även tomträtt. Vad som sägs om lagfart skall, när det är fråga om tomträtt, i stället avse inskrivning av förvärv av tomträtt.

<sup>1</sup> Bilagan har uteslutits här. I den mån förslagen inte är likalydande med dem som är fogade till propositionen kan i allt väsentligt hänvisas till den i specialmotiveringen intagna lagtexten.

I *första stycket* anges lagens tillämpningsområde. Hyresgästernas rätt att förvärva hyresfastigheten avser endast ombildning till bostadsrätt. Av förevarande lag och 60 a § bostadsrättslagen följer att det är en bostadsrättsförening som förvärvar fastigheten. En förutsättning för att bestämmelserna om rätt till hembud m. m. skall bli tillämpliga är att bostadsrättsföreningen har gjort en intresseanmälan enligt 3 §.

I *andra stycket* begränsas lagens tillämpningsområde till hyreshusenheter. Detta överensstämmer med vad som gäller enligt 1 § lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. (se prop. 1980/81: 61 s. 37). Vad som avses med hyreshusenhet framgår av fastighetstaxeringslagen (1979: 1152) och riksskatteverkets föreskrifter till denna lag. Det är fråga inte bara om bostadsfastigheter utan också om fastigheter med huvudsakligen lokaler.

Enligt de nämnda bestämmelserna kan en hyreshusenhet under vissa förutsättningar omfatta mer än en registerfastighet. I så fall måste fastigheterna ha samma ägare och förvaltas och drivas företagsmässigt tillsammans som en ekonomisk enhet. Byggnaderna måste alltså ligga intill varandra i samma kvarter.

*Tredje stycket* överensstämmer med vad som gäller enligt annan lagstiftning om fast egendom, bl. a. 1 § andra stycket förköpslagen och 1 § tredje stycket lagen om förvärv av hyresfastighet m. m.

2 § Lagen gäller inte, om egendomen innehåller färre än fem lägenheter.

Vid beräkning av antalet lägenheter enligt denna lag bortses från garage, lager och andra lägenheter som i första hand används som förvaringsutrymme.

*Första stycket* har behandlats i den allmänna motiveringen (se avsnitt 2.4.2). En intresseanmälan för en fastighet som innehåller färre än fem lägenheter skall inte godtas av inskrivningsmyndigheten.

*Andra stycket* motsvarar vad som föreslås gälla enligt 60 a § andra stycket bostadsrättslagen. Bestämmelsen får betydelse för första stycket i förevarande paragraf samt vid tillämpning av majoritetsregeln i 3 § andra stycket (se även 9 §).

#### *Intresseanmälan*

3 § Om hyresgäster har intresse av att förvärva fast egendom för ombildning till bostadsrätt får detta anmälas till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken. Intresseanmälan skall för hyresgästernas räkning göras av en bostadsrättsförening.

Till anmälan skall fogas intyg av föreningens styrelse om antalet lägenheter i den fasta egendom som omfattas av anmälan samt om att hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna skriftligen har förklarat sig intresserade av en ombildning till bostadsrätt.

Paragrafen har behandlats i den allmänna motivering (se avsnitt 2.4.3).

Av *första stycket* framgår att det endast är en bostadsrättsförening som får göra intresseanmälan. Bostadsrättsföreningen skall vara registrerad hos länsstyrelsen (se 40–42 §§ bostadsrättslagen). Det krävs inte att det är hyresgästerna som har bildat föreningen. Det föreligger alltså inte något hinder mot att föreningen ursprungligen har bildats av t.ex. en riks-köoperativ organisation. Det krävs i förevarande sammanhang (jfr 60 a § bostadsrättslagen) inte heller att hyresgästerna är medlemmar i bostadsrättsföreningen.

Enligt 1 § andra stycket gäller rätten till förvärv fast egendom som vid fastighetstaxering har betecknats som hyreshusenhet. En intresseanmälan skall därför avse en hyreshusenhet. Som jag redan har nämnt vid 1 § andra stycket kan en hyreshusenhet undantagsvis omfatta mer än en registerfastighet. En intresseanmälan får i sådana fall inte begränsas till en fastighet som ingår i hyreshusenheten. Anteckning i fastighetsboken skall givetvis göras för samtliga fastigheter.

Inskrivningsmyndighetens anteckning bör göras i lagfartsspaltens anmärkningskolumn. Jag kommer att senare anmäla frågan om ändring av 12 § fastighetsboks-kungörelsen (1971: 708) och 8 § tomrättsboks-kungörelsen (1971: 801).

Inskrivningsmyndighetens granskning av en intresseanmälan är av formell natur. Anmälan skall till att börja med avse fast egendom som har en typkod för hyreshusenhet. Typkoden anges i fastighetstaxeringslängden och framgår av taxeringsbeviset. Det skall vidare vara en bostadsrättsförening som gör anmälan. Slutligen skall den fasta egendom som omfattas av anmälan innehålla minst fem lägenheter och en kvalificerad majoritet av hyresgästerna skriftligen ha förklarat sig intresserade av en ombildning till bostadsrätt. Enligt *andra stycket* i förevarande paragraf kan inskrivningsmyndighetens kontroll i sistnämnda två avseenden göras på grundval av ett intyg av föreningens styrelse som skall fogas till anmälan. Inskrivningsmyndigheten behöver alltså inte närmare kontrollera de uppgifter som styrelsen lämnar. Om styrelsen i intyget har lämnat osanna uppgifter, kan straffansvar inträda för osant intygande enligt 15 kap. 11 § brottsbalken. I så fall kan intresseanmälan också förklaras vara utan verkan (se vidare vid 4 §).

För bevis om anteckning i fastighetsboken skall inskrivningsmyndigheten ta ut en expeditonsavgift enligt expeditonskungörelsen (1964: 618). Det är enligt min mening befogat att avgiften för bevis om en intresseanmälan sätts högre än som gäller för andra anteckningar i fastighetsboken (f. n. 10 kr). Frågan om avgiftens storlek kommer att tas upp senare.

**4 §** Fastighetsägaren och bostadsrättsföreningen skall av inskrivningsmyndigheten underrättas om att en intresseanmälan har antecknats i fastighetsboken.

Fastighetsägaren kommer i allmänhet inte att beredas tillfälle att yttra sig i inskrivningsärendet. Däremot skall han enligt förevarande paragraf underrättas om att en intresseanmälan har antecknats i fastighetsboken. Underrättelsen har betydelse bl. a. för hans besvärsmätt (se 19 kap. 14 § jordabalken och 58 a § lagen, 1970: 995, om införande av nya jordabalken).

Fastighetsägaren kan senare väcka talan vid domstol om att en intresseanmälan skall vara utan verkan, t. ex. på grund av felaktiga uppgifter av bostadsrättsföreningens styrelse. Frågan om en intresseanmälan giltighet kan också komma upp i ett lagfartsärende, om fastigheten har sålts till någon annan än bostadsrättsföreningen och köparen gör gällande att intresseanmälan skall vara utan verkan.

5 § Sedan anteckning har skett gäller en intresseanmälan fram till den inskrivningsdag som inträffar närmast efter två år från den inskrivningsdag då anteckningen gjordes. Om hembud sker under denna tid, gäller anmälan dock alltid fram till den inskrivningsdag som inträffar närmast efter två år från den dag då hembudet skedde.

En ny intresseanmälan får antecknas tidigast på den inskrivningsdag då den tidigare giltighet upphört.

Paragrafen har behandlats i den allmänna motiveringen (se avsnitt 2.4.3).

Av *första stycket* framgår att en anteckning gäller omedelbart, dvs. utan hinder av att fastighetsägarens besvärstid inte har gått ut. Enligt 20 kap. 6 § 5 jordabalken skall en lagfartsansökan avslås, om överlåtelsen står i strid med en mot överlåtaren gällande inskränkning i hans rätt att förfoga över egendomen och, när överlåtelsen skedde, ärende om anteckning i fastighetsboken av inskränkningen var upptaget på inskrivningsdag. Om en överlåtelse har skett före den inskrivningsdag då anteckningen gjordes, kommer anmälan att få rättsverkan endast mot förvärvaren och alltså inte mot den gamle fastighetsägaren. Detta gäller även om förvärvaren inte har sökt lagfart när anteckningen görs.

Enligt 8 § *andra stycket* skall hyresnämnden för anteckning i fastighetsboken underrätta inskrivningsmyndigheten om att ett hembud har skett och om dagen för detta. En intresseanmälan fortsätter att gälla även om ett hembud inte antas (se vidare vid 12 §).

Avsikten med bestämmelsen i *andra stycket* är att hindra att en ny intresseanmälan medför rätt till hembud innan den tidigare giltighet har upphört (se 6 och 12 §§).

### *Hembud*

6 § Fast egendom för vilken en intresseanmälan gäller får inte överlåtas genom köp eller byte utan att den bostadsrättsförening som har gjort intresseanmälan har erbjudits att förvärva egendomen. Ett sådant erbjudande kallas hembud.

En överlåtelse får ske utan hembud till bostadsrättsföreningen.

1. om bostadsrättsföreningen godkänner överlåtelsen,
2. om staten 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.

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

*Första stycket* har behandlats i denna allmänna motivering (se avsnitt 2.4.4). Hembudsskyldigheten inträder endast om en intresseanmälan gäller. Det är vidare endast genom köp eller byte som fastighetsägaren inte får överlåta sin fastighet utan hembud. Associationsrättsliga fång, såsom tillskott, utdelning, skifte eller fusion, får alltså ske utan hembud. Detsamma gäller förvärv genom gåva, bodelning, arv eller testamente.

Om fastigheten ägs av ett aktiebolag, föreligger det inte något hinder mot att överlåta aktierna i bolaget.

Som har berörts vid 1 § andra stycket och 3 § första stycket kan en hyreshusenhet undantagsvis omfatta mer än en registerfastighet. En intresseanmälan skall då omfatta samtliga fastigheter och fastighetsägaren blir enligt förevarande bestämmelse också skyldig att hembjuda all den fasta egendom som omfattas av anmälingen.

*Andra stycket* har behandlats i den allmänna motivering (se avsnitt 2.4.6). Dessa undantag är av den karaktären att de lätt kan kontrolleras av inskrivningsmyndigheten när lagfart söks för förvärvet. I fråga om undantaget i första punkten gäller inget krav på att beslutet om godkännande fattas på föreningsstämma. För inskrivningsmyndighetens del räcker det med att kontrollera att bostadsrättsföreningen har godkänt överlåtelsen genom en behörig ställföreträdare, såvitt inte föreningens stadgar föreskriver något annat.

*Tredje stycket* har behandlats i den allmänna motivering (se avsnitt 2.4.6). Frågan om oskälighet föreligger enligt förevarande bestämmelse prövas av hyresnämnden. För att inskrivningsmyndigheten skall kunna beakta undantaget i ett lagfartsärende krävs det alltså ett beslut av hyresnämnden. Hyresnämndens prövning bör ske innan fastighetsägaren överlåter fastigheten. Om fastighetsägaren redan har tecknat ett köpeavtal utgör detta dock inget hinder för hyresnämndens prövning.

Oskälighetsregeln har utformats efter mönster av 9 § första stycket 2 förköpslagen. Prövningen enligt den nu ifrågavarande lagen måste emellertid ske med något annorlunda utgångspunkt än prövningen enligt förköpslagen. Till skillnad från vad som gäller vid förköp kommer nämligen en bostadsrättsförening inte att ta över ett redan genomfört köp på däri angivna villkor.

Oskälighetsregeln har tillkommit med tanke på sådana fall där kravet på

hembud är oskäligt, men där generella undantag av olika skäl inte är lämpliga. Oskälighetsbedömningen måste givetvis alltid ha som utgångspunkt att en bostadsrättsförening som har gjort en intresseanmälan också har ett mycket starkt intesse av att förvärva fastigheten. Särskilt gäller detta om förberedelser vidtagits för en ombildning. En restriktiv bedömning till förmån för bostadsrättsföreningen är alltså påkallad.

Enligt oskälighetsregeln skall hänsyn tas till förhållandet mellan överlåtaren och en annan förvärvare än bostadsrättsföreningen. Det kan då vara fråga om släktskap eller personlig gemenskap, men även ett förhållande mellan juridiska personer, t. ex. ett koncernförhållande. Om överlåtaren och förvärvaren sammanbor med varandra under äktenskapsliknande förhållanden bör detta kunna jämföras med det uttryckliga undantaget för överlåtelse till make enligt andra stycket. I övrigt bör släktskap eller personlig gemenskap i och för sig inte vara tillräckligt för att oskälighet skall anses föreligga. Det krävs alltså någonting mer. Främst bör härvid beaktas att fastighetsägaren redan under sin livstid kan vilja fördela sin egendom bland dem som kan ifrågakomma för arv eller testamente. Där emot bör enbart den omständigheten att fastighetsägaren särskilt vill gynna någon närstående med ett särskilt förmånligt pris inte medföra att kravet på hembud efterges. Fastighetsägaren har ju möjlighet att hembjuda fastigheten till bostadsrättsföreningen för ett marknadspris och bostadsrättsföreningen får i dessa fall anses ha det starkaste intresset av ett förvärv (jfr dock motiveringen till 12 §).

En fastighetsägare kan i vissa fall av ekonomiska skäl ha behov av att sälja en fastighet utan hembud. Han kan t. ex. ha förhandlat en längre tid med bostadsrättsföreningen utan att avtal har kunnat träffas och vara i den situationen att han av tvingande ekonomiska skäl måste sälja fastigheten t. ex. för att undgå en exekutiv auktion. Om hyresgästerna då inte är beredda att träffa en snabb uppgörelse bör fastighetsägaren kunna sälja fastigheten till en annan intressent.

En fastighetsägare kan vidare av affärsmässiga skäl ha behov av att sälja fler fastigheter samtidigt. Ibland kan då fastigheterna ha ett sådant samband med varandra att en försäljning bör få omfatta samtliga fastigheter, även om en intresseanmälan gäller för en av fastigheterna. Enligt min mening kan det inte komma i fråga att generellt undanta sådana blockförsäljningar. Förhållandena får i stället bedömas från fall till fall, varvid det ankommer på fastighetsägaren att i det aktuella fallet visa att ett hembud skulle vara oskäligt.

Jag har i den allmänna motiveringen (se avsnitt 2.4.6) anfört att det – med hänsyn till risken för kringgående av lagstiftningen – inte är lämpligt med ett undantag för förvärv som endast avser andel i fastighet. Om fastighetsägaren har för avsikt att sälja en andel föreligger därför i princip hembudsskyldighet för hela den fasta egendom som omfattas av en intresseanmälan. Oskälighetsprövningen bör i första hand inriktas på frågan om

syftet med andelsöverlåtelsen är att kringgå lagstiftningen. Ett sådant syfte torde i och för sig vara mer sannolikt om en uppdelning sker av äganderätten till en fastighet i andelar än om säljaren redan innehar en andel i fastigheten som denne vill sälja.

Om fastighetsägaren endast vill sälja en områdesbestämd del av fastigheten för fastighetsbildning föreligger i princip också skyldighet att hembjuda hela den fasta egendom som omfattas av en intresseanmälan. Även i dessa fall kan emellertid omständigheterna vara sådana att det kan vara oskäligt med ett hembud.

Undantagen i andra och tredje styckena i förevarande paragraf gäller också vid den villkorsprovning som kan ske enligt 12 §.

**7 §** Hembud sker hos hyresnämnden genom skriftlig anmälan av fastighetsägaren. Fastighetsägaren skall härvid ge in ett av honom undertecknat skriftligt förslag till köpeavtal som skall innehålla uppgift om köpeskillingen för den hemjudna egendomen och övriga villkor för förvärvet.

Om det för en överlåtelse behövs makes samtycke enligt 6 kap. 4 § giftermålsbalken, skall makens samtycke ges till avtalsförslaget.

Paragrafen har behandlats i den allmänna motiveringen (se avsnitt 2.4.4). Den dag då hembud sker bildar utgångspunkt för den tremånadersfrist som gäller för att anta hembudet (se 10 § första stycket). Hyresnämndens granskning av hembudet och förslaget till köpeavtal är endast formell.

Enligt 20 kap. 7 § 1 jordabalken skall en lagfartsansökan förklaras vilande, om överlåtarens underskrift på fångeshandlingen inte är styrkt av två vittnen (se även 20 kap. 8 § jordabalken). Fastighetsägarens underskrift på förslaget till köpeavtal bör därför vara bevittnat. Något krav på bevitning i förevarande paragraf behövs dock inte (jfr 4 kap. 1 § jordabalken).

Makes samtycke kan tecknas på förslaget till köpeavtal eller på en särskilt upprättad handling. Underskriften skall bevittnas (se 6 kap. 4 § giftermålsbalken).

**8 §** Förslaget till köpeavtal skall genom hyresnämndens försorg delges den bostadsrättsförening som har gjort intresseanmälan. Sedan delgivning skett får fastighetsägaren inte återkalla hembudet eller ändra förslaget till köpeavtal.

Hyresnämnden skall för anteckning i fastighetsboken underrätta inskrivningsmyndigheten om hembudet och om dagen då hembudet skedde.

Paragrafen har behandlats i den allmänna motiveringen (se avsnitt 2.4.4). I samband med delgivningen bör hyresnämnden upplysa bostadsrättsföreningen om när hembudet skett.

### Antagande av hembud

**9 §** Bestämmelser om bostadsrättsföreningars beslut att förvärva hyresfastigheter för ombildning till bostadsrätt finns i 60 a § bostadsrättslagen (1971: 479).

Paragrafen har behandlats i den allmänna motiveringen (se avsnitt 2.4.5). Innan bostadsrättsföreningen antar ett hembud skall föreningen ha beslutat om förvärvet i den ordning som anges i 60 a § bostadsrättslagen. Majoritetsregeln i nämnda paragraf gäller alltså även vid förvärv genom antagande av hembud.

**10 §** Hembudet antas genom att bostadsrättsföreningen inom tre månader från den dag då hembudet skedde skriftligen anmäler till hyresnämnden att föreningen beslutat att förvärva den hembjudna egendomen på de villkor som anges i fastighetsägarens förslag till köpeavtal. Fastighetsägaren skall av hyresnämnden underrättas om att hembudet har antagits.

Om bostadsrättsföreningen inom den tid som anges i första stycket skriftligen anmäler till hyresnämnden att föreningen är intresserad av att förvärva den hembjudna egendomen, förlängs tiden för att anta hembudet till sex månader från den dag då hembudet skedde. Fastighetsägaren skall av hyresnämnden underrättas härom.

Hembudet upphör att gälla, om det inte antas inom föreskriven tid och på föreskrivet sätt.

Paragrafen har behandlats i den allmänna motiveringen (se avsnitt 2.4.5).

Enligt *första stycket* antas ett hembud hos hyresnämnden. Hyresnämnden skall kontrollera att hembudet har antagits i rätt tid och att bostadsrättsföreningen beslutat om förvärvet enligt 60 a § bostadsrättslagen. Att ett sådant beslut har fattats framgår av protokollet från föreningsstämman. Hyresnämnden bör givetvis även kontrollera att den föreskrivna majoriteten bland hyresgästerna har uppnåtts. Hyresnämnden bör utan dröjsmål upprätta ett enkelt utformat beslut, i vilket konstateras att hembudet har antagits eller ev. att föreningens anmälan gjorts för sent.

Ett antagande kan endast innebära att bostadsrättsföreningen godtar de villkor som finns i förslaget till köpeavtal. Ett antagande som är förenat med tillägg, inskränkningar eller förbehåll är därför inte giltigt och skall alltså avvisas av hyresnämnden.

Enligt *andra stycket* kan bostadsrättsföreningen få tiden för antagande av hembudet förlängd. Förlängning kan begäras av styrelsen och det krävs alltså inte någon majoritet bland hyresgästerna i förevarande sammanhang. Eftersom hyresnämnden inte skall göra någon materiell prövning av en sådan begäran om förlängning skall fastighetsägaren inte beredas tillfälle att yttra sig utan endast underrättas om förlängningen.

Enligt *tredje stycket* upphör ett hembud att gälla, om det inte antas inom

föreskriven tid eller på föreskrivet sätt. Hyresnämnden behöver inte särskilt bevaka tidsfristens utgång utan det får ankomma på fastighetsägaren att kontrollera att hembudet inte har antagits.

**11 §** Om hembudet har antagits, skall det anses som om fastighetsägaren och bostadsrättsföreningen har slutit ett avtal om köp av den hembjudna egendomen på de villkor som anges i förslaget till köpeavtal. I förslaget skall anses föreskrivet att köpebrev skall upprättas.

Paragrafen har behandlats i den allmänna motiveringen (se avsnitt 2.4.5).

Ett antagande av hembudet ersätter ett undertecknande från föreningens sida av förslaget till köpeavtal. Köpet kommer till stånd den dag hembudet antas. Fångeshandlingarna utgörs av förslaget till köpeavtal och hyresnämndens beslut att hembudet antagits. Lagfart kan alltså sökas på dessa handlingar.

Bostadsrättsföreningen är skyldig att anmäla förvärvet till kommunen enligt 3 § lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. Kommunen kan också besluta att utöva sin förköpsrätt enligt förköpslagen. Frågan om förhållandet till den kommunala förköpsrätten har behandlats i den allmänna motiveringen (se avsnitt 2.4.7).

Eftersom köpet inte kommer till stånd förrän hembudet antas kan fastighetsägaren i hembudet inte ställa upp villkor om att bostadsrättsföreningen skall fullgöra någon prestation — t. ex. handpenning — innan antagandet sker. Köpets fullbordan eller bestånd kan emellertid göras beroende av andra villkor under de förutsättningar som anges i 4 kap. 4 § jordabalken om villkorliga köp. Direkt av andra meningens i förevarande paragraf, följer också att köpets fullbordan kommer att bli beroende av att köpebrev utfärdas och köpeskilling erläggs (se 4 kap. 5 § jordabalken). I den allmänna motiveringen (se avsnitt 2.4.5) har jag närmare redogjort för innebörden härav.

**12 §** Även om hembudet har upphört att gälla får överlåtelse genom köp eller byte till någon annan än den bostadsrättsförening som har gjort intresseanmälan inte ske medan föreningens intresseanmälan gäller, om köpeskillingen är lägre eller villkoren för överlåtelsen sammantagna är avsevärt ogynnsammare för fastighetsägaren än vad som angavs vid hembudet.

I fråga om förbudet i första stycket äger 6 § andra och tredje styckena motsvarande tillämpning. Om något undantag inte föreligger, är överlåtaren skyldig att inhämta hyresnämndens tillstånd till överlåtelsen.

Paragrafen har behandlats i den allmänna motiveringen (se avsnitt 2.4.6).

Enligt 6 § andra stycket 1 behövs inte hembud om bostadsrättsföreningen godkänner en överlåtelse till någon annan. Motsvarande undantag gäller

vid tillämpning av förevarande paragraf. Tillstånd av hyresnämnden behövs alltså inte om föreningen har godkänt överlåtelsen. Föreningen kan också i tillståndsärendet godkänna överlåtelsen och någon vidare prövning skall då inte ske. Det föreligger i och för sig inte något hinder för föreningen att godkänna en överlåtelse även om den strider mot villkorsregeln i första stycket i förevarande paragraf.

Jag har vid 6 § anfört att enbart den omständigheten att fastighetsägaren särskilt vill gynna någon närstående med ett särskilt förmånligt pris inte bör medföra att kravet på hembud efterges. Om bostadsrättsföreningen inte har antagit ett hembud kan emellertid bedömningen av en sådan förmånlig överlåtelse bli annorlunda. Det kan enligt min mening alltså bedömas som oskäligt att fastighetsägaren i ett sådant fall skall behöva iakttä villkorsregeln i första stycket. Det kan också vara motiverat att fastighetsägaren åberopar oskälighetsregeln om fastigheten efter hembudet har förlorat i värde. Jag hänvisar till vad jag har anfört härom i den allmänna motiveringen (se avsnitt 2.4.6).

Tillståndsprövningen enligt andra stycket andra meningen skall ske sedan en överlåtelse har ägt rum. Något hinder mot att överlåtaren i ett sådant tillståndsärende åberopar oskälighetsregeln i 6 § tredje stycket föreligger inte.

### Ogiltighet

13 § Överlåtelser i strid med 6 eller 12 § är ogiltiga.

Om lagfart har meddelats i strid med 20 kap. 6 § 5 eller 7 § 11 jordabalken, gäller inte första stycket.

*Första stycket* har behandlats i den allmänna motiveringen (se avsnitt 2.4.6). Enligt 20 kap. 6 § 5 skall en lagfartsansökan avslås om överlåtelsen står i strid med hembudsskyldigheten enligt förevarande lag. Sedan hembudet förfallit kan en överlåtelse till någon annan än bostadsrättsföreningen ändå vara beroende av hyresnämndens prövning enligt 12 §. En lagfartsansökan skall då förklaras vilande enligt 20 kap. 7 § 11.

Bestämmelsen i *andra stycket* är motiverad av rättssäkerhetsskäl och tar sikte på det fallet, att lagfart på grund av förbiseende meddelas i strid mot jordabalkens bestämmelser (jfr 5 § andra stycket lagen, 1975: 1132, om förvärv av hyresfastighet m. m. och 13 § andra stycket jordförvärvslagen, 1979: 230).

### Särskilda bestämmelser

14 § I fråga om förfarandet vid hyresnämnden i ärenden enligt denna lag finns bestämmelser i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

I 16 e § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder har tagits in bestämmelser om förfarandet i ärenden enligt 6 § tredje stycket och 12 § andra stycket förevarande lag (se avsnitt 4.3).

För de övriga frågor som hyresnämnden skall pröva enligt förevarande lag behövs det inte några särskilda förfarandebestämmelser. Det är fråga om mottagande och delgivning av hembud enligt 7 och 8 §§, antagande av hembud enligt 10 § första stycket och förlängning av tiden för att anta hembud enligt 10 § andra stycket.

15 § Hyresnämndens beslut enligt denna lag överklagas hos bostadsdomstolen genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Besvärshandlingen ges in till domstolen.

Bestämmelser om rättskraft finns i 22 § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder och 28 § lagen om bostadsdomstol (se avsnitt 4.3 och 4.4).

16 § I ärenden enligt denna lag skall vardera parten svara för sina rättegångskostnader i bostadsdomstolen, i den mån annat inte följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

Paragrafen motsvarar bl. a. 26 § lagen om förvärv av hyresfastighet m. m.

#### 4.2 Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen

##### 3 §

Ändringarna i *första* och *tredje styckena* (ordet "godkänts" har bytts ut mot "registrerats") har behandlats den allmänna motiveringen (se avsnitt 2.3.5).

*Fjärde stycket*, som är nytt, har behandlats i den allmänna motiveringen (se avsnitt 2.3.4). De nya bestämmelserna innebär att den ekonomiska planen vid ombildning skall upprättas innan beslutet om fastighetsförväret får fattas (se 60 a §). Planen skall även ha granskats av intyggivarna. Däremot krävs det inte att planen har registrerats av länsstyrelsen före förvärvsbeslutet.

Med besiktningsprotokoll avses en handling som har upprättats och undertecknats av någon sakkunnig som kan bedöma fastighetens skick. Skicket måste kunna utläsas av handlingen. I den ekonomiska planen bör i fråga om fastighetens underhållsbehov m. m. kunna hänvisas till besiktningsprotokollet i denna del.

Av 60 a § fjärde stycket följer att bostadsrättsföreningens beslut att förvärva fastigheten blir ogiltigt om förevarande bestämmelser inte iakttas.

Som jag har anfört i den allmänna motiveringen bör bostadsrättskungörelsen kompletteras med särskilda bestämmelser för ombildningsfallen om vilka uppgifter som skall finnas i den ekonomiska planen. Jag kommer att senare anmäla frågan om ändring i bostadsrättskungörelsen.

## 4 §

I *andra stycket* har tillagts en ny fjärde mening, som har behandlats i den allmänna motiveringen (se avsnitt 2.3.5). Den nya bestämmelsen innebär att den ene av intygsgivarna skall vara fristående från den organisation eller det företag som har biträtt med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen. Förevarande bestämmelse gäller både vid nyproduktion och ombildning.

Den nya bestämmelsen avser endast anställda. På grund av den allmänna regeln om opartiskhet bör emellertid samma förhållande gälla för uppdragstagare hos organisationen eller företaget. Hinder bör emellertid inte i och för sig anses föreligga mot att en intygsgivare har uppdrag som intygsgivare för flera föreningar samtidigt inom en organisation och att någon i organisationen anställd därvid är intygsgivare tillsammans med denne.

Ändringarna i *tredje och fjärde styckena* (ordet "godkännande" i olika former har bytts ut mot "registrering" i motsvarande form) har behandlats i den allmänna motiveringen (se avsnitt 2.3.5).

## 5 §

Ändringarna i första stycket är av samma karaktär som de nyss behandlade ändringarna i 4 § tredje och fjärde styckena.

## 7 §

Ändringen i *andra stycket* är redaktionell.

## 9 a §

En bostadsrättsförening får i stadgarna föreskriva att de hyresgäster som biträder ett beslut enligt 60 a § om förvärv av en hyresfastighet för ombildning till bostadsrätt skall vara skyldiga att teckna bostadsrätt till sina lägenheter efter förvärvet. Föreligger en sådan skyldighet, är bostadsrättsföreningen å sin sida skyldig att upplåta bostadsrätt till varje hyresgäst som har biträtt beslutet.

Om ett hyresförhållande upphör innan bostadsrätt har upplåtits, upphör hyresgästens och föreningens förpliktelser enligt första stycket. Vill en hyresgäst överlåta sin hyresrätt, får hyresvärden dock som villkor för överlåtelsen föreskriva att den tillträdande hyresgästen övertar skyldigheten att teckna bostadsrätt.

Om beslut har fattats om väsentlig ökning av de avgifter som skall utgå för bostadsrätt, får en hyresgäst genast efter uppsägning frånträda sin skyldighet att teckna bostadsrätt, om det inte är oskäligt mot bostadsrättsföreningen eller medlemmarna. Uppsägningen skall ske inom tre månader från det hyresgästen fick kännedom om avgiftshöjningen. I fråga om uppsägningen gäller 39 §.

Paragrafen, som är ny, har behandlats i den allmänna motiveringen (se avsnitt 2.3.2).

En förutsättning för att förevarande paragraf skall bli tillämplig är att

bostadsrättsföreningen har tagit in en bestämmelse härom i stadgarna. I fråga om lokaler kvarstår dock möjligheten till förhandsavtal (se 9 §).

Det följer av uttrycket "skyldiga att teckna bostadsrätt till sina lägenheter" att skyldigheten att teckna bostadsrätt endast avser den lägenhet som hyresgästen innehar med hyresrätt. Om en bostadsrättsupplåtelse skall avse någonting annat eller mera än vad som omfattas av förpliktelsen, kan avtal om detta ingås först vid själva bostadsrättsupplåtelsen.

Med uttrycket "hyresvärden" i andra stycket andra meningen avses både den ursprunglige fastighetsägaren och bostadsrättsföreningen när förvärvet har genomförts.

Beträffande bestämmelserna i tredje stycket kan i tillämpliga delar hänvisas till vad som har anförts i förarbetena till 23 § bostadsrättslagen (se prop. 1971: 12 s. 84 och LU 1971: 9 s. 48).

Frågor enligt första och tredje styckena i förevarande paragraf prövas av fastighetsdomstol. En fråga om överlåtelse enligt andra stycket kan bli föremål för tillståndsprövning hos hyresnämnden enligt 12 kap. 34–36 §§ jordabalken. Av 37 § i samma kapitel får anses följa att hyresnämnden kan förena ett tillståndsbeslut med villkor om övertagande av skyldighet att teckna bostadsrätt. Fastighetsägarens rätt att ställa sådana villkor bör också beaktas vid förlängningstvister som avses i 12 kap. 47 och 47 a §§ jordabalken.

#### 11 a §

Sådana villkor för medlemskap är utan verkan som innebär att den till vilken en bostadsrätt övergår skall utses av någon annan än bostadsrättshavaren eller godkännas i annan ordning än som enligt denna lag gäller för inträde i en bostadsrättsförening.

Paragrafen, som är ny, har behandlats i den allmänna motiveringen (se avsnitt 2.5.1). Som framgår av vad jag anförut där är avsikten med paragrafen att klargöra att det inte är tillåtet med stadgebestämmelser av typ Värmdömodellen som i praktiken innebär en hembudsskyldighet.

#### 12 a §

Avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Avtalet skall ta upp den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla överlåtelse av bostadsrätt genom byte eller gåva.

Överlåtelser som inte uppfyller föreskrifterna i första stycket är ogiltiga.

Paragrafen, som är ny, har behandlats i den allmänna motiveringen (se avsnitt 2.5.2).

Kravet på skriftlig form vid överlåtelse gäller vid köp, byte och gåva. Om mellangift lämnas vid ett byte, skall alltså beloppet anges.

På skäl som anförts i den allmänna motiveringen har av kommittén

föreslagna bestämmelser om rätt till skadestånd för förvärvaren m. m. inte fått någon motsvarighet i förevarande paragraf.

Om skriftligt avtal saknas vid en överlåtelse eller köpeskillingen inte är korrekt angiven blir överlåtelseavtalet ogiltigt. På motsvarande sätt som enligt 6 § bostadsrättslagen gäller för upplåtelser av bostadsrätt skall även den lägenhet som överlåtelsen avser tas upp i avtalet för att detta skall vara giltigt (jfr 49 § första stycket bostadsrättslagen). Överlåtelsen skall gå åter om den inte är giltig. Överlåtaren skall alltså återbetala erhållen köpeskillning till förvärvaren. Om förvärvaren har tillträtt lägenheten skall besittningen återgå till överlåtaren.

Enligt 53 § andra stycket bostadsrättslagen skall medlem som upphör att vara bostadsrättshavare anses ha utträtt ur föreningen. Eftersom ett ogiltigt överlåtelseavtal innebär att säljaren inte upphör att vara bostadsrättshavare behöver denne inte på nytt ansöka om medlemskap i föreningen när köpet återgår. På motsvarande sätt får det anses som om ett beviljat medlemskap inte gäller för köparen. Det ankommer ju också på föreningen att vid medlemsantagningen kontrollera att ett skriftligt överlåtelseavtal föreligger.

En följdändring till förevarande paragraf har gjorts i 49 § tredje stycket.

### 37 §

Tredje stycket är nytt och innehåller bestämmelser om att bostadsrättshavaren under vissa förutsättningar är skyldig att underrätta en panthavare, om bostadsrättshavaren häftar i skuld till föreningen.

Det nya stycket grundar sig på ett förslag av bostadsrättskommittén (se betänkandet s. 252–256 och 266). Förslaget har tillstyrkts av bankinspektionen och Svenska Bankföreningen och inte heller i övrigt föranlett någon erinran under remissbehandlingen.

Pantsättning av bostadsrätt sker genom avtal om pantförskrivning. I analogi med vad som gäller för enkla skuldebrev enligt 31 § lagen (1936: 81) om skuldebrev anses att pantsättningen blir sakrättsligt fullgånngen genom att bostadsrättsföreningen underrättas om pantsättningen (s. k. denuntiation). En sådan underrättelse skall enligt 49 § tredje stycket bostadsrättslagen antecknas i föreningens lägenhetsförteckning.

En pantsatt bostadsrätt kan utmätas (se 5 kap. 1 och 13 §§ utsökningsbalken). I så fall kan emellertid panthavarens fordran mot bostadsrättshavaren kollidera med bostadsrättsföreningens anspråk på obetalda avgifter. Det är alltså tänkbart att panthavaren begär utmätning av bostadsrätten, i samma skede som föreningen säger upp bostadsrättshavaren på grund av bristande betalning och förverkande av nyttjanderätten enligt 33 § bostadsrättslagen. Enligt 37 § bostadsrättslagen får föreningen då sälja bostadsrätten på offentlig auktion.

I ett rättsfall från högsta domstolen (NJA 1961 s. 246) hade bostadsrätten sålts på exekutiv auktion, innan föreningen gjort bruk av sin rätt att sälja

bostadsrätten på offentlig auktion. Högsta domstolen fann emellertid att den exekutiva försäljningen inte inverkade på föreningens rätt att sälja bostadsrätten. Man kan på grund härav säga att bostadsrätten i första hand alltid är belastad med den fordringsrätt som föreningen kan ha mot bostadsrättshavaren. Den belastningen kvarstår oberoende av det exekutiva förfarandet.

Pantens värde kan alltså komma att minska i takt med att skulden till föreningen ökar, eftersom föreningen alltid äger företräde för sin fordran före panthavaren. Denna olägenhet kan visserligen minskas, om panthavaren som villkor för lånet föreskriver att lånet förfaller då bostadsrättshavaren häftar i skuld till föreningen. Panthavaren kan då få till stånd en exekutiv auktion på bostadsrätten och därmed förhindra att bostadsrättshavarens skuldbörda mot föreningen ökar. Ett sådant villkor blir emellertid inte effektivt, om panthavaren inte snarast underrättas om skulden till föreningen.

Genom den underrättelseskyldighet som föreslås i förevarande paragraf kan en panthavare alltså förebygga att en ökande skuldbörda till bostadsrättsföreningen urholkar pantens värde. Underrättelseskyldigheten inträder först när bostadsrättshavarens obetalda avgifter till föreningen överstiger vad som motsvaras av en månadsavgift. Är årsavgiften uppdelad på kvartal i stället för månad, inträder underrättelseskyldigheten omedelbart efter två veckor från förfallodagen. Motsvarande gäller om bostadsrättshavaren resterar med t. ex. grundavgift, som överstiger vad som motsvaras av en månadsavgift.

Om föreningen försummar sin underrättelseskyldighet, följer det av paragrafen att en viss del av föreningens fordran får uppbäras först efter det att panthavaren har fått täckning för sin fordran vid den offentliga auktionen.

#### 45 §

Ändringen i fjärde stycket innebär att även en sammanslutning av bostadsrättsföreningar i sin firma får använda ordet bostadsrätt.

Stockholms Bostadsföreningars Centralförening (SBC) har i en skrivelse den 9 februari 1982 anfört att medlemskapet i organisationen undan för undan förskjuts från bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar. Enligt SBC vore det därför naturligt och önskvärt att denna omständighet avspeglas i organisationens namn så att ordet "bostadsföreningar" byts ut mot "bostadsrättsföreningar". Det torde enligt SBC inte medföra några farhågor för missbruk av ordet bostadsrätt om sammanslutning av bostadsrättsföreningar medges rätt att begagna ordet i sin firma.

Ändringen i förevarande paragraf innebär att SBC:s önskemål har tillgodosetts.

## 49 §

Ändringen i *första stycket* (ordet "godkännande" har bytts ut mot "registrering") har behandlats i den allmänna motiveringen (se avsnitt 2.3.5).

I *tredje stycket* har en andra mening lagts till (jfr 12a §). Den nya bestämmelsen har behandlats i den allmänna motiveringen (se avsnitt 2.5.2).

För utlämnande av uppgifter om överlåtelsepris bör gälla detsamma som för andra uppgifter i lägenhetsförteckningen (se 50 § och prop. 1971: 12 s. 149). Det är alltså viktigt att föreningen med hänsyn till den enskildes intressen iakttar återhållsamhet när det gäller att lämna uppgifter till utomstående. Som kommittén har anfört föreligger det dock inte något hinder mot att t. ex. skattemyndigheterna får del av en uppgift om överlåtelseersättning.

## 51 a §

En bostadsrättsförening, som har förvärvat eller avser att förvärva en hyresfastighet för ombildning till bostadsrätt, får inte vägra en hyresgäst i fastigheten inträde i föreningen, om hyresgästen uppfyller de villkor för medlemskap som föreskrivs i stadgarna och föreningen skäligen kan nöjas med hyresgästen som bostadsrättshavare. Inträde får dock vägras, om hyresförhållandet avser en annan lägenhet än bostadslägenhet och lägenheten inte skall upplåtas med bostadsrätt.

Paragrafen, som är ny, har behandlats i den allmänna motiveringen (se avsnitt 2.3.3).

De formella rekvisiten för inträde i föreningen är desamma som gäller för medlemskap vid förvärv av bostadsrätt enligt 11 § första stycket. Huruvida föreningen skäligen kan nöjas med hyresgästen som bostadsrättshavare, får emellertid bedömas mot bakgrund av att hyresgästen redan bor i den fastighet som föreningen äger eller skall förvärva. Bostadsrättsföreningen bör därför i allmänhet inte kunna göra gällande att det, med hänsyn till hyresgästens personliga förhållanden eller dennes betalningsförmåga, skulle vara till nackdel för föreningen, om denne förvärvade bostadsrätt i stället för att kvarbo som hyresgäst.

En annan sak är att föreningen som förutsättning för medlemskap bör kunna kräva, att hyresgästen är villig att teckna bostadsrätt. Under förutsättning att det finns stadgebestämmelser i enlighet med 53 § bostadsrättslagen, bör på motsvarande sätt en hyresgäst kunna uteslutas ur föreningen, om hyresgästen genom sitt förhållningssätt visar att avsikt inte föreligger att förvärva bostadsrätt. Grund för uteslutning bör i så fall kunna vara att hyresgästen inte biträder ett beslut om fastighetsförvärv enligt 60 a §.

## 52 §

I paragrafen har en andra mening lagts till. Den nya bestämmelsen har behandlats i den allmänna motiveringen (se avsnitt 2.3.3). En hyresgäst

som har vägrats inträde i föreningen enligt 51 a § kan inom en månad från det han fick del av beslutet hänskjuta tvisten till hyresnämnden.

#### 60 a §

En bostadsrättsförenings beslut om förvärv av hyresfastighet för ombildning 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.

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

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

Förvärv i strid med första stycket eller 3 § fjärde stycket är ogiltiga. Vad nu har sagts gäller dock inte om lagfart har meddelats.

Paragrafen, som är ny, har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.3.1).

Majoritetsregeln i *första stycket* gäller både vid vanliga förvärv och när bostadsrättsföreningen antar ett hembud (se 9 § lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt).

Majoritetsregeln innebär att de hyresgäster som utgör den kvalificerade majoriteten skall vara medlemmar i bostadsrättsföreningen. När det gäller att avgöra om de uppnår den erforderliga majoriteten tas emellertid hänsyn även till de hyresgäster som inte är medlemmar i föreningen.

Hänsyn tas endast till sådana hyresgäster som hyr sin lägenhet direkt av värden. Andrahandshyresgäster lämnas alltså utanför. När flera hyresgäster hyr gemensamt måste samtliga hyresgäster i lägenheten biträda beslutet för att deras lägenhet skall räknas med.

Inte bara bostadslägenheter utan även lokaler skall räknas med vid tillämpning av majoritetsregeln. Detta gäller även om avsikten inte är att lokalerna skall upplåtas med bostadsrätt. I *andra stycket* har dock gjorts undantag för garage, lager och andra lägenheter som i första hand används som förvaringsutrymme (jfr 2 § andra stycket lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt).

*Tredje stycket* är bl. a. motiverat av att röstberäkningen avser även hyresgäster som inte är medlemmar i föreningen.

*Fjärde stycket* innehåller en ogiltighetspåföljd, eftersom det i förevarande fall inte kan anses tillräckligt med en möjlighet att klandra föreningsstämmobeslutet (jfr 64 § bostadsrättslagen och 69 § lagen, 1951:308, om ekonomiska föreningar). Denna ogiltighetspåföljd skall beaktas av inskrivningsmyndigheten när lagfart söks på föreningens förvärv (se 20 kap. 6 § 9 jordabalken). Bestämmelsen i andra meningen om att lagfart läker ogiltigheten är motiverad av rättssäkerhetsskäl och tar sikte på det fallet att lagfart på grund av förbiseende meddelas trots ogiltigheten (jfr 5 § andra

stycket lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. och 13 § andra stycket jordförvärvslagen).

Ogiltighet enligt förevarande stycke inträder också för det fall att föreningen inte iakttar de nya bestämmelserna i 3 § fjärde stycket om att den ekonomiska planen skall finnas tillgänglig innan beslutet om fastighetsförvärv får fattas.

På skäl som anförts i den allmänna motiveringen (se avsnitt 2.3.1) har i förevarande paragraf undantag inte gjorts för rikskooperativa bostadsrättsföreningar.

#### 67 §

Ändringen i andra stycket (ordet "godkännande" har bytts ut mot "registrering") har behandlats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.3.5).

### 4.3 Förslaget till lag om ändring i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder

#### 4 §

Bland de uppgifter som enligt första stycket ankommer på hyresnämnden har som en ny punkt upptagits skyldigheten att pröva frågor enligt lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

#### 16 e §

Ansökan i en fråga som avses i 6 § tredje stycket eller 12 § andra stycket lagen (1982:000) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt skall vara skriftlig. Den skall innehålla uppgift om det berörda huset och dess ägare samt sökandens yrkande och grunderna för detta.

Bestämmelserna i 8 § andra–femte styckena skall tillämpas i fråga om en sådan ansökan.

Förhandling skall hållas inför nämnden, om det inte är uppenbart att någon förhandling inte behövs. Om en part skall inställa sig personligen, får nämnden förelägga vite. Om sökanden har kallats men inte kommer till förhandlingen, avskrivs ärendet. Att motparten uteblir hindrar inte att ärendet avgörs.

Paragrafen är ny och föregås av en ny rubrik (Ärende angående ombildning till bostadsrätt m. m.). Lagen hänvisar till lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt. Detta innebär att reglerna om förfarandet i lagrummet skall tillämpas om fastighetsägaren ansökt om undantag från hembudsskyldigheten på grund av oskälighet eller fastighetsägaren ansökt om tillstånd till överlåtelse till någon annan än bostadsrättsföreningen efter ett hembud.

Bostadsrättsföreningen kan godkänna en överlåtelse inför hyresnämnden. Om föreningen uteblir från en förhandling skall villkoren ändå prövas. Hyresnämndens prövning torde då emellertid inte behöva bli särskilt ingående.

## 22 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om rättskraft. De beslut som hyresnämnden meddelar enligt lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt bör vara utrustade med rättskraft. Paragrafen har därför ändrats så att detta blir fallet.

## 23 §

*Första och tredje styckena* har kompletterats med bestämmelser om talan mot hyresnämndens beslut i ärende enligt lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

**4.4 Förslaget till lag om ändring i lagen om bostadsdomstol**

28 § förevarande lag har i överensstämmelse med motsvarande ändring i 22 § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder kompletterats med en hänvisning till 4 § första stycket 9 nämnda lag.

**4.5 Förslaget till lag om ändring i lagen om kommunala åtgärder till bostadsförsörjningens främjande m. m.**

Ändringen i 2 § har behandlats i den allmänna motiveringen (se avsnitt 2.6.3). Enligt den nya bestämmelsen är kommunen skyldig att i den statliga låneverksamheten utöva insyn i bostadsrättsföreningars verksamhet. Avsikten är att skyldigheten skall preciseras närmare i bostadsfinansieringsförordningen.

**5 Hemställan**

Jag hemställer att lagrådets yttrande inhämtas över förslagen till

1. lag om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt,
2. lag om ändring i bostadsrättslagen (1971: 479),
3. lag om ändring i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
4. lag om ändring i lagen (1974: 1082) om bostadsdomstol,
5. lag om ändring i lagen (1947: 523) om kommunala åtgärder till bostadsförsörjningens främjande m. m.

**6 Beslut**

Regeringen beslutar i enlighet med föredragandens hemställan.

LAGRÅDET

Utdrag  
PROTOKOLL  
vid sammanträde  
1982-03-25

**Närvarande:** f. d. justitierådet Petrén, regeringsrådet Delin, justitierådet Bengtsson.

Enligt lagrådet tillhandakommet utdrag av protokoll vid regeringssammanträde den 11 mars 1982 har regeringen på hemställan av statsrådet och chefen för bostadsdepartementet Friggebo beslutat inhämta lagrådets yttrande över förslag till

1. lag om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt,
2. lag om ändring i bostadsrättslagen (1971:479),
3. lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
4. lag om ändring i lagen (1974:1082) om bostadsdomstol,
5. lag om ändring i lagen (1947:523) om kommunala åtgärder till bostadsförsörjningens främjande m. m.

Förslagen har inför lagrådet föredragits av hovrättsfiskalen Håkan Julius.

Förslagen föranleder följande yttrande av lagrådet:

### **Förslaget till lag om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt**

#### **Allmänna synpunkter**

Genom den föreslagna lagstiftningen skall det bli möjligt för hyresgäster att även mot hyresvärdens vilja förvärva fastigheten genom en bostadsrättsförening och i fortsättningen inneha lägenheterna med bostadsrätt. Som utvecklats i remissprotokollet kan ett sådant ökat inflytande för de boende te sig värdefullt från åtskilliga synpunkter. Att tillskapa en tvångsrätt av det angivna slaget för hyresgästerna är emellertid förbundet med besvärliga rättstekniska problem.

Till en början bör framhållas det avsteg förslaget innebär från de allmänna reglerna om fastighetsöverlåtelse. Reglerna om hembud medför att i motsats till vad som gäller i dag säljaren blir bunden av ett anbud att sälja fast egendom. I och för sig är väl inte så mycket att invända mot en sådan nyhet i lagstiftningen: den traditionella principen, att utfästelse att sälja en fastighet inte har bindande verkan, bygger synbarligen på resonemang som i dag saknar större tyngd (jfr t. ex. Vahlén, Fastighetsköp, 2 uppl. 1968 s. 133 ff). Men lagförslaget innebär inte bara att anbudet blir bindande, utan också att ett sådant anbud måste avges innan fastigheten kan säljas och att

därefter motparten kan ha en acceptfrist ända upp till sex månader. Under denna tid kan fastighetens värde och förutsättningarna i övrigt för köpet ändras på olika sätt. Av mindre intresse är väl att värdet minskas t. ex. genom att fastigheten skadas eller myndighet inskränker ägarens rådighet över den (jfr 4 kap. 18 § jordabalken); i detta fall kan bostadsrättsföreningen underlåta att anta hembudet, och följden blir då bara att detta med hänsyn till fastighetsvärdet framstår som alldeles för högt vid tillämpning av 12 § i lagförslaget. En större olägenhet torde vara att marknadsvärdet under mellantiden kan stiga på grund av pågående inflation. Det är inte alltid lätt att vid hembudet förutse, i vilken takt denna kommer att fortsätta. En köpeskillning som då framstår som adekvat kan vid sexmånadstidens utgång visa sig klart understiga det verkliga värdet. Också av andra anledningar kan fastigheten öka i värde under denna tid. Liksom i andra situationer, där en ensidig bundenhet av ett avtal föreligger, kan man befara att regleringen öppnar möjlighet till spekulation för motparten. Särskilt i tider av accelererande penningvärdeförsämring, men också annars, vinner föreningen på att dröja så länge som möjligt med att ta ställning till hembudet. Detta kan i sin tur leda till att fastighetsägaren anger priset med en betydande säkerhetsmarginal i avtalsförslaget, något som dock kan medföra svårigheter för honom om han försöker sälja fastigheten sedan hembudet avslagits.

Ett argument för lagförslagets reglering är naturligtvis, att föreningen ofta intar en underlägsen ställning i förhållande till fastighetsägaren, både ekonomiskt och med hänsyn till medlemmarnas bristande erfarenhet av fastighetstransaktioner. Det kan från den synpunkten verka rimligt att ge föreningen förmånen av en väl tilltagen betänketid. I vissa fall, där avtalet med hänsyn till ändrade förhållanden framstår som klart oskäligt för fastighetsägaren, bör man vidare kunna komma till ett rimligt resultat genom att jämka avtalsvillkoren med stöd av 36 § avtalslagen. Men under alla förhållanden är det tydligt, att avvikelsen från gällande avtalsrättsliga principer kan medföra åtskilliga komplikationer vid tillämpningen, vilka inte är lätta att överblicka.

Också i ett annat avseende innebär lagförslagets konstruktion ett avsteg från nuvarande grundsatser. Det medför, åtminstone enligt lagtexten, en formalisering av avtalsslutet som går tvärt emot den reform som år 1970 infördes genom antagandet av den nya jordabalken. Då inskränktes räckvidden av formkravet vid fastighetsköp, till synes på goda grunder (jfr 4 kap. 1–3 §§ jordabalken): enligt lagförslaget skall däremot de villkor gälla vilka angetts i det till hyresnämnden ingivna, skriftliga avtalsförslaget, och det framstår som tveksamt om det alls finns något utrymme för överenskommelser vid sidan av denna handling. I remissprotokollet har inte diskuterats, i vad mån man kan ta hänsyn till uttalanden och löften som skett muntligen eller i brevväxling mellan parterna, när det gäller exempelvis den praktiskt viktiga frågan om faktiska fel förekommit i fastigheten (jfr 4

kap. 19 § jordabalken). Också på denna punkt är det svårt att förutse, vilka problem som lagförslaget kan medföra i den praktiska tillämpningen. Lagrådet återkommer till frågan vid behandlingen av 11 § i lagförslaget.

Den berörda problematiken i fråga om överlåtelseavtalets tillkomst är visserligen inte alldeles ny. Den är delvis aktuell också enligt förköpslagen (1967:868). Här är emellertid att märka, att ett bindande avtal redan föreligger, när kommunen skall ta ställning till förköpsfrågan, och att fristerna för kommunen är kortare än vad som föreslagits för föreningens del (se 7 § andra stycket förköpslagen). Anmärkas kan också att även muntliga villkor får effekt samt att villkor i det avtal som föranlett förköpet enligt en särskild lagregel kan jämkas (5 §).

I ännu ett hänseende föreligger en väsentlig oklarhet i lagförslaget. Det gäller det centrala begreppet "lägenhet". Både lagens tillämpningsområde (2 §) och den viktiga majoritetsberäkningen (3 § andra stycket; se också 60 a § förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen) är beroende av antalet lägenheter i fastigheten. Som lägenhet kan betraktas en sådan del av fastigheten som med utgångspunkt från hur fastigheten är byggd naturligen utgör en brukningsenhet. Men anknytning kan också göras till lägenhetsbegreppet i 12 kap. jordabalken, vilket innebär att bestämmande blir vad som omfattas av ett hyresavtal. Det remitterade förslaget anger ej närmare hur begreppet lägenhet är att bestämma (jfr nedan vid 2 §).

Vissa vanskligheter från juridisk-teknisk synpunkt är sålunda förbundna med den föreslagna reformen. Till viss del synes de kunna avlägsnas om de jämkningar lagrådet i det följande förordar godtages. I andra avseenden åter står de kvar. De kan dock inte sägas vara av den tyngd att de utgör ett hinder mot att förslaget antages. Självfallet innebär förslaget en inskränkning i fastighetsägarens rådighet över fastighet till förmån för hyresgästerna. Bedömningen av detta spörsmål kan dock icke anses ankomma på lagrådet.

#### Lagens rubrik

Med den formulering rubriken fått framgår ej vad som skall ombildas till bostadsrätt. Lagrådet förordar att lagen i stället erhåller följande rubrik:

"Lag om rätt till fastighetsförvärv för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt."

Godtages detta förslag föranleder det motsvarande jämkningar i 4, 16 e och 23 §§ förslaget till lag om ändring i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder.

#### 1 §

Den sammanfattande beskrivning av lagens innebörd som ges i första stycket av förevarande paragraf är inte helt exakt; bl. a. bör av bestämmelsen framgå, att hyresgästerna inte personligen utan genom en bostadsrättsförening förvärvar fastigheten. Dessutom torde böra anges att det är hyres-

rätt som ombildas till bostadsrätt. Lagrådet föreslår följande jämkade lydelse:

”Hyresgäster har rätt att enligt bestämmelserna i denna lag genom en bostadsrättsförening förvärva hyresfastigheten för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt.”

Godtages förslaget att ange att det är hyresrätt som ombildas till bostadsrätt bör motsvarande jämkning göras i 3 och 9 §§ detta lagförslag samt i 3, 9 a och 60 a §§ förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen.

## 2 §

Enligt första stycket skall lagen inte gälla om egendomen innehåller färre än fem lägenheter. Som inledningsvis framhållits, vållar lägenhetsbegreppet över huvud taget svårigheter vid tillämpning av den nya lagstiftningen. Man kan sätta i fråga dels om lägenheter som fastighetsägaren själv disponerar skall inräknas i olika sammanhang, dels om som lägenhet skall anses även enstaka rum och andra mindre utrymmen, i den mån de inte undantas enligt andra stycket av förevarande paragraf. Enligt 12 kap. jordabalken kan lägenhet otvivelaktigt inbegripa också sådana utrymmen, om särskilt hyresavtal träffas rörande dem. Vid tillämpning av förevarande lagstiftning synes det emellertid inte lämpligt att i något avseende utgå från jordabalkens lägenhetsbegrepp. En anknytning till detta lägenhetsbegrepp skulle medföra att lagens tillämpningsområde skulle komma att bero av sådana förhållanden som om en lägenhet står tillfälligt outhyrd. Vidare skulle det få betydelse om en hyresvärd hyrt ut rum i sin egen bostad eller slutit ett eller flera hyresavtal med olika personer som tillsammans nyttjar en våning i fastigheten, något som bl. a. när det är fråga om beräkningen av majoritet enligt 3 § skulle kunna leda till föga rimliga resultat. Att möjligheter skulle öppnas att kringgå lagen på olika sätt är tydligt. Över huvud taget är det föga rationellt att här ta hänsyn också till upplåtelser där hyresgästen inte gärna kan ha något beaktansvärt intresse att förvärva bostadsrätt.

Enligt lagrådets mening bör man konsekvent betrakta som lägenhet varje del av hyreshuset som utgör ett naturligt objekt för uthyrning, oavsett om den faktiskt uthyrt eller inte. Ett i viss mån liknande lägenhetsbegrepp torde användas enligt 4 § andra stycket i lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. Det är i alla händelser av vikt att inte begreppet lägenhet används i olika bemärkelser i en och samma lag.

Som lägenhet bör alltså i princip räknas en avskild enhet, som är inrättad att varaktigt och självständigt användas som bostad eller för annat ändamål. Naturligtvis kan det uppkomma komplikationer, om flera hyresgäster var för sig hyrt delar av samma våning och man sedan skall beräkna majoritet enligt 3 § andra stycket förevarande lag. Har inte alla hyresgäster i en sådan lägenhet skriftligen förklarat sig intresserade av ombildningen, torde man böra bortse från hyresgästerna i denna lägenhet. På samma sätt torde vid oenighet hyresgästerna i lägenheten sakna rösträtt vid omröst-

ning enligt 60 a § bostadsrättslagen (jfr om ett liknande fall Knutsson-Lindquist, Bostadsrättslagen s. 146 ff).

Lagrådet föreslår att paragrafens andra stycke får följande avfattning:

”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.”

### 3 §

Angående innebörden av begreppet lägenhet hänvisas till vad lagrådet föreslagit vid 2 §.

### 5 §

Av ordalydelsen framgår inte klart, om intresseanmälan gäller under i paragrafen angiven tid även mot den som förvärvat fastigheten med stöd av undantagen i 6 § andra och tredje styckena eller efter avslag på ett hembud (jfr 12 §). Meningen lär emellertid vara, att intresseanmälan skall kunna göras gällande också mot den nye ägaren. På grund härav föreslås att som en sista mening i första stycket av förevarande paragraf tilläggs:

”Vad som nu har sagts gäller även i förhållande till ny ägare av fastigheten.”

### 6 §

Av motiven framgår att förslaget avses ha den innebörden att om fastighetsägaren har för avsikt att sälja en andel i den fasta egendom som omfattas av en intresseanmälan hembudsskyldighet föreligger inte beträffande andelen utan beträffande hela den fasta egendom som omfattas av anmälan. Avsikten torde vara att principen skall gälla vare sig situationen är den att fastighetsägaren, som endast äger en andel i fastigheten, vill överlåta denna andel eller den att en fastighetsägare, som äger hela fastigheten, vill överlåta endast en andel i denna.

Förslaget inger ej obetydlig tveksamhet särskilt i det fallet att fastighetsägaren vill eller av en eller annan anledning är nödsakad att avyttra den honom tillhöriga andelen i fastigheten. Bortsett från de möjligheter bestämmelserna i andra och tredje styckena kan ge är enda sättet för honom att få en avyttring till stånd att också hans samägare går med på att deras andelar hembjudes föreningen. Vägrar dessa och är ej fall som avses i andra och tredje styckena synes han sakna möjlighet att genom köp eller byte avyttra sin andel. Enligt samäganderättslagen har han visserligen en rätt att få hela egendomen försäld, men då sådan försäljning skall ske på offentlig auktion kan på grund av nu förevarande lag, som kräver att hembud först sker innan överlåtelse sker till någon annan, i själva verket någon försäljning enligt samäganderättslagen ej komma till stånd. Den ordning som följer av förslaget innebär också att, om oenighet uppstår

mellan delägarna i fastigheten, förevarande lag fräntager dem den möjlighet att få den upplösning genom försäljning på offentlig auktion som samäganderättslagen anvisar.

Starka skäl talar därför för att försäljning på offentlig auktion enligt samäganderättslagen skall kunna ske utan att den föregåtts av hembud. Föreningen betages icke därigenom möjlighet att förvärva fastigheten. Den kan på auktionen konkurrera med andra spekulanter på fastigheten. Visserligen har kanske föreningen om försäljningen kommer oväntat vissa svårigheter att göra erforderliga undersökningar beträffande fastigheten och i fråga om hyresgästernas inställning till det pris och de andra villkor föreningen skall vara beredd att godtaga. Dessa vanskligheter får dock – särskilt som föreningen rimligtvis gjort vissa överväganden redan innan intresseanmälningen gjordes – anses väga mindre tungt än det i realiteten närmast totala försäljningsförbud som det remitterade förslaget kan innebära för den som äger en andel i en hyreshusenhet.

På grund av det anförda bör enligt lagrådets mening i andra stycket – lämpligen i punkt 4 – som ett ytterligare undantag från hembudsskyldigheten upptagas det fall att förvärvet sker genom inrop på offentlig auktion enligt lagen (1904: 48 s. 1) om samäganderätt.

För att av lagtexten tydligt skall framgå att ett hembud inte kan begränsas till att avse en andel i en hyreshusenhet utan måste gälla hela enheten förordas därjämte att första stycket jämkas på följande sätt:

”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.”

## 8 §

Det i första stycket stadgade förbudet mot återkallelse av hembudet bör gälla även makes samtycke enligt 6 kap. 4 § giftermålsbalken. Lagrådet föreslår därför att styckets andra mening får följande lydelse:

”Sedan delgivning skett får inte hembudet eller samtycket till avtalsförslaget återkallas eller förslaget ändras.”

Av skäl som lagrådet anför vid 3 § förslaget till ändring i bostadsrättslagen fordras en särskild bestämmelse om att bostadsrättsföreningen har rätt att besiktiga fastigheten även om hyresvärden motsätter sig det. Lagrådet förordar att som ett nytt andra stycke i förevarande paragraf upptages en bestämmelse av följande lydelse:

”Sedan hembud skett, är fastighetsägaren skyldig att bereda bostadsrättsföreningen tillfälle att besiktiga fastigheten.”

Andra stycket enligt det remitterade förslaget blir, om det förordade tillägget godtages, i stället tredje stycket.

## 11 §

Enligt paragrafen skall avtalet anses slutet på de villkor som angetts i förslaget till köpeavtal. Som inledningsvis framhållits är det oklart, i vad mån köpevillkor som inte kommit till uttryck i det skriftliga förslaget gäller och i vilken utsträckning man kan beakta utfästelser och uttalanden som i andra sammanhang gjorts från parternas sida. Lagtexten lär inte innebära något hinder mot att man tar viss hänsyn till sådana förhållanden. Det är tänkbart att fastighetsägaren och föreningen innan hembudet avgavs fört förhandlingar med varandra, vilka inte resulterat i avtal, och att därvid åtskilligt förekommit som inte upptagits i det skriftliga avtalsförslaget. Om ett formligt villkor på detta sätt diskuterats utan att tas in i förslaget, måste detta i regel uppfattas så att fastighetsägaren inte avsett att villkoret skall gälla. Rimligare kan det synas att beakta vad som tidigare avhandlats mellan parterna rörande fastighetens skick och övriga förhållanden av betydelse för köparen, t. ex. när man prövar om rådighetsfel enligt 4 kap. 18 § eller faktiskt fel enligt 4 kap. 19 § jordabalken föreligger — låt vara att uttalanden från säljarens sida före hembudet inte så ofta kan betraktas som skadeståndsgrundande utfästelser enligt 19 §. Och under alla förhållanden måste föreningen kunna återropa fastighetsägarens yttranden i sådana sammanhang som stöd för att ett köp skall återgå på grund av 30 eller 33 §§ avtalslagen. — Vad åter angår förhandlingar efter hembudet, torde vad säljaren uttalat ofta kunna uppfattas som kompletteringar till det skriftliga avtalsförslaget, och det är då naturligt att fästa viss vikt vid uttalandena. Inte heller i detta läge torde väl muntligt avtalade villkor kunna anses gälla, om inte särskilda omständigheter talar för detta; har parterna nått fram till en överenskommelse som ligger utanför det skriftliga förslaget, är det naturliga att de sätter upp ett särskilt kontrakt om överlåtelsen utan att gå omvägen över hyesnämnden. Men vad säljaren vid sådana avtalsförhandlingar sagt om fastighetens egenskaper torde böra tillmätas ungefär samma betydelse som vid en överlåtelse vilken tillkommit genom ett vanligt köpekontrakt. — Här bortses då från att hyresgästerna torde ha större möjligheter än andra köpare att bedöma fastighetens skick (jfr också föreskriften om besiktningsprotokoll i 3 § bostadsrättslagen i dess nu föreslagna lydelse).

Som också antytts i inledningen innebär den form för överlåtelse av fastighet som lagförslaget föreskriver ett avsteg från vad som stadgas i 4 kap. 1 § jordabalken. Där sägs bl. a. att köp av fast egendom sluts genom upprättande av köpehandling som underskrivs av säljaren och köparen, att handlingen skall innehålla förklaring att egendomen överläts på köparen och att köp som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltigt. Enligt lagförslaget skall däremot bindande avtal anses föreligga genom att föreningen gör skriftlig anmälan till hyresnämnden om att det tidigare gjorda hembudet antas. Det synes nödvändigt att i 4 kap. 1 § andra stycket jordabalken uttryckligen undanta fall då avtal anses slutet enligt den nu föreslagna

lagen. Det föreslås därför att i nämnda stycke tilläggs följande andra mening:

”Dock är förvärv, som bostadsrättsförening gjort enligt lagen (1982: 000) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt, giltigt även om föreskrifterna i första stycket inte iakttagits.”

## 12 §

Har hembud skett gäller enligt 5 § intresseanmälningen under två år från det hembudet skedde. Hembudet skall enligt 10 § antagas inom tre månader eller efter förlängning inom sex månader från dagen för hembudet. Antages det ej inom denna tid upphör hembudet att gälla. Intresseanmälningen kommer alltså, om ett hembud ej antagits och därför upphört att gälla, att bestå under 1 1/2 eller 1 3/4 år efter det att tiden för hembudets giltighet gått ut. Enligt bestämmelsen i första stycket i förevarande paragraf föreligger under hela denna tid i princip förbud för fastighetsägaren att till annan än bostadsrättsföreningen genom köp eller byte överlåta fastigheten på villkor som är för fastighetsägaren ogynnsammare än dem som upptogs i hembudet. Att en regel med denna inriktning är påkallad för att hindra kringgående av föreningens förvärvsrätt torde vara tydligt. Emellertid innebär regeln, om man bortser från den möjlighet till undantag som hänvisningen till 6 § andra och tredje styckena innebär, att all överlåtelse till annan än föreningen på för fastighetsägaren ogynnsammare villkor är utesluten under intresseanmälningens hela återstående verkningstid. Att situationer kan förekomma där detta kan innebära avsevärda olägenheter för fastighetsägaren framstår som ovedersägligt. Detta synes kunna undvikas, utan att därför bostadsrättsföreningens intressen träds för när, om lagen – mot vad som enligt det remitterade förslaget synes vara avsett – ger fastighetsägaren möjlighet att göra ett nytt hembud med villkor som är för honom ogynnsammare än enligt det tidigare hembudet. Det senare hembudets villkor för förvärvet skall sedan, om hembudet ej antas, utgöra den gräns under vilken överlåtelse till annan än föreningen ej får ske under intresseanmälningens fortsatta giltighetstid. Anmärkas må att enligt 5 § det nya hembudet medför att denna tid kommer att ytterligare förlängas, något som fastighetsägaren får ta i betraktande då han överväger om han skall göra ett nytt hembud. På grund av det anförda föreslås att i förevarande paragrafs första stycke upptas en ny andra mening av följande lydelse:

”Har fastighetsägaren sedan ett hembud upphört att gälla gjort ett nytt hembud, enligt vilket köpeskillingen är lägre eller villkoren eljest ogynnsammare för fastighetsägaren, och upphör även detta hembud att gälla, skall första meningen tillämpas på det nya hembudet.”

Varken lagtexten eller motiveringen innehåller något besked om hur bestämmelsen i första stycket är att tillämpa i det fall att – sedan ett hembud beträffande hela hyreshusenheten upphört att gälla därför att det ej antagits – överlåtelse av en andel av enheten önskas bli genomförd.

Något hinder mot en sådan överlåtelse bör i och för sig ej föreligga. Den gräns i fråga om köpeskilling och andra villkor som därvid ej får underskridas torde böra bestämmas genom att så stor del av vederlaget enligt hembudet anses belöpa på andelen som denna utgör del av hela enheten. För att lagtexten skall ge någon upplysning om att i den föreliggande situationen en andelsöverlåtelse kan ske och om den gräns i fråga om vederlaget som skall gälla för en sådan överlåtelse förordas att i förevarande paragraf som ett nytt andra stycke upptas följande bestämmelse:

”Första stycket skall äga motsvarande tillämpning om överlåtelser avser andel av hyreshusenheten”.

Andra stycket enligt det remitterade förslaget får då bli tredje stycket.

### Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1971: 479)

#### 3 §

Det nya fjärde stycket avser, i motsats till paragrafen i övrigt, inte fallet då bostadsrätt upplåtes. Kravet på ekonomisk plan gäller i stället situationen då beslut om fastighetsförvärv skall fattas. Det naturliga torde vara att inta denna bestämmelse i 60 a § där förutsättningarna för giltigt beslut regleras. Lagrådet föreslår en sådan omdisponering. Godtas detta, skall ingen ändring ske i 7 §.

Bestämmelsen om besiktningsprotokoll i fjärde stycket lär förutsätta, att bostadsrättsföreningen kan låta besiktiga fastigheten också i delar där hyresgästerna inte äger tillträde på grund av hyresavtalet. För att detta skall kunna genomföras även om hyresvärden motsätter sig inspektion fordras en särskild bestämmelse härom. Situationen torde i praktiken bli aktuell endast när överenskommelse om förvärv ej kan träffas frivilligt. Bestämmelsen föreslås bli intagen i 8 § lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt (se ovan).

#### 7 §

Godtages lagrådets förslag vid 3 § om överflyttning av det nya fjärde stycket till 60 a §, skall ingen ändring göras i denna paragraf. Detta föranleder jämkning också i lagförslagets ingress.

#### 37 §

Lagrådet förordar att det nya tredje stycket ges följande kortare lydelse:

”Har föreningen underrättats om pantsättning av en bostadsrätt, skall föreningen, om bostadsrättshavarens obetalda avgifter till föreningen överstiger en månadsavgift och bostadsrättshavaren dröjer med betalningen mer än två veckor från förfallodagen, utan dröjsmål underrätta panthavaren därom. Försummas det, har föreningen vid försäljning enligt första stycket företräde till betalning före panthavaren endast i fråga om belopp som skulle ha betalats innan underrättelse skulle ha skett.”

## 60 a §

Det avgörande för tillämpningen av majoritetsregeln i första stycket är begreppet lägenhet. Lagrådet får hänvisa till vad lagrådet anfört därom vid 2 § i förslaget till lag om fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt. Det synes uppenbart att begreppet lägenhet vid tillämpning av förevarande regel bör ha samma innebörd som angetts i den av lagrådet föreslagna lydelsen av nämnda paragraf. Någon särskild bestämmelse i ämnet synes inte erforderlig i bostadsrättslagen.

Enligt vad som sagts under 3 § bör den nya bestämmelsen i fjärde stycket av den paragrafen flyttas till förevarande paragraf. Det föreslås, att före sista stycket inskjutes följande nya stycke:

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

Godtages detta förslag bör sista stycket enligt departementsförslaget jämkas sålunda:

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

**Övriga lagförslag**

Förslagen föranleder ej erinran.

Godtages vad lagrådet föreslagit i fråga om rubriken av förslaget till lag om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt, erfordras dock jämkningar i förevarande förslag enligt vad lagrådet angivit vid sitt ändringsförslag.

Framhållas må också att lagrådet vid 11 § förslaget till lag om fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt förordat en ändring som innebär att ytterligare ett lagförslag – lag om ändring i jordabalken – bör framläggas.

BOSTADSDEPARTEMENTET

Utdrag  
PROTOKOLL  
vid regeringssammanträde  
1982-03-25

**Närvarande:** statsministern Fälldin, ordförande, och statsråden Wikström, Friggebo, Dahlgren, Åsling, Söder, Johansson, Wirtén, Andersson, Boo, Petri, Eliasson, Gustafsson, Elmstedt, Ahrland, Molin

**Föredragande:** statsrådet Friggebo

**Proposition med förslag till åtgärder för att främja övergång från hyresrätt till bostadsrätt m. m.**

---

Föredraganden anmäler lagrådets yttrande<sup>1</sup> över förslag till

1. lag om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt,
2. lag om ändring i bostadsrättslagen (1971: 479),
3. lag om ändring i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
4. lag om ändring i lagen (1974: 1082) om bostadsdomstol,
5. lag om ändring i lagen (1947: 523) om kommunala åtgärder till bostadsförsörjningens främjande m. m.

Föredraganden redogör för lagrådets yttrande.

Lagrådet, som i huvudsak har godtagit de framlagda lagförslagen, har framhållit att reglerna medför vissa vanskligheter från juridisk-teknisk synpunkt men att svårigheterna inte har sådan tyngd att de utgör ett hinder mot att förslagen antas. På några punkter har lagrådet fört fram erinringar som berör förslagens sakliga innehåll. Vidare har lagrådet förordat en del förtydligande ändringar och tillägg.

Jag kan för min del i allt väsentligt ansluta mig till de förslag som lagrådet har fört fram. Jag förordar sålunda att ändringar görs i 1, 3 och 9 §§ i förslaget till lag om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt för att markera att det är fråga om en ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Motsvarande ändringar bör göras i 9 a och 60 a §§ i förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen. Av 1 § i förslaget till lag om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt bör också framgå att det är

<sup>1</sup> Beslut om lagrådsremiss fattat vid regeringssammanträde den 11 mars 1982.

genom en bostadsrättsförening som hyresgästerna har rätt att förvärva fastigheten. Jag tillstyrker vidare de ändringar som lagrådet föreslagit beträffande 2, 5, 6, 8 och 12 §§ i det angivna lagförslaget. Jag finner emellertid inte skäl att ändra lagens rubrik.

När det gäller förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen tillstyrker jag de av lagrådet förordade ändringarna i 3, 37 och 60 a §§. Som en följd av att bestämmelserna i 3 § fjärde stycket i det remitterade förslaget flyttas till 60 a § kan 7 § lämnas oförändrad.

I anslutning till 11 § i förslaget till lag om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt har lagrådet föreslagit ett tillägg till 4 kap. 1 § jordabalken. Jag tillstyrker detta förslag. Jag ansluter mig även till de särskilda uttalanden till ledning för rättstillämpningen som lagrådet gjort vid den angivna 11 §. Även de uttalanden i övrigt som lagrådet gjort i samband med de föreslagna ändringarna i lagförslagen ansluter jag mig till.

I övrigt bör vissa ytterligare redaktionella jämkningar ske av den föreliggande lagtexten.

---

Jag vill erinra om vad jag tidigare har anfört om finansiering av fastighetsförvärv och bostadsrättsförvärv samt vissa ytterligare frågor i samband med den statliga långivningen (se avsnitt 2.6 i remissprotokollet). Härtill vill jag ytterligare anföra följande.

En ökad användning av bostadsrätt understryker behovet av ett värdesäkert sparande inom bostadssektorn. Genom ett utvidgat bosparande skulle självfinansieringsgraden i bostadssektorn kunna höjas, vilket bl. a. utifrån samhällsekonomiska utgångspunkter är önskvärt. Denna fråga kommer att aktualiseras i annat sammanhang.

## Hemställan

Jag hemställer att regeringen föreslår riksdagen

*dels att anta*

de av lagrådet granskade lagförslagen med vidtagna ändringar samt

6. förslaget till lag om ändring i jordabalken,

*dels att*

7. godkänna att lån av statsmedel får ges för förvärv av bostadsrätt i samband med ombildning från hyresrätt på de villkor som jag har angett.

Jag hemställer vidare att regeringen bereder riksdagen tillfälle att ta del av vad jag har anfört om finansiering av fastighetsförvärv i samband med ombildning från hyresrätt till bostadsrätt och om vissa frågor i samband med den statliga långivningen.

**Beslut**

Regeringen ansluter sig till föredragandens överväganden och beslutar att genom proposition förelägga riksdagen vad föredraganden har anfört för de åtgärder och det ändamål som föredraganden har hemställt om.

## Innehåll

Propositionen .....	1
Propositionens huvudsakliga innehåll .....	1
Lagförslag	
1. Lag om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt .....	3
2. Lag om ändring i bostadsrättslagen (1971: 479) .....	6
3. Lag om ändring i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder .....	11
4. Lag om ändring i lagen (1974: 1082) om bostadsdomstol .....	14
5. Lag om ändring i lagen (1947: 523) om kommunala åtgärder till bostadsförsörjningens främjande m. m. ....	15
6. Lag om ändring i jordabalken .....	16
Utdrag av protokoll vid regeringssammanträde den 11 mars 1982 ...	17
1 Inledning .....	17
2 Allmän motivering .....	18
2.1 Allmänna utgångspunkter .....	18
2.1.1 Boendedemokrati i ett bostadspolitiskt målperspektiv ..	18
2.1.2 Bostadsrättens fördelar .....	21
2.2 Åtgärder för att främja övergång från hyresrätt till bostadsrätt .....	23
2.2.1 Allmänt .....	23
2.2.2 Kommunernas roll .....	24
2.2.3 Information .....	26
2.3 Hyresgästinflytandet vid ombildning till bostadsrätt m. m. ...	26
2.3.1 Majoritetsregeln vid beslut om fastighetsförvärv .....	26
2.3.2 Skyldighet att teckna bostadsrätt .....	30
2.3.3 Rätt till medlemskap .....	32
2.3.4 Ekonomisk plan vid ombildning .....	34
2.3.5 Intygsgivarnas ställning m. m. ....	36
2.4 Hyresgästernas rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt .....	38
2.4.1 Allmänna utgångspunkter .....	38
2.4.2 Undantag för vissa fastigheter .....	40
2.4.3 Intresseanmälan .....	42
2.4.4 Hembud .....	44
2.4.5 Antagande av hembud .....	46
2.4.6 Försäljning till annan än hyresgästerna .....	50
2.4.7 Förhållandet till den kommunala förköpsrätten .....	54
2.5 Prisföreskrifter vid överlåtelse av bostadsrätt m. m. ....	55
2.5.1 Frågan om hembudsskyldighet .....	55
2.5.2 Skriftligt överlåtelseavtal .....	61
2.6 Finansieringsfrågor .....	62
2.6.1 Finansiering av fastighetsförvärv .....	62
2.6.2 Finansiering av bostadsrättsförvärv .....	66
2.6.3 Vissa ytterligare frågor i samband med den statliga långivningen .....	69
2.7 Ikraftträdande m. m. ....	73
3 Upprättade lagförslag .....	74
4 Specialmotivering .....	74
4.1 Förslaget till lag om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt .....	74

<b>Prop. 1981/82: 169</b>	107
4.2 Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen .....	84
4.3 Förslaget till lag om ändring i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder .....	91
4.4 Förslaget till lag om ändring i lagen om bostadsdomstol .....	92
4.5 Förslaget till lag om ändring i lagen om kommunala åtgärder till bostadsförsörjningens främjande m. m. ....	92
5 Hemställan .....	92
6 Beslut .....	92
Bilaga 1–3 (se bilagedel)	
Bilaga 4. De remitterade förslagen (bilagan har uteslutits här)	
Utdrag av lagrådets protokoll den 25 mars 1982 .....	93
Utdrag av protokoll vid regeringssammanträde den 25 mars 1982 ...	103



## Kommitténs sammanfattning av sitt betänkande (SOU 1981: 74)

Vår uppgift har varit att utreda och föreslå statliga åtgärder i syfte att främja ett ökat boendeflytande i bostadsrättsform genom en mera omfattande övergång från hyresrätt till bostadsrätt.

### Bakgrund

Utvecklingen av bostadspolitiken har under en följd av år kännetecknats av bl. a. ett uttalat syfte att öka likställdheten mellan de olika besittningsformerna på bostadsmarknaden – äganderätt, bostadsrätt och hyresrätt. Detta har särskilt gällt de ekonomiska villkoren. Riksdagen har salunda beslutat om ändringar i det statliga systemet för bostadsfinansiering som är av betydelse för framför allt det nyare bostadsbeståndet och nyproduktionen.

Frågan om likställdhet mellan olika besittningsformer är emellertid inte enbart en ekonomisk fråga. Det är också en fråga om de boendes möjligheter att utöva inflytande över sina egna boendeförhållanden. Dessa möjligheter är mindre för hyresgästen än för den som äger sin bostad eller innehar den med bostadsrätt. Utvecklingen under senare år har även i detta avseende emellertid inneburit en viss utjämning av skillnaderna mellan besittningsformerna genom ökade möjligheter för hyresgästerna att påverka sin situation. Det gäller t. ex. det förstärkta besittningsskyddet, bytesrätten, hyresgästinflytandet i samband med ombyggnad och vid särskild förvaltning enligt bostadsförvaltningslagen samt inflytandet enligt hyreslagstiftningen.

Hyresförhandlingslagen ger dessutom hyresgästerna en lagfäst rätt att förhandla med hyresvärden om sina boendeförhållanden. Genom att uppträda gemensamt kan alltså de boende förhandlingsvägen tillförsäkra sig ett ökat inflytande över frågor som rör den egna lägenheten, gemensamma anordningar i huset och den dagliga boendemiljön i övrigt. Den av regeringen tillsatta utredningen om underhåll av hyres- och bostadsrättsfastigheter, underhållsfondsutredningen, har nyligen också i ett delbetänkande, *Hyresgästinflytande på målning och tapetsering* (SOU 1981: 47), lagt fram förslag om att hyresgästerna själva får bestämma över målning och tapetsering i sin lägenhet.

Det anförs emellertid i direktiven för vårt arbete att det inte torde gå att inom överskådlig tid uppnå samma inflytande för hyresgäster som för dem som bor med ägande- eller bostadsrätt, med hänsyn till bl. a. det ekonomiska

ansvar som är förenat med ägande och förvaltning av fastigheter. Om man vill åstadkomma ett ökat boendeinflytande, utöver vad som är möjligt på hyresrättens område, måste det därför ske genom att bostäder i ökad omfattning upplåts med ägande- eller bostadsrätt. Våra direktiv behandlar frågan om statliga åtgärder i syfte att främja ett ökat boendeinflytande i bostadsrättsform.

En övergång från hyresrätt till bostadsrätt kan ske genom att hyresgästerna i en fastighet bildar en bostadsrättsförening, som förvärvar fastigheten och upplåter lägenheterna med bostadsrätt. Detta har hittills förekommit endast i begränsad omfattning – under hela 1970-talet har det berört ca 9 000 lägenheter – vilket främst torde bero på att övergången till bostadsrätt är förenad med åtskilliga problem. Vi har haft i uppdrag att utreda dessa problem och föreslå åtgärder för att befrämja övergångar.

Det anförs i direktiven att man inte kan bortse från att en övergång från hyresrätt till bostadsrätt kan innebära risker för en ökad segregation i boendet, som en följd av att personer med låga inkomster och utan tillräckliga medel för kapitalinsatsen får svårt att göra sig gällande på denna del av bostadsmarknaden. Vi har därför också haft till uppgift att så långt möjligt söka eliminera dessa risker vid utformningen av våra förslag. Det gäller bl. a. överväganden huruvida utvecklingen av priserna vid försäljning av bostadsrätter under senare år bör ge anledning till åtgärder från statens sida.

## Utredningsarbetet

Vårt arbete har varit starkt präglad av den omfattning och komplexitet som frågeställningarna i direktiven har. Vi har tagit del av ett mycket omfattande undersökningsmaterial om såväl svenska som utländska förhållanden. Vi har bl. a. studerat de erfarenheter som man har i Danmark, Norge och Storbritannien av övergång från hyresrätt till kooperativa upplåtelseformer. Vi har själva också genom flera konsultuppdrag initierat studier för att belysa en del av de frågor som direktiven tar upp och som vi och våra experter har ansett vara nödvändiga.

Resultaten av sådana studier återges i betänkandet och då främst i kap. 1 och 2. *Kap. 1* om bostadsrätten som upplåtelseform refererar bl. a. några undersökningar om boendes attityder och kunskaper om upplåtelseformer och andra boendevillkor. En enkätundersökning redovisas t. ex. som Statistiska Centralbyrån har genomfört på vårt uppdrag bland hyresgäster i såväl enskilt som allmännyttigt ägda fastigheter om deras attityder till boendet och till en övergång till bostadsrätt.

*Kap. 2* om erfarenheter från ombildningar under 1970-talet redovisar en enkätundersökning som vi själva har genomfört bland 50 av landets största kommuner om deras inställning till en ökad andel bostadsrätter i bostadsbeståndet. Kapitellet omfattar också resultatet av en studie inom företagsekonomiska institutionen vid Stockholms Universitet om karakteristiska drag i redan genomförda ombildningar. Slutligen redovisas där i sammandrag en undersökning vid avdelningen för byggnadsfunktionslära, Tekniska Högskolan i Stockholm (KTH) om konsekvenser för de boende i några övergångs-

områden. Rapporten, som har tagits fram på uppdrag av oss, har tidigare publicerats i dess helhet, *Konsekvenser för de boende vid övergång till bostadsrätt* (Ds Bo 1981: 4).

Även andra undersökningar, som vi själva har initierat, återges i sammandrag i betänkandet. Det gäller t. ex. den studie av prisutvecklingen på bostadsrätter som har genomförts vid institutionen för fastighetsekonomi vid KTH, *Priser och omsättning på bostadsrättslägenheter* (Ds Bo 1981: 2). Vi har genom ett uppdrag till en fristående forskare och företagskonsult (ekon. dr Ingemar Gärdborn) speciellt låtit studera konsekvenserna för de allmännyttiga företagen vid en övergång till bostadsrätt i företagens fastigheter. Lantmäteriverket har dessutom för vår räkning sökt utveckla några olika modeller för prissättning på sådana fastigheter. Konsekvenserna för stat och kommun vid en övergång till bostadsrätt i allmännyttigt ägda fastigheter har analyserats i ett antal uppsatser, författade av några administratörer och forskare med inriktning på bostadsmarknad, samhällsplanering och samhällsekonomi. Vi har tidigare publicerat uppsatserna i en debattbok, *Bostadsrätt – bättre bostadssätt?* (LiberFörlag, Stockholm 1981).

Vi avlämnade i oktober månad 1980 ett delbetänkande, *Rättskydd för kvarboende hyresgäster vid övergång från hyresrätt till bostadsrätt* (Ds Bo 1980: 3), som sedermera har lett till regeringsförslag och riksdagsbeslut om en ändring i bostadsrättslagen fr. o. m. den 1 oktober 1981 (prop. 1980/81: 148, LU 1980/81: 29, SFS 1981: 603).

Genom sammansättningen av vår expertkrets har vi haft ett naturligt och ingående samarbete med företrädare för partsorganisationerna på hyresmarknaden, fastighetsägarintressen och de bostadskooperativa organisationerna. Dessa har bl. a. deltagit i olika arbetsgrupper, som har haft till uppgift att ta fram underlag för våra förslag.

Företrädare för vår kommitté har också haft samråd med fritidsboendekommittén, hyresrättsutredningen, kapitalvinstkommittén, stadsförnyelsekommittén, underhållsfondsutredningen och ägarlägenhetsutredningen. Vi har tagit del av underlagsmaterial för kooperationsutredningen och vi har informerat bl. a. storstadskommunerna om vårt arbete. Vi har utanför kommittén i speciella frågor dessutom haft samråd med företrädare för bostadsstyrelsen, konsumentverket, lantmäteriverket, riksskatteverket, länsstyrelsen i Stockholms län, delegationen för bostadsfinansiering, riksbanken, Svenska bankföreningen och Svenska sparbanksföreningen.

## Överväganden och förslag

De övergångar från hyresrätt till bostadsrätt som hittills ägt rum har inte i någon större utsträckning planerats eller styrts av samhället. Erfarenheterna från dessa ombildningar utgör enligt vår mening inte skäl för samhället att acceptera att en övergång till bostadsrätt uteslutande sker på de villkor som fastighetsmarknadens parter själva anger. Direktiven för vårt arbete är på denna punkt tvärtom mycket tydliga och föreskriver att vi, när vi utformar våra förslag, skall söka eliminera de risker för en ökad segregation som en ändring av upplåtelseformen kan innebära.

Den mest betydelsefulla utgångspunkten för våra förslag är att ombildningen skall ske på *de boendes villkor*. Det är i första hand de boendes krav, önskemål och synpunkter som skall tillgodoses med en övergång. Våra förslag syftar därför bl. a. till att förbättra förutsättningarna i olika avseenden för hyresgästerna i den fastighet som blir föremål för ombildning. Ombildningarna får emellertid inte heller åsamka övriga hyresgäster i flerbostadshus förluster i form av t. ex. ökade kostnader genom höjda hyror. Samhället måste därför ställa upp vissa regler och villkor för hur övergångar skall ske.

Staten och kommunerna delar ansvaret för samhällets åtgärder inom bostadsförsörjningen. Vår huvudsakliga uppgift är visserligen att föreslå statliga åtgärder, men dessa våra förslag förutsätter å andra sidan en viss medverkan från kommunernas och även föreningsbildarnas sida, för att en ökad övergång i seriösa former skall befrämjas. Vi beskriver i *kap. 2* den rollfördelning som vi anser bör finnas mellan stat, kommun och föreningsbildare, för att syftet skall uppnås.

De åtgärder av *statsmakterna* som kan komma ifråga för att befrämja övergångar är dels lagstiftning, dels kapitalförsörjning och långivning. Lagstiftningen bör i första hand syfta till att stärka ställningen och förhandlingspositionen för de boende i den fastighet som blir föremål för ombildning. Den som efter ombildningen ändock föredrar att bo kvar med hyresrätt skall kunna göra detta utan att vederbörandes rättsskydd därmed försämrats.

En ökad omvandling till bostadsrätt får inte bidra till att fastighetspriserna trissas upp. Kapitalförsörjningen måste därför vara förknippad med villkor, som gör att bostadsrättsföreningar inte skall kunna finna anledning att betala mer för fastigheter än vad andra köpkategorier normalt gör. Finansieringsförutsättningarna bör dessutom vara sådana att grundavgifterna kan hållas på en rimlig nivå. Genom samhällets försorg förbättrade möjligheter till lån mot säkerhet i fastigheten bör emellertid riktas till bostadsrättsföreningen. Det är också angeläget att ingen tvingas avstå från att delta i en övergång på grund av brist på tillräckliga medel för kontantinsatsen.

*Kommunernas* uppgift inom bostadsförsörjningen är i huvudsak att svara för den praktiska verksamheten. De har dock stor frihet att handla efter lokala förhållanden och egna målsättningar. Det måste då ligga i statsmakternas intresse att förse kommunerna med de instrument som krävs, för att även övergång från hyresrätt till bostadsrätt skall kunna bli ett medel för kommunal bostadsförsörjning.

Vi kan konstatera att det finns en ambition från kommunernas sida att öka andelen bostadsrätter i nyproduktionen. Eftersom möjligheterna att genom nyproduktion kunna åstadkomma några väsentliga förändringar av bostadsbeståndets sammansättning och fördelning under 1980-talet torde vara starkt begränsade, borde även övergångar från hyresrätt till bostadsrätt kunna vara ett medel för kommunerna att nå en annan fördelning i bostadsbeståndet, om detta eftersträvas.

Det finns även andra argument, bl. a. prisbildningen på bostadsrätter, som talar för ett mer aktivt kommunalt engagemang för ombildningar som en del i ansvaret för bostadsförsörjningen. Övergångar från hyresrätt till bostadsrätt skulle enligt vår mening genom initiativ från kommunernas sida kunna bli ett

väsentligt medel för att i olika avseenden utveckla och förändra bostadsmarknader med problem. Detta kräver dock ett bakomliggande handlingsprogram och en uttalad målsättning, som lämpligen kommer till uttryck i bostadsförsörjningsprogrammen och som grundar sig bl. a. på bostadssociala inventeringar. Kommunerna kan aktivt också medverka till att ombildningar kommer till stånd, bl. a. genom ekonomiskt stöd för förvärv av bostadsrätt samt genom information och service vid övergångar.

Initiativtagaren till att en bostadsrättsförening bildas, *föreningsbildaren*, har också en betydelsefull roll vid övergång från hyresrätt till bostadsrätt. Ombildning förutsätter bl. a. engagemang och kunskap bland de boende, vilket bör vara grundläggande för föreningsbildarens åtgärder. De ekonomiska villkoren är av avgörande betydelse för anslutningen till övergången. Även föreningens storlek har stor betydelse för möjligheterna att uppnå ett ökat intresse för boendet och boendemiljön.

Ombildningsförfarandet vid övergång till bostadsrätt kan utformas på flera sätt. Den tidsmässiga ordningen mellan de ingående momenten kan vara olika och hyresgästernas inflytande på förfarandet kan variera. Förutsättningarna är väsentligt olika, om föreningsbildaren är den förre fastighetsägaren, en rikskooperativ organisation eller hyresgästerna själva.

Vi beskriver i *kap. 3* de olika förfaringssätten och konstaterar bl. a. att den teknik som tillämpas när *fastighetsägaren* bildar bostadsrättsförening innebär stora nackdelar för de boende. Fastighetsförvärvet kan visserligen ske på ett smidigt sätt och de finansiella möjligheterna kan normalt skapas för förvärvet. Hyresgästerna saknar emellertid möjlighet att påverka ombildningsprocessen och förfarandet kan ge utrymme för spekulation på de boendes bekostnad. Som en följd av vårt tidigare nämnda delbetänkande samt regeringens förslag och riksdagsbeslutet i frågan träder en lagändring i kraft den 1 oktober 1981 i avsikt att stärka kvarboende hyresgästers rättsskydd. Lagändringen torde även komma att motverka tillkomsten av fastighetsägarebildade bostadsrättsföreningar.

Även om de *rikskooperativa företagens* teknik vid ombildning är likartad den som fastighetsägarna tillämpar, ger den andra möjligheter till ett tillfredsställande inflytande för hyresgästerna. Förfarandet ger bl. a. utrymme för information om övergången och de ekonomiska villkoren kan i regel också avpassas så att boendekostnaderna för hyresgästerna inte påverkas negativt. Vi har också anledning att förvänta oss att tekniken för ombildning och inflytande för hyresgästerna ytterligare utvecklas efter de erfarenheter som har vunnits vid hittills genomförda övergångar.

I de fall *hyresgästerna själva* är föreningsbildare bör man söka åstadkomma en teknik som bättre än f. n. tillgodoser flertalets intressen. Vi anser att man genom särskilda *majoritetsregler* bör skapa bestämda former för inflytande vid fastighetsförvärvet. Det är enligt vår mening också viktigt att man har samma regler, oberoende av om fastigheten förvärvas på frivillig väg eller efter förköp.

Vi föreslår därför att hyresgästerna i minst två tredjedelar av de utyrda lägenheterna engagerar sig i en bostadsrättsförening som medlemmar och fattar beslut om fastighetsförvärvet på en föreningsstämma, för att övergång till bostadsrätt skall gälla. De rikskooperativa bostadsrättsföreningarna undantas från denna regel vid frivilliga förvärv men inte vid förvärv genom

förköp. En förening skall ha rätt att i sina stadgar ta in ett förbehåll om att den hyresgäst som biträder beslutet om fastighetsförvärvet skall vara skyldig att teckna bostadsrätt till sin lägenhet så länge hyresförhållandet består. Ingen bostadshyresgäst bör kunna vägras medlemskap i en bostadsrättsförening vid en ombildning.

Ledamoten Yngvevesson föreslår i en reservation att föreningsbildning uteslutande skall ske genom någon av de rikskooperativa organisationerna för att man skall undvika allt för stora risker för hyresgästerna och garantera dessa en grundtrygghet vid bedömningen av fastigheten. Genom en sådan ordning kan även fastighetsägaren känna en större säkerhet om att ombildningen kan genomföras, menar reservanten.

Den *ekonomiska planen* spelar en central roll när bostadsrätt skall upplätas och kan sägas vara ett instrument för att åstadkomma att bostadsrättsföreningen vilar på betryggande ekonomiska grunder både vid nyproduktion och vid ombildning. Bostadsrättslagens regler är emellertid i första hand utformade med hänsyn till nyproduktionens krav. Eftersom den ekonomiska planen vid ombildning till bostadsrätt spelar en väsentligt större roll som informationsinstrument för den enskilde bostadskonsumenten, bör vissa förändringar göras i lagstiftningen. Bostadsstyrelsen bör i fortsättningen bl. a. spela en mer aktiv roll när det gäller planernas utformning m. m.

Vi föreslår att en ekonomisk plan skall upprättas, innan en bostadsrättsförening förvärvar en hyresfastighet för övergång till bostadsrätt. Planen skall då ha försetts med det enligt bostadsrättslagen erforderliga intyget av två personer, som har förklarats behöriga av bostadsstyrelsen – s. k. intygsgivare – och hållas tillgänglig för hyresgästerna före föreningens beslut om fastighetsförvärv. Bostadsrättsföreningar anslutna till de rikskooperativa organisationerna skall vara undantagna från bestämmelsen, om förvärvet inte sker genom hyresgästernas förköp. Ett besiktningssprotokoll skall obligatoriskt fogas till den ekonomiska planen i ombildningsfall.

*Intygsgivarnas ställning* är en principiellt mycket viktig fråga både vid nyproduktion och vid ombildning. Risken för beroendeställning i förhållande till det företag där planen görs eller till dem som har upprättat planen kan förringa tilltron till deras objektivitet och till planens hållbarhet. Vi föreslår därför att åtminstone en av intygsgivarna bör vara fristående från organisation, företag eller förening som har biträtt med föreningsbildningen eller upprättat den ekonomiska planen. Bostadsstyrelsen bör aktivt och i större omfattning än f. n. rekrytera intygsgivare bland andra än dem som är anställda hos organisationer och företag som vanligen upprättar ekonomiska planer och handhar frågor om föreningsbildning. Styrelsen bör även i övrigt utöva tillsyn över intygsgivarnas verksamhet.

Det bör också ankomma på bostadsstyrelsen att inom ramen för en allsidig information om olika upplåtelse- och förvaltningsformer lämna en allmän, saklig och lättillgänglig information om tillvägagångssättet vid ombildningar. Vi anser det däremot inte påkallat att staten eller kommunerna etablerar några särskilda insatser för hjälp med ombildningar i enskilda fall. De organisationer som f. n. verkar på bostadsrättsmarknaden – HSB, Riksbyggen, centralföreningar tillhörande Bostadsföreningarnas Riksförbund samt BR Fastighetsgaranti AB – har tillräckliga resurser och erfarenheter för att klara den verksamheten.

Bostadsrättsföreningar främjas i vissa fall särskilt med en högre belåning än många andra låntagarkategorier, om vissa speciella förutsättningar angivna i bostadsfinansieringsförordningen är uppfyllda. Som villkor för dessa förmånliga lån krävs bl. a. en *kommunal insyn* i föreningen, för att staten skall få en garanti för att samtliga låneförutsättningar vidmakthålls även efter det att lånet har beviljats. Behovet av insyn och kontroll är enligt vår mening störst under en förenings inledningsskede och i ett ombyggnadsskede särskilt vid övergång från hyresrätt till bostadsrätt. Däremot är behovet av insyn inte så påtagligt under förvaltningsskedet.

Vi föreslår att en kommun enligt lag skall vara skyldig att i låneverksamheten åta sig att utöva insyn i bostadsrättsföreningars verksamhet. Kommunen bör dock själv få avgöra omfattningen av kommunens skyldigheter och dessa bör kunna anpassas efter förhållandena i varje enskilt fall. Den kommunala insynen får t. ex. utövas av en kommunal rapportör i stället för genom styrelseledamot och insynen i övrigt kan ske genom att kommunen i erforderlig omfattning granskar föreningens ekonomi och räkenskaper.

Hyresgäster, som när en fastighet skall säljas vill förvärva den för övergång till bostadsrätt, har f. n. inte samma möjligheter som andra presumtiva köpare att göra detta. Det har bl. a. att göra med att de oftast inte är organiserade och därför inte heller har sådan förhandlingsberedskap som enskilda köpare, bolag eller andra tänkbara köpare. Vi anser att en majoritet av hyresgäster, som önskar gå över till bostadsrätt, alltid bör ha en reell möjlighet att förvärva fastigheten vid försäljning. Vi föreslår i *kap. 4* en *förköpsrätt*, som tillsammans med finansiella åtgärder bör ge hyresgästerna en sådan möjlighet.

En möjlighet för hyresgästerna att på rättslig väg kunna utverka att fastigheten säljs till dem, när ägaren är beredd att avhända sig egendomen, bör leda till att denne i första hand på frivillig väg försöker att nå en uppgörelse med hyresgästerna om förvärv. Den förstärkta ställning för hyresgästerna som följer av förköpsrätten bör leda till att fastighetspriserna dämpas vid framtida övergångar. Ett förköpsinstitut markerar också samhällets positiva inställning till övergångar, vilket tillsammans med finansiella åtgärder bör initiera allt fler hyresgäster att gå över till bostadsrätt. Förköpsrätt bör dock endast föreligga när privata hyresfastigheter skall säljas.

Vi har ingående övervägt olika modeller för hyresgästernas förköp. En utvidgad kommunal förköpsrätt i ombildningssyfte t. ex. har obestriddligen flera fördelar från praktisk synpunkt. Tidsaspekten får emellertid en alldeles särskild betydelse för kommunen. Vår slutsats är att även med en något förlängd tidsfrist i förhållande till nuvarande tre månader så kan inte en kommunal förköpsrätt införas, utan att man ger avkall på smidighet och effektivitet i handläggningen. Vi har dessutom, mot bakgrund bl. a. av riksdagens tidigare uttalanden härom, ansett oss förhindrade att föreslå någon mer omfattande förlängning av tidsfristen.

Vi har slutligen stannat för att konstruera förfarandet för hyresgästernas förköp som en *hembudsskyldighet för fastighetsägaren*. En sådan skyldighet innebär att fastighetsägaren, med angivande av köpevillkor, först skall erbjuda hyresgästerna att köpa fastigheten, innan den säljs till någon annan. Ledamoten Yngvefson föreslår i en reservation till majoritetens förslag, att

gällande kommunala förköpsrätt i stället bör utvidgas till att gälla även detta ändamål. Förutom en väsentligt förenklad administration skulle kommunen enligt reservanten då lättare kunna styra socialt motiverade ändringar, när det gäller bostadsområdenas sammansättning med avseende på upplåtelseform. Om hyresgästerna i fastigheter som berörs av förköp anmäler sitt intresse för att i folkrörelsekooperativ form ta över fastigheten, skall kommunen, om den finner det bostadssocialt motiverat, medverka till detta.

Vi föreslår att en särskild lag om förköpsrätt för hyresgäster införs. En fastighetsägare skall enligt lagförslaget under vissa förutsättningar vara skyldig att erbjuda hyresgästerna förvärfv av fastigheten för övergång till bostadsrätt. Erbjudandet skall ske genom ett hembud, som skall innehålla de villkor som fastighetsägaren vill ställa upp för försäljningen. Rätten till hembud och förköp av fastigheten grundas på en *intresseanmälan* som hyresgästerna lämnar in till inskrivningsmyndigheten vid tingsrätten. En förutsättning för att en intresseanmälan skall godtas är att flertalet hyresgäster i huset har förklarat sig intresserade av en övergång till bostadsrätt och att dessa har bildat en bostadsrättsförening eller en annan förening, som lämnar anmälan.

En fastighetsägare, som vill sälja sin fastighet, skall vara skyldig att hembjuda fastigheten till den förening som har lämnat in en intresseanmälan. En förening som har delgivits ett hembud måste *bevaka förköpsrätten inom två månader* och då visa att hyresgästerna i minst två tredjedelar av lägenheterna har förklarat sig intresserade av en övergång till bostadsrätt. Förköpsrätten förfaller om den inte bevakas. En bostadsrättsförening, som har bildats av hyresgästerna, måste hos fastighetsägaren *anta hembudet inom sammanlagt sex månader* från det att det avgavs. Hyresgästerna i minst två tredjedelar av lägenheterna skall då vara medlemmar i föreningen och ha fattat beslut om förvärfv av fastigheten. Förköpsrätten förfaller, om inte hembudet antas.

Fastighetsöverlåtelsen är ett vanligt civilrättsligt avtal, som kan ingås när som helst under hembudsproceduren. Lagfart skall dock inte kunna beviljas för någon annan än hyresgästerna så länge som deras förköpsrätt består. Begränsningar i hembudsskyldigheten gäller i vissa fall med hänsyn till fastighet, överlåtelsens art, ägare och förvärfvare. Fastighetsägaren får, om hyresgästerna inte utnyttjar sin förköpsrätt, inte sälja fastigheten till någon annan inom en tvåårsperiod från hembudet, om priset på fastigheten är lägre eller villkoren för försäljningen tillsammans är avsevärt ogynnsammare för ägaren, än de som gällde för erbjudandet till hyresgästerna. Tvist mellan fastighetsägaren och hyresgästerna i förköpsfrågan bör prövas av hyresnämnden.

Många frågor i samband med övergång från hyresrätt till bostadsrätt är från bostadskonsumentens synpunkt desamma, oberoende av om fastigheten tidigare har varit i enskild eller i allmännyttig ägo. Bostadsrättsföreningars förvärfv av allmännyttigt ägda fastigheter har emellertid ur samhällets synvinkel speciella aspekter av såväl bostadspolitisk som ekonomisk karaktär. Vi behandlar dessa speciella aspekter i *kap. 5 om förvärfv av allmännyttigt ägd fastighet*.

De allmännyttiga bostadsföretagen har en gång tillkommit på statsmak-

ternas initiativ för att utgöra ett medel för en social bostadspolitik. Avsikten har varit att för produktion och förvaltning av bostäder satsa på företag som arbetar utan enskilt vinstintresse och i samverkan med kommunerna. Det har för oss varit en självklar utgångspunkt att de allmännyttiga bostadsföretagen även i framtiden kommer att vara ett betydelsefullt instrument för att förverkliga vissa bostadspolitiska mål, som statsmakterna fastlägger. En övergång till bostadsrätt bör med hänsyn till det övergripande ansvaret för bostadsförsörjningen därför endast kunna ske i den utsträckning som den enskilda kommunen finner det motiverat.

Eventuella ombildningar bör ses mot bakgrund av ett medvetet handlingsprogram från de berörda kommunernas sida och vissa principer bör tillgodoses i största möjliga utsträckning. I kommunens ansvar för bostadsförsörjningen har det länge ansetts ligga bl. a. ett ansvar för en allsidig hushållssammansättning och för att tillgodose behovet av goda bostäder. Vi anser att kommunen också bör känna ett ansvar för att tillgodose ett behov av olika upplåtelseformer, självfallet utan att ge avkall på övriga mål för bostadsförsörjningen. En uppblandning av besittningsformerna borde också verksamt kunna bidra till att utveckla många bostadsområden i positiv riktning. Genom ett handlingsprogram för det redan existerande bostadsbeståndet skulle kommunerna kunna vidareutveckla de allmännyttiga bostadsföretagens roll som ett medel för en social bostadspolitik.

Ledamoten Yngvesson anför i ett yttrande att det inte finns några motiv för att inflytandefrågorna i allmännyttig hyresrätt skall angripas genom utförsäljning av dessa lägenheter till bostadsrätt. Demokratisering i boendet med inflytande såväl ekonomiskt som praktiskt skall kunna ske inom ramen för allmännyttans nuvarande organisation. Detta kräver dock ett starkare engagemang från fastighetsägarens och hyresgästernas sida samt att möjlighet ges till att en kooperativ hyresrätt får införas.

Vi anser att kommunfullmäktige, oberoende av vem som tar initiativ till övergång till bostadsrätt, bör besluta om vissa principer för hur eventuella övergångar skall genomföras. Ett sådant beslut bör innefatta en rekommendation om en ändring av *företagets ändamålsbeskrivning*, om övergångarna avses få någon nämnvärd omfattning. Principer bör fastställas för *prissättningen* på de fastigheter som skall försälas och frågan om till vad *försäljningsintäkterna* skall användas bör dessutom avgöras. Beslutet bör också ange till vem försäljning skall ske eller andra riktlinjer för eventuell *huvudmannaskap* för bostadsrättsföreningarna. Därmed avgörs frågan om det allmännyttiga bostadsföretaget i fortsättningen skall ha något inflytande över föreningens verksamhet. En fortsatt anknytning till det allmännyttiga företaget torde enligt vår mening innebära vissa fördelar från bostadsförsörjnings- och förvaltningsorganisatorisk synpunkt.

Ledamoten Dahlberg reserverar sig mot majoritetens åsikt att kommunfullmäktige bör fastställa riktlinjer för till vem försäljning av fastigheterna skall ske. De boende skall själva bestämma detta och hur huvudmannaskapet fortsättningsvis skall ordnas. Det finns enligt reservationen inte heller anledning att förorda en fortsatt anknytning till det allmännyttiga företaget. En sådan bostadsrättsförening skulle bli av en särskild typ, betydligt mer styrd och ofri än andra.

Den fråga som torde ha störst betydelse i ett kommunalpolitiskt beslut om

eventuell försäljning av allmännyttigt ägda fastigheter är principerna för prissättning på fastigheterna. Vi visar i några räkneexempel vilka konsekvenser för de boende och för företagen olika prissättningsmodeller får, om de utgår från avkastningsvärdeметoder. Samtliga alternativ ger ett acceptabelt resultat för fastigheterna i relation till det bokförda värdet. Resultatet gynnar dock de boende på det allmännyttiga företags bekostnad, om inte intäktssidan i kalkylen korrigeras med hänsyn till en solidarisk hyresutjämning. Resultatet kommer annars att understiga ett bedömt marknadsvärde. Modellerna torde för de boende i regel ge acceptabla resultat, även om man på kostnadssidan i kalkylen tar hänsyn till en viss egen arbetsinsats från deras sida.

Vi diskuterar i kapitlet också *konsekvenser för företagen* vid övergång till bostadsrätt i allmännyttigt ägda fastigheter. Det framgår bl. a. att övergång i äldre, attraktiva områden torde såväl försämra företags ekonomiska förutsättningar som bidra till att förstärka icke önskvärda segregations-tendenser. Det framförs emellertid i vår undersökning att begränsade övergångar i s. k. problemområden skulle kunna bidra till att skapa en större social stabilitet genom att minska utflyttningen av resursstarka hushåll. Det skulle därmed också skapas ekonomiska möjligheter att utveckla andra delar av företaget.

Konsekvenserna för företagets förvaltningsorganisation och sysselsättning torde vara begränsade och hanterbara. Detta gäller speciellt om ombildningen endast avser en mindre del av företagets totala lägenhetsbestånd och inte koncentreras tidsmässigt. Stordriftsfördelarna i bostadsförvaltningen är dessutom begränsade, vilket innebär att möjligheten att anpassa förvaltningsorganisationens kapacitet till en förändrad volym borde vara stor.

Övergång till bostadsrätt i allmännyttigt ägda fastigheter får en rad *konsekvenser för stat och kommun*. Det ökar det kollektiva bostadssparandet och torde minska samhällets utgifter för bostadsbidrag. Det ökar de boendes egna insatser och kan därmed leda till en högre underhållsstandard. Det utgör ett väsentligt incitament för energibesparande åtgärder och ger då utrymme för en minskad energiförbrukning. Övergångarna får samtidigt inte bli ett dominerade inslag i områden som förvaltas av allmännyttan, för att inte rationella förvaltningsenheter skall brytas ner och de framtida möjligheterna att utveckla områdena som helhet skall försämrats. Ombildning skulle normalt kunna äga rum i det yngsta beståndet utan nämnvärda konsekvenser för bruksvärdesprincipen eller företagets hyresutjämning inom beståndet.

För kommunernas bostadsförsörjningsansvar innebär övergångar vid brist på hyreslägenheter att det blir svårare för boendekategorier med stor rörlighet på bostadsmarknaden att skaffa bostad vid inträde på marknaden. Ombildningarna kan i en sådan situation också få arbetsmarknads- och regionalpolitiska effekter.

*Finansieringsfrågan* spelar en central roll, när hyresgästerna bildar bostadsrättsförening och vill förvärva en fastighet i syfte att gå över till bostadsrätt. Det är bostadsrättsföreningen som i egenskap av köpare måste skaffa fram erforderligt kapital vid en övergång. Det krävs oftast nybelåning, utöver de lån i fastigheten som får tas över och vad säljaren eventuellt kan

medverka med. Det förutsätts också att bostadsrättshavarna normalt skjuter till kapital genom grundavgifter. De finansiella förutsättningarna får kartläggas och diskuteras mellan hyresgästerna och fastighetsägaren i varje enskilt fall. Vi föreslår i *kap. 6* åtgärder för att underlätta bostadsrättsföreningarnas finansiering av fastighetsförvärvet och i *kap. 7* åtgärder för att ingen hyresgäst skall tvingas avstå från att förvärva bostadsrätt på grund av brist på kapital till grundavgiften.

Vi utgår från att *den långfristiga finansieringen* av fastighetsförvärvet måste ske på den oprioriterade marknaden. Vi har funnit att bottenlåneinstitutet bör vara de mest ändamålsenliga kreditgivarna i detta sammanhang. Riksbankens årligen fastställda ram för den oprioriterade utlåningen hos stadshypoteksinstitutionen och kreditaktiebolagen bör därför även avses omfatta finansiering av ombildningar. Bostadsrättsförening bör där kunna erhålla lån upp till i vart fall 75 % av uppskattningsvärdet, under förutsättning att säljaren binder en del av försäljningssumman mot en kapitalmarknadsrevers eller obligation.

Vi har vid våra överväganden och förslag i finansieringsfrågorna ansett det angeläget att hålla fast vid principen om att *lån mot säkerhet i fastigheten* bör tas upp av bostadsrättsföreningen som fastighetsägare och inte av medlemmarna personligen. Vi föreslår att delegationen för bostadsfinansiering (DFB) och kreditinstitutet bör komma överens om regler för detta efter uttalande av statsmakterna. DFB bör i sina årliga överläggningar med instituten också verka för att krediter ställs till bostadsrättsföreningarnas förfogande för att kompensera uteblivna grundavgifter på grund av fortsatt hyresrättsupplåtelse.

De olika låneformer som står till buds ger förutsättningar för att låna medel åtminstone till del av insatsen vid förvärv av bostadsrätt, om det finns bankmässig säkerhet. Vi anser därför inte att det finns anledning att förbättra lånemöjligheterna i allmänhet för förvärv av bostadsrätt, även om befintliga låneformer är beloppmässigt begränsade och inte är garanterade. Utgångspunkterna är dock annorlunda vid övergång från hyresrätt till bostadsrätt. En ökad omvandling stimulerad av statsmakterna bör också kombineras med *statliga lån för bostadsrättsförvärv* till dem som av ekonomiska skäl annars kan tvingas att avstå från att delta i övergången.

Vi föreslår därför att samhället bör erbjuda en lånemöjlighet till kontantinsatsen vid övergång från hyresrätt till bostadsrätt. En behovsprövning av ett statligt insatslån bör ske på bostadssociala grunder och i första hand mot beskattningsbar förmögenhet. Till förmögenhet under 15 000 kr. tas dock ingen hänsyn. Lånet skall oreducerat kunna utgå med 80 % av grundavgiften, dock högst 20 % av lägenhetens andel av beräknad anskaffningskostnad för fastigheten. Lägsta lånebelopp bör vara 5 000 kr.

Kommunerna får genom borgensåtagande ett avgörande inflytande över låneprövningen och skall bl. a. kunna kräva att bostadsrätten pantsättes som säkerhet. Kommunen skall också kunna avstå från borgensåtagande, om man finner att sökandens inkomst är av den storleken att denne normalt borde kunna få lån på annat sätt. Bostadsrättens värde som pantsäkerhet bör förstärkas, genom att man inför en skyldighet för bostadsrättsföreningen att underrätta panthavaren, när bostadsrättshavaren häftar i skuld till föreningen. Vi föreslår att insatslånet, som skall vara personligt och alltså inte kan

överlåtas tillsammans med bostadsrätten, normalt skall återbetalas på tio år med möjlighet till eftergift eller senarelagda amorteringar, men vara utan räntesubvention.

*Prisbildningen vid överlåtelse av bostadsrätt* har genomgått några karaktäristiska förändringar sedan bostadsrättskontrollagen upphörde att gälla vid utgången av år 1968. Priserna har utvecklats mycket olika och har på vissa orter stigit kraftigt och i Stockholms innerstad t. o. m. mycket kraftigt efter en allmän stagnation under första hälften av 1970-talet. Det framgår av redovisningen i *kap. 8* att man i de flesta fall kan se tydliga samband mellan tillgången på bostäder och prisutvecklingen på bostadsrätter. Prisskillnaderna på grund av läget inom orten har blivit tydligare och bostadsrättshavarnas kunskaper om marknaden har fått allt större betydelse för priserna.

De problem som följer av denna utveckling är av såväl bostadspolitisk som fördelningspolitisk karaktär. Stora obeskattade vinstmöjligheter med åtföljande risker för en utbredd spekulation framstår från fördelningspolitisk synpunkt som det huvudsakliga problemet. Det har inte framkommit något som tyder på en systematisk spekulation med bostadsrätter, i den betydelsen att bostadsrättshavare i någon större omfattning för egen vinning medvetet utnyttjar stigande prisnivåer i de fall dessa förekommer. En ökad övergång till bostadsrätt får dock inte, anser vi, stimuleras av förmodanden om stora framtida försäljningsvinster. Vi har därför för egen del all anledning att ställa oss bakom en snar och betydande skärpning av reglerna för beskattning av realisationsvinster.

Den tydliga prissplittring som har uppstått sedan kontrollagen slopades är från bostadspolitisk synpunkt den mest väsentliga förändringen. Sambandet mellan tillgången på lägenheter på den lokala marknaden och prisutvecklingen betyder att det finns en risk för att fler orter under 1980-talet kommer att få allt högre prisnivåer. Strukturförändringar på arbetsmarknaden bl. a. kan få betydelse för vilka dessa orter kommer att bli. Sådana faktorer som tillgången på kapital, reallönernas utveckling och den lokala marknadens utbredning blir förmodligen avgörande för hur höga prisnivåerna kommer att bli.

Såväl de rikskooperativa organisationerna som olika kommuner försöker på olika sätt att möta denna utveckling, vilket har medfört att man på lokala marknader har fått olika modeller för hur prisutvecklingen skall stävjas. Det kommer därmed att råda olika förutsättningar olika delmarknader emellan och det torde bli svårt för bostadskonsumenter att vid byte av bostad känna till de regler som gäller, om dessa olika modeller kommer till användning i någon större utsträckning. Detta talar för att man bör förhindra en utveckling mot användningen av dylika modeller.

En viktig uppgift för bostadspolitiken bör vidare vara att motverka segregation i boendet. Prisstegringar på bostadsrätter, som leder till höga prisnivåer eller till stora lokala prisvariationer, kan medföra en situation där endast ekonomiskt starka hushåll förbehålls vissa bostadslägenheter. En målsättning bör enligt vår mening vara att risken för högre prisnivåer och allt större lokala prisvariationer inte förstärks vid kommande nyproduktion och förstagångsupplåtelse av bostadsrätt eller vid övergång från hyresrätt till bostadsrätt. Det finns bl. a. en viss risk för att de lägre grundavgifter som statliga lån medför utnyttjas i spekulativa syften.

En allmän priskontroll på bostadsrätter skulle emellertid från flera synpunkter vara både olämplig och opåkallad. Däremot bör bostadsrättsföreningar, rikskooperativa organisationer och i vissa fall även kommuner ha möjlighet att när de så bedömer det nödvändigt kunna besluta om åtgärder för att påverka prisbildningen på bostadsrätter. Sådana åtgärder bör avse nybildade föreningar och ha en enhetlig karaktär. Bostadsrättsbegreppet bör enligt vår mening så långt möjligt hållas entydigt och lokala lösningar undvikas. Det är därför också angeläget att lagstiftningen på ett mer klargörande sätt än hittills anger gränserna för vad som är tillåtet och inte tillåtet.

Bostadsrättslagen ger visserligen redan idag utrymme för en bostadsrättsförening att i sina stadgar införa särskilda prisföreskrifter. Medlemskap kan vägras, om föreskrifterna åsidosätts. Man kan emellertid konstatera att den möjlighet som lagstiftningen f. n. erbjuder inte alls torde utnyttjas, vilket bl. a. hänger samman med att metoden inte är tillräckligt effektiv med avseende på kontrollmöjligheterna. Det enda egentligt effektiva sättet att förhindra s. k. svarta pengar vid försäljning av bostadsrätter i föreningar med prisföreskrifter torde vara att ingripa i den fria överlåtelseätten och helt bryta kontakten mellan säljaren och den köpare som kan vara intresserad av att betala ett högre pris än vad prisföreskrifterna medger. Vi stöder oss i denna vår bedömning bl. a. på undersökningar som har genomförts i Norge.

Vi föreslår att en bostadsrättsförening i sina stadgar förutom prisföreskrifter skall kunna införa en klausul om skyldighet för bostadsrättshavare att före överlåtelse *hembjuda lägenheterna till lösen* av bostadsrättsföreningen, rikskooperativ organisation, allmännyttigt bostadsföretag om sådant är föreningsbildare, kommunen eller någon som dessa har anvisat. Hembud skall i så fall ske till det pris som anges i stadgarnas prisföreskrifter. Undantag gäller för överlåtelse genom byte m. m. eller familje- och successionsrättsliga förvärv.

Länsbostadsnämnden skall dessutom i vissa fall och efter kommunens yttrande som *villkor för upptagande eller övertagande av statligt bostadslån* kunna kräva att prisföreskrifter tas in i stadgarna för nybildade föreningar för en tid av högst fem år. Prisföreskrifter som har införts i samband med statligt lånebeslut får inte vara oskäligt betungande för bostadsrättshavaren. Under den angivna tiden skall prisföreskrifterna inte kunna upphävas utan kommunens medgivande. Kommunens rätt till prisföreskrifter bör normalt tillförsäkras genom ett avtal mellan bostadsrättsföreningen och kommunen. Lånet skall kunna sägas upp, om föreningen inte uppfyller sina skyldigheter enligt avtalet, t. ex. genom att bevilja medlemskap i strid med prisföreskriften.

*Hembudsskyldighet till kommunen* skall också kunna påbjudas i stadgarna i kombination med prisföreskrifter, som villkor för statliga lån. Vi förutsätter dock att vederbörlig hänsyn genom särskilda överenskommelser tas till bostadskooperativ organisations önskemål om att få förmedla lägenheter via egen bosparkö, på motsvarande sätt som enligt bostadsfinansieringsförordningens regler f. n. gäller vid upplåtelse av bostadsrätt.

Ledamoten Dahlberg reserverar sig mot majoritetens förslag i dessa avseenden. Han anser bl. a. att det inte finns något behov av priskontroll-

rande åtgärder, då höga överlåtelsepriser egentligen enbart förekommer i Stockholms innerstad. I de fall de förekommer, kommer de att bli beskattade genom ändrade realisationsvinstregler, som kommer att verka prisdämpande. Det finns enligt reservanten mycket som talar för att utvecklingen av överlåtelsepriserna kommer att dämpas även av andra skäl. Följden av att införa en möjlighet till priskontroll och hembudsskyldighet skulle enbart bli olika sorters marknader för bostadsrätter, risker för en "svart marknad" samt ett minskat intresse för ett gott underhåll.

Vi föreslår slutligen också att *avtal om överlåtelse av bostadsrätt skall vara skriftligt*. Kopia av avtalet skall av bostadsrättsföreningen fogas till lägenhetsförteckningen.

De av oss föreslagna lagändringarna m. m. bör träda i kraft den 1 juli 1982. Utöver nämnda reservationer till betänkandet har också flera av våra experter lämnat särskilda yttranden.

## Kommitténs författningsförslag

### 1 Förslag till

#### Lag om förköpsrätt för hyresgäster

Härigenom föreskrivs följande.

#### Inledande bestämmelser

1 § Hyresgäster som vill gå över till bostadsrätt har förköpsrätt till fast egendom, som enligt fastighetstaxeringen utgör eller ingår i en hyreshusenhet, om intresseanmälan gäller enligt 3 §.

Bestämmelserna om fast egendom i denna lag gäller även tomträtt.

#### Undantag från förköpsrätten

2 § Förköpsrätt föreligger inte, om

1. egendom innehåller färre än fem lägenheter,
2. egendom ägs av staten, kommun, landstingskommun, kommunförbund, allmännyttigt bostadsföretag eller aktiebolag som helt ägs av en kommun eller landstingskommun,
3. staten är förvärvare,
4. förvärvaren är gift med överlåtaren och inte heller om förvärvaren eller, när makar förvärvar gemensamt, någon av dem är överlåtarens avkomling,
5. förvärv endast avser andel i fastighet,
6. förvärv sker genom inrop på exekutiv auktion,
7. förvärv sker på annat sätt än genom köp eller byte,
8. det är obilligt att förköp sker med hänsyn till förhållandet mellan överlåtare och förvärvare eller villkoren för eller omständigheterna vid en överlåtelse.

#### Intresseanmälan

3 § Hyresgäster som har intresse av att utöva förköpsrätt skall ge in en intresseanmälan till inskrivningsmyndigheten. Anmälan skall göras av en bostadsrättsförening eller annan förening, som har bildats av hyresgästerna. I anmälan skall lämnas uppgift om antalet lägenheter på den fasta egendom som omfattas av anmälan samt intyg från föreningens styrelse om att

hyresgästerna i flertalet uthyrda lägenheter har förklarat sig intresserade av att gå över till bostadsrätt. Vid beräkningen av antalet lägenheter skall bortses från garage, lager eller annan lägenhet som i första hand används som förvaringsutrymme.

Inskrivningsmyndigheten skall i fastighetsboken anteckna att intresseanmälan har gjorts, om den fasta egendomen inte är undantagen från förköpsrätt enligt 2 § 1 eller 2. Föreningen och fastighetsägaren skall underrättas om anteckningen.

En intresseanmälan gäller under två år från det den antecknades i fastighetsboken. Anmälan gäller utan hinder av att beslutet om anteckning inte äger laga kraft.

### **Hembud, bevakning och antagande av hembud**

**4 §** Om en ägare av fast egendom, beträffande vilken anteckning om intresseanmälan gäller, avser att överlåta egendomen, skall han skriftligen hembjuda egendomen till hyresgästerna.

Hembudet skall undertecknas av fastighetsägaren och delges den förening som har gjort intresseanmälan. Det skall innehålla uppgift om priset och övriga villkor för förvärv av egendomen samt fastighetsägarens adress.

**5 §** För att bevara rätten till förköp skall hyresgästerna bevaka förköpsrätten inom två månader från delgivningen av hembudet. Bevakning sker genom att föreningen skriftligen anmäler till fastighetsägaren att hyresgästerna är intresserade av att förvärva egendomen på de villkor som anges i hembudet.

Vid bevakningen skall föreningen foga bevis om att hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna skriftligen har förklarat sig intresserade av att gå över till bostadsrätt. Vid beräkningen av antalet lägenheter skall hänsyn inte tas till garage, lager eller annan lägenhet som i första hand används som förvaringsutrymme.

Bevakningen anses fullgjord, om föreningen inom föreskriven tid har lämnat erforderliga handlingar på posten för befordran med rekommenderat brev till fastighetsägaren under den adress som han har angivit i hembudet.

**6 §** Om hyresgästerna vill anta hembudet, skall de göra detta inom sex månader från delgivningen av hembudet. Antagande sker genom att en av hyresgästerna bildad bostadsrättsförening skriftligen anmäler till fastighetsägaren att den vill förvärva egendomen på de villkor som anges i hembudet.

Vid antagande av hembudet skall föreningen bifoga protokoll från en föreningsstämma, som utvisar att hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna har beslutat om förvärvet i överensstämmelse med bestämmelserna i 60 a § bostadsrättslagen (1971:479).

Hembudet anses som antaget, om föreningen inom föreskriven tid har lämnat erforderliga handlingar på posten för befordran med rekommenderat brev till fastighetsägaren under den adress som han har angivit i hembudet.

**Förlust av förköpsrätten**

7 § Förköpsrätten förfaller, om

1. hyresgästerna efter ett hembud underlåter att bevaka förköpsrätten eller anta hembudet inom föreskriven tid och på föreskrivet sätt,
2. en förening som företräder hyresgästerna efter ett hembud förklarar att hyresgästerna avstår från att utnyttja förköpsrätten,
3. en bostadsrättsförening som antagit ett hembud undandrar sig att underteckna köpehandling som grundas på hembudet.

Vill fastighetsägaren göra gällande att föreningens bevakning av förköpsrätten inte har skett inom föreskriven tid eller på föreskrivet sätt, skall han underrätta föreningen härom utan oskäligt dröjsmål. I annat fall förlorar han rätten att göra bristen gällande mot föreningen.

**Överlåtelse till annan än hyresgästerna**

8 § Om förköpsrätten förfaller på grund av att hyresgästerna inte utnyttjar sin förköpsrätt efter ett hembud, får fastighetsägaren inom två år efter delgivningen av hembudet överlåta fastigheten utan hinder av bestämmelserna i denna lag. Förutsättningen är dock att priset inte är lägre eller villkoren för överlåtelsen sammantagna avsevärt ogynnsammare för fastighetsägaren än vad som angavs i hembudet.

**Prövning av förköpsrättens bestånd m. m.**

9 § Om det råder tvist mellan en fastighetsägare och en förening av hyresgäster huruvida förköpsrätt enligt denna lag föreligger eller ej, skall hyresnämnden pröva frågan på begäran av endera parten.

10 § En kommun, som av annan än en av hyresgästerna bildad bostadsrättsförening har mottagit en anmälan om förvärv enligt 3 § lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m., skall bereda förening som företräder hyresgästerna tillfälle att yttra sig inom en månad, om anteckning om intresseanmälan gällde när förvärvet skedde och föreningen inte har godkänt förvärvet.

Begär föreningen i yttrandet att hyresnämnden prövar frågan om förköpsrättens bestånd eller om överlåtelsen strider mot 8 §, skall kommunen anmäla detta till nämnden och bifoga yttrandet. Kommunens anmälan skall göras inom den tid som föreskrivs i 3 a § lagen om förvärv av hyresfastighet m. m.

Förklarar hyresnämnden att hyresgästernas förköpsrätt består eller att överlåtelsen strider mot 8 §, är förvärvet ogiltigt. Underlåter hyresgästerna att begära prövning enligt andra stycket, gäller förvärvet utan hinder av bestämmelserna i denna lag.

11 § Om en kommun, enligt vad därom särskilt är föreskrivet, underrättas om förvärv av fast egendom i annan ordning än enligt 3 § lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m., skall bestämmelserna i 10 § äga motsvarande tillämpning. Kommunens anmälan till hyresnämnden skall i

dess fall dock ske inom den tid som föreskrivs i 7 § andra stycket förköpslagen (1967:868) eller, om förköpsrätt ej föreligger för kommunen, före den inskrivningsdag som infaller närmast efter tre månader från det lagfart söktes på köparens förvärv.

Om en kommun har förvärvat en hyresfastighet utan att utöva förköpsrätt enligt förköpslagen, skall 10 § gälla i tillämpliga delar.

### **Särskilda bestämmelser**

**12 §** I fråga om förfarandet vid hyresnämnden i ärenden enligt denna lag finns bestämmelser i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

**13 §** Mot hyresnämndens beslut enligt denna lag får part föra talan hos bostadsdomstolen inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Besvärshandlingen skall ges in till domstolen.

**14 §** I ärende enligt denna lag skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i bostadsdomstolen, i den mån annat ej följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken. I övrigt gäller allmänna bestämmelser om rättegångskostnader i bostadsdomstolen.

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1982.

## 2 Förslag till Lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 20 kap. 7 § jordabalken skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

20 kap.  
7 §

Förekommer icke omständighet som avses i 6 §, skall lagfartsansökan förklaras vilande, om

1. vid köp, byte eller gåva överlåtarens underskrift på fångeshandlingen icke är styrkt av två vittnen och överlåtelsen ej skett genom statlig myndighet,

2. fångesmannen ej har lagfart och fall som avses i 9 § icke föreligger,

3. rättegång pågår om hävning eller återgång av förvärv av fastigheten eller om bättre rätt till denna,

4. lagfart sökes på grund av testamente, dom eller förrättning som ännu icke vunnit laga kraft,

5. vid förvärv genom legat detta ej utgivits,

6. vid förvärv på exekutiv försäljning köpebrev ej utfärdats eller vid expropriation eller liknande tvångsförvärv inlösen ej fullbordats,

7. vid överlåtelse överlåtaren är gift och förvärvet enligt giftermålsbalkens bestämmelser är beroende av andra makens samtycke,

8. vid överlåtelse genom boutredningsman förvärvet enligt ärvdabalkens bestämmelser är beroende av dödsbodeläggarens samtycke,

9. förvärvet avser del av fastighet och är beroende av fastighetsbildning,

10. vid köp eller byte förvärvet är beroende av att förköp ej sker eller vid förköp detta ej är fullbordat,

10. vid köp eller byte förvärvet är beroende av att förköp *av kommun* ej sker eller vid *sådant* förköp detta ej är fullbordat,

*10 a. vid köp eller byte förvärvet är beroende av hyresgästers förköpsrätt eller av att villkoren för förvärvet prövas av hyresnämnden, allt enligt lagen (1982:000) om förköpsrätt för hyresgäster,*

11. förvärvet i annat fall enligt lag är beroende av domstols eller annan myndighets tillstånd,

12. förvärvet är beroende av villkor och, i fråga om gåva, villkoret avser viss tid som ej överstiger två år från den dag då gåvohandlingen upprättades.

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1982.

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

Härigenom föreskrivs att 3 a § lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*3 a §<sup>1</sup>

Vill kommunen påkalla prövning enligt denna lag, skall beslut härom anmälas till hyresnämnden inom tre månader efter det anmälan skett enligt 3 § första stycket eller, om styrkt avskrift av fångeshandlingen inte var fogad till anmälningen, tre månader från det att kommunen mottog sådan avskrift. Det åligger kommunen att snarast möjligt och senast inom samma tid underrätta förvärvaren huruvida prövning påkallas.

Vill kommunen påkalla prövning enligt denna lag, skall beslut härom anmälas till hyresnämnden inom tre månader efter det anmälan skett enligt 3 § första stycket eller, om styrkt avskrift av fångeshandlingen inte var fogad till anmälningen, tre månader från det att kommunen mottog sådan avskrift. Det åligger kommunen att snarast möjligt och senast inom samma tid underrätta förvärvaren huruvida prövning påkallas. *Om skyldighet för kommunen att i vissa fall bereda hyresgäster tillfälle att yttra sig, finns bestämmelser i 10 § lagen (1982:000) om förköpsrätt för hyresgäster.*

Har anmälan som avses i första stycket gjorts inom föreskriven tid, skall hyresnämnden förelägga förvärvaren att inom en månad från det att han fått del av föreläggandet ansöka om förvärvstillstånd. Föreläggande skall innehålla en erinran om bestämmelserna i 5 §. Till föreläggandet skall fogas en avskrift av kommunens anmälan.

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1982.

#### 4 Förslag till Lag om ändring i förköpslagen (1967:868)

Härigenom föreskrivs att 3 och 7 §§ förköpslagen (1967:868) skall ha nedan angivna lydelse.

##### *Nuvarande lydelse*

##### *Föreslagen lydelse*

#### 3 §<sup>1</sup>

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 förvärvat 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.

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.

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,

*7. försäljningen är beroende av hyresgästers förköpsrätt eller av att villkoren för försäljningen prövas av hyresnämnden, allt enligt lagen (1982:000) om förköpsrätt för hyresgäster.*

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.

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

#### 7 §<sup>2</sup>

Förköpsrätten utövas genom att kommun inom tid som anges i andra stycket underrättar säljare och köpare om beslut att utöva förköpsrätt samt anmäler detta beslut till inskrivningsmyndigheten med företeende av bevis om underrättelserna. Avser beslutet fastighet inom annan kommuns område, gäller vad som sagts om underrättelse till säljare och köpare också den andra kommunen. Beslutet skall antecknas i fastighetsboken för varje fastighet som ingår i försäljningen.

Förköpsrätten skall utövas sist på den inskrivningsdag som infaller närmast

<sup>1</sup> Senaste lydelse 1979:895.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 1979:308.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

efter tre månader från det lagfart söktes på köparens förvärv eller, om förvärvstillstånd fordras enligt jordförvärvslagen (1979:230) eller lagen (1916:156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m., från det tillstånd söktes. Om säljaren eller köparen, med överlämnande av styrkt avskrift av köpehandlingen, innan lagfart eller tillstånd söktes, anmäler försäljningen till den eller de kommuner där den fasta egendomen är belägen, räknas tiden i stället från det kommunen mottog sådan anmälan. Skall försäljningen anmälas till kommunen enligt 3 § första stycket lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m., räknas tiden alltid från det kommunen mottog anmälan om försäljningen. Var avskrift av köpehandlingen ej bifogad ansökan eller anmälan, räknas tiden först från det kommunen mottog sådan handling.

*Utan hinder av bestämmelserna i andra stycket, får kommunen utöva sin förköpsrätt på den inskrivningsdag som infaller närmast efter en månad från det hyresnämndens beslut om att förköpsrätt för hyresgäster ej består vunnit laga kraft. Detsamma gäller om hyresnämndens beslut innebär att villkoren för en överlåtelse står i strid med 8 § lagen (1982:000) om förköpsrätt för hyresgäster.*

Utövas förköpsrätten ej inom föreskriven tid, är förköpsrätten förlo-rad.

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1982.

## 5 Förslag till

### Lag om ändring i lagen (1916:156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m.

Härigenom föreskrivs att 5 § lagen (1916:156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m. skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

#### 5 §<sup>1</sup>

Ansökan om tillstånd till förvärv av fast egendom enligt 1 eller 2 § eller om prövning enligt 4 § tillställs länsstyrelsen i det län där egendomen eller del av denna är belägen. Ansökan göres skriftligen före fångtet eller inom tre månader från det fångtet skedde. I ärendet bör fångeshandlingen eller, om sådan ännu ej upprättats, fångesmannens skriftliga samtycke till ansökningen företes i huvudskrift eller bestyrkt avskrift. Har det ej skett och är ej fråga om förvärv på auktion som avses i 8 §, må sökanden föreläggas att avhjälpa bristen vid äventyr att ansökningen eljest avvisas.

Angår ansökan som avses i första stycket förvärv av fast egendom genom köp eller byte, får ansökningen ej prövas eller på grund av återkallelse avskrivs, innan det blivit slutligt avgjort huruvida förköp enligt förköpslagen (1967:868) äger rum. Vad nu sagts äger ej tillämpning, om det är uppenbart att förköpsrätt icke kommer att utövas.

Angår ansökan som avses i första stycket förvärv av fast egendom genom köp eller byte, får ansökningen ej prövas eller på grund av återkallelse avskrivs, innan det blivit slutligt avgjort huruvida förköp enligt förköpslagen (1967:868) äger rum. Vad nu sagts äger ej tillämpning, om det är uppenbart att förköpsrätt icke kommer att utövas.

*Ansökan får dock inte prövas, om förvärvet är beroende av hyresgästers förköpsrätt eller av att villkoren för förvärvet prövas av hyresnämnden, allt enligt lagen (1982:000) om förköpsrätt för hyresgäster.*

Göres ej ansökan om tillstånd till förvärv som avses i första stycket inom föreskriven tid och på föreskrivet sätt eller vägras tillstånd, är fångtet ogillt. Detsamma gäller, om ansökan om prövning enligt 4 § lämnas utan bifall och beslutet härom vinner laga kraft samt tiden för ansökan om tillstånd enligt första stycket utgått.

Sökes tillstånd i fall, som enligt vad ovan sägs ankommer på regeringens prövning, åligger länsstyrelsen att insända handlingarna jämte eget utlåtande till regeringen.

Närmare föreskrifter rörande den utredning, som må erfordras för länsstyrelsens prövning i ärende, som nu sagts, meddelas av regeringen.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1982.

<sup>1</sup> Senaste lydelse 1979:897.

## 6 Förslag till Lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder<sup>1</sup>

*dels* att nuvarande 16 d och 16 e §§ skall betecknas som 16 f och 16 g §§.

*dels* att rubriken närmast före 16 d § skall sättas närmast före den nya 16 f § och att rubriken närmast före 16 e § skall sättas närmast före den nya 16 g §.

*dels* att 4 och 16 b §§ skall ha nedan angivna lydelse,

*dels* att i lagen skall införas två nya paragrafer, 16 d och 16 e §§, och närmast före den nya 16 d § en ny rubrik av nedan angivna lydelse.

### Nuvarande lydelse

### Förelaggen lydelse

#### 4 §<sup>2</sup>

Hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken har till uppgift att

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist.
2. pröva tvist om reparationsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–36 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal eller villkor för sådan förlängning enligt 12 kap. 49 §, hyresvillkor enligt 12 kap. 55 § eller uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 §, allt jordabalken.
- 2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22–24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag.
3. pröva tvist om hyresvillkor enligt 7 § sista stycket, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 30 § andra stycket *eller* medlemskap enligt 52 §, allt bostadsrättslagen (1971:479).
3. pröva tvist om hyresvillkor enligt 7 § sista stycket, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 30 § andra stycket, medlemskap enligt 52 § *eller överlåtelsepris enligt 14 a §*, allt bostadsrättslagen (1971:479).
4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 45 eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 60 § första stycket i bostadsrättslagen.
5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist.
- 5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen.
6. pröva frågor enligt bostadssaneringslagen (1973:531) och bostadsförvaltningslagen (1977:792).
7. pröva frågor enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m..
8. pröva frågor enligt bostadsansvinningslagen (1980:94).
8. pröva frågor enligt bostadsansvinningslagen (1980:94).
9. pröva frågor enligt lagen (1982:000) om förköpsrätt för hyresgäster.

<sup>1</sup> Senaste lydelse av 16 d § 1980:97, av 16 e § 1974:1090.  
<sup>2</sup> Senaste lydelse 1980:97.

## Nuvarande lydelse

## Föreslagen lydelse

Ärende upptages av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen. Ärende som avses i 9, 17 eller 18 § lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. upptages dock av hyresnämnden i den ort där bolagets styrelse har sitt säte eller, i fråga om handelsbolag, där förvaltningen föres.

16 b §<sup>3</sup>

Ansökan om förvärvstillstånd skall för yttrande tillställas kommun där tillståndspliktig fast egendom finnes samt, om det lämpligen kan ske, organisation av hyresgäster som berörs av ansökningen. Avser ansökan tillstånd till förvärv av aktie, skall tiden för avgivande av yttrande bestämmas så att den ej understiger tre månader.

I ärende angående förvärvstillstånd skall kommun, där den fasta egendomen är belägen, samt hyresgästorganisation, som berörs av ansökningen, anses som sökandens motparter.

I ärende angående förvärvstillstånd äger bestämmelserna i 14 § andra stycket motsvarande tillämpning.

Ansökan om tillstånd att förvärva

1. fast egendom eller tomträtt genom köp eller byte,

2. aktie genom köp eller genom inlösen i fall som avses i 12 § andra stycket lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m., får ej prövas eller på grund av återkallelse avskrivs innan det blivit slutligt avgjort om förköp skall äga rum.

Föreläggande enligt 3 a § andra stycket lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. får ej utfärdas innan det blivit slutligt avgjort att förköp ej skall äga rum.

Ansökan om tillstånd att förvärva

1. fast egendom eller tomträtt genom köp eller byte,

2. aktie genom köp eller genom inlösen i fall som avses i 12 § andra stycket lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m., får ej prövas eller på grund av återkallelse avskrivs innan det blivit slutligt avgjort om förköp *enligt förköpslagen (1967:868) eller lagen om förvärv av hyresfastighet m. m.* skall äga rum.

Föreläggande enligt 3 a § andra stycket lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. får ej utfärdas innan det blivit slutligt avgjort att förköp *enligt förköpslagen (1967:868) eller lagen om förvärv av hyresfastighet m. m.* ej skall äga rum. *Sådant föreläggande får ej heller utfärdas innan det blivit slutligt avgjort om förköpsrätt för hyresgäster består eller om villkoren står i strid med § § lagen (1982:000) om förköpsrätt för hyresgäster.*

**Ärende angående hyresgästers förköpsrätt m. m.**

<sup>3</sup> Senaste lydelse 1979:898.

## Nuvarande lydelse

## Föreslagen lydelse

## 16 d §

*Ansökan i fråga som avses i 9 § lagen (1982:000) om förköpsrätt för hyresgäster skall vara skriftlig. Den skall innehålla uppgift om det berörda huset och dess ägare samt sökandens yrkande och grunderna för detta.*

*Bestämmelserna i 8 § andra–femte styckena skall tillämpas i fråga om en sådan ansökan.*

*Förhandling skall hållas inför nämnden, om det inte är uppenbart att någon förhandling inte behövs. Om en part skall inställa sig personligen, får nämnden förelägga vite. Om sökanden har kallats men inte kommer till förhandlingen, avskrivs ärendet. Att motparten uteblir hindrar inte att ärendet avgörs.*

## 16 e §

*Om hyresgäster har begärt prövning enligt 10 eller 11 § lagen (1982:000) om förköpsrätt för hyresgäster, skall deras begäran tillställas överlåtaren och förvärvaren för yttrande. Överlåtaren och förvärvaren är hyresgästernas motparter.*

*I ärende enligt denna paragraf äger bestämmelserna i 14 § andra stycket motsvarande tillämpning.*

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1982.

## 7 Förslag till Lag om ändring i bostadsrättslagen (1971:479)

Härigenom föreskrivs i fråga om bostadsrättslagen (1971:479)<sup>1</sup>

*dels* att i 5 § ordet "godkänna" i olika böjningsformer skall bytas ut mot "registrera" i motsvarande form och att i 49 och 67 §§ ordet "godkännande" skall bytas ut mot "registrering".

*dels* att 3, 4, 14, 37, 49 och 52 §§ skall ha nedan angivna lydelse.

*dels* att i lagen skall införas fem nya paragrafer, 9 a, 12 a, 14 a, 51 a och 60 a §§ av nedan angivna lydelse.

### Nuvarande lydelse

### Föreslagen lydelse

#### 3 §

Innan bostadsrätt upplättes, skall ekonomisk plan för föreningens verksamhet ha upprättats av föreningens styrelse och *godkänts* av länsstyrelsen.

Planen skall innehålla de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

Inträffar sedan ekonomisk plan upprättats förhållande som är av väsentlig betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet, får bostadsrätt ej vidare upplätas förrän ny ekonomisk plan upprättats och *godkänts*.

Innan bostadsrätt upplättes, skall ekonomisk plan för föreningens verksamhet ha upprättats av föreningens styrelse och *registrerats* av länsstyrelsen.

Inträffar sedan ekonomisk plan upprättats förhållande som är av väsentlig betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet, får bostadsrätt ej vidare upplätas förrän ny ekonomisk plan upprättats och *registrerats*.

*Ekonomisk plan skall ha upprättats av styrelsen och hållas tillgänglig för hyresgästerna, innan beslut fattas om förvärv av hyresfastighet för ombildning till bostadsrätt enligt 60 a §. Ett besiktningssprotokoll, som utvisar fastighetens skick, skall vara fogad till planen. Planen skall även vara försedd med intyg enligt 5 §.*

#### 4 §<sup>2</sup>

Ekonomisk plan skall upprättas i två exemplar och undertecknas av samtliga ledamöter i föreningens styrelse.

Planen skall vara försedd med intyg av två personer om att planen enligt deras omdöme vilar på tillförlitliga grunder. I intyget skall anges de huvudsakliga omständigheter som ligger till grund för omdömet. Intygsgivare utses bland dem som regeringen eller myndighet, som regeringen förordnar, förklarar be-

Planen skall vara försedd med intyg av två personer om att planen enligt deras omdöme vilar på tillförlitliga grunder. I intyget skall anges de huvudsakliga omständigheter som ligger till grund för omdömet. Intygsgivare utses bland dem som regeringen eller myndighet, som regeringen förordnar, förklarar be-

<sup>1</sup> Senaste lydelse av 67 § 1974:170.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 1974:1087.

*Nuvarande lydelse*

höriga att utfärda sådant intyg. Till intygsgivare får ej utses någon, beträffande vilken det föreligger omständighet som är ägnad att rubba förtroendet till hans opartiskhet.

Ansökan om *godkännande* av ekonomisk plan göres av styrelsen. Vid ansökningshandlingen skall båda exemplaren av planen fogas.

Styrelsen skall hålla *godkänd* ekonomisk plan tillgänglig för den som vill taga del av planen.

*Föreslagen lydelse*

höriga att utfärda sådant intyg. Till intygsgivare får ej utses någon, beträffande vilken det föreligger omständighet som är ägnad att rubba förtroendet till hans opartiskhet. *Av intyget skall framgå att minst en av intygsgivarna inte är anställd hos företag, organisation eller annan, som bildat bostadsrättsföreningen eller biträtt med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen.*

Ansökan om *registrering* av ekonomisk plan göres av styrelsen. Vid ansökningshandlingen skall båda exemplaren av planen fogas.

Styrelsen skall hålla *registrerad* ekonomisk plan tillgänglig för den som vill taga del av planen.

*9 a §*

*Utan hinder av bestämmelsen i 9 § får en bostadsrättsförening i stadgarna föreskriva att de hyresgäster som biträder ett beslut om förvärv av hyresfastighet för ombildning till bostadsrätt enligt 60 a § skall vara skyldiga att teckna bostadsrätt till sina lägenheter efter förvärvet. Föreligger en sådan skyldighet, är bostadsrättsföreningen å sin sida skyldig att upplåta bostadsrätt till varje hyresgäst som biträtt beslutet.*

*Om ett hyresförhållande upphör innan bostadsrätt har upplåtits, förfaller föreningens och hyresgästernas förpliktelser enligt första stycket. Vill hyresgästerna överlåta sin hyresrätt när bostadsrättsföreningen är ägare av fastigheten, får föreningen dock som villkor för överlåtelsen föreskriva att den tillträdande hyresgästen övertar skyldigheten att teckna bostadsrätt.*

*Om beslut har fattats om väsentlig ökning av de avgifter som skall utgå för hyresgästen, får denne genast*

## Nuvarande lydelse

## Föreslagen lydelse

efter uppsägning frånträda sin skyldighet att teckna bostadsrätt, om detta inte är obilligt mot bostadsrättsföreningen eller medlemmarna. Bestämmelserna om uppsägning i 23 och 39 §§ skall i så fall äga motsvarande tillämpning.

## 12 a §

Överlåtelse av bostadsrätt skall ske genom skriftligt avtal, som skrivs under av överlåtaren och förvärvaren. Avtalet skall ta upp den bostadsrätt som överlåtelsen avser samt köpeskillingen.

En överlåtelse som strider mot första stycket är ogiltig. Förvärvaren har rätt till ersättning av överlåtaren för den skada som uppstår. Talan om ogiltighet och ersättningsanspråk skall ha väckts senast inom sex månader från det lägenheten tillträdde.

## 14 §

I stadgarna kan intagas förbehåll att vid övergång av bostadsrätt till annan lägenhet än bostadslägenhet föreningen eller medlemmarna skall ha rätt att lösa bostadsrätten. Stadgarna skall i så fall ange i vilken ordning lösningsrätten skall tillkomma föreningen och medlemmarna, inom vilken tid lösningsrätten skall göras gällande hos förvärvaren samt efter vilka grunder ersättning för bostadsrätten skall bestämmas och inom vilken tid den skall betalas.

Bostadsrättsföreningen får i stadgarna inta en föreskrift om rätt till lösen av bostadsrätt som skall överlåtas. Stadgarna skall i så fall ange efter vilka grunder ersättning för bostadsrätten skall bestämmas. Lösningsrätten kan i den ordning som stadgarna föreskriver tillkomma föreningen, bostadskooperativ organisation, allmännyttigt bostadsföretag eller kommun. Ett allmännyttigt bostadsföretag får dock tillförsäkras lösningsrätt endast i samband med att företaget överlåter fast egendom eller tomrätt till bostadsrättsföreningen.

En föreskrift om rätt till lösen gäller inte, om överlåtelse sker

1. i syfte att bostadsrättshavaren genom byte skall erhålla annan bostad,

2. till make, makes avkomling, släkting i rätt upp- och nedstigande led, syskon, syskons avkomling eller

## Nuvarande lydelse

## Föreslagen lydelse

någon som varaktigt sammanbor med bostadsrättshavaren och, om bostadsrättshavaren avlidit, överlåtelse sker av dödsboet till någon som varaktigt sammanbott med denne,

3. till en kommun eller av en kommun,

4. genom gåva,

5. genom exekutiv auktion eller offentlig auktion enligt 10, 12 eller 37 §.

## 14 a §

Gäller en föreskrift om rätt till lösen enligt 14 §, skall en bostadsrättshavare, som vill överlåta sin bostadsrätt, skriftligen anmäla detta till föreningen med uppgift om tillträdesdag och begärt pris. Inom en månad från det en sådan anmälan mottogs, skall föreningen fatta beslut om överlåtelsepriset enligt de grunder som anges i stadgarna. I beslutet skall anges vem som har rätt att lösa bostadsrätten och den lösningsberättigades adress. Bostadsrättshavaren äger rätt till kontant betalning för bostadsrätten på överlåtelседagen, om annat ej medges.

Är bostadsrättshavaren inte nöjd med det pris som föreningen beslutat, får bostadsrättshavaren hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom en månad från det denne fick del av beslutet.

Lösningsrätten är förfallen och bostadsrättshavaren berättigad att sälja bostadsrätten till annan inom ett år från det den har förfallit, om

1. bostadsrättsföreningen underlåtit att fatta beslut enligt första stycket och inom tid som där sägs,

2. den lösningsberättigade avstår från sin rätt,

3. lösningsrätten ej görs gällande hos bostadsrättshavaren inom en

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

*månad från det denne i rekommenderat brev anmodat den lösningsberättigade att lösa bostadsrätten till det pris som har beslutats.*

*Den lösningsberättigade får inte tillämpa andra grunder för prissättningen vid försäljning av förvärvad bostadsrätt än de som gällt i förhållande till bostadsrättshavaren.*

## 37 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 33 §, skall föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion så snart det kan ske, om ej föreningen och bostadsrättshavaren kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess brist för vars avhjälpande bostadsrättshavaren svarar blivit botad.

Av vad som influit genom försäljningen får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren. Vad som återstår tillfaller denne.

*Om föreningen har underrättats om pantsättning av en bostadsrätt, är föreningen skyldig att utan dröjsmål underrätta pantshavaren, om bostadsrättshavarens obetalda avgifter till föreningen överstiger en månadsavgift och bostadsrättshavaren dröjer med betalningen utöver två veckor från förfallodagen. Har föreningen försummat sin underrättelseskyldighet, har den vid försäljning enligt första stycket företräde till betalning före pantshavaren, endast i fråga om belopp som förfallit till betalning innan underrättelse borde ha skett.*

## 49 §

Lägenhetsförteckningen skall för varje lägenhet ange

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen.
2. dagen för länsstyrelsens godkännande av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen,
3. bostadsrättshavarens namn.
4. grundavgiften för bostadsrätten.

Uppgifter enligt första stycket skall genast införas i förteckningen när bostadsrätt upplättes.

Underrättas föreningen om pantsättning av bostadsrätt eller ändras

Underrättas föreningen om pantsättning av bostadsrätt eller ändras

*Nuvarande lydelse*

uppgift i förteckningen, skall detta genast antecknas.

Dagen för anteckning skall anges.

*Föreslagen lydelse*

uppgift i förteckningen, skall detta genast antecknas. *Vid överlåtelse av bostadsrätt skall styrkt avskrift av överlåtelseavtal fogas till förteckningen på lämpligt sätt.*

## 51 a §

*En bostadsrättsförening, som har förvärvat eller avser att förvärva hus, får inte vägra en bostadshyresgäst i huset inträde i föreningen, om hyresgästen uppfyller de villkor för medlemskap som föreskrivs i stadgarna och föreningen skäligen kan nöjas med hyresgästen som bostadsrättshavare. Inträde får dock vägras så länge som föreningen inte börjat anta medlemmar bland hyresgästerna.*

## 52 §

Förvärvare av bostadsrätt, som vägrats inträde i föreningen, kan inom en månad från det han fick del av beslutet härom hänskjuta tvisten till hyresnämnden.

Förvärvare av bostadsrätt, som vägrats inträde i föreningen, kan inom en månad från det han fick del av beslutet härom hänskjuta tvisten till hyresnämnden. *Detsamma gäller den som är bostadshyresgäst i föreningens hus och vägrats inträde i föreningen.*

## 60 a §

*En bostadsrättsförenings beslut om förvärv av hyresfastighet för ombildning till bostadsrätt skall fattas på en 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.*

*Vid beräkningen av antalet lägenheter skall hänsyn inte tas till garage, lager eller annan lägenhet som i första hand används som förvaringsutrymme.*

*Protokollet från föreningsstäm-*

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

*man skall innehålla uppgift om hur beräkningen av rösterna har skett och hållas tillgängligt för hyresgästerna och fastighetsägaren.*

*Bestämmelserna i denna paragraf gäller för bostadsrättsförening som är ansluten till rikskooperativ organisation, endast om förvärvet sker genom förköp enligt lagen (1982:000) om förköpsrätt för hyresgäster.*

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1982.

**8 Förslag till****Lag om ändring i lagen (1947:523) om kommunala åtgärder för bostadsförsörjnings främjande m. m.**

Härigenom föreskrivs att 2 § lagen (1947:523) om kommunala åtgärder för bostadsförsörjningens främjande m. m. skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

## 2 §

Kommun är skyldig att genom lämpligt kommunalt organ förmedla lån och bidrag, som utgå av statsmedel i syfte att främja bostadsförsörjningen inom riket eller eljest gälla bostäder och lokaler inom bostadsområde, samt att vid sådan statlig läne- och bidragsverksamhet biträda vid byggnadskontroll och läneförvaltning.

Kommun är skyldig att genom lämpligt kommunalt organ förmedla lån och bidrag, som utgå av statsmedel i syfte att främja bostadsförsörjningen inom riket eller eljest gälla bostäder och lokaler inom bostadsområde, samt att vid sådan statlig läne- och bidragsverksamhet biträda vid byggnadskontroll och läneförvaltning *och utöva insyn i bostadsrättsföreningars verksamhet.*

Genom lämpligt organ skall kommun fortlöpande samla uppgifter om bostadsförsörjningen i kommunen och på begäran underrätta bostadssökande om möjligheterna att få bostad i kommunen, bostädernas belägenhet, storlek och utrustning, bostadskostnader samt andra förhållanden som bostadssökande behöver kännedom om.

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1982.

Bilaga 3Sammanställning av remissyttrandena

Efter remiss har yttranden över betänkandet avgetts av bostadsdomstolen, kammarrätten i Stockholm, domstolsverket, hyresnämnderna i Stockholm, Göteborg och Malmö, socialstyrelsen, bankinspektionen, konsumentverket, bostadsstyrelsen, statens råd för byggnadsforskning, länsstyrelserna i Stockholms, Göteborgs och Bohus samt Malmöhus län, ägarlägenhetsutredningen (Ju 1980:04), kommittén (B 1980:05) om underskottsavdrag, fritidsboendekommittén (Bo 1978:01), Sveriges riksbank, Svenska kommunförbundet, Stockholms kommun, Göteborgs kommun, Malmö kommun, Uppsala kommun, Norrköpings kommun, Sveriges advokatsamfund, Svenska Bankföreningen, Svenska sparbanksföreningen, Svenska Föreningsbankers Förbund, Konungariket Sveriges stadshypotekskassa, Sparbankernas Inteckningsaktiebolag (SPIINTAB), Svensk Bostadsfinansiering AB (BOFAB), Svenska Riksbbyggen, HSB:s Riksförbund, Bostadsföreningarnas Riksförbund (BR), Stockholms Bostadsföreningars Centralförening (SBC), Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB), Hyresgästernas Riksförbund, Sveriges Fastighetsägareförbund, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO), Näringslivets Byggnadsdelegation, Svenska Byggnadsentreprenörföreningen, BR Fastighetsgaranti AB, Fastighetsanställdas förbund, Sveriges Köpmannaförbund, Sveriges Hantverks- och Industriorganisation (SHIO) - Familjeföretagen. Yttranden har dessutom inkommit ifrån riksrevisionsverket, statskontoret, Stockholms Handelskammare, Föreningen Stockholms Bostadsrättsintressenter och AB Bostadsgaranti.

Kommittén (B 1980:05) om underskottsavdrag har anfört att den inte har några synpunkter att lägga på betänkandet.

Svenska Bankföreningen har i sitt yttrande anmärkt att Post- och Kreditbanken, PK-banken, har deltagit i handläggningen av yttrandet och anslutit sig till detta. Sveriges Föreningsbankers Förbund har i sitt yttrande anslutit sig till Svenska Bankföreningens synpunkter. BOFAB har i sitt yttrande anslutit sig till vad Svenska Bankföreningen anfört i fråga om den lång-

fristiga finansieringen.

Sveriges Köpmannaförbund och Stockholms Handelskammare har i sina yttranden anslutit sig till Näringslivets Byggnadsdelegations yttrande.

Länsstyrelserna har bifogat yttranden av Stockholms Fastighetsägareförening, Göteborgs Fastighetsägareförenings Service AB, AB Garnisonen och Helsingborgs kommun.

## 1 BOSTADSDOMSTOLEN

### ALLMÄNNA SYNPUNKTER

Kommitténs uppgift har varit att föreslå lagregler som främjar en mera omfattande övergång från hyresrätt till bostadsrätt utan att detta leder till en ökad segregation på bostadsmarknaden.

I vad mån ett genomförande av huvudlinjerna i det föreslagna regelsystemet skulle få den avsedda effekten, är svårt att avgöra. Man får visserligen förmoda att redan införandet av en hembuisskyldighet för en fastighetsägare i en del fall kan väcka ett intresse hos hans hyresgäster att bilda en bostadsrättsförening, som kan ta över fastigheten. Avgörande för den enskilde hyresgästens ställningstagande till frågan om han verkligen skall köpa en bostadsrätt i huset torde dock vara den privatekonomiska bedömning han gör av situationen. Begränsningar i avdragsrätten för skuldräntor och strängare realisationsvinstbeskattning är exempel på faktorer som kan göra att en övergång till bostadsrätt framstår som ett mindre attraktivt alternativ för en hel del hyresgäster än tidigare. Andra hämmande faktorer ligger inbyggda i själva kommittéförslaget, främst i bestämmelserna om prisreglering vid överlåtelse av en bostadsrätt, låt vara att dessa bestämmelser syftar till att sänka prisnivån för att därigenom motverka bostadssegregationen. - Det förtjänar att i detta sammanhang påpekas att många, oberoende av sin ekonomiska situation, även fortsättningsvis kommer

att föredra den mera obundna boendeform som hyresrätten representerar.

Det regelsystem som kommittén har föreslagit måste dessvärre betecknas som tämligen invecklat. Det framstår som svårhanterligt både för hyresgäster och fastighetsägare. Också ett antal myndigheter av olika slag riskerar att dras in i omständliga och resurskrävande procedurer. Därtill kommer att regelsystemets konsekvenser för fastighetsmarknaden är svåra att överblicka.

Ett visst mått av krångel hade varit lättare att acceptera, om man varit mera övertygad om att ett genomförande av regelsystemet hade lett till en mera omfattande övergång från hyresrätt till bostadsrätt. Hursomhelst föreligger det en påtaglig risk för att ett genomförande av regelsystemet kommer att uppfattas som ett utslag av onödig byråkrati, allrahelst som projektet ju inte är inriktat på att öka antalet bostadslägenheter på de bristorter som närmast berörs. - Det är således tveksamt om fördelarna med förslaget väger över de olägenheter som det kan leda till.

#### SÄRSKILDA SYNUNKTER

##### Förslaget till lag om förköpsrätt för hyresgäster

1. Förslagets rubrik svarar dåligt mot dess innehåll. Mera korrekt vore att det benämndes Lag om förköpsrätt för bostadsrättsföreningar. - Läggs förslaget till grund för lagstiftning, bör den nuvarande förköpslagen (1976:868) i fortsättningen benämnas Lag om förköpsrätt för kommuner.
2. De befogenheter som förslaget tillerkänner ett hyresgästkollektiv har lagts på en av hyresgästerna bildad idéell förening eller bostadsrättsförening. Trots detta används i lagtexten i flera fall uttrycket hyresgästerna för den juridiska person som har tillerkänts befogenheterna. Texten brister således i den klarhet som måste krävas av en lag, och den bör därför omarbetas.

3. Undantaget i 2 § 2 för fastighet som tillhör ett allmännyttig bostadsföretag förefaller vara omotiverat. Det är ju här inte fråga om att tvinga företaget att sälja. Läget är i stället det att företaget har bestämt sig för att överlåta fastigheten. Det saknas då skäl att inte möjliggöra för hyresgästerna att förköpa fastigheten. Skulle det av en eller annan anledning - t ex då fråga är om en överlåtelse mellan allmännyttiga företag - vara önskvärt att den tilltänkta överlåtelsen kommer till stånd, finns ju alltid möjligheten att återropa generalklausulen i punkten 8. - Från de utgångspunkter som här har redovisats kan det sättas i fråga om undantagen enligt punkten 2 över huvud är motiverade.

4. Undantaget i 2 § 5 bör under alla förhållanden utmönstras. Det öppnar möjlighet till illojala förfaranden, som helt kan sätta den föreslagna lagen ur spel. Enligt förslaget är det nämligen ingenting som hindrar att en och samma förvärvare först köper en andel i fastigheten och sedan, genom ett annat köp, resten av fastigheten. I sådana fall då ett andelsköp bör kunna genomföras utan hinder av hyresgästernas förköpsrätt, kan ju generalklausulen i punkten 8 tillämpas.

5. I 3 § första stycket bör anges att intresseanmälan skall göras hos inskrivningsmyndigheten i den ort där fastigheten är belägen.

6. Det kan ifrågasättas, om det inte redan vid en intresseanmälan borde krävas att en bostadsrättsförening hade bildats. Detta synes emellertid vara att uppställa ett alltför strängt krav, som kan motverka lagens syfte. Dessutom skulle länsstyrelserna komma att drabbas av registreringsärenden för bostadsrättsföreningar som kanske aldrig kommer att fungera som sådana. Dock synes initialtröskeln för hyresgästkollektivet böra höjas något, inte minst med tanke på de betydande rättsverkningar som en intresseanmälan får för fastighetsägaren. Lämpligt kan vara att - såsom på andra ställen i lagen - kräva två tredjedelars majoritet inom hyresgästkollektivet. Vidare bör krävas någon form av bevis för att denna majoritet verkligen föreligger. Detta kan ske genom att vederbörande hyresgäster skriftligt

förklarar att de biträder intresseanmälan.

7. I 4 § första stycket och i andra lagrum talas om överlåtelse av egendom. Av 2 § 7 framgår emellertid att förköpsrätt endast avses föreligga, om - som det får förstås - fastighetsägaren avser att sälja eller byta bort fastigheten till någon annan än till en av hyresgästerna bildad bostadsrättsförening. Ordet överlåtelse bör därför genomgående ersättas med köp eller byte. Vidare bör i 2 § klargöras att paragrafen handlar om förvärv som skulle göras av någon annan än en bostadsrättsförening som har bildats av hyresgästerna.

8. Enligt förslaget förfaller förköpsrätten, om en bostadsrättsförening som har antagit ett hembud undandrar sig att fullfölja köpet (7 § första stycket 3). Det har emellertid inte angivits hur lång tid som skall ha förflutit för att förköpsrätten skall vara förfallen. Det är otillfredsställande att rättsförhållandet på detta sätt hålls svävande. Därför bör övervägas att införa en absolut tidsfrist för köpets fullföljande.

9. I 10 § andra stycket finns en bestämmelse av den innebörden att kommunen inom viss tid skall anhängiggöra föreningens talan i tvister mellan föreningen och fastighetsägaren. Föreningens rätt blir med andra ord beroende av att kommunen inom rätt tid hänskjuter tvisten till nämnden. En sådan ordning kan knappast godtas. I stället bör föreningen själv i förekommande fall anhängiggöra sin talan.

10. Dispositionen av de processuella bestämmelserna är inte bra. 7 § andra stycket synes böra placeras närmast efter 5 §. Bestämmelserna i 9 § torde höra hemma närmast efter nuvarande 7 § första stycket. Bestämmelsen i 10 § tredje stycket första mening en synes med fördel kunna tas upp i anslutning till 8 §.- Andra mening i 10 § tredje stycket förefaller vara en ren truism och bör därför slopas.

11. Enligt 12 § andra stycket i den kommunala förköpslagen (1967:868) är förköpsrätten förlorad, om lagfart har beviljats för köparen i strid med 20 kap 7 § 10 jordabalken. Det bör över-

vägas om inte en bestämmelse av samma innebörd borde införas även i den nu aktuella förköpslagen.

12. Andra meningen i 14 § är ägnad att förvirra och bör därför slopas; jfr 17 § lagen (1974:1082) om bostadsdomstol. - Detsamma gäller för övrigt motsvarande bestämmelse i lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m m.

Lagen om ändring i bostadsrättslagen (1971:479)

1. Enligt den föreslagna bestämmelsen i 12 a § andra stycket skall en förvärvare av en bostadsrätt, om förvärvet är ogiltigt på grund av formfel, ha rätt till ersättning av överlåtaren för uppkommen skada. Någon motsvarande föreskrift finns inte i fråga om förvärv av fastighet. Med hänsyn härtill och då den föreslagna bestämmelsen synes sakna praktisk betydelse (se betänkandet s 346) bör bestämmelsen utgå.

2. Vi vill som vår mening framhålla att den föreslagna 60 a § bör införas, oavsett vilken ställning som slutligen tas till det av kommittén föreslagna regelkomplexet i övrigt.

Med anledning av att kommittén i motiven har anfört, att andrahandshyresgäster skall ställas utanför beslutsproceduren vill vi påpeka följande. Det förekommer i viss utsträckning att hyresavtal som formellt är att anse som andrahandsupplåtelser reellt är att betrakta som upplåtelser av fastighetsägaren. Ett slags bulvanförhållande kan med andra ord föreligga. I fastigheter där detta regelmässigt förekommer ställs de boende helt utanför den föreslagna beslutsordningen. Detta är inte godtagbart. Man skulle här kunna överväga att låta hyresnämnderna få pröva frågan om hyresgästernas ställning, jfr f ö 12 kap 48 § jordabalken i hyresrättsutredningens förslag till ändring i sagda balk, SOU 1981:77 s 37.

3. Det synes numera vara en utbredd uppfattning att en bostadsrätt kan pantsättas med skydd för panthavaren mot pantsättarens andra fordringsägare genom s k denuntiation. Direkta lagregler i

ämnet saknas dock. Om lagstiftaren anser det lämpligt med en pantsättning av detta slag bör uttryckliga regler tillskapas.

2 KAMMARRÄTTEN I STOCKHOLM

Sammanfattningsvis finner kammarrätten att anledning föreligger till starka betänkligheter mot de lösningar som förordas i betänkandet och kan därför inte tillstyrka att förslag läggs fram på grundval av detta.

Det är angeläget att den enskilde har ett direkt inflytande över den egna boendemiljön. Bl a ökar förutsättningarna för att han skall finna sig väl till rätta i denna miljö och engagera sig i att fortlöpande förbättra den. Det är därför också önskvärt att goda betingelser skapas för att upplåtelse skall ske med

bostadsrätt, som typiskt sett ger även den som bor i lägenhet stora möjligheter i aktuellt hänseende. Kammarrätten är alltså positiv till den målsättning som har angetts för kommitténs arbete.

Från de synpunkter som har angetts nu är det emellertid svårt att inse att den boendes intresse av att kunna få till stånd en övergång från hyres- till bostadsrätt i praktiken skulle vara mindre när en fastighet ägs av staten, kommun, allmännyttigt bostadsföretag eller annat rättssubjekt, som anges i 2 § 2. i förslaget till lag om förköpsrätt för hyresgäster, än av andra. Om en dylik ordning skapas föreligger risk för att de som bor i sådana hus kommer att uppleva det som diskriminerande att de är betagna de möjligheter att påverka boendeformen som föreligger för andra kategorier av hyresgäster. Kammarrätten förordar därför att, om förslaget skulle genomföras, det aktuella undantaget får utgå. En annan sak är att överlåtelse från dessa rättssubjekt torde vara sällsynta och att den praktiska effekten därför ej kan väntas bli så stor.

Vad härefter angår formerna för att underlätta övergången från hyres- till bostadsrätt finner kammarrätten att anledning föreligger till avsevärda betänkligheter mot kommitténs förslag.

Som utvecklas närmare i fortsättningen är det å ena sidan inte osannolikt att reformen, om den genomförs, särskilt på sikt blir något av ett slag i luften. Å andra sidan är förslaget i sig ägnat att medföra en avsevärt ökad byråkrati och att försvåra fastighets-handeln.

Möjlighet för hyresgästerna att få till stånd en över-

gång från hyres- till bostadsrätt föreligger enligt förslaget endast när fastigheten överlåts. En förutsättning för att en sådan övergång skall komma till stånd i denna situation är att hyresgästerna i tid dessförinnan har skapat en särskild intresseförening med sikte på att, om försäljning blir aktuell, överta fastigheten. De skall dessutom ha gjort en intresseanmälan hos inskrivningsmyndighet och vid behov upprepa anmälan vartannat år. Föreningen skall också hållas vid liv intill dess försäljning blir aktuell. Kammarrätten befarar att det kommer att bli svårt för hyresgästerna att på detta sätt organisera sig med sikte på att vid en okänd tidpunkt i framtiden överta fastighet och - framför allt - att vidmakthålla intresset. Detta gäller särskilt sedan någon tid har gått efter en eventuell reform.

Den mest sannolika situationen för ett engagemang i aktuellt hänseende från hyresgästernas sida synes vara om fastigheten är på väg att komma eller just har kommit i händerna på en person som de upplever som olämplig. I den situationen är det emellertid inte möjligt för hyresgästerna att hinna vidta de åtgärder som förslaget förutsätter.

Om de farhågor som har uttalats nu besannas, har en tyngande och ganska omfattande lagstiftning genomförts och gäller utan att den fyller en sådan funktion att den framstår som tillräckligt motiverad. Därtill kommer att den i de fall, där den slår, medför de betydande nackdelar som beskrivs i det följande.

Å andra sidan är det möjligt att det kan finnas personer som finner det förenligt med sina intressen att mera yrkesmässigt söka i större omfattning få till stånd intresseföreningar av det slag som är aktuellt

här samt att mot ersättning stå för arrangemangen för dessas bildande och bestånd.

Det kan till en början vara tveksamt om det verkligen alltid är i hyresgästernas intresse att, kanske utan att i förväg vara medvetna om konsekvenserna, på så sätt dra på sig kostnader och annan omgång för den osäkra möjligheten att en överlåtelse skall bli aktuell.

Klart är att en lagstiftning i enlighet med förslaget är ägnad att medföra att fastighetshandeln fördröjs, kompliceras och fördröjas i de fall där intresseanmälan föreligger. Detta är en påtaglig olägenhet, särskilt som fördröjningen likaväl som kostnaderna kan bli betydande i det enskilda fallet. Man måste vara medveten om att det kan finnas ett klart legitimt behov av att en fastighet får säljas snabbt, t ex för att möjliggöra ett ackord eller på annat sätt hindra en konkurs. Risk föreligger också, trots bestämmelsen i 2 § 8 i förslaget till lag om förköpsrätt för hyresgäster, att värdet av tillskapade sk naturliga fastighetskomplex minskar.

En särskild komplikation utgör de dubbla förköpsmöjligheter som föreligger, nämligen dels för kommun och dels när intresseanmälan har skett, för hyresgäster. Detta gäller särskilt som fristerna och reglerna i övrigt för de olika förköpen inte stämmer överens. För fastighetsägarna måste detta vara förvirrande. Hyresgästerna kan komma i den situationen att deras intresse får vika för kommunens (jfr bet s 172 f). I så fall har de i onödan lagt ner arbete och kostnader i syfte att själva få förvärva fastigheten. Skulle kommunen senare sälja denna vidare till någon enskild hyresgästerna inte enligt förslaget någon rätt att lösa den till sig.

Förslaget bygger på att intresseanmälan skall göras till inskrivningsmyndighet och med regelbundna mellanrum förnyas hos denna samt antecknas i fastighetsbok. Med hänsyn härtill finner kammarrätten beklagligt att betänkandet inte har remitterats till någon inskrivningsmyndighet eller överhuvud till några allmänna domstolar, till vilkas ansvarsområde inskrivningsväsendet hör och som därför har särskilda möjligheter att bedöma effekterna i aktuellt hänseende. Enligt kammarrättens uppfattning är förslaget, om det genomförs och kommer till mera beaktansvärd användning, ägnat att medföra en hel del merarbete och ibland en ganska invecklad prövning (se t ex bet s 336 f, 342, 344) för inskrivningsmyndigheterna. Därmed föreligger risk för förlängda expeditionstider med de nackdelar för realkrediten och fastighetshandeln som detta medför. Det är att märka att det hitintills har ansetts angeläget att söka hålla antalet anteckningar i fastighetsböckerna (resp antalet uppgifter i databasen när data har införts) så lågt som möjligt.

I denna del vill kammarrätten slutligen påpeka att anslutningskravet enligt 5 § andra stycket i förslaget till lag om förköpsrätt för hyresgäster inte överensstämmer med de föreskrifter som är avgörande för uppdelningen mellan s k äkta och oäkta bostadsrättsföreningar, se 24 § 3 mom kommunalskattelagen (1928:370); anvisning 3 till sagda lagrum och riksskatteverkets meddelande RSV Dt 1976:43. Om förslaget genomförs, föreligger därmed risk för att fall kan förekomma där väl en bostadsrättsförening kommer till stånd - genom anslutning företrädesvis från hyresgäster med mindre lägenheter - men fastigheten likväl skattemässigt betraktas som en hyresfastighet. Det ligger i öppen dag att en sådan ordning kan missleda hyresgästerna och medföra allvarliga ekonomiska konsekvenser för dem.

Kammarrätten föreslår att, om förslaget skulle genomföras, de båda majoritetsreglerna bringas i överensstämmelse med varandra. Härvid synes övervägande skäl tala för att, i enlighet med vad som gäller i det skatterättsliga sammanhanget, viss hänsyn också tillmäts storleken av den lägenhetsyta som respektive hyresgäster förfogar över.

I syfte att förebygga att "övervinster" skall uppkomma vid överlåtelse av bostadsrätt föreslår kommittén att stadgarna för bostadsrättsförening i framtiden skall få innehålla föreskrifter om begränsningar av överlåtelseätten och överlåtelsevärdet.

Det är möjligt att en sådan ordning skulle göra flera kommuner benägna att utnyttja bostadsrättsinstitutet. Kammarrätten finner emellertid att starka både principiella och praktiska invändningar föreligger mot förslaget i denna del och avstyrker därför att det genomförs.

Problemet med eventuella övervinster synes naturligen böra angripas genom åtgärder inom ramen för realisationsvinstbeskattningen. En särskild kommitté arbetar också med denna fråga och har angett att den inom kort i ett betänkande kommer att föreslå avsevärt skärpta regler i fråga om realisationsvinstbeskattningen vid överlåtelse av bostadsrätt. Ställning till övervinstfrågan kan därmed tas i sitt naturliga sammanhang. Man bör kunna utgå från att detta förslag i förening med aviserade nya regler om avdrag för gäldräntor kommer att leda till en ordning som medför att ett eventuellt övervinstproblem undanröjs.

Om man, när statliga eller kommunala lån föreligger, vill förebygga att hela "inflationvinsten" härav kommer bostadsrättshavarna till del, synes det kunna ske genom att lånen indexregleras.

Från principiell synpunkt synes de föreslagna begränsningsreglerna vara svårörenliga med den ekonomiska föreningens - i detta fall bostadsrättsföreningens - generella huvudsyfte enligt gällande lag, nämligen att främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Se 1 § lagen (1951:308) om ekonomiska föreningar. Kammarrätten hänvisar till vad justitiekanslern som inte heller har erhållit betänkandet på remiss, anför (s 3 ff) i sitt beslut den 23 december 1981, dnr 314-81-21, med anledning av klägomål mot länsstyrelsens i Stockholms län beslut att registrera stadgarna för Riksbyggens Bostadsrättsförening Värmdöhus nr 1 i Värmdö kommun. - Den tänkta kopplingen mellan bostadsrättsföreningarna och respektive kommuner är invecklad (se t e x s 297 f) samt ter sig både teoretiskt och praktiskt tveksam.

En särskild nackdel med den föreslagna regleringen är att den skulle medföra att det i framtiden kommer att finnas bostadsrättsföreningar som medför vitt skilda ekonomiska konsekvenser för ägarna - ett bostadsrättsföreningarnas A- respektive B-lag - t o m i samma kommun. För den enskilde blir bostadsmarknader än mer förvirrande. Risk föreligger att den bostadsökande går in i en förening med begränsningsklausuler utan att vara medveten om saken med de negativa ekonomiska konsekvenser för honom som det medför. Det sagda gäller särskilt i fråga om personer som har mer begränsade erfarenheter och mindre kvalificerad utbildning. Fara föreligger också för ökad bostadssegregation.

3 DOMSTOLSVÄRKET

Domstolsverket har begränsat sin granskning till att huvudsakligen avse konsekvenserna ur handläggningssynpunkt för inskrivningsmyndigheterna, hyresnämnderna och bostadsdomstolen.

Verket anser sig således inte böra ta närmare ställning till de föreningsrättsliga och bostadspolitiska överväganden som förslaget innehåller. Den föreslagna lagen om förköpsrätt för hyresgäster är emellertid komplicerad och ställer stora krav på engagemang och kunskap hos hyresgästerna för att de skall kunna påkalla rätt till förköp av hyresfastighet. Det finns därför anledning anta att lagen kommer att tillämpas i mycket liten omfattning och sålunda möjligheterna att hos inskrivningsmyndigheten ge in intresseanmälan och att hos hyresnämnden påkalla prövning i anledning av förköpsrätten kommer att utnyttjas i endast enstaka fall. Mot den bakgrunden kan det sättas i fråga om den föreslagna lagen kommer att leda till den betydande övergång från hyresrätt till bostadsrätt som förutsätts i direktiven.

Inskrivningsmyndigheterna kommer att beröras av förslaget särskilt vid två skilda situationer, dels då intresseanmälan ges in, dels då myndigheterna skall pröva om en lagfartsansökan från annan än en av hyresgästerna bildad bostadsrättsförening skall bifallas helt eller förklaras vilande enligt 20 kap 7 § 10 a p JB. Även om inskrivningsmyndighetens prövning enligt förslaget avses vara av endast formell natur kan handläggningen i vissa fall befaras bli besvärlig och tungrodd.

Innan inskrivningsmyndigheten kan fatta beslut om anteckning i fastighetsboken i anledning av en intresseanmälan krävs en omfattande utredning. Inskrivningsmyndigheten måste till att börja med konstatera att fastigheten utgör eller ingår i en hyreshusenhet enligt fastighetstaxeringen, att fastigheten innehåller minst fem lägenheter och att den inte ägs direkt eller indirekt av stat eller kommun. Inskrivningsmyndigheten måste vidare pröva om anmälan gjorts på behörigt sätt. Slutligen måste inskrivningsmyndigheten kunna konstatera att hyresgästerna i flertalet uthyrda lägenheter har förklarat sig intresserade av en övergång till bostadsrätt. Om den prövning som inskrivningsmyndigheten sålunda gör utmynnar i ett beslut om anteckning i fastighetsboken skall fastighetsägaren och föreningen underrättas därom. Kommittén förutsätter vidare att regeringen bör utfärda föreskrifter om att inskrivningsmyndigheten skall underrätta fastighetsägaren om vad denne har att iaktta med anledning av att anteckning om intresseanmälan gjorts.

När någon annan än en av hyresgästerna bildad bostadsrättsförening ansöker om lagfart på grund av förvärv av hyresfastighet kan flera tillämpningsproblem uppkomma då inskrivningsmyndigheten skall pröva om ansökan skall bifallas helt eller förklaras vilande enligt 20 kap 7 § 10 a p JB. Enligt sistnämnda lagrum skall ansökan förklaras vilande om förvärvet är beroende av hyresgästers förköpsrätt eller om villkoren för förvärvet prövas av hyresnämnden. I specialmotiveringen anför kommittén att även om intresseanmälan gällde den dag ett förvärv ägde rum, skall full lagfart meddelas en köpare som visar att hyresgästerna godkänt förvärvet eller att de inte har påkallat prövning hos hyresnämnden. Om förvärvaren inte inkommer med dylik utredning torde inskrivningsmyndigheten behöva bereda förening för hyresgästerna och eventuellt den lagfarne ägaren tillfälle att yttra sig över förvärvarens lagfartsansökan, se 19 kap 10 § JB. Först när yttrande har kommit in eller, om någon underlåter att avge yttrande inom förelagd tid, när tiden har löpt ut kan inskrivningsmyndigheten ta ställning till om lagfartsansökan skall bifallas helt eller förklaras vilande. Om föreningen mot förvärvarens bestridande påstår att förköpsrätten inte har förfallit, tex därför att tiden för antagande av hembud ännu inte löpt ut, torde inskrivningsmyndigheten, innan den kan ta ställning till om förvärvet är

beroende av hyresgästens förköpsrätt, behöva införskaffa utredning om vid vilken tidpunkt föreningen delgavs fastighetsägarens hembud och eventuellt om föreningen bevakat förköpsrätten på föreskrivet sätt. Om vidare förvärvaren mot bostadsrättsförenings bestridande påstår att förköpsrätten förfallit på grund av att föreningen har undandragit sig att underteckna köpehandling, torde inskrivningsmyndigheten behöva föranstalta om en i vissa fall omfattande utredning i frågan. Inskrivningsmyndigheterna synes i vissa fall, i brist på möjlighet att hänvisa parterna till prövning av hyresnämnd, behöva ingå i en materiell prövning av om den föreslagna förköpslagens olika bestämmelser om hembud, bevakning och antagande av hembud har iakttagits. Kommittén torde inte ha förutsatt dessa konsekvenser av förslaget.

Utöver de nu nämnda situationerna kan inskrivningsmyndigheternas arbetsbörda förväntas öka till följd av att utomstående kommer att begära upplysningar om anteckningar angående intresseanmälan finns införda i fastighetsboken. Detta torde komma att gälla inte minst kommunerna som enligt 10 § i den föreslagna lagen om förköpsrätt för hyresgäster åläggs att i vissa fall kontrollera om intresseanmälan gäller.

Enligt domstolsverkets mening kan det inte komma i fråga att inskrivningsmyndigheterna åläggs att ingå i annat än formella prövningar vid tillämpning av den föreslagna lagen om förköpsrätt för hyresgäster. Även i övrigt anser verket att bördan av de uppgifter som åläggs inskrivningsmyndigheterna enligt förslaget underskattats av utredningen.

För hyresnämnderna och bostadsdomstolen innebär förslaget att nya måltyper tillförs. Vissa mål kan förutses bli komplicerade. Visserligen kan antalet mål beräknas bli relativt fåtaliga. Detta innebär å andra sidan att hyresnämnderna och bostadsdomstolen inte kan förvärva någon större rutin av målen. Varje mål kommer därför att medföra ett betydande arbete. På grund härav kan det inte uteslutas att i varje fall hyresnämnderna kan få en ökad arbetsbelastning om förslaget godtas.

Den föreslagna lagen om förköpsrätt för hyresgäster anknyter till och skall i skilda situationer tillämpas jämsides med flera andra lagar, bl a lagen om förvärv av hyresfastigheter m m, förköpslagen och lagen om

vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m.m. Regelsystemet blir genom förslaget mycket svåröverskådligt. Tillämpningen av de skilda bestämmelserna blir i vissa fall omständlig. Som exempel på detta kan nämnas följande. En fastighetsägare överlåter sin fastighet till någon annan än en av hyresgästerna bildad bostadsrättsförening. Föreningen kan därvid begära att hyresnämnden prövar om överlåtelsen strider mot 8 § lagen om förköpsrätt för hyresgäster. Samtidigt kan kommunen påkalla att hyresnämnden prövar frågan om förvärvstillstånd för köparen enligt lagen om förvärv av hyresfastighet m.m. I detta läge kan kommunen inte utöva sin förköpsrätt på grund av den föreslagna bestämmelsen i 3 § 2 p förköpslagen. Hyresnämnden har därvid att först i ett särskilt mål, där partställningen utgörs av föreningen å ena och fastighetsägaren och köparen å andra sidan, avgöra den av föreningen väckta frågan. Ogillas föreningens talan skall hyresnämnden därefter - förutsatt att kommunen i detta läge inte beslutar sig för att utöva sin förköpsrätt - i ett nytt mål, där partställningen utgörs av köparen å ena och kommunen å andra sidan, avgöra frågan om köparens förvärvstillstånd. Handläggningen kompliceras ytterligare i de fall talan mot hyresnämnds avgörande förs hos bostadsdomstolen samt, om kommunen beslutar att utöva sin förköpsrätt, talan mot beslutet förs hos regeringen.

Domstolsverket anser sammanfattningsvis att det kan ifrågasättas om lagförslaget är ägnat att tillgodose de bostadspolitiska syften som avses i direktiven samt att i varje fall inskrivningsmyndigheterna och hyresnämnderna kan förutses få betydande svårigheter vid tillämpningen av de föreslagna bestämmelserna. Mot denna bakgrund avstyrker domstolsverket att förslaget leder till lagstiftning.

4 HYRESNÄMNDEN I STOCKHOLMFörslaget till lag om förköpsrätt för hyresgäster

Kommittén föreslår att en särskild lag om förköpsrätt för hyresgäster införs vid sidan av gällande förköpslags regler om kommunal förköpsrätt och lagen om förvärv av hyresfastighet m.m. (tillståndslagen). För att främja ett ökat boendeinflytande i bostadsrättsform föreslås föreskrifter om ett hembudsförfarande som sträcker sig över sex månader. Frågan om förköpsrätt för hyresgästerna behöver emellertid inte avgöras inom denna tidsram. Om hyresgästerna antar fastighetsägarens hembud, innebär det nämligen bara att hyresgästerna är bevarade vid sin rätt att före annan teckna avtal om köp med fastighetsägaren (s. 187). Uppstår det tvister under hembudsförfarandet eller eljest före köpslutet, ankommer det på hyresnämnden att på yrkande av fastighetsägaren eller hyresgästerna pröva frågan om förköpsrätten. Om nämnden finner att förköpsrätten fortfarande består, fortgår förfarandet utan någon bestämd tidsgräns.

Enligt hyresnämndens bedömning skulle en så utformad förköpsrätt innebära stora svårigheter för fastighetsomsättningen och sådana begränsningar av marknadsvärdet som knappast är förenliga med principerna i gällande expropriationslagstiftning. De föreslagna föreskrifterna skulle vidare medföra en icke obetydlig belastning av inskrivningsmyndigheten i det förberedande skedet. Som utvecklas i det följande kan belastningen på hyresnämnden antas bli

avsevärd genom tvister i samband med hembuds-förfarandet och genom den föreslagna ordningen för samordning med tillståndslagen och gällande förköpslag.

Med denna tunga apparat vill kommittén främja övergångar från hyresrätt till bostadsrätt och öka hyresgästernas inflytande vid utbildningar. Inget i de utredningar kommittén redovisar tyder emellertid på att en rättslig reglering av det slag som föreslås skulle stimulera till utbildning av hyresrätter. Och ju tyngre det rättsliga förfarandet är, desto mindre utrymme torde det bli för verkligt engagemang från hyresgästernas sida att delta i utbildningen.

Det finns enligt hyresnämndens mening särskild anledning att ställa sig avvisande till förslaget om särskild förköpslagstiftning med hänsyn till de alternativa, betydligt enklare vägar som står till buds för att stärka ställningen och förhandlingspositionen för de boende i den fastighet som blir föremål för utbildning (jfr s. 34). Ett sådant alternativ är en utvidgad kommunal förköpsrätt för utbildning. Även kommittén är medveten om att alternativet har flera fördelar från praktisk synpunkt (s. 173). Det ger enligt kommittén bl.a. förutsättningar för hyresgästerna att kunna bilda förening och ordna med utbildning i ett långsammare tempo än inom ramen för det av kommittén förordade förfarandet. Mot detta anför kommittén endast tidsaspekten och hänvisar till att departementschefen i prop. 1978/79:214 har förklarat sig inte vara beredd att förlänga tremånadersfristen i gällande förköpslag. Hyresnämnden finner denna argumentering från kommitténs sida svår att följa med hänsyn till den tidsutdräkt som enligt ovan blir följd, om kommitténs förslag till särskild förköpslag genomförs. Den konstruktion som kommittén har stannat för framstår som än märkligare mot bakgrunden av att kommittéförslaget också innebär att den kommunala förköpsrätten enligt gällande förköpslag skall kunna omintetgöra hela den omständliga proceduren med hembud och förköpsrätt för hyresgästerna. I sammanhanget vill hyresnämnden <sup>också</sup> framhålla att redan de nya bestämmelser till skydd för hyresgästerna i samband med utbildning, vilka trädde i kraft den 1 oktober 1981, påtagligt motverkar att fastighetsägare utbildar hyresfastigheter till bostadsrätt utan att samråda med hyresgästerna. Inflytandet för hyresgästerna skulle ytterligare

kunna förstärkas genom föreskrifter i tillståndslagen att förvärvstillstånd skall vägras en bostadsrättsförening, om inte sökanden visar att en majoritet av hyresgäster i fastigheten har samtyckt till förvärvet (jfr justitiedepartementets promemoria om hyresgästinflytandet vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt, dnr 2415/80).

Som ett skäl att godta de föreslagna reglerna, trots de olägenheter som följer med, framhåller kommittén upprepade gånger att hembudsförfarandet i första hand syftar till att få i gång förhandlingar mellan parterna (t.ex. s. 169 och 179). Även om det kan synas självklart vill hyresnämnden framhålla att en lagstiftning måste bedömas efter de föreskrifter som den innehåller. En otymplig lagstiftning kan inte försvaras med att den dock inte hindrar parterna från att frivilligt träffa uppgörelse.

På grund av det anförda avstyrker hyresnämnden bestämt förslaget till lag om förköpsrätt för hyresgäster.

Om förslaget ändå skall genomföras, vill hyresnämnden göra följande påpekanden beträffande lagens närmare utformning.

I betänkandet (s. 184) sägs att det av inskrivningsdomarens underrättelse till fastighetsägaren om intresseanmälan skall framgå på vilken adress hembudet skall delges. Lagförslaget innehåller ingen föreskrift på denna punkt. Särskilt med tanke på att krav ej ställs på att en bostadsrättsförening skall bildas redan innan en intresseanmälan lämnas, kan uppenbarligen delgivningssvårigheter uppkomma för fastighetsägaren. Det är exempelvis inte säkert att någon firmatecknare har utsetts och inte heller att styrelsen längre är anträffbar på en uppgiven adress. Enligt hyresnämndens mening bör frågan om formen för överlämnande av fastighetsägarens hembud lösas enligt samma principer som föreslås gälla beträffande hyresgästernas bevakning av förköpsrätten och antagande av hembudet. Härvid fordras en föreskrift att hembudet kan fullgöras genom rekommenderat brev under den adress som har uppgetts i intresseanmälan.

Vad gäller intresseanmälan reagerar hyresnämnden också mot kommitténs uppfattning (s. 184) att man inte behöver ställa några

större krav på bevisning om hyresgästernas intresse att utöva förköpsrätt vid tiden för intresseanmälan. Nämnden vill här erinra om att intresseanmälan enligt förslaget är en rättshandling med betydande verkningar för fastighetsägaren.

Kommittéförslaget är så konstruerat att hyresgästerna måste göra en ny intresseanmälan efter tvåårstidens utgång, även om ett hembud har lämnats dessförinnan (s. 337). Lagförslaget synes dock inte innebära att förköpsrätten förfaller, om en intresseanmälan inte förnyas under hembudsförfarandet. Fastighetsägaren kan följaktligen bli tvungen att påbörja ännu ett hembudsförfarande, om en ny intresseanmälan görs strax efter det att en tidigare intresseanmälan har upphört att gälla men innan fastigheten har förvärvats av annan än hyresgästerna. Hyresnämnden menar att denna konsekvens inte kan accepteras ens med kommitténs utgångspunkter.

Hyresgästernas antagande av hembudet medför att förköpsrätten består även efter sexmånadersfristens utgång i avvaktan på ett köpeavtal. Lagförslaget innehåller ingen särskild sanktion för det fall att bostadsrättsföreningen sedan utan anledning vägrar att underteckna köpeavtalet. Ett hembudsförfarande kan emellertid ha åsamkat fastighetsägaren betydande förluster genom att han har fått avstå från en annan försäljning, särskilt om förfarandet har dragit ut på tiden utöver de sex månaderna utan att leda till något köpeavtal. Hyresnämnden ifrågasätter starkt om det är förenligt med rättssäkerhetssynpunkter att på detta sätt bygga upp en ordning där gjorda utfästelser kan ryggas helt utan påföljder. Motsvarande gäller i viss mån även i fråga om hyresgäster som har biträtt ett beslut om fastighetsförvärv men sedan inte vill ansluta sig som medlemmar i bostadsföreningen. Här anvisar kommittén dock den vägen att föreningen i vissa fall bör kunna få hyresavtalet upplöst enligt 12 kap. 46 § första stycket 10 jordabalken (s. 116). Fastighetsägaren är å andra sidan beroende av att stå fast vid sitt hembud, om han vill sälja fastigheten inom något så när överskådlig tid efter hembudets avgivande. Men även här kan konsekvenserna bli mycket otillfredsställande, om fastighetsägaren avstår från att fullfölja affären sedan hyresgästerna ådragit sig kostnader med anledning av hembudet (jfr uppgifterna på s. 107 om bostadsföreningars kostnader för

värdering etc.)

### Hyresnämndens prövning

Antalet ärenden, som årligen inkommer till hyresnämnden, stiger snabbt. Under 1981 kommer antalet att uppgå till ca 17 000, vilket utgör en ökning med 3 000 ärenden sedan 1980. Trots att antalet inkomna ärenden per år nästan har tredubblats sedan början av 1970-talet, har nämnden under denna tidsperiod erhållit endast relativt obetydliga personalförstärkningar. Arbetsläget vid nämnden är därför synnerligen ansträngt. Antalet balanserade ärenden har under innevarande år stadigt legat över 8 000. Enligt lagen om arrendenämnder och hyresnämnder skall nämnden - utan inskränkning med avseende på olika kategorier av ärenden - handlägga ärenden skyndsamt. Tillströmningen gör dock att det inte har kunnat undvikas att ärenden i viss utsträckning inte kan tas upp till prövning förrän man har passerat tidpunkten för hyresavtalets upphörande enligt verkställd uppsägning.

Mot denna bakgrund är frågan i vad mån hyresnämndens resurser skulle tas i anspråk genom kommitténs olika förslag av särskilt intresse. Bl.a. följande tvistefrågor skall enligt förslaget till lag om förköpsrätt för hyresgäster avgöras av nämnden på yrkande av fastighetsägaren eller hyresgästerna.

- Frågor om hembudsskyldighetens omfattning när flera fastigheter utgör en taxeringsenhet (1 § lagförslaget, jfr s. 192 och 335) samt frågor om undantag från förköpsrätten (2 § lagförslaget). Vissa av dessa frågor kan även komma under inskrivningsmyndighetens prövning, som emellertid avses bli rent formell (s. 181) och som endast skall avse om en intresseanmälan gäller eller ej.
- Frågor om innebörden av hembudet (4 § lagförslaget). Hyresnämndens prövning i detta avseende berörs endast i ett särskilt yttrande (s. 319) men frågor av detta slag kan även enligt kommitténs förslag uppkomma i tvister mellan parterna.
- Frågor om bevakning av förköpsrätten har skett på rätt

sätt och inom föreskriven tid (5 § lagförslaget). Nämndens prövning kan även påkallas rörande frågan om fastighetsägaren utan oskäligt dröjsmål har lämnat hyresgästerna besked om brist i bevakningen (7 § andra stycket lagförslaget).

- Frågor om hembudet har antagits på rätt sätt och inom föreskriven tid (6 § lagförslaget).
- Övriga frågor om förlust av förköpsrätten (7 § första stycket lagförslaget). Här avses bl.a. frågor om verkan av passivitet från endera partens sida efter hembudets antagande.
- Frågor om villkoren för förvärv av annan än hyresgästerna (8 § lagförslaget). Prövningen är samordnad med förfarandet enligt tillståndslagen och gällande förköpslag (10 och 11 §§ lagförslaget). Systemet blir med nödvändighet invecklat men hyresnämnden vill ändå ifrågasätta om inte en mera lättgänglig beskrivning kan åstadkommas än den som finns i betänkandet (s. 189-192). För nämnden framstår vissa delar av kommitténs utläggning som förvirrande (t.ex. s. 189 andra stycket fjärde meningen och s. 191 fjärde stycket tredje meningen).

Vidare kan förslaget till ändringar i bostadsrättslagen föranleda nya typer av ärenden hos hyresnämnden bl.a. i form av tvister om överlåtelsepris enligt 14 a § förslaget till ändringar i nämnda lag.

Det finns enligt hyresnämndens bedömning anledning att räkna med att den föreslagna lagen om förköpsrätt för hyresgäster lätt kan leda till tvister mellan fastighetsägare och hyresgäster. I synnerhet tvister om vilken part, som har förorsakat att ett förvärv inte har fullföljts efter hembudets antagande, kan bli komplicerade. Även de föreslagna reglerna om hyresnämndens prövning i den ordning som anges i 10 och 11 §§ lagförslaget innebär risk för att hyresnämndens resurser alltför mycket kommer att bindas i enstaka svåra ärenden.

Hyresnämnden vill också erinra om att prövning av den typ av fastställelsetalan, som aktualiseras av den föreslagna lagstiftningen,

är främmande för hyresnämndens verksamhet.

I betänkandet anförs (s. 198) att det saknas anledning att förmoda att hyresnämndernas arbetsbörda kommer att öka i någon större utsträckning, om kommittéförslaget genomförs. Denna förmodan torde utgå från uppfattningen att lagen om förköpsrätt för hyresgäster i stort sett bara skulle komma att fungera som ett instrument för att få till stånd frivilliga överenskommelser om fastighetsförvärv för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Även om denna förmodan är riktig - vilket hyresnämnden betvivlar - måste <sup>man</sup> räkna med att varje ärende som hänskjuts till nämndens prövning enligt den särskilda förköpslagen blir betydligt mera arbetskrävande än hyresnämndsärenden är normalt. Det ställer hyresnämnden - om inte nämndens resurser förstärks kraftigt trots det statsfinansiella läget - i en omöjlig valsituation: att antingen skjuta upp förköpsärendena för att inte det stora antalet mindre resurskrävande ärenden skall behöva vänta orimligt länge eller också låta läget snabbt bli ohållbart beträffande andra ärenden än förköpsärendena. På sikt skulle naturligtvis den sistnämnda konsekvensen drabba hela verksamheten vid hyresnämnden.

Det kan noteras att kommittén framhåller (s. 188) att hyresnämnden bör behandla förköpsärendena med förtur. Det framgår inte hur kommittén tänker sig att denna anvisning skall kunna samordnas med den tidigare nämnda föreskriften om skyndsam handläggning av alla typer av hyresnämndsärenden.

Hyresnämnden får med anledning av det anförda hemställa att förslaget till lag om förköpsrätt för hyresgäster i vart fall inte genomförs utan att statsmakterna samtidigt är beredda att kraftigt förstärka hyresnämndens resurser.

#### Övriga synpunkter

Enligt hyresnämndens mening är det önskvärt både att reglerna för ombildning till bostadsrätt är allmängiltiga och att bostadsrättsbegreppet i sig är enhetligt. Kommitténs förslag föranleder därför nämnden att anföra följande.

Om en särskild lag om förköpsrätt för hyresgäster genomförs, kan det uppfattas som orättvist och stötande att hyresgäster i hus ägda av allmännyttiga bostadsföretag skall sakna förköpsrätt. Enligt hyresnämndens förmenande borde de allmännyttiga bostadsföretagens berättigade intressen kunna tillgodoses utan att hyresgästerna i allmännyttigt ägda hus helt behöver särbehandlas i denna fråga. I en förköpssituation borde nämligen obillighetsregeln i 2 § 8 lagförslaget om förköpsrätt för hyresgäster kunna tillämpas vid en avvägning mellan bolagets och hyresgästernas motstående intressen.

Vidare har hyresnämnden svårt att inse det befogade i den föreslagna undantagsregeln i 60 a § fjärde stycket bostadsrättslagen. Man kan med fog fråga sig om hyresgästernas inflytande bör vara mindre i det fall att en till en riksorganisation knuten bostadsrättsförening förvärvar ett hyreshus än i det fall att en fristående bostadsrättsförening gör det. Till bilden hör också att dessa rikskooperativa föreningar är undantagna från tillståndslagens tillämpningsområde.

Kommitténs förslag beträffande hembud och prisföreskrifter vid överlåtelse av bostadsrätt innebär att olika rättigheter och skyldigheter kommer att gälla i skilda bostadsrättsförhållanden. Hyresnämnden ifrågasätter om detta är lämpligt. Det förefaller inte otroligt att vissa typer av bostadsrätt snarast kommer att uppfattas som en sorts hyresrätt medan andra - utan hembudsskyldighet och prisföreskrifter - torde jämföras med äganderätt.

I övriga delar föranleder betänkandet ingen erinran av hyresnämnden från de synpunkter nämnden har att bevaka. Tvärtom är nämnden positiv till kommitténs förslag till nya bestämmelser om upprättande av ekonomisk plan i ombildningsfall. Nämnden anser också att det föreslagna tillägget till bestämmelserna om intygs-givare utgör en välbehövlig förbättring av de nuvarande reglerna. Vidare vill nämnden uttrycka sin uppskattning av det arbete kommittén nedlagt för att klarlägga regelsystemet kring äldre bostadsföreningar.

5 HYRESNÄMNDEN I GÖTEBORGFörslaget till lag om förköpsrätt för hyresgästerInledande synpunkter

Som hyresnämndens genomgång kommer att visa är det föreslagna förköpsförfarandet komplicerat och vid tillämpningen kan åtskilliga svårigheter uppstå för de handläggande myndigheterna och berörda parter.

Redan nu föreligger ett komplicerat system vad gäller samverkan mellan lagen om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom, lagen om förvärv av hyresfastighet (tillståndslagen), förköpslagen och jordabalken. Den föreslagna lagstiftningen innebär ytterligare samordningsproblem. Så till exempel är inskrivningsmyndighet, kommun och hyresnämnd inkopplade i olika skeden av förfarandet. Hyresnämnden anser att alla möjligheter att förenkla systemet måste övervägas. Så få myndigheter som möjligt bör vara inkopplade och handläggningsrutinerna bör göras så enkla som möjligt.

Såvitt gäller hyresnämndernas befattning med förköpsärenden bör denna begränsas i ett avseende. Enligt kommitténs förslag kan frågor om förköpsrättens bestånd m m komma under hyresnämndens prövning dels i ett fristående förfarande (9 § förslaget till lag om förköpsrätt för hyresgäster), dels i samband med prövning enligt bl a tillståndslagen (10 och 11 §§ nämnda förslag). Enligt hyresnämndens mening bör endast sistnämnda ordning för prövning av tvistefrågor införas.

Kommittén har i betänkandet (s 245) berört de problem

som kan uppstå, om villkoren i ett hembud inte medger den inlåning av halva lånesumman som förutsätts i det föreslagna systemet med kapitalmarknadsreverser. Hyresnämnden ifrågasätter om kommittén inte har underskattat de svårigheter som i en sådan situation kan uppstå för hyresgästerna. Risk föreligger att hyresgästerna i inte så få fall tvingas avstå från köp till förmån för en annan mera kapitalstark köpare.

#### Synpunkter beträffande särskilda paragrafer i förslaget

2§. I 3 och 5 §§ stadgas, att man vid beräkningen av antalet lägenheter skall bortse från garage, lager eller annan lägenhet som i första hand används som förvaringsutrymme. Enligt hyresnämndens mening bör också i 2 § första punkten anges att nämnda utrymmen skall undantas vid beräkningen av antalet lägenheter.

I en hyreshusenhet som består av flera registerfastigheter kan hyreshusenheten innehålla fler än fem lägenheter medan en i enheten ingående registerfastighet innehåller färre än fem lägenheter. Den situationen kan inträffa att hyresgästerna inger intresseanmälan beträffande hyreshusenheten men fastighetsägaren därefter till annan än hyresgästerna säljer en registerfastighet som innehåller färre än fem lägenheter. Situationen är inte belyst i betänkandet men hyresnämnden tolkar det framlagda förslaget så att en sådan försäljning faller utanför förköpsrätten och att prövningen av denna fråga vid invändning från hyresgästernas sida får ankomma på hyresnämnden.

Vad gäller femte punkten om andelsförvärv vill hyresnämnden påpeka att detta undantag ger möjlighet till kringgående av den föreslagna lagstiftningen. Nämnden vill betona vikten av att frågan om andelsförvärv tas upp till behandling vid den förestående översynen av tillståndslagen.

3§. Lagförslaget innehåller i denna paragraf en bestämmelse om att inskrivningsmyndigheten skall underrätta föreningen och den lagfarne ägaren om att anteckning om intresseanmälan gjorts. Hyresnämnden vill påpeka att svårigheter kan uppkomma att underrätta fastighetsägaren, eftersom inskrivningsmyndigheten i allmänhet saknar kännedom om dennes adress. Det förtjänar att framhållas att även hyresgästerna inte sällan saknar sådan kännedom. En följd av att osäkerhet råder om fastighetsägarens adress kan bli att denne får reda på anteckningen om intresseanmälan först sedan klagotiden gått ut.

4§. I förslaget stadgas, att hembudet skall delges den förening som gjort intresseanmälan. Hyresnämnden utgår från att de föreskrifter om vissa uppgifter och handlingar som skall ges in till inskrivningsmyndigheten, vilka utredningen har förutsatt kommer att utfärdas av regeringen (s 336), utformas på

sådant sätt att det för fastighetsägaren inte kommer att råda någon tvekan om vilka enskilda personer han skall vända sig till för att delgivning skall komma till stånd. Ett ytterligare problem som bör uppmärksammas i detta sammanhang är att det kan ske förändringar i föreningens sammansättning efter det att intresseanmälan har gjorts. Föreningen kan till och med ha upphört.

Enligt hyresnämndens mening bör i lagtexten anges, att hembud ej behöver lämnas om rätt till förköp ej föreligger enligt 2 §.

Enligt motivuttalandena är det viktigt att särskilja ett hembud enligt lagen från andra erbjudanden om förvärv. För undvikande av missförstånd bör den regeln gälla att när det är fråga om ett hembud enligt lagen detta skall klart framgå av hembudet. En regel härom bör tas in i lagtexten.

6§. Denna paragraf innehåller viktiga regler om vad hyresgästerna har att iakttä om de vill anta ett hembud. Hyresnämnden finner att lagtexten bör förtydligas så att det klart framgår dels att ett antagande av hembud förutsätter att den skriftliga anmälan om förvärv och protokollet från föreningsstämman tillställs fastighetsägaren samtidigt, dels att bestämmelsen i tredje stycket inte hindrar att anmälan till fastighetsägaren sker på annat sätt än genom rekommenderat brev, varvid det dock ankommer på hyresgästerna att vid tvist visa att anmälan kommit fastighetsägaren till handa. Hyresnämnden konstaterar vidare att reglerna inte hindrar att hyresgäster som har gjort en felaktig anmälan till fastighetsägaren återkommer med en riktig anmälan inom sexmånadersfristen.

7§. I paragrafen anges under vilka omständigheter förköpsrätten förfaller. Uttrycket "förköpsrätt förfaller" är mindre väl valt. Även om någon av de tre händelser som anges i paragrafen inträffar föreligger nämligen förköpsrätt om fastighetsägaren säljer egendomen till lägre pris eller till för honom avsevärt oförmånligare villkor. Vad som egentligen inträffar vid de tre angivna fallen är endast att fastighetsägaren får de rättigheter som följer av 8 §. Enligt hyresnämndens mening bör därför 7 § omformuleras för att missförstånd skall undvikas. Det kan övervägas om inte bestämmelserna i 7 och 8 §§ skall sammanföras till en paragraf.

8§. I motiven uttalas, att en försäljning av egendomen inom tvåårsfristen inte får äga rum, om priset på fastigheten är lägre eller villkoren för försäljningen tillsammans är avsevärt ogynnsammare för ägaren än de som gällde för erbjudandet till hyresgästerna. Sistnämnda förutsättning torde kunna medföra åtskilliga tvister. En inte ovanlig situation kan bli att kontantinsatsen i hembudet är högre

än vid ett senare köp eller att finansieringsvillkoren förändras. I dessa frågor bör de rättstillämpande myndigheterna ges vägledning genom motivuttalanden.

10§. Enligt denna bestämmelse skall kommunen kontrollera om det förelåg en intresseanmälan när förvärvet skedde. Enligt hyresnämndens mening kan denna regel föranleda komplikationer med hänsyn till bruket av dubbla köpehandlingar, nämligen köpekontrakt och köpebrev. Köp anses komma till stånd när den första köpehandlingen upprättas. Det är ej ovanligt att i ärende enligt tillståndslagen endast köpebrevet företes. I sådant fall är kommunen ur stånd att kontrollera om förvärvet ägt rum vid tidpunkt då intresseanmälan gällde. För att kommunen skall kunna fullgöra sin underrättelseskyldighet bör föreskrivas att till kommunen skall inges även köpekontrakt om sådant, upprättats.

Vad gäller kommunens skyldighet att bereda hyresgästerna tillfälle till yttrande vill hyresnämnden erinra om vad nämnden tidigare uttalat angående svårigheterna att i vissa situationer nå den förening som skall företräda hyresgästerna.

Enligt 10 § är en förutsättning för inhämtande av yttrande att en intresseanmälan gäller. Enligt motivuttalande (s 190) skall köparen uppge om intresseanmälan är antecknad i fastighetsboken, varefter det ankommer på kommunen att kontrollera denna uppgift. Hyresnämnden anser det vara av stor vikt att det tillskapas ett förfarande som garanterar att uppgifterna om intresseanmälan blir riktiga, eftersom det förhållandet att kommunen underlåter att höra hyresgästerna kan leda till att deras förköpsrätt går förlorad. En möjlig lösning är att köparen ålägges att till kommunen lämna in bevis från inskrivningsmyndigheten angående förekomsten av intresseanmälan eller att inskrivningsmyndigheten i samband med anteckning om intresseanmälan tillställer kommunen underrättelse om anteckningen.

Enligt paragrafens andra stycke skall kommunen under vissa förutsättningar och inom viss tid till hyresnämnden anmäla fråga om förköpsrättens bestånd eller om överlåtelsens giltighet enligt 8 §. Underlåter kommunen att göra detta, torde hyresgästernas förköpsrätt vara förlorad. Detta bör framgå av lagtexten.

I anslutning till 10 § andra stycket uttalas i motiven (s 191) att om kommunen vill påkalla prövning av ett förvärv enligt tillståndslagen, detta bör ske samtidigt med att hyresgästernas begäran anmäls till hyresnämnden. En sådan samordning bör uttryckligen föreskrivas.

11§. Beträffande sista stycket i denna paragraf vill hyresnämnden påpeka att hänvisningen till 10 § innebär

att kommunens anmälningsskyldighet till hyresnämnden beträffande hyresgästernas önskemål om prövning av förköpsrättens bestånd gäller utan begränsning till tiden.

### Jordabalken

#### Kvarboende hyresgästers rättsliga ställning

Kommittén framhåller (s 133) att det är ofrånkomligt att hyresgäster av olika anledningar inte önskar bli bostadsrättshavare utan i stället vill bo kvar i sina lägenheter med hyresrätt. Enligt kommittén får en övergång till bostadsrätt i en fastighet inte medföra att de kvarboende hyresgästernas rättsliga ställning försämras.

Som kommittén konstaterar är kvarboende hyresgäster efter en ombildning i och för sig bevarade vid sin rätt till förlängning av hyresavtalet. Detta innebär emellertid inte att deras faktiska besittningsskydd är oförändrat. Eftersom det vid en tillämpning av förlängningsreglerna i 46 § hyreslagen i regel skall ske en avvägning mellan hyresvärdens och hyresgästernas motstående intressen, kan det förhållandet att bostadsrättsföreningen har inträtt som hyresvärd komma att få betydelse för förlängningsfrågans avgörande.

Enligt hyresnämnden är det framför allt två situationer som bör uppmärksammas. Den första avser det fallet att bostadsrättsföreningen säger upp hyresgästen och vägrar förlängning på den grund att bostadsrätt till lägenheten skall upplåtas åt annan. Förlängningsfrågan skall i detta fall bedömas enligt 46 § första stycket 10 hyreslagen. Kommitténs inställning förefaller vara att vid en sådan uppsägning hyresavtalet skall förlängas. Något uttryckligt uttalande härom har kommittén dock inte gjort. Hyresnämnden delar uppfattningen att en hyresgäst i den angivna situationen normalt skall ha rätt till förlängning. Ibland kan emellertid en hyresgästs intresse att behålla sin hyresrätt vara svagt, t ex om han inte bor i sin lägenhet stadigvarande. Enligt hyresnämndens mening skulle det med hänsyn till bestämmelsen i 2 § tredje stycket bostadsrättslagen vara av värde för rättstillämpningen med ett motivuttalande i frågan vilken betydelse hyresnämnderna och bostadsdomstolen i ett förlängningsärende bör tillmäta bostadsrättsföreningens intresse av att få tillgång till en lägenhet för upplåtelse med bostadsrätt.

Den andra situationen gäller besittningsskyddet för kvarboende hyresgäster vid ombyggnad av föreningshuset. Frågan gäller närmast i vad mån en hyresgäst skall ha rätt att flytta tillbaka till huset som hyresgäst efter ombyggnaden. Som kommittén konstaterar kan det bli fråga om att skapa en turordning mellan de hyresgäster som har förklarat att de vill gå över

till bostadsrätt och de hyresgäster som vill bo kvar med hyresrätt. Kommitténs uttalanden i frågan ger ingen vägledning för hyresnämndens och bostadsdomstolens ställningstagande i en aktuell förlängningstvist. Enligt hyresnämndens mening bör i lagstiftningsärendet ställning tas till om generellt sett bostadsrättshavarna eller hyresgästerna vid konkurrens skall ges företräde i fråga om återflyttningen till huset eller om dessa båda grupper skall jämföras och behandlas enligt gängse turordning för hyresgästers återflyttning.

20 kap 7 §. I anslutning till inskrivningsmyndighetens prövning uppkommer en del praktiska problem beträffande vilka handlingar en förvärvare skall ge in för att visa att han uppfyller kraven enligt tillståndslagen och den föreslagna förköpslagen. Dessa frågor har ej behandlats i betänkandet. Hyresnämnden vill här endast peka på den situation som uppstår om en kommun underlåter att uttala sig i frågan om hyresgästernas förköp, t ex därför att hyresgästerna inte begärt hyresnämndsprövning, och bara låter tremånadersfristen löpa ut. I sådant fall behövs förvärvaren förete något slag av intyg för att visa att hinder mot lagfart enligt den föreslagna förköpslagen ej föreligger (jämför prop 1978/79:164 s 32).

När det gäller prövning av lagfartsfråga med hänsyn till intresseanmälan vill hyresnämnden än en gång påpeka det problem som kan uppstå då dubbla köpehandlingar föreligger.

#### Förköpslagen

Hyresnämnden anmärker att den föreslagna lagtexten till 7 § sista meningen skall lyda: Detsamma gäller om hyresnämndens beslut innebär att villkoren för en överlåtelse inte står i strid med 8 § lagen (1982:000) om förköpsrätt för hyresgäster.

#### Lagen om arrendenämnder och hyresnämnder

Vad gäller 16 b § sista stycket första meningen bör hänvisningen till lagen om förvärv av hyresfastighet utgå eftersom förköp enligt denna lag endast kan ske beträffande akier.

#### Bostadsrättslagen

9 a §. Den föreslagna bestämmelsen i andra stycket andra meningen torde innebära att ett tillstånd av hyresnämnden till överlåtelse av hyresrätt enligt 34-36 §§ hyreslagen i här aktuella fall på begäran av föreningen skall förenas med villkor att den tillträdande hyresgästen övertar skyldigheten att teckna bostadsrätt. I detta sammanhang vill nämnden påpeka att i det fall hyresrätt övergår enligt 33 § hyreslagen någon möjlighet att föreskriva

villkor om att den som övertar hyresrätten skall vara skyldig att teckna bostadsrätt inte föreligger. När det gäller förlängningsfall enligt 47 och 47 a §§ hyreslagen får den föreslagna bestämmelsen anses innebära att förlängning skall medges endast om sökanden övertar skyldigheten att teckna bostadsrätt.

Hyresnämnden vill vidare påpeka att andra stycket andra meningen till sin natur är en hyresrättslig bestämmelse. För den händelse den skall ha sin placering i bostadsrättslagen bör en hänvisning till bestämmelsen göras i hyreslagen, förslagsvis i 37 §.

12 a §. Enligt denna paragraf krävs skriftligt avtal vid överlåtelse av bostadsrätt. Iakttages ej detta krav är överlåtelsen ogiltig. Talan om ogiltighet skall ha väckts senast inom sex månader från det lägenheten tillträdde. Enligt nämndens mening bör någon tidsfrist för sådan talan inte uppställas.

14§. Enligt denna paragraf ges bostadsrättsförening möjlighet att införa en klausul om skyldighet för bostadsrättshavare att före överlåtelse hembjuda bostadsrätten till lösen. Avsikten är att en bostadsrättsförening som önskar påverka prisbildningen av bostadsrätter skall använda sig av de föreslagna hembudsreglerna. Andra lösningar för att komma till rätta med höga överlåtelsepriser skall i princip inte förekomma (s 291). Enligt hyresnämndens mening är det inte självklart att de nu föreslagna reglerna får den åsyftade effekten utan risk föreligger att andra lokala metoder kommer att tillämpas även i fortsättningen. Skall andra metoder inte vara tillåtna bör detta klart framgå av lagtexten.

51 a §. I denna paragraf stadgas, att föreningen i visst fall i princip inte kan neka en hyresgäst inträde i föreningen. Enligt bestämmelsen finns det dock inte någon skyldighet för föreningen att upplåta bostadsrätt åt hyresgästen. Hyresnämnden anser att en sådan skyldighet bör föreligga (jfr specialfallet i 9 a § första stycket).

6 HYRESNÄMNDEN I MALMÖ.

Avsnitten 1 Bostadsrätten som upplåtelseform, 2 Ombildningar under 1970-talet -  
några erfarenheter, och 3 Föreningsbildning och andra organisatoriska frågor.

Kommitténs förslag under avsnittet 3, vilka återges i sammanfattning under 3.8 på sidorna 152 och 153, finner hyresnämnden lämpliga och välgrundade. Hyresnämnden kan med stöd av sin erfarenhet av handlagda ärenden understryka värdet av att en ekonomisk plan skall i ombildningsfallen ha upprättats innan föreningen fattar beslut om fastighetsförvärv, att minst en av intygsgivarna för den ekonomiska planen skall alltid vara fristående från den organisation eller det före-

tag, som har biträtt med föreningsbildningen eller upprättat planen, och att planen skall vara försedd med ett besiktningsprotokoll.

Det förslag som föranleder en mer utförlig kommentar av hyresnämnden är bestämmelsen att hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna skall vid övergång till bostadsrätt engagera sig i bostadsrättsföreningen som medlemmar och fatta beslut om fastighetsförvärv för ombildning på föreningsstämma. Förslaget innebär att liksom för närvarande är fallet hyresförhållande kan beträffande en del bostadslägenheter i den nybildade bostadsrättsföreningens hus komma att bestå under en lång tid. Kommittén behandlar frågor angående kvarboende hyresgäster under avsnittet 3.4 på sidorna 133, 134 och 135. Kommittén understryker att övergång till bostadsrätt i en fastighet får inte medföra att de kvarboende hyresgästernas rättsliga ställning försämras. Kommittén slår fast att de kvarboende hyresgästernas hyresavtal kommer att gälla mot bostadsrättsföreningen som ny ägare av fastigheten. Likaså kommer de kvarboende hyresgästernas besittningsskydd att gälla i förhållande till bostadsrättsföreningen. Hyresgästerna kommer också att ha rätt enligt 35 § hyreslagen att överlåta sina lägenheter genom byte. Kommittén framhåller att den som övertar lägenheten efter ett byte inträder i den avträdande hyresgästens hyresförhållande på samma villkor som har gällt för denne. Lägenheten kvarstår alltså som en hyreslägenhet. - Fråga är om vad kommittén sålunda anför innebär att de kvarboende hyresgästernas intressen tillgodoses i tillräcklig omfattning. Det synes kunna ifrågasättas om inte de kvarboende hyresgästernas förhållanden förtjänar ytterligare uppmärksamhet av följande skäl.

Den som hyr en bostadslägenhet måste visserligen alltid räkna med att fastigheten kan komma att överlåtas och att en ny ägare därefter inträder i hyresförhållandet.

För den enskilde hyresgästen är det emellertid inte likgiltigt om de övriga i huset boende grundar sin nyttjanderätt enbart på hyresrätt eller om en majoritet bor i huset med bostadsrätt. I det senare fallet kommer för hyresgästen att som hyresvärd inträda en bostadsrättsförening i vilken de i huset med bostadsrätt boende är medlemmar. Bostadsrättshavarna kommer att utgöra en majoritet av de boende. Den nuvarande hyreslagstiftningen innebär bland annat att hyresgästerna har fått betydande möjligheter att kollektivt ta tillvara sina intressen i förhållande till fastighetsägaren. I det nu ifrågavarande fallet med hyresgäster, vilka bor kvar med en bostadsrättsförening som hyresvärd, kommer dessa hyresgäster att utgöra en minoritet bland de boende. Det synes tänkbart att den majoritet av tidigare hyresgäster som har bildat bostadsrättsförening och sedermera innehar sina lägenheter med bostadsrätt understundom kommer att se med visst ogillande på det förhållandet att de kvarboende hyresgästerna har inte funnit det förenligt med sina intressen att övergå till boende med bostadsrätt. Risken för ett mindre gott förhållande mellan bostadsrättshavare och kvarboende hyresgäster synes påtaglig. - Det förhåller sig även så att motsatsförhållande kan uppkomma mellan skötsamma och mindre skötsamma hyresgäster. I sådana fall behöver de skötsamma hyresgästerna fastighetsägarens stöd. De kan i ett hyreshus normalt också påräkna sådant stöd. De kvarboende hyresgästerna i en fastighet som har förvärvats av en bostadsrättsförening kan rimligen inte räkna med samma stöd om en konflikt uppstår med exempelvis en bostadsrättshavare som står sina grannar.

Vad nu har anförts har föranlett hyresnämnden att överväga att som förutsättning för övergång till bostadsrätt skulle gälla även följande. De hyresgäster som inte är villiga att gå över till bostadsrätt skulle ha rätt att under förslagsvis fem år från det bostadsrättsföreningen förvärvar fastigheten få sina flyttningkostnader betalda av bostadsrättsföreningen för det fall att hyresgästerna flyttar

till annan lägenhet i orten. Hyresnämnden är emellertid inte beredd att nu lägga fram ett sådant förslag. Enligt hyresnämndens mening förtjänar dock de kvarboende hyresgästernas förhållanden att noga uppmärksammas.

#### Avsnittet 4 Förvärv av enskilt ägd fastighet

Hyresnämnden vill för sin del inte bestrida att det är möjligt att anordna en förköpsrätt för hyresgästerna på det sätt som kommittén föreslår. Enligt hyresnämndens mening är nackdelarna med den föreslagna ordningen dock betydande. Utöandet av förköpsrätten innebär ett betydande antal olika rättshandlingar såsom bildande av en bostadsrättsförening eller annan förening, intresseanmälan till inskrivningsmyndigheten, hembud av fastighetsägaren till förening som har lämnat in intresseanmälan, bevakning av förköpsrätten, antagande av hembud samt eventuellt prövning av hyresnämnden av tvist mellan fastighetsägaren och hyresgästerna i förköpsfrågan. Förfarandet rymmer så många moment och så många tidsfrister att det rimligen måste antagas bli svårt att hantera för parterna. För omsättningen av fastigheter kan förfarandet komma att bli tyngande och i vissa fall förorsaka fastighetsägare betydande olägenheter och eventuellt förlust.

Hyresnämnden är givetvis medveten om att det föredragande statsrådet har i sina direktiv till kommittén framhållit att det är angeläget att de enskilda människornas inflytande över sitt boende ökas och att bättre möjligheter för den enskilde att äga sin bostad skall skapas genom att underlätta för hyresgäster att i bostadsrättsföreningens form överta ägandet. Hyresnämnden beaktar emellertid att experterna Arne Näverfelt och Per Tornée gör gällande i sitt särskilda yttrande, sidan 316, att ingenting tyder på att fastighetsägarsidan har förhindrat övergångar, som kan anses önskvärda från samhällets synpunkt, eller att fastighetsägare har för-

svårat för de boende att förvärva fastigheten genom försäljningar till tredje man.

Hyresnämnden kan för sin del instämma i den av ledamoten Nils Yngvesson anförda reservationen under rubriken "Kap. 4 Förvärv av enskilt ägd fastighet" på sidan 308. Det av Yngvesson angivna sättet för tillgodoseende av hyresgästernas önskemål att få överta fastigheten genom medverkan av kommunen innebär ett betydligt snabbare förfarande beträffande fastighetsförvärvet. Förfarandet synes även i övrigt stämma överens såväl med kommunens ansvar för bostadsförsörjningen som med i övrigt gällande bestämmelser. Hyresnämnden förordar alltså Yngvessons reservation i detta hänseende.

För den händelse det av kommittén framförda förslaget under detta avsnitt, likväl genomföres har hyresnämnden för sin del ingen erinran mot att de av utredningen angivna uppgifterna anförtros hyresnämnden.

#### Avsnitt 5 Förvärv av allmännyttigt ägd fastighet

Kommittén visar enligt hyresnämndens mening på ett övertygande sätt att särskilda problem är förknippade med att hyresgäster med bostäder i allmännyttig ägo önskar bilda bostadsrättsförening. Kommittén framhåller på goda grunder att kommunen har ett övergripande ansvar för bostadsförsörjningen inom hela kommunen och att det därför skulle stå i strid med den kommunala representativa demokratins principer att alltid medge ombildning till bostadsrätt därför att de boende uttrycker önskemål om att gå över till bostadsrätt. Det bör följaktligen ankomma på kommunfullmäktige att draga upp riktlinjer och principer för övergångar för det fall att en ökad övergång från hyresrätt till bostadsrätt skall vara en bostadspolitisk målsättning. Hyresnämnden ansluter sig alltså till kommitténs slutsats att eventuella ombildningar i allmännyttigt ägda fastigheter bör ske först när ombild-

ningarna grundar sig på ett handlingsprogram från kommunens sida.

#### Avsnittet 6 Finansiering av fastighetsförvärv

Kommitténs förslag i detta avsnitt synes vara av begränsad räckvidd. Hyresnämnden har för sin del inte funnit anledning till erinran mot kommitténs förslag i detta avsnitt.

#### Avsnittet 7 Finansiering av bostadsrättsförvärv

Föredragande statsrådet uttalar mot slutet av sina direktiv för utredningsarbetet att det är hennes förhoppning att utredningsarbetet skall ge förutsättningar för en övergång från hyresrätt till bostadsrätt i betydande omfattning. Mot bakgrund härav har hyresnämnden förståelse för att kommittén funnit anledning att framlägga förslag som inte överensstämmer med direktiven till samtliga statliga kommittéer om att alla reformförslag skall kunna genomföras inom ramen för oförändrade resurser inom det område som förslagen avser. Enligt hyresnämndens mening är den av kommittén föreslagna lånemöjligheten till kontantinsats vid övergång från hyresrätt till bostadsrätt dock förenad med avsevärda kostnader för prövning och förvaltning av lånen. Det synes hyresnämnden naturligt att även tillgodoseendet av behov av nu ifrågasättande lån i första hand ankommer på respektive kommun. Kommitténs redogörelse under avsnittet 7.2.2 om kommunala lån i Malmö visar hur sådana lån kan ordnas och handhas på ett sätt som synes hyresnämnden lämpligt.

Frågan om statliga utgifter för den av kommittén föreslagna lånemöjligheten kan givetvis avgöras först efter en prioritering på politiska grunder. Hyresnämnden vill för sin del dock ifrågasätta huruvida tillräckliga skäl för ett statligt engagemang även i nu ifrågasättande hänseende verkligen har påvisats.

Avsnittet 8 Överlåtelse av bostadsrätt

Kommittén erinrar om att riksdagen har vid olika tillfällen ställt sig avvisande till en allmän statlig priskontroll på bostadsrätter. Kommittén är inte heller beredd att förorda en återgång till en allmän statlig priskontroll på bostadsrätter. Däremot föreslås åtgärder av selektiv karaktär.

Hyresnämnden finner det för sin del tveksamt huruvida det av kommittén framlagda materialet är tillräcklig grund för de föreslagna åtgärderna. Priserna har enligt den på sidan 274 redovisade rapporten reellt sett sjunkit mellan åren 1970 och 1979 på de flesta mindre tätorterna, varit ungefär oförändrade på de större tätorterna och stigit i storstadsområdena. Många bostadsrättshavare kan visserligen för närvarande tillgodogöra sig obeskattade vinster vid försäljning av sin bostadsrätt eftersom skattefrihet på realisationsvinst råder efter fem års innehav av bostadsrätten. Emellertid kan en evig beskattning av realisationsvinster på bostadsrätter komma att införas inom kort. Som ledamoten Rolf Dahlberg framhåller i sin reservation på sidan 304 kan sådana ändrade regler för realisationsvinstbeskattningen komma att medföra, i de fall höga överlåtelsepriser förekommer, att dessa blir beskattade. Vidare kommer sänkta marginalsatser och minskade möjligheter till underskottsavdrag sannolikt att som Dahlberg framhåller påverka priserna på bostadsrätter. De redan nu höga räntorna kommer att bli ännu mera betungande för bostadsrättshavarna om marginalsatserna sänks och avdragsmöjligheterna beskåras. Enligt hyresnämndens mening har experten Gösta Rudholm också goda skäl då han framhåller att en lösning enligt kommitténs förslag skulle göra bostadsrättsmarknaden splittrad och svåröverblickbar och samtidigt medföra ytterligare olika negativa effekter (sidan 323).

Hyresnämnden finner därför för sin del att kommittén har inte påvisat tillräckliga skäl för förslaget att en bostadsrättsförening skall i sina stadgar kunna införa

en klausul om skyldighet för bostadsrättshavare att före överlåtelse hembjuda bostadsrätten till lösen.

7 SOCIALSTYRELSEN

Vid bedömningen av de bostadssociala konsekvenserna av utredningens förslag vad avser övergång från hyresrätt till bostadsrätt intar finansieringen och därmed sammanhängande frågor en central plats. Kommittén har föreslagit införandet av en lånemöjlighet till viss del av grundavgiften vid en ombildning av hyresrätt till bostadsrätt. För att påverka prisbildningen vid överlåtelse av bostadsrätt föreslås vidare att bostadsrättsförening skall kunna föreskriva hembudsskyldighet med i stadgarna angivna prisföreskrifter. Som villkor för statligt bostads-lån skall också länsbostadsnämnden efter kommunens yttrande kunna kräva att prisföreskrifter tas in i stadgarna för nybildade föreningar för en tid av högst 5 år.

Vid en omvandling av fastigheter från hyres-till bostadsrätt kommer de föreslagna lånemöjligheterna till viss del av grundavgiften att möjliggöra för fler hushåll att bli medlemmar i en bostadsrättsförening. Amorteringstiden föreslås bli 10 år med rak amortering och räntnivå 3,5 procent över gällande diskonto. Detta innebär dock att det för många hushåll med låg inkomst ändå kommer att vara svårt eller omöjligt att klara sina boendeutgifter i en bostadsrätt. Särskilt uppenbart kommer detta att vara för dem, som för närvarande bor med hyresrätt i attraktiva bostadsområden med höga fastighetspriser.

Som kommittén beskrivit så leder en ombildning av hyreslägenheter till bostadsrätter till en förlust av skatteintäkter för stat och kommun.

Kommittén har dock endast beräknat det primära skattebortfallet, dvs det som uppstår genom räntekostnader på lån av grundavgifter vid utbildning. Vid överlåtelse av bostadsrätter torde skattebortfallet väsentligen öka på grund av att överlåtelsepriserna överstiger grundavgifterna. Mot denna bakgrund anser socialstyrelsen att kommittén borde ha beräknat och redovisat det fullständiga skattebortfallet. För övrigt anser styrelsen att det finns betydligt mer angelägna områden än ytterligare subventioner till dem som äger sin bostad, till exempel upprustning av torftiga förortsområden, stöd till ekonomiskt resurssvaga hushåll som ej har råd efterfråga en modern och rymlig bostad och åtgärder för att minska ungdomars bostadsproblem.

Vid överlåtelse av bostadsrätt har utredningen uttryckt farhågor för att fler orter under 1980-talet kommer att få allt högre prisnivåer. De föreslagna förändringarna i nuvarande skattesystem, som medför sänkta marginalskatter, samt ett införande av evig realisationsvinstbeskattning av bostadsrätter bör få viss dämpande effekt på den framtida prisutvecklingen för bostadsrätter. För att dämpa prisutvecklingen på bostadsrätter i nybildade föreningar har utredningen bl a föreslagit olika möjligheter till hembudsskyldighet samt prisföreskrifter, kopplade till statliga lånebeslut, de senare för en period av högst 5 år. Även om prisutvecklingen kommer att dämpas något genom dessa förändringar, kommer dock med stor sannolikhet prisnivåerna fortfarande att ligga mycket högt i attraktiva områden.

Socialstyrelsen konstaterar mot denna bakgrund att - även om utredningens förslag genomförs - överlåtelsepriserna kommer att utgöra ett avgörande hinder för hushåll med begränsade ekonomiska resurser att köpa en lägenhet med bostadsrätt. Hur stor del av en lokal bostadsrättsmarknad som på sikt kommer att bestå av lägenheter med hembudsskyldighet i kombination med eller endast med prisföreskrifter är osäkert, då det främst är föreningarna själva som skall besluta om detta. Därmed blir det också osäkert hur stor del av denna marknad som kan bli tillgänglig för låginkomsthushåll.

Även om ombildningen till bostadsrätt enligt kommittén årligen får en relativt blygsam omfattning kommer ombildningen på längre sikt att leda till att hyresrättslägenheternas andel av lägenhetsbeståndet sjunker. Därmed minskar valfriheten för de hushåll som av ekonomiska skäl endast

kan efterfråga lägenheter med hyresrätt. Särskilt allvarlig blir utvecklingen om resurssvaga hushåll främst utestängs från centralt belägna eller av andra anledningar attraktiva lägenheter.

Bostadsrättskommitténs förslag syftar till att främja ett ökat boendeinflytande i bostadsrättsform. Enligt direktiven är det knappast möjligt att inom överskådlig tid uppnå samma inflytande för dem som hyr som för dem som bor med ägande- eller bostadsrätt med hänsyn till de rättigheter som för närvarande hör ihop med ägande. Vill man öka boendeinflytandet utöver vad hyresrätten medger måste det enligt direktiven ske genom att omfattningen av ägande- och bostadsrätt ökar. Direktiven andas en viss uppgivenhet inför möjligheten att boendeinflytande kan utsträckas till dem som hyr sin bostad.

Enligt socialstyrelsens uppfattning är övergång till bostadsrätt varken en nödvändig eller tillräcklig förutsättning för ett ökat boendeinflytande.

Det pågår ett tämligen omfattande utvecklingsarbete för att hitta former och modeller för inflytande för dem som bor med hyreskontrakt. I det allmännyttiga bostadsbeståndet sluts boendeinflytandeavtal. Det saknas dock erfarenheter av hur inflytandet för dem som hyr sin bostad utvecklas när goda formella möjligheter är för handen. Ännu är det alltså för tidigt att uttala sig om effekterna av dessa avtal.

Det som karaktäriserar de modeller som diskuteras är just att de syftar till att förändra fördelningen av ansvar och risktagande mellan fastighetsägare och hyresgäster genom att de boende får möjlighet/skyldighet att ta ett ekonomiskt ansvar för de olika beslut de fattar.

Styrelsen önskar vidare aktualisera det behov som finns inom kommuner och landsting att säkerställa att det i olika bostadsområden finns ett tillräckligt antal lägenhetsdaghem samt lägenheter och lokaler för olika typer av vård/serviceboende.

Utredningen har ej belyst hur möjligheterna att genomföra dylika planer förändras vid övergång till bostadsrätt och ökad självförvaltning. Erfarenhetsmässigt är det dock sannolikt att svårigheterna ökar.

I ett läge där det såväl inom hälso- och sjukvården som socialtjänsten finns en allt starkare strävan att öka olika former av när-vård och minska

institutionsboendet är det angeläget att finna former för att tillgodose dessa speciella behov av vård/serviceboende.

Kommittén förordar att bostadsrättsföreningar ges möjlighet att i stadgarna föra in regler om hembud till exempelvis kommunen. Vidare föreslås att kommunerna i samband med att statliga lån tas upp eller tas över kan ställa krav på hembud.

Socialstyrelsen finner att ett sådant system samtidigt med en förmodad ökning av bostadsrätter medför risker för att de intressen samhället har för att garantera alla rätten till en god och ändamålsenlig bostad samt att tillgodose även de speciella bostadsbehoven i icke segregerade miljöer, kommer att få ökade svårigheter att göra sig gällande. Situationen förbättras inte heller av att kommunerna inte har möjlighet att tillämpa bostadsanvisningslagens bestämmelser vid överlåtelser av bostadsrättslägenheter.

#### Sammanfattning

Socialstyrelsen konstaterar att kommitténs målsättning om ökat boendeflytande genom en mera omfattande övergång från hyresrätt till bostadsrätt kommer att beröra ett mindre antal ekonomiskt starka hushåll.

Enligt socialstyrelsens uppfattning är övergång till bostadsrätt varken en nödvändig eller tillräcklig förutsättning för ett ökat boendeflytande.

En ökad andel bostadsrätter på bostadsmarknaden innebär uppenbara risker för ökad social segregation och dess välkända negativa effekter.

Styrelsen anser vidare att kommitténs förslag tillsammans med en förmodad ökning av andelen bostadsrätter på bostadsmarknaden sannolikt medför ökade svårigheter att tillgodose speciella bostadsbehov i icke segregerade miljöer.

Sammanfattningsvis bedömer socialstyrelsen att konsekvenserna av kommitténs förslag inte är förenliga med de bostadssociala mål som bl a anges i socialtjänstlagen. Styrelsen kan mot denna bakgrund inte ställa sig bakom kommitténs förslag.

8 BANKINSPEKTIONEN

Bankinspektionen åberopas på s 256 i betänkandet när det gäller frågan om bostadsrätts kreditsäkerhetsvärde. De synpunkter som inspektionen har haft att lägga härpå är i det väsentliga riktigt återgivna. Inspektionen vill endast tillägga att vad som skall täckas med summan av bostadsrättshavarnas insatser är vad som i andra bostadsfastigheter täckes av fastighetsägarens egen insats. Om denna del av finansieringen i ett bostadsrättshus kan ske genom upplånade medel, låt vara med ett antal kredittagare, innebär detta att huset finansieras med medel som upplånats mot säkerhet i fastigheten till ett högre belopp än som annars accepteras. Av detta skäl och även övriga som redovisas i betänkandet har bostadsrätt generellt sett inte ansetts uppfylla banklagstiftningens krav på betryggande säkerhet. Bankerna har också i sina kreditinstruktioner intagit bestämmelser om att bostadsrättsbeviset inte får utgöra enda säkerheten för en kredit. Har så ändå skett, t ex med hänsyn till kredittagarens person, träder reglerna för blankokreditgivning in.

Den ovanstående jämförelsen med andra bostadsfastigheter tar främst sikte på finansieringen i ett utgångsläge. Inte sällan bygger det reella värdet av en bostadsrätt/andelsrätt på substansvärdet i föreningen. Dennas lån i fastigheten kan t ex vara slutbetalade eller kraftigt nedamorterade, vilket medför relativt sett mycket låga avgifter till föreningen. Föreningens redovisning kan ge en god grund för beräkning av en bostadsrätts kreditvärde i sådana fall. I princip föreligger där likhet med värderingen av "egeninsatser" (riskkapital) i aktiebolag, dvs aktier. Det sagda är ägnat att belysa komplexiteten i den aktualiserade frågeställningen och svårigheten att ange generella normer.

I andra fall kan bostadsrätter i eftersökta bostadslägen, ofta i förening med förhållanden av nyss angiven natur, ha ett marknadsvärde som även försiktigt beräknat medger en betydande säkerhetsmarginal i relation till kreditbeloppet. Att särskilt beakta vid kreditprövningen kan vara med vilken fasthet i organisationen det ifrågavarande bostadsföretaget arbetar.

Det har framgått att kreditfrågor avseende bostadsrätter kräver individuell prövning. Det ankommer på vederbörande bank att själv verkställa sådan prövning. Därvid bör det av skäl som anförts inte vara uteslutet att också bostadsrätt kan vara betryggande säkerhet för ett till dess beräknade värde lämpligt avvägt kreditbelopp, även om i regel förhållandena är sådana att kompletterande säkerhet, t ex kommunal eller annan säker borgen, erfordras.

Bostadsrätts säkerhetsvärde reduceras av att fordran från bostadsrättsföreningen på bostadsrättshavaren alltid har företräde framför krav från panthavaren. En skyldighet för bostadsrättsförening att underrätta panthavare om brister i fullgörandet av förpliktelser gentemot föreningen är därför ägnad att förbättra panthavarens rätt. Inspektionen tillstyrker att en bestämmelse om sådan skyldighet införs i 37 § tredje stycket bostadsrättslagen.

För att jämförbarhet i säkerhetsavseende skall uppnås med fast egendom erfordras att bostadsrätt kan individualiseras och registreras och därmed bilda en grund för panträtt. Inspektionen skulle

från sina utgångspunkter i hög grad uppskatta om förslag från den sittande ägarlägenhetsutredningen leder till en sådan ordning. Därmed skulle säkerheten åtminstone i princip kunna ges samma värde som säkerhet i fast egendom.

9 KONSUMENTVERKET

För innehavaren kan det vara en fördel att ha bostadsrätt framför hyresrätt. Till fördelarna hör i många fall större möjligheter till inflytande över förvaltningen, både ifråga om löpande underhåll och ombyggnad. Bostadsrättshavaren har genom sin bostadsrättsförening möjlighet att verka för att boendekostnaderna blir så låga som möjligt. Hyresgästerna har idag inte samma möjligheter att utöva påverkan på sitt boende.

Men detta betyder inte att en övergång från hyresrätt till bostadsrätt utan vidare ger sådana fördelar. Detta belyses av den expertrapport (Ds Bo 1981:4), Konsekvenser för boende vid övergång till bostadsrätt, som avgetts för bostadsrättskommittén. Det kan vara svårt för bostadsrättsinnehavarna (bostadsrättsföreningarna) att i praktiken påverka drifts- och kapitalkostnaderna, och övergången till bostadsrätt medför inte alltid lägre boendekostnader. Särskilt i större bostadsrättsföreningar kan det också vara svårt för den enskilde bostadsrättshavaren att reellt påverka beslut om förvaltningen. Det kan visserligen vara en fördel ekonomiskt för en hyresgäst att få hyresrätten förvandlad till bostadsrätt - bl a om bostadsrätten ger en vinst när den säljs. Men för den som senare förvärvar bostadsrätten av den f d hyresgästen är läget ett annat - genom att bostadsrätten då inköps till ett högre marknadspris ökar boendekostnaderna.

Som rapporten belyser kan möjligheten att förvandla hyresrätt till bostadsrätt bli av sådana skäl medföra att segregationen på bostadsområdet ökar. En förvandling av hyresrätt till bostadsrätt kan vidare leda till att de kvarboende hyresgästernas ställning försämras - enligt rapporten har dessa hyresgäster i de undersökta områdena "fått en andra rangens status både rättsligt och socialt" (sid 12). Förhållandena varierar från ort till ort, från bostadsområde till bostadsområde och från byggnad till byggnad, och man kan därför inte säga att den ena upplåtelseformen alltid är bättre än den andra.

Som berörts inledningsvis kan det dock ibland vara till fördel för de boende att få hyresrätten förvandlad till bostadsrätt. De förbehåll som har gjorts innebär därför inte att konsumentverket ställer sig avvisande till förslaget. Däremot sätter verket i fråga om den metod som anvisas för att få till stånd en övergång till bostadsrätt är tillräckligt effektiv. Denna fråga behandlas liksom ett par andra under följande rubriker.

#### Hyresgästernas förköpsrätt

Utredningen föreslår att hyresgästerna skall få förköpsrätt när fastighetsägaren är beredd att avhända sig fastigheten. Förköpsrätten är konstruerad som en hembudsskyldighet för fastighetsägaren när en intresseanmälan från hyresgästerna är inlämnad till inskrivningsmyndigheten.

Avsikten är således att hyresgäster som är intresserade av en övergång till bostadsrätt bildar en förening och lämnar in en intresseanmälan. Detta skall hyresgästerna göra innan en försäljning är aktuell. Vidare föreslås att intresseanmälan skall förnyas med två års intervaller, vilket innebär att hyresgästerna måste vidmakthålla sitt

intresse och bevaka sin anmälan under kanske mycket lång tid.

Konsumentverket ifrågasätter om den föreslagna ordningen är ändamålsenlig och i tillräcklig utsträckning beaktar hyresgästernas möjligheter att reellt utnyttja sin rätt. Man kan knappast räkna med att hyresgäster i allmänhet kan uppåda ett så konkret intresse för ombildning som en intresseanmälan förutsätter innan fastigheten är till salu och det sålunda föreligger en verklig möjlighet för ombildning.

Allmän information till hyresgäster om bostadsrätten som upplåtelseform lär få effekt bara om den lämnas i ett läge när hyresgästerna redan har faktisk möjlighet att överta fastigheten. Enligt verkets mening skapar man bättre möjligheter för hyresgäst/ att utnyttja förköpsrätten om en privat fastighetsägare, som vill överlåta fastigheten, åläggs att informera hyresgästerna om den planerade försäljningen och om hyresgästernas möjlighet att göra en intresseanmälan innan han hembjuder fastigheten. Kravet på hyresgästerna att göra en intresseanmälan borde alltså ställas först när en försäljning förestår.

/-erna

När hyresgästerna fått informationen bör de ges en skälig tid att bilda en förening och anmäla sitt intresse.

#### Ekonomisk plan och intygsgivning

Det förekommer enligt konsumentverkets erfarenhet att såväl grundavgifter som årsavgifter stiger oförutsett både före och efter det att en bostadsrättsförening bildats. Ibland är kostnadsstegringarna så stora att en del konsumenter inte kan fullfölja köpet eller får svårt att behålla en redan förvärvad lägenhet. Kostnadsstegringarna

kan sammanhånga med bristfällig planering och tidsförskjutningar och med att man vid marknadsföringen använt missvisande kalkyler. För konsumenterna oförutsebara ekonomiska krav ställs ibland på dem flera år efter inflyttningen.

De ärenden som verket har handlagt har visserligen i första hand gällt nyproduktion. Men samma problem kan uppstå om ett flerbostadshus i samband med att det överläts till en förening genomgår en mer betydande ombyggnad eller reparation. Det är därför också vid överlåtelse av en befintlig fastighet till en bostadsrättsförening angeläget att de kalkyler som konsumenterna får som beslutsunderlag upprättas så noggrant som möjligt och att konsumenterna informeras när kostnadsförutsättningarna ändras på ett kännbart sätt. Konsumenterna har då också möjlighet att bedöma om ändringarna kan godtas eller om man bör rikta invändningar mot dem.

Det är också viktigt att kraven skärps på intygsgivarna inte enbart ifråga om deras opartiskhet utan vad gäller deras sakkunskap och den omsorg med vilken de utför sin granskning. Bostadsstyrelsen bör kontinuerligt kontrollera intygsgivarnas verksamhet och frånta dem rätten att utfärda intyg om det visar sig att de brustit i omsorg vid granskningen.

#### Priskontroll

Konsumentverket anser liksom kommittén att det är angeläget att motverka oskäliga vinster vid överlåtelse av bostadsrätter. Enligt verkets mening lär dock den föreslagna lösningen på problemet inte förhindra att överlåtare kan göra sådana vinster innan den i en bostadsrättsförenings stadgar intagna prisspärren upphört att gälla.

Verket avstyrker bestämt den föreslagna sanktionen i bostadsfinansieringsförordningen - förlust av bostadslån -

då en bostadsrättsförening inte uppfyller sin skyldighet att följa de prisföreskrifter som gäller enligt avtal med kommunen. De enskilda bostadsrättshavarna i föreningen kan drabbas på ett sätt som är ekonomiskt och socialt oacceptabelt.

## 10 BOSTADSSTYRELSEN

### Allmänna synpunkter

En av de grundläggande bostadspolitiska målsättningarna är att samhället skall verka för en allsidig hushållssammansättning i bostadsområdena samt att motverka segregation. De medel som står till buds för detta är bl a ett varierat utbud av hustyper och lägenhetsstorlekar men även upplåtelseformen har en väsentlig betydelse i detta sammanhang. Betydelsen av upplåtelseformen kan dels ses med utgångspunkt i bostaden som en kapitalplacering, vilket med bortseende från det angelägna i att öka sparandet i bostäder knappast är en bostadspolitisk fråga, dels som en fråga om möjligheten till inflytande över sitt boende. Hushållen kan ha varierande önskemål i sistnämnda avseenden även om det från bostadspolitiska utgångspunkter är angeläget att öka möjligheterna till boendeinflytande.

Under lång tid har valet mellan att bo i flerfamiljshus respektive småhus också gällt valet mellan hyres- och äganderätt. Det kooperativa boendet i bostadsrätt har på vissa orter och lokala marknader inte funnits som ett

alternativ i vare sig flerfamiljshus eller småhus. Efterfrågan på småhus med äganderätt kan därför på vissa orter ha medfört en sammansättning av beståndet som inte överensstämmer med hushållens egentliga preferenser.

En mera varierad fördelning på olika upplåtelseformer ökar valfriheten för de boende. Med hänsyn till att nyproduktionen endast motsvarar någon procent av det totala beståndet varje år förutsätter en mera påtaglig förändring i denna riktning en omvandling av nuvarande upplåtelseformer. Bostadsrättskommittén har för sin del haft att pröva frågan om en övergång från hyres- till bostadsrätt. Från samma utgångspunkt som angetts inledningsvis borde man också pröva frågan om en övergång från äganderätt till bostads- eller hyresrätt. Styrelsen är medveten om de nästan obenästerliga problem som skulle kunna uppkomma med att genomföra sådana omvandlingar men vill understryka att fråga om en allsidig lägenhetssammansättning med avseende på upplåtelseformer inte kan föras i endast en riktning.

Vid en diskussion om ett ökat boendeinflytande måste enligt styrelsens uppfattning möjligheterna att öka detta föras parallellt inom olika boendeformer. De försök som pågår inom bl a SABO-företagen i samråd med hyresgästerna och deras organisationer är uttryck för konkreta strävanden att öka detta inflytande inom hyresrätten. Detta innebär att hyresgästerna ges inflytande även i ekonomiska frågor utan att därmed behöva äga sin bostad, således en möjlighet att öka hushållets inflytande oberoende av möjligheterna att anskaffa medel för förvärv av sin bostad. Bostadsstyrelsen anser således att det från bostadspolitisk utgångspunkt är önskvärt att möjligheterna till boendeinflytande utvecklas i hyresrätten.

Bostadsrätten är enligt styrelsens mening ett gott alternativ till såväl boende i ägda småhus som boende i hyreshus. Styrelsen är därför i princip inte negativ till en ökad omvandling av hyres- till bostadsrättslägenheter. Under förutsättning av en på bostadssociala grunder noga genomförd planering, bör en sådan övergång på ensidigt sammansatta marknader vara ett verksamt medel för att bidra till en förbättrad bostadsförsörjning med avseende på en ökad valfrihet. Vad styrelsen vill framhålla är emellertid att en övergång till bostadsrätt inte är den enda lösningen på frågan om ett ökat boendeinflytande i flerfamiljshus och inte heller bör stödjas av samhället om den medför att valfriheten minskar mellan olika hushåll. En oplånad övergång skulle således kunna motverka de målsättningar i fråga om boendedemokrati som samhället - oberoende av upplåtelseform - bör bevaka för alla, oavsett ekonomisk situation.

### 2.5.1 Statens roll

Bostadsstyrelsen delar kommitténs bedömning att hittillsvarande erfarenheter av ombildning från hyresrätt till bostadsrätt inte utgör skäl för samhället att acceptera att en övergång till bostadsrätt uteslutande sker på de

villkor som fastighetsmarknadens parter själva dikterar. Erfarenheterna visar således att just de effekter som kommittén enligt sina direktiv skall eliminera, och då främst ökad segregation bland de boende, kan uppkomma om omvandlingen inte föregås av en planmässig bedömning på bostadssociala grunder.

Kommitténs beskrivning av rollfördelningen mellan stat och kommun med avseende på planering och genomförande och de instrument som kommunerna bör förse med som medel i en på bostadssociala grunder lokalt förankrad bostadspolitik avviker inte från hitintills allmänt omfattade riktlinjer. Detta utesluter emellertid inte att staten har ett övergripande ansvar för att de bostadspolitiska målsättningar som regering och riksdag antagit fullföljs med utgångspunkt i de boendes intresse. Lagstiftning och finansieringsvillkor måste anpassas till denna förutsättning.

En lagstiftning som stärker de boendes ställning vid utbildning måste därför ses med utgångspunkt i de förhållanden som råder när en utbildning har föregåtts av en allsidig bedömning från kommunernas sida av lämpligheten av en sådan omvandling. Därvid måste de boende i den enskilda fastigheten i vissa fall anpassa sig till en bedömning sett både i ett större perspektiv geografiskt som lämpligheten av olika upplåtelseformer i ett visst område.

Finansieringssystemet har som en allmän utgångspunkt att verka dämpande på bostadskostnaderna. Det är därför en given utgångspunkt som kommittén antagit att en ökad omvandling inte sker på sådana villkor att fastighetspriserna trissas upp. Som kommittén belyst finns det ingen omfattande dokumentation för att hittills genomförda utbildningar medfört sådana effekter men styrelsens erfarenheter visar tydligt på att detta ändå förekommit och att detta inte heller kunnat motverkas av de kontrollinstrument som finns i samband med den statliga ombyggnadslångivningen.

Från bostadssociala utgångspunkter bör självfallet grundavgifternas nivå vara avvägda så, att ingen av ekonomiska skäl skall vara utestängd från möjligheterna att övergå till bostadsrätt i samband med utbildning. Av samma bostadssociala skäl är det nödvändigt att boendekostnaden så långt möjligt görs neutral i förhållande till de boendes inkomstsituation. Av detta följer att belåning av fastigheten endast bör kunna ske för föreningens förvaltning av densamma. Detta följer också av att fastighetskapitalet och det belåningsutrymme som kan finnas måste användas för ett tillfredsställande underhåll av fastigheten.

Kommittén konstaterar att det är nödvändigt för samhället att kunna påverka villkoren för utbildning eller överlåtelser i samband med långivningen om inte de som varit medlemmar i vissa fall skall komma att få oacceptabla fördelar. Styrelsen instämmer i denna bedömning vad gäller nybildade föreningar. Under avsnitt 8.7 kommer styrelsen

emellertid att peka på de problem som är förknippade med att knyta överlåtelsekontrollen till den statliga lån-givningen, vilket innebär att åtskilliga redan bildade föreningar inte kan användas som redskap för genomförande av bostadspolitiska målsättningar.

### 2.5.2 Kommunernas roll

Med utgångspunkt i en ökad kommunal ambition vad gäller andelen bostadsrätter i nyproduktionen anser kommittén att en övergång från hyresrätt till bostadsrätt borde vara ett medel för kommunerna att nå en annan fördelning i bostadsbeståndet i den mån det finns ett allmänt ökat intresse för det kooperativa boendet och bostadsrätten som upplåtelseform. Förutom att åstadkomma en uppbländning av upplåtelseformerna skulle detta enligt kommittén också kunna bidra till att man i vissa fall dämpar prisutvecklingen på bostadsrätter.

Bostadsstyrelsen vill i sistnämnda sammanhang stryka under kommitténs bedömning att en övergång från hyresrätt till bostadsrätt kan hålla nere prisnivån på bostadsrätter endast så länge tillgången på hyresrättslägenheter fortfarande är god. Med denna utgångspunkt finns det enligt styrelsens bedömning anledning varna för en ökad övergång till bostadsrätt i orter med uttalad bostadsbrist även om andelen bostadsrättslägenheter i beståndet skulle vara liten. I sistnämnda fall måste således en satsning på ökad omvandling samordnas med nyproduktion av såväl lägenheter med bostadsrätt som hyresrätt för att nå en lämplig fördelning av beståndet med avseende på upplåtelseformer.

Kommitténs argument för ett ökat kommunalt engagemang för ombildning till bostadsrätt som ett medel för att i olika avseenden utveckla och förändra bostadsmarknaden med problem av olika slag kunde enligt styrelsens uppfattning ha utvecklats ytterligare. Bristen ligger främst i att man i huvudsak på grundval av kommittédirektivten isolerat diskussionen till att främja boendeinflytande inom ramen för bostadsrättsformen. Som styrelsen anfört inledningsvis bör diskussionen föras samtidigt med alternativa former att utveckla inflytandet inom ramen för upplåtelse med hyresrätt.

Med denna vidgning av synsättet kan styrelsen helt instämma i att omvandlingen kräver ett bakomliggande handlingsprogram som lämpligen kan komma till uttryck i de kommunala bostadsförsörjningsprogrammen. Av styrelsens tidigare bedömningar framgår också att det är nödvändigt att omfattningen av ombildningarna ses mot bakgrund av en kartläggning av problemen och sättet att lösa dessa.

### 2.5.3 Föreningsbildarens roll

Bostadsstyrelsen vill i detta sammanhang understryka vad kommittén anfört om bostadskooperationens roll med avseende på såväl kontinuitet i byggande och förvaltning av

bostäder som medlemmarnas engagemang i hela bostadsfrågan. I sistnämnda avseende finns motsvarigheter inom ramen för hyresgästernas organisationer medan någon direkt motsvarighet inte finns när det gäller byggande och förvaltning. I detta sammanhang ankommer ansvaret för genomförande av byggande och förvaltning på de boendes villkor i första hand på de allmännyttiga företagen.

En övergång till bostadsrätt innebär således ett speciellt ansvar för den som står som initiativtagare till ombildningen. Kommittén har i detta sammanhang förutsatt dels engagemang och kunskaper hos den som bildar föreningen, dels bred anslutning, vilket kräver skälig tidsutdräkt och ett noget övervägande bland de boende.

Bostadsstyrelsen kan för sin del instämma i dessa krav som allmänna utgångspunkter för ombildning. Även kunskaperna om juridik, teknik och ekonomi i samband med övergång och förvaltning är naturligtvis viktiga. Samtidigt bör emellertid kunskaperna om möjligheterna att utveckla boendeinflytandet inom ramen för en bibehållen upplåtelseform fördjupas. Detta innebär enligt styrelsens mening ett ökat ansvar för dem som har att råda och vägleda de boende före en eventuell övergång. En allsidig och objektiv information om konsekvenserna för de boende av olika upplåtelseformer bör därför ingå i det underlag som föreningsbildaren ansvarar för att delge de boende.

Att de ekonomiska villkoren kan vara avgörande för engagemanget i samband med en övergång är självklart. Styrelsen vill i detta sammanhang endast erinra om att villkoren måste uppfattas och i verkligheten fungera på samma sätt för boende med olika inkomst- och förmögenhetsförhållanden för att man skall kunna uppfatta engagemanget som positivt från bostadssociala utgångspunkter. Ett engagemang som bygger på möjligheten till god kapitalplacering och förväntade framtida vinster vid överlåtelse kommer således på sikt i konflikt med strävandena att motverka segregation i boendet.

Vad gäller föreningarnas storlek som grund för engagemang bland de boende har kommittén ansett att föreningar om högst 200 - 250 hushåll är ett maximum, om man vill eftersträva gemenskap inom bostadsrättsföreningens ram. Styrelsen vill för sin del ifrågasätta om inte föreningen bör vara ännu mindre för att öka engagemanget i boendet och boendemiljön. Vad gäller möjligheten att i små föreningar åstadkomma en rationell fastighetsförvaltning, vill styrelsen peka på möjligheten av att flera små föreningar bildar en ekonomisk förening med ansvar för hela eller delar av den gemensamma fastighetsskötseln och/eller den ekonomiska och administrativa förvaltningen. Även inom ramen för den indirekta representation som åstadkommes genom en sådan organisation kan medlemmarna i högre grad än genom att överlåta förvaltningen på "professionella" förvaltningsföretag främja boendeinflytandet.

### 3.2 Hyresgästinflytande och formerna för anslutning

Bostadsstyrelsen delar kommitténs uppfattning om att endast ett direkt engagemang från de boende i form av medlemskap i föreningen i kombination med en stark majoritet för en övergång till bostadsrätt motiverar en förköpsrätt för de boende. En förköpsrätt grundad på samtycke bör därför avvisas av de skäl som kommittén har anfört.

Ett starkt intresse från de boendes sida är en nödvändig förutsättning för att nå de syften som motiverar en ökad övergång till bostadsrätt. Det är också nödvändigt för att garantera att den nybildade föreningen vilar på ekonomiskt tillfredsställande grunder. Som kommittén föreslår bör det därför krävas att en kvalificerad majoritet av förstahandshyresgästerna ansluter sig till övergången genom att bli medlemmar i föreningen och biträda beslutet om förvärv. En kvalificerad majoritet på två tredjedelar av hyresgästerna synes väl avvägd för att tillgodose dessa intressen, varför styrelsen tillstyrker förslaget.

En nödvändig förutsättning för att garantera de boendes verkliga intresse för en ombildning är att biträde till ett beslut om förvärv också innebär att hyresgästen om han eller hon avser att bo kvar också fullföljer sitt engagemang genom att teckna bostadsrätt. Den av kommittén föreslagna möjligheten för bostadsrättsförening att inta förbehåll i stadgarna för de hyresgäster som biträtt ett beslut om förvärv, en skyldighet att också teckna bostadsrätt, är därför nödvändig. Kommitténs förslag med de möjligheter till frånträde i vissa fall som förutsatts tillstyrks därför. Om kvarboende hyresgäster utan godtagbara skäl vägrar att teckna bostadsrätt trots att de biträtt beslutet om förvärv, bör detta som kommittén föreslagit grunda en uppsägningsrätt för föreningen.

Bostadsstyrelsen tillstyrker i övrigt kommitténs förslag i detta avsnitt med avseende på lokalhyresgästernas ställning, rätten till medlemskap i föreningen samt de undantag från huvudreglerna som föreslås vid de ombildningar som genomförs av de rikskooperativa organisationerna.

### 3.3 Ekonomisk plan

Bostadsstyrelsen instämmer i de utgångspunkter kommittén angivit beträffande den ekonomiska planen. Som kommittén angivit torde den ekonomiska planen utgöra det viktigaste beslutsunderlaget för bostadsrättsföreningen och hyresgästerna, när de tar ställning till frågan om en övergång till bostadsrätt som initieras av dem själva. De skilda förutsättningarna mellan nyproduktion resp omvandling av hyresrätt till bostadsrätt motiverar mot denna bakgrund, som kommittén har föreslagit, också vissa förändringar med avseende på upprättande av planen och dess innehåll.

Vid ombildningar som genomförs av de boende krävs enligt kommitténs förslag ett ställningstagande från dessa av innebörd att de binder sig för ett ekonomiskt engagemang

i föreningen redan genom att biträda beslut om förvärv på föreningsstämman. För att hyresgästen skall kunna bedöma konsekvenserna av ett sådant ställningstagande är det nödvändigt med en ekonomisk plan för föreningen där konsekvenserna av en övergång så långt möjligt framgår. Den ekonomiska planen bör därför som kommittén föreslagit vara upprättad och godkänd av intygsgivare redan vid detta tillfälle. Av skäl kommittén anfört torde en sådan ordning inte behövas vid ombildning inom ramen för de rikskooperativa organisationerna. För att åstadkomma enhetliga regler torde dessa emellertid inte vara undantagna denna regel vid förköp.

Vad gäller planens innehåll vill styrelsen starkt framhålla betydelsen av att planen ger upplysningar om framtida underhålls- och ombyggnadsbehov. En besiktning av fastigheten före förvärv är därför nödvändig. Även om det på grundval av en sådan besiktning kan vara svårt att göra en bedömning av nödvändiga underhålls- och ombyggnadskostnader är förslaget enligt styrelsens bedömning väl ägnat att förbättra hyresgästernas möjligheter att bedöma konsekvenserna av ett ekonomiskt engagemang i fastigheten samt att bedöma skäligheten av begärd köpeskilling. Styrelsen tillstyrker därför förslaget om ett obligatoriskt besiktningsprotokoll som bilaga till den ekonomiska planen.

Kommittén har föreslagit att bostadsstyrelsen i samråd med organisationerna på bostadsrättsmarknaden genom allmänna råd till dem som upprättar ekonomiska planer samt till intygsgivarna skall verka för att de ekonomiska planerna får en så hög kvalitet som möjligt. Styrelsen skulle vidare lämna information om tillvägagångssättet vid ombildningar. En sådan verksamhet torde i och för sig vara väl förenlig med bostadsstyrelsens verksamhet och erfarenhetsunderlag. Styrelsen vill emellertid stryka under att en sådan verksamhet innebär en utvidgning av nuvarande arbetsuppgifter och därför medför behov av utökade resurser.

Bostadsstyrelsen delar kommitténs uppfattning att en beroendeställning hos intygsgivarna i förhållande till det företag där planen görs eller till den som har upprättat planen kan förringa tilltron till deras objektivitet och till planens hållbarhet. Även om styrelsens erfarenheter inte har visat något samband mellan en sådan beroendeställning och påstådda brister i vissa planer borde det från såväl de aktuella företagens som de enskilda intygsgivarnas synpunkt vara angeläget att undanröja sådana tvivel.

Kommitténs förslag att tillgodose detta intresse synes väl avvägt mot bakgrund av de fördelar som obestriddligen finns med nuvarande ordning. Genom att en intygsgivare förutsätts vara fristående från organisation, företag eller förening som har biträtt med föreningsbildningen eller upprättat den ekonomiska planen garanteras insyn från fristående sakkunnig person samtidigt som kunskaper hos dem som kan följa föreningsbildningen på nära håll

kan utnyttjas. Styrelsen tillstyrker därför kommitténs förslag.

Bostadsstyrelsen anser för sin del att det kan ifrågasättas om inte kommunen eller länsstyrelsen skulle utse den fristående intygsgivaren för att ytterligare markera dennes oberoende ställning. Intygsgivarens betydelse för tillförlitligheten av den ekonomiska planen och i sin tur planens centrala betydelse för bostadsrättsinnehavarna borde medföra att kostnaderna för den ekonomiska planen i normalfallet är väl motiverade. Skulle orimliga ersättningskrav aktualiseras borde detta kunna kontrolleras i särskild ordning av de utseende myndigheterna. Styrelsen anser därför att denna fråga bör övervägas ytterligare. Därvid kan övervägas om kommunen bör ges rätt att utse en intygsgivare, om detta anses särskilt påkallat.

Styrelsen har ingen erinran mot kommitténs beskrivning av den grupp av personer eller företag som kan vara lämpliga som rekryteringsgrund. Styrelsen vill emellertid framhålla svårigheterna att för egen del fylla bristerna på lämpliga intygsgivare i vissa regioner samt ifrågasätter lämpligheten av att ett alltför stort antal personer ges en sådan behörighet, vilket skulle kunna ge ett alltför litet erfarenhetsunderlag för resp intygsgivare. En begränsning av antalet intygsgivare i förhållande till ansökningar härom kan därför bli nödvändig.

### 3.5 Information, rådgivning och service

Bostadsstyrelsen kan helt instämma i kommitténs bedömning att det oftast är en fördel om en ombildning sker i avslutning till fast utvecklade handläggningsrutiner och att hyresgästerna behöver bistånd i hela utbildningsprocessen. Styrelsens erfarenheter i form av förfrågningar vid utbildning av enskilt ägda flerfamiljshus visar således att hyresgästerna ofta anser sig stå utanför själva utbildningsprocessen utan möjlighet att påverka densamma och utan kunskaper om konsekvenserna av en utbildning. Bristen synes särskilt uppenbar i fastigheter med äldre sedan länge bosatta hyresgäster.

Kommittén har framhållit att redan etablerade organisationer på bostadsrättsmarknaden bör spela den viktigaste rollen i detta sammanhang. Styrelsen kan i princip instämma i att stat och kommun inte skall etablera några särskilda insatser för hjälp med utbildningar i enskilda fall. Samtidigt har kommittén emellertid också pekat på de bindningar för framtiden som detta i vissa fall medför för föreningarna. Man har också närmast som en fördel angett möjligheten för föreningarna att sluta avtal om den framtida fastighetsförvaltningen med dem som biträder vid utbildningen.

Bostadsstyrelsen vill för sin del i detta sammanhang framhålla att medverkan vid en utbildning inte nödvändigtvis

borde medföra en automatisk bindning för föreningen att anlita företagens förvaltningsorganisation. Härigenom begränsas möjligheterna att anpassa förvaltningsorganisationen till de boendes önskemål. Om sådana effekter uppkommer synes det lämpligt att initiera fristående konsultföretag med specialkompetens på området.

Bostadsstyrelsen kan utifrån sina erfarenheter instämna i nödvändigheten av en allmän samhällsinformation om förfarandet vid ombildning samt om bostadsrätten som upplåtelseform. Styrelsen anser liksom kommittén att en sådan information ingår i styrelsens roll som sektorsmyndighet på bostadsområdet. Möjligheten att fullgöra högt ställda ambitioner på detta område är emellertid beroende av de resurser som styrelsen tilldelas för ändamålet samt de prioriteringar mellan olika angelägna informationsinsatser som måste göras.

### 5.6 Kommunalt inflytande i bostadsrättsföreningar

Den kommunala insyn som krävs för att bostadsrättsförening skall få "den högre" låneandelen (99 %) har kommittén uppfattat som enbart motiverad av statens intresse att garanti erhålls för att samtliga låneförutsättningar uppfylls även efter det att lånet har beviljats. Trots en högre lånegräns skulle därmed statens intresse som kreditgivare inte äventyras. Bostadsstyrelsen vill för sin del betona såväl de boendes som statens intressen i detta sammanhang. Främst gäller det betydelsen av att föreningens verksamhet redan från initialskedet vilar på en ekonomiskt och administrativt stabil grund. Styrelsen instämmer i kommitténs bedömning att behovet av kommunens insyn vid en ombyggnad som äger rum i samband med ombildning är väsentligt större än i andra fall.

Enligt styrelsens uppfattning bör kommunens insyn även ses som en garanti för att ombildningen sker på de boendes villkor och att dessa har garanterats en fullständig och saklig information om förutsättningarna för övergången. Detta kan exempelvis gälla fastighetens pris vid förvärvet sett mot bakgrund av t ex underhållsbehovet, ett område där kommunens representanter bör ha en god kunskapsnivå och där upprättade kalkyler kan få en saklig granskning. Kommunens insyn kan därvid ses som ett komplement till intygsgivarnas granskning i samband med att den ekonomiska planen upprättas.

Mot denna bakgrund anser styrelsen att kravet på kommunal representation redan från föreningens bildande bör upprätthållas som villkor för lån med den högre låneandelen vid samtliga fall av övergång från hyresrätt till bostadsrätt. Härigenom garanteras full insyn i samtliga förutsättningar som reglerar den framtida kostnadsnivån för de boende. Genom kommitténs förslag i övrigt med sikte på goda kunskaper om exempelvis låneförutsättningar för de boende i samband med ombildningen borde nuvarande undantagsregel om att kommunal insyn i vissa fall godtas från ett senare skede inte heller längre behövas.

Styrelsen kan för sin del instämma i kommitténs utgångspunkt att 99-procentiga lån skall erhållas, om samtliga låneförutsättningar är uppfyllda och oberoende av skäl som ligger vid sidan av förutsättningar som anges i bostadsfinansieringsförordningen. Däremot ifrågasätter styrelsen om kommunernas arbetsinsatser för en insyn i huvudsak enligt nuvarande ordning skulle bli så omfattande att de motiverar en så individuell bedömning av förutsättningarna för insyn i det enskilda fallet som kommittén synes utgå från. Även med beaktande av en ökad övergång till bostadsrätt borde det vara rimligt att förutsätta ett sådant kommunalt engagemang och ansvar att den av kommittén angivna riktpunkten för kommunernas insyn upprätthålls i samtliga fall, d v s att kommunen skall utse en styrelseledamot och suppleant eller rapportör och att revisionen utövas antingen av en utsedd revisor eller av organ inom kommunen. Den av kommittén föreslagna möjligheten att insynen utövas i "annan speciell ordning" och att insynen skulle kunna begränsas tidsmässigt utöver allmänt gällande tidsregel - 10 år från utbetalningen - efter länsbostadsnämndens särskilda medgivande bör därför enligt styrelsens mening inte införas.

Kommitténs förslag innebär en uppjukning i förhållande till det krav bostadsstyrelsen uppställt i nuvarande föreskrifter med avseende på direktvald revisor i föreningen. Den ordning som föreslås med möjlighet till granskning av annat kommunalt organ synes emellertid kunna uppfylla samma intressen, varför förslaget tillstyrks.

Bostadsstyrelsen är också beredd att pröva behovet av föreskrifter för kommunal insyn i annan ordning än genom styrelserepresentation och revisor. Även förslag till instruktioner för representanter och rapportörer bör kunna utarbetas på grundval av kommunernas och de kooperativa organisationernas erfarenheter.

Sammanfattningsvis tillstyrker styrelsen en lagreglering av kommunernas skyldigheter att utöva insyn i bostadsrättsföreningar som uppfyller förutsättningarna för en högre låneandel. Som framgått ovan anser styrelsen emellertid det inte nödvändigt och inte heller lämpligt att individualisera prövningen av frågan om insyn på sätt kommittén föreslagit.

#### 4. Förvärv av enskilt ägd fastighet

##### 4.5.2 Hänsynen till den kommunala förköpsrätten

Bostadsstyrelsen delar kommitténs uppfattning att en ökad omvandling till bostadsrätt genom en förköpsrätt för hyresgäster utformad i enlighet med kommitténs förslag kan medföra risker för konflikter mellan samhällets krav på stadsförnyelse och en på sikt förändrad lägenhets- och utrymmesstandard och enskilda hyresgästers önskemål om en övergång till bostadsrätt.

Styrelsen anförde i yttrande över boende- och bostadsfinansieringsutredningarnas betänkande (SOU 1975:51) att riskerna för att bostadsrättsföreningar tillskapas i syfte att undvika saneringslagens bestämmelser om lägsta godtagbara standard torde vara tämligen små. Styrelsen vidhåller denna uppfattning varför konflikter mellan kommunalt förköp i syfte att genomföra en upprustning och den av kommittén föreslagna förköpsrätten för hyresgäster knappast behöver uppstå. Problemen torde däremot vara större med avseende på kommunernas möjligheter att påverka fördelningen på lägenhetsstorlekar.

Kommittén har inte föreslagit någon absolut företrädesrätt för varken kommunen eller hyresgästerna utan har förutsatt att bedömningen blir densamma som gäller redan i dag när en bostadsrättsförening förvärvar fastighet på frivillig väg, vilket skulle innebära att det i allmänhet anses obilligt mot hyresgästerna att kommunen utövar sin förköpsrätt, om förköpsrätt också är aktuell för hyresgästerna.

Bostadsstyrelsen kan få godta den avvägning kommittén gett uttryck för. Samtidigt vill styrelsen erinra om nödvändigheten av en stark satsning på upprustnings- och ombyggnadsverksamhet under 80- och 90-talet, bl a med avseende på att öka tillgängligheten i beståndet av flerfamiljshus. Erfarenheterna av den föreslagna förköpsrätten bör, om den genomförs, således relativt snart utvärderas med avseende på förutsättningarna för att genomföra den ombyggnadsverksamhet som är nödvändig under de närmaste decennierna.

#### 4.5.3 Valet av lösning

Kommittén har översiktligt beskrivit olika tänkbara konstruktioner av ett förköpsinstitut för hyresgäster. Bostadsstyrelsen har särskilt övervägt möjligheten med en utvidgad kommunal förköpsrätt för ombildning, eftersom en ny typ av förköpsinstitut onekligen medför ökad byråkrati samt ytterligare svårigheter för fastighetsägarna att bedöma förutsättningarna vid en eventuell försäljning. Detta talar enligt styrelsens mening för att man nog överväger möjligheterna att utvidga den kommunala förköpsrätten. En sådan ordning skulle onekligen ge hyresgästerna en större trygghet under ombildningen och samtidigt medföra större möjligheter för de kommuner som finner behov av att styra planeringen för de fastigheter som är aktuella för förköp.

Kommittén avvisar emellertid en sådan ordning främst med hänsyn till tidsaspekten och det merarbete som kommunerna skulle drabbas av samt att man inte utan mycket invecklade regler torde kunna undvika en absolut företrädesrätt för kommunen före hyresgästerna.

Bostadsstyrelsen förutsätter att en kommunal ambition att främja en ökad övergång till bostadsrätt också innebär att kommunen är beredd att satsa de resurser som behövs för att genomförandet skall ske på bostadssocialt

godtagbara grunder. Med denna utgångspunkt kan ifrågasättas om det merarbete som uppkommer vid användning av en kommunal förköpsrätt har en avgörande betydelse i detta sammanhang.

Styrelsen har emellertid i likhet med kommittén tidigare angett de boendes engagemang som en nödvändig förutsättning för att nå avsett syfte med ombildningarna. Dessa bör således ske under sådana former att de boende ges största möjliga förutsättningar att engagera sig i planering och genomförande samt att de i normalfallet också kan påräkna att ombildningen leder till att de får bilda en egen bostadsrättsförening för vilken de själva avgör huvudmannaskapet. Med denna utgångspunkt tillstyrkes förslaget om en förköpsrätt för de boende.

Styrelsen tillstyrker det föreslagna systemet med intresseanmälan från hyresgästerna i huset, hembud, bevakning och antagande av hembud. Styrelsen anser vidare att den successiva skärpningen av de associationsrättsliga kraven på hyresgästerna under ombildningsförfarandet är väl avvägd. Styrelsen anser liksom kommittén att ett hembuds-förfarande är att föredra framför en förköpsrätt, utformad efter mönster från den kommunala förköpslagen. Karakteristiskt för sistnämnda konstruktion är att fastigheten redan har överlåtits när förköp blir aktuellt.

Bostadsstyrelsen bedömer liksom kommittén att en lagstiftning om förköp kommer att leda till att fastighetsägare i första hand på frivillig väg kommer att försöka nå en uppgörelse med hyresgästerna om förvärv. Det bör emellertid understrykas att när det blir aktuellt med försäljning av en fastighet, där det finns en majoritet hyresgäster som önskar gå över till bostadsrätt, bör dessa alltid/hä en reell möjlighet att förvärva fastigheten. De finansieringsförutsättningar som anges i det följande är därför en nödvändig förutsättning.

Bostadsstyrelsen anser liksom kommittén att sådana hyresgäster som önskar gå över från hyresrätt till bostadsrätt inte skall behöva betala ett högre pris för fastigheten än det marknadsvärde som kan anses motsvaras av fastighetens värde som hyresobjekt. Även om man inte helt kan uppnå detta mål bör den förstärkta ställning för hyresgästerna som följer med den föreslagna förköpsrätten leda till att priserna dämpas vid framtida övergångar.

Styrelsen instämmer i att förköpsrätten endast bör ifrågakomma för privata hyresfastigheter.

Inte heller styrelsen anser att man bör kanalisera samtliga de ombildningar där hembud skall komma ifråga över de etablerade organisationerna på bostadsrättsmarknaden för att på så sätt få garantier för att hyresgästerna biträds av erforderlig sakkunskap vid förköpet, eftersom en sådan ordning i alltför stor utsträckning skulle beskära hyresgästernas möjligheter att själva genomföra ombildningen och att anlita den sakkunskap som de själva finner nödvändig. Det får emellertid förutsättas att de

etablerade organisationerna mot bakgrund av sin sakkunskap och erfarenhet kommer att medverka i högre grad än vad som nu är fallet vid utbildning av även äldre fastigheter.

I övrigt finner styrelsen de bestämmelser som kommittén föreslagit för att hembudsreglerna inte skall kunna kringgås väl avvägda.

## 5. Förvärv av allmännyttigt ägd fastighet

### 5.1 Utgångspunkter

Till utgångspunkt för sina överväganden om övergång till bostadsrätt genom förvärv av allmännyttigt ägd fastighet har kommittén tagit att detta skall ske endast om den enskilda kommunen finner detta motiverat, efter berörda hyresgästers uttryckliga önskemål och på lokala politiska initiativ. Mot dessa utgångspunkter liksom markeringen av den kommunala fastighetsägarens övergripande ansvar för bostadsförsörjningen inom kommunen och omvandlingen av dessa fastigheter sett i ett större kommunalpolitiskt sammanhang har styrelsen inget att erinra. Kommunala bostadspolitiska handlingsprogram med anknytning till bostadsförsörjningsprogrammen och grundade på bostads-sociala inventeringar är nödvändiga före en eventuell övergång till bostadsrätt inom allmännyttan.

Kommittén har till utgångspunkt för sina förslag i det följande också ansett att kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen utöver ansvaret för en allsidig befolknings-sammansättning och att tillgodose behovet av goda bostäder även bör omfatta ett ansvar för att tillgodose ett behov av olika upplåtelseformer bl a genom en övergång från hyres- till bostadsrätt. Enligt kommitténs mening är det därför motiverat att statsmakterna markerar även detta ansvar utan att därför ge avkall på övriga mål för bostadsförsörjningen.

Kommitténs syn på en skillnad mellan den enskilda kommunens principiella inställning och ett mera övergripande samhälleligt synsätt på kommunens ansvar för att främja en övergång till bostadsrätt i vissa områden måste enligt styrelsens uppfattning hänföras även till en diskussion om möjligheterna att med olika upplåtelseformer motverka segregation i boendet samt att i olika former främja inflytande vid fastighetsförvaltningen. Med den syn på den enskilda kommunens roll i utbildningsfrågan som kommittén antagit och kommunernas lokala ansvar för bostadsförsörjningen går det enligt styrelsens mening inte att, utifrån allmänna bostadspolitiska utgångspunkter, hävda att den enskilda kommunen har skyldighet att främja en övergång till bostadsrätt genom omvandling av det bestånd av lägenheter som kommunen genom det allmännyttiga bostadsinnehavet har som redskap för sin bostadsförsörjning.

Enligt styrelsens uppfattning är detta en fråga där man lokalt bör söka sig fram till olika typer av upplåtelseformer och inflytande och där allmänna riktlinjer inte bör uttalas av statsmakterna.

Med denna begränsning tillstyrker således bostadsstyrelsen de allmänna utgångspunkterna för en eventuell övergång till bostadsrätt genom försäljning av fastighet som ägs av de allmännyttiga bostadsföretagen.

### 5.3 Grunderna för ombildning

#### 5.3.1 Formella förutsättningar

Bostadsstyrelsen delar kommitténs uppfattning att det bör vara kommunfullmäktige som skall fastställa riktlinjer och principer för övergångar, eftersom dessa skall vara ett led i uppfyllandet av antagna bostadspolitiska målsättningar. Vad gäller innehållet i dessa riktlinjer, d v s ändring av företagets ändamålsbestämning, huvudmannaskapet i bostadsrättsföreningar samt det allmännyttiga bostadsföretagets inflytande över föreningarna, finner styrelsen kommitténs förslag väl avvägda.

#### 5.3.2 Huvudmannaskapet och andra särskilda villkor

Styrelsen delar kommitténs bedömning att en föreningsbildning på initiativ av det allmännyttiga bostadsföretaget bäst kan tillgodose sådana krav som det kommunala ansvaret för bostadsförsörjningen innebär. Detta gäller t ex frågan om hembudsskyldighet till företaget eller till kommunen vid överlåtelse. Av stor vikt för kommunens möjligheter att främja bostadsförsörjningen är naturligtvis att en sådan ordning bäst tillgodoser kommunens möjligheter att förmedla lediga lägenheter oberoende av uppställda lånevillkor. En anknytning till kommunens medgivande som förutsättning för eventuella stadgeändringar torde även innebära en garanti för fortsatt förvaltning i bostadsrättsform för sådana hus som av olika skäl kan vara attraktiva för en uppdelning av lånen och övergång till äganderätt.

### 5.4 Konsekvenser av ombildning till bostadsrätt

#### 5.4.1 För de allmännyttiga företagen

Bostadsstyrelsen vill starkt understryka kommitténs uppfattning att det vare sig är möjligt eller lämpligt att drastiskt och omfattande skära ned det bestånd av bostäder som i dag ägs och förvaltas av allmännyttiga företag. Styrelsens bestämda uppfattning är att dessa under överskådlig tid tillsammans med de rikskooperativa företagen skall ha den centrala rollen i de medel som står till förfogande för att genomföra en på sociala grunder utformad bostadsförsörjning. En parallell utveckling av olika upplåtelseformer för att främja t ex ökat boendeinflytande förutsätter således ett brett urval av förvaltningsenheter i olika geografiska lägen med varierad

utformning och med olika upplåtelseformer. Kommitténs påstående - utan närmare motivering - att en omstrukturering av fastighetsinnehavet för många av företagen skulle innebära fördelar såväl bostadspolitiskt som ekonomiskt kan därför ifrågasättas.

Kommitténs analys av effekterna av en ökad övergång till bostadsrätt i problemområden respektive s k attraktiva områden kan delvis tas till intäkt för ekonomiska fördelar av en övergång i de förra och negativa för de senare. Styrelsen ifrågasätter om denna analys i tillräcklig omfattning tar hänsyn till andra möjligheter att främja boendeinflytande liksom att förbättra boendemiljön i övrigt i de förra. De ekonomiska konsekvenserna av försäljning av fastigheter är beroende av samhällsekonomins utveckling, Osäkerheten i den framtida utvecklingen gör det vanskligt att bedöma konsekvenserna av försäljningar, vilket även detta enligt styrelsens uppfattning borde motivera en relativt stark återhållsamhet med att avhända sig fastigheter som kan användas som ett medel för genomförande av en god bostadsförsörjning.

#### 5.4.2 Konsekvenser för stat och kommun

Under detta avsnitt har kommittén berört de villkor samhället bör ställa upp vid övergång till bostadsrätt inom allmännyttan för att samhället inte skall avhända sig möjligheterna att även fortsättningsvis långsiktigt främja bostadsförsörjningen. Att sådana villkor måste uppställas framgår av bostadsstyrelsens tidigare principiella överväganden om de allmännyttiga företagens betydelse som ett medel för samhällets bostadsförsörjning. Det är därför naturligt att ansluta sig till kommitténs uppfattning att samhället måste kunna kontrollera omvandlingen i anslutning till kommunala handlingsprogram, grundade på lokala förutsättningar och med hänsyn till den kommunala demokratins villkor.

Kommitténs uttalande att övergångarna bör stå i en viss proportion till det allmännyttiga företagens marknadsandel på orten och i bostadsområdet bör därför enligt styrelsens mening ses som en begränsning av omvandlingens optimala omfattning, inom vilken ram kommunerna själva avgör vad som bör genomföras. Att kommunerna samtidigt utnyttjar de medel som anvisas för att åstadkomma en omvandling på bostadssocialt godtagbara villkor i form av motverkan av oskäligen kapitalvinster, förmedling av lägenheter som frigörs, samt erforderligt stöd i form av borgen för insatslån vid övergångar får anses vara en given förutsättning.

Beträffande vissa vinster i form av ökat bostadssparande och minskade utgifter för bostadsbidrag vill styrelsen endast framhålla att bostadsbidragens utformning och anknytning till faktiska bostadskostnader f n övervägs inom bostadsbidragskommittén. En frikoppling av grunden för beräkning av bostadskostnad inom bostadsbidragssystemet, vilket f n övervägs av kommittén, skulle således innebära att den antydda besparingseffekten inte uppnås.

Vad gäller effekterna av egna insatser för underhåll av lägenheter är detta beroende av den utveckling som kan komma att ske inom ramen för hyresrätten och hyresförhandlingsöverenskommelserna. Detta kan och bör enligt styrelsens uppfattning innebära minskade skillnader mellan de olika upplåtelseformerna.

Bostadsstyrelsen vill också understryka vad kommittén anfört om att en övergång inte får förhindra rationella förvaltningsenheter och försämra möjligheterna att utveckla bostadsområdena som helhet. Detta gäller framför allt om en plannässig ombyggnadsverksamhet skall kunna genomföras. Bl a torde bostadsrättsformen medföra stora begränsningar när det gäller att förändra lägenhetsammansättningen i äldre hus. Vidare innebär även tillämpningen av hyressättningen inom allmännyttan d v s utjämnningen mellan olika årgångar en begränsning av möjligheterna för företagen att överlåta äldre fastigheter.

En ökad övergång till bostadsrätt minskar också underlaget för förmedling av hyreslägenheter och minskar därmed rörligheten på bostadsmarknaden. Detta innebär enligt styrelsens mening att en starkt restriktiv inställning till övergång i större omfattning måste gälla när det råder brist på lägenheter med hyresrätt. En övergång i en sådan situation skulle således minska valfriheten på bostadsmarknaden genom att betalningssvaga hushåll skulle utestängas från vissa områden eller kanske t o m hela kommunen. En närmast total övergång till äganderätt och bostadsrätt i vissa kommuner skulle drabba betalningssvaga hushåll, t ex ungdomar, äldre och invandrare.

Sammanfattningsvis vill styrelsen framhålla att en begränsad övergång från hyresrätt till bostadsrätt genom överlåtelse av allmännyttigt ägda hus kan motiveras som ett led i den kommunala bostadsförsörjningsplaneringen. Detta förutsätter emellertid ett kommunalt handlingsprogram grundat på bostadssociala värderingar och under hänsynstagande till de utvecklingsmöjligheter beträffande boendeinflytande och boendemiljö som finns inom både hyres- och bostadsrättsformerna.

#### 6. Finansiering av fastighetsförvärv

Bostadsstyrelsen har ingen erinran mot kommitténs utgångspunkt att finansieringen av hyresgästernas förvärv inte bör stödjas genom generella statliga lån och inte heller bör ske på den prioriterade kapitalmarknaden. Styrelsen ansluter sig också till den utgångspunkten för kommitténs förslag att en förutsättning för statliga åtgärder för att underlätta finansieringen är att den avser lån upptagna av bostadsrättsföreningen. En finansiering med s k strimlade lån bör alltså inte stödjas. - En ytterligare förutsättning bör vara att dessa lån avser hela det möjliga utrymmet, d v s upp till 75 % av uppskattningsvärdet. Annars kan bestämmelserna kringgås. I detta sammanhang bör emellertid erinras om att bottenlåneinstitutens möjligheter att lämna lån upp till denna andel kan vara begränsad, om bostadsrättsföreningen förvärvat fastigheten

till ett överpris. Det finns därför även av detta skäl anledning för i första hand kommunerna att bevaka prisutvecklingen vid ombildning samt att vidta åtgärder om detta bedöms nödvändigt.

Ovannämnda förutsättningar bör även gälla den kompletterande statliga långivningen genom individuella lån. Om kommunen trots allt tillstyrker lån och går i borgen, bör länsbostadsnämnden avslå låneansökan.

En förutsättning för att åtgärder i enlighet med förslagen skall få avsedd effekt är att fastighetsägarna (säljarna) binder en del av försäljningssumman mot en kapitalmarknadsrevers eller en obligation. En vägran att göra detta kan således förhindra en försäljning. Enligt styrelsens uppfattning är kommittén väl optimistisk i sin bedömning av att denna situation inte behöver bli så vanlig, vilket i vissa fall således kan förhindra en önskvärd ombildning.

#### 7.5 Kommitténs överväganden och förslag (med avseende på insatslån)

##### 7.5.1 Syftet med ett behovsprövat insatslån

Bostadsstyrelsen instämmer i kommitténs uppfattning att det inte finns anledning att förbättra de lånemöjligheter som f n finns när det gäller förvärv av bostadsrätt i allmänhet. En sådan ordning med ~~tex~~ generella statliga insatslån skulle således, som kommittén befarat, verka prishöjande på bostadsrätter i allmänhet och därmed motverka de bostadssociala ambitioner som kan motivera en ökad övergång till bostadsrätt. Däremot är det rimligt att garantera alla hushåll oberoende av ekonomiska förutsättningar en möjlighet att delta i en övergång till bostadsrätt som motiveras av deras önskemål. Med hänsyn till svårigheterna att erhålla lån i vanliga banker är det därför nödvändigt att samhället garanterar en sådan lånemöjlighet.

##### 7.5.2 Lånets storlek

Bostadsstyrelsen delar kommitténs uppfattning att lånets storlek bör ställas i relation till lägenhetens andelsvärde. Den av kommittén angivna storleken av lånet d v s ett lån på högst 80 % av grundavgiften dock maximalt 20 % av lägenhetens andel av fastighetsvärdet synes väl avvägd. Det får dock förutsättas att ombildningsförfarandet är förenat med sådan insyn och kontroll av kommunen att lånemöjligheten inte medför en press uppåt på köpeskillingen för fastigheten i samband med förvärvet.

Även förslaget om en nedre gräns för insatslånet synes motiverad. Gränsen överensstämmer med huvudregeln i fråga om minsta belopp för energisparlån och får tills vidare anses väl avvägd med hänsyn till den administration som förutsätts.

### 7.5.3 Prövningsförfarandet

Kommittén har som utgångspunkt för behovsprövningen antagit att lånen närmast skall ha en likviditetsutjämnande karaktär, d v s att de inte utgör ett led i en statlig fördelningspolitik. Man har därför avvisat ett inkomst- och förmögenhetsmått liknande det som gäller för bostadsbidragen som prövningsgrund. Utgångspunkten har också varit att åstadkomma ett enkelt och lättbegripligt system för den enskilde.

Resultatet av dessa överväganden har blivit att den statliga behovsprövningen enligt kommitténs bedömning endast bör ske mot bakgrund av hushållets sammanlagda beskattningsbara förmögenhet.

Bostadsstyrelsen anser för sin del att den beskattningsbara förmögenheten inte är något tillfredsställande mått på hushållets likviditet. Även kommittén har pekat på vissa olägenheter av att använda ett sådant begrepp. Kontrollmöjligheten som anförs som argument förutsätter dessutom att både kommun och beslutande myndighet får tillgång till ogranskade uppgifter från taxeringsmyndigheterna, vilket kräver särskilt tillstånd.

Med hänsyn till de invändningar som kan riktas mot den föreslagna prövningsgrunden synes också den låga nivån på "förbehållsbeloppet" 15 000 kr, ställd i relation till en avräkning krona för krona, medföra viss godtycklighet i förhållande till behovet av likviditetsförstärkning. Värdet av en egen bil som kanske behövs för arbetet eller andra smärre tillgångar utan egentlig likviditetskaraktär skulle i vissa fall kunna utesluta den enskilde från möjligheten att erhålla insatslån.

Kommittén har även övervägt en statlig inkomstprövning men avvisat densamma tills vidare, dels av principiella skäl, dels av administrativa. Man har dock förutsatt att frågan om inkomstprövning på nytt bör tas upp till övervägande, om det visar sig att lånemöjligheten i nämnvärd omfattning får ett felaktigt utnyttjande i förhållande till ursprungssyftet. Däremot förutsätts att kommunen genom att uppställa regler för sitt borgensåtagande bli skall kunna införa en inkomstprövning.

Med hänsyn till att de föreslagna lånen inte avses inrymma direkta subventioner utan enbart en garanterad lånemöjlighet ifrågasätter styrelsen om inte lånemöjligheten borde erbjudas utan behovsprövning. Om detta ändå anses motiverat, borde kraven på enkelhet och begripbarhet bättre tillgodoses genom en behovsprövning mot taxerad inkomst. Därvid borde så höga inkomstgränser kunna accepteras att problem inte behöver uppstå med hänsyn till det enskilda hushållets försörjningsbörda och betalningsförmåga. En tänkbar inkomstgräns i form av sammanlagd statlig taxerad inkomst är exempelvis 110 000 kr för hushåll med mindre än tre medlemmar och 140 000 kr för större hushåll. Styrelsen anser denna form av behovsprövning mera rättvis och

administrativt lätthanterlig och föreslår därför i stället för en behovsprövning grundad på förmögenhet en inkomstprövning grundad på statligttaxerad inkomst.

Om man ändå väljer att använda beskattningsbar förmögenhet som mått vid behovsprövningen, bör enligt styrelsens mening "förbehållsbeloppet" sättas något högre än vad kommittén föreslagit för att inte framtvinga en avyttring av tillgångar som den enskilde har behov av i sin vardagstillvaro eller som mindre reservkapital för oväntade utgifter. Styrelsen anser att beloppet förslagsvis kan sättas till 30 000 kr. Den reduceringsregel som föreslagits är i och för sig godtagbar från administrativa synpunkter.

#### 7.5.4 Administrationen

Bostadsstyrelsen har inget att erinra mot de överväganden som föranlett kommittén att föreslå att ett behovsprövat lån för övergång till bostadsrätt administreras på i princip samma sätt som de statliga bostadslånen. Styrelsen vill emellertid starkt framhålla att en förutsättning för en anknötning till bostadsverkets administration är att bostadsverket tillförs erforderliga resurser.

Styrelsens överväganden i fråga om inkomstprövningen, vilket innebär en delvis anknötning till reglerna om behovsprövning för beslut om bostadsbidrag, innebär inte att det därmed är lämpligt att lägga besluten på kommunerna. Mot detta talar bl a de problem som är förenade med att skilja på beslut och förvaltning.

Med hänsyn till långivningens ringa komplexitet föreslår bostadsstyrelsen att styrelsen blir sista besvärinstans.

Bostadsstyrelsen anser för sin del att det är rimligt att den förhållandevis låga lånevolymen får belasta statsbudgeten. Ett system med lånegarantier för denna låneform är inte lämpligt av administrativa skäl, bl a eftersom endast en enda av bostadsverkets låneformer skulle innebära ett kreditgarantisystem.

Styrelsen saknar underlag för en bedömning av kommitténs uttalanden om långivningens förväntade omfattning. Det av bostadsstyrelsen ifrågasatta systemet för inkomstprövning torde emellertid inte nämnvärt påverka kommitténs bedömning.

Vad gäller kommunens roll vid prövningsförfarandet kan bostadsstyrelsen i huvudsak instämma i de principer som kommittén förordat. Det är således naturligt att kommunen som villkor för borgensstecknande bör kunna föreskriva att lägenheter lämnas till bostadsförmedlingen vid överlåtelse och att vissa prisföreskrifter då skall gälla. Av styrelsens ställningstaganden i det föregående följer också att kommunen bör kunna vägra att medverka i samband med förvärv av lägenheter i hus med sk strimlade lån.

Bostadsstyrelsen finner det emellertid mindre lämpligt att kommunen via sitt borgensåtagande skall kunna påverka sökandens lånemöjligheter genom egna regler för behovs-

prövningen. I detta avseende skiljer sig kommitténs förslag, såvitt styrelsen kan utröna, från andra stödssystem med bostadssocial karaktär. Av rättvise- och enkelhetskrav bör således enligt styrelsens uppfattning samma behovsprövningsregler gälla oavsett i vilken kommun sökanden är bosatt.

Bostadsstyrelsen vill också erinra om att generella principer för borgenstecknande måste beslutas av kommunen för att den kommunala likställig hetsprincipen skall kunna beaktas på ett enkelt sätt vid prövningen.

#### 7.5.5 Lånevillkor och säkerhet för lån

Liksom kommittén anser bostadsstyrelsen att lånen med hänsyn till långivningens syfte bör vara personliga, d v s övertagande av lån skall inte kunna förekomma. En annan ordning skulle dessutom på sikt kunna driva upp prisnivån. Även den föreslagna amorteringstiden 10 år synes skälig med hänsyn tagen till lånens genomsnittliga storlek och de lånekostnader som kan anses rimliga. Bostadsstyrelsen tillstyrker också med sistnämnda utgångspunkt att de bör vara subventionsfria. Som kommittén föreslagit bör med hänsyn till långivningens sociala karaktär en eftergiftsmöjlighet finnas i de fall den ersättning som kan tas ut för bostadsrätten före amorteringstidens utgång inte uppgår till vad som återstår att amortera.

Bostadsstyrelsen tillstyrker kommitténs rekommendation att kommunen vid sitt borgensåtagande lämpligen bör kräva att bostadsrätten pantsätts som säkerhet för den regressfordran som kommunen kan få mot bostadsrättshavaren. En sådan ordning förstärker möjligheterna att kontrollera låntagarens disposition av lägenheten. Det kan därför övervägas om inte en sådan pantförskrivning borde vara obligatorisk bl a för att undvika belåning av samma förvärv från två eller flera håll.

### 8. Överlåtelse av bostadsrätt

#### 8.7.1 Prisbildningen och behovet av åtgärder

I en situation med brist på lägenheter finns det som kommittén framhållit en risk för att man på allt fler ställen kommer att få allt högre prisnivåer, vilket - om inte realisationsvinstbeskattningen skärps mycket kraftigt - kommer att medföra dels oskäliga kapitalvinster vid överlåtelser, dels ökad segregation.

Inom både de rikskooperativa organisationerna och kommunerna har man redan nu med olika medel sökt påverka prisnivåerna vid överlåtelse. Den ökade ambitionen att påverka prisnivån kan jämföras med den utveckling som ägde rum under senare delen av 70-talet på småhusmarknaden där alltfler kommuner införde egna regler för att försöka hejda både spekulation och oskäliga kapitalvinster vid överlåtelse av statligt belånade småhus. Motsvarande reaktioner kan förväntas, om brist på lägenheter i fler-

bostadshus uppkommer. Enligt styrelsens mening talar mycket för att man bör få till stånd enhetliga regler kommuner och lokala marknader emellan för att inte en från bostadspolitiska utgångspunkter olycklig prissplittring skall uppkomma.

Som kommittén framhållit innebär stora prisstegringar och ökad prissplittring risk för en situation där endast ekonomiskt starka hushåll kan efterfråga lägenheter i vissa attraktiva områden medan de svaga hushållen hänvisas till mindre attraktiva områden eller lägenheter i hyresrättsform i den mån sådana finns att tillgå. En ökad övergång till bostadsrätt i hyreshusbeståndet får enligt styrelsens uppfattning inte förstärka dessa effekter.

Kommittén har avvisat en generell statlig priskontroll på bostadsrätter. Endast selektiva åtgärder anses motiverade. Bostadsstyrelsen kan för sin del instämma i kommitténs bedömning att selektiva åtgärder bör vara tillräckliga i detta sammanhang och att dessa med stöd av statlig lagstiftning bör ingå i de medel som kommunerna har för att påverka bostadsförsörjningen i positiv riktning. Styrelsen återkommer i det följande till sambandet med överväganden inom ramen för realisationsvinstbeskattningen.

#### 8.7.2 Motiv för ändrad lagstiftning

Som bostadsstyrelsen framhållit finns det från bostadspolitiska utgångspunkter skäl att ge kommunerna ökade möjligheter att påverka prisbildningen på bostadsrätter. Möjligheterna att påverka redan befintliga bostadsrättsföreningar är emellertid begränsade av bl a rättssäkerhetsskäl. Även om en generell lagstiftning vore att föredra med hänsyn till enhetliga principer för prisbildning, inte minst från bostadskonsumenternas utgångspunkter, synes man i princip få acceptera att samhället endast ingriper vid försäljning i äldre föreningar genom att i ökad omfattning beskatta oskäligen kapitalvinster. Bostadsstyrelsen ifrågasätter dock senare i detta yttrande en viss utvidgning i förhållande till kommitténs förslag.

Styrelsen delar också kommitténs bedömning att den största bristen i nuvarande lagstiftning är bristen på kontrollmöjligheter och att denna skulle undanröjas genom någon form av den nu ej tillåtna hembudsskyldigheten.

#### 8.7.3 Tillämpning av prisföreskrifter

Kommitténs förslag om ökade möjligheter till priskontroll är knutet till den statliga bostadslångivningen. Detta synes enligt styrelsens uppfattning logiskt vid t ex en jämförelse med statligt belånade småhus. Å andra sidan innebär detta att bostadsrättsföreningar utan omedelbara onybyggnadsbehov blir undantagna från priskontroll vid en ombildning från hyresrätt. Möjligheten till spekulation kvarstår i dessa fall.

Bostadsstyrelsen tillstyrker emellertid denna anknytning liksom kopplingen till kommuner som bedriver bostadsförmedling och som tillförsäkrat sig förmedlingsrätt till lägenheter i statligt belånade hus med stöd av 64 § bostadsfinansieringsförordningen.

Bostadsstyrelsen finner det emellertid olämpligt med statlig överprövning av kommunens skäl för att begära att prisföreskrifter skall införas i lånebeslutet. Kommunens begäran bör grundas på ett kommunalt principbeslut men skall då också godtas utan närmare prövning.

Kommitténs förslag avser beslut om bostadslån till nybyggnad, ombyggnad eller förvärv eller beslut om övertagande av lån. Endast nybildade föreningar skulle kunna avkrävas prisföreskrift. Undantag görs i de fall ansökan om bostadslån för ombyggnad görs inom fem år från det att bostadsrättsförening förvärvar fastighet. Styrelsen kan på sistnämnda punkt inte se några egentliga skäl att knyta an möjligheten att införa prisföreskrifter som villkor för lån till en viss tidsperiod från förvärvet. Möjligheten att ställa prisföreskrifter för ombyggnadslån bör således inte begränsas i tiden, vilket minskar kommunernas möjligheter att nå angivna syften. Däremot bör mindre ombyggnadslån t ex miljlån, energilån m fl inte medföra rätt för kommunen att kräva prisföreskrift.

Som styrelsen tidigare framhållit torde kortsiktiga spekulationer i statligt belånade hus inte vara vanligt förekommande. Prisföreskrifterna bör därför enligt styrelsens mening ses som ett mera allmänt instrument för kommunerna att påverka prisnivån som ett bostadspolitiskt medel. Den möjlighet som kommunerna har att genom s k borgensvägran påverka lånevillkor vid överlåtelse av småhus gäller under det statliga lånets löptid. Detta talar i och för sig för en möjlighet att förlänga prisföreskriften till en längre tid än de av kommittén föreslagna fem åren. Ett annat sätt att lösa de långsiktiga problemen med höga överlåtelsepriser på bostadsrätter är en skärpning av realisationsvinstbeskattningen. En sådan åtgärd har också den fördelen att den till skillnad från kommitténs förslag medför enhetliga regler inom hela bostadsrättsbeståndet. I avvaktan på kapitalvinstkommitténs förslag i denna fråga och kommande beslut om skärpt beskattning, som styrelsen förväntar, biträder styrelsen dock kommitténs förslag. Frågan om långsiktig kontroll av överlåtelsepriserna bör tas upp på nytt mot bakgrund av dessa förväntade nya förutsättningar, om erfarenheterna visar att detta är nödvändigt.

Vad gäller modellen för prisföreskrifter kan styrelsen i princip instämma i kommitténs förslag. Styrelsen ifrågasätter dock om det inte vore lämpligt med en enhetlig prisföreskrift motsvarande den föreslagna i samtliga fall i stället för en rambestämmelse.

#### 8.7.4 Prisföreskrifternas efterlevnad m m

Styrelsen delar kommitténs uppfattning att det effektivaste sättet att garantera att prisföreskrifter efterlevs är att bryta kontakten mellan säljare och en presuntiv köpare.

Något annat tillförlitligt kontrollinstrument torde knappast finnas.

Vad beträffar hembuds-förfarandet synes tidsfristen för bostadsrättsföreningens besked om pris och godtagen köpare kort. Denna tidsfrist synes angiven mot bakgrund av säljarens intressen. Med hänsyn till det bostadspolitiska syftet med bestämmelsen borde dock en större tidsutdräkt, t ex tre månader kunna godtas med hänsyn till möjligheterna att anvisa bostadssökande från kommunens bostadsförmedling eller den bostadskooperativa organisationens kö.

#### 8.7.5 Krav på skriftlig överlåtelse

Kravet på skriftligt avtal vid överlåtelse av bostadsrätt med ogiltighetspåföljd om detta inte uppfyllts, torde vara en absolut nödvändighet för att efterlevnaden av det föreslagna systemet skall kunna garanteras. Styrelsen tillstyrker därför den föreslagna ordningen, som knappast torde avvika från vad som redan förekommer och som får anses nödvändigt med hänsyn till den betydelse för den enskilde som överlåtelsen innebär.

### 11 STATENS RÅD FÖR BYGGNADSFORSKNING

Rådet anser att utredningens betänkande innehåller flera metodiska brister - främst i avseende på förslaget sociala konsekvenser - som borde beaktas vid det fortsatta arbetet i frågan.

#### Ekonomiska åtaganden

Bostadsrättskommittén föreslår ett antal åtgärder med syfte att underlätta övergång från hyresrätt till bostadsrätt. Kommittén gör också vissa beräkningar av förslagets ekonomiska innebörd för bostadsföretag och enskilda hushåll. Någon samlad bedömning av de ekonomiska åtaganden som stat och kommun kan beräknas få göra utföres emellertid inte av kommittén. Exempel på sådana kostnader är de statliga bostadsrättslånen, administration i samband med fastigheternas övertagande och ökad lånehantering. För kommunerna tillkommer borgensåtaganden.

I den forskning som bedrivs vid företagsekonomiska institutionen vid Stockholms universitet har bl a rapporten "Övergångar från hyresrätt till bostadsrätt" publicerats av Birger Ljung (Byggnadsforskningsrådet T 32:81). Av rapporten kan man bl a utläsa att en ökad övergång till bostadsrätt kräver stimulansåtgärder från samhället. Ju mer omfattande övergångarna blir desto mer måste samhällsorganen engagera sig.

Av kommitténs betänkande framgår dock att man åtminstone till en början förväntar sig en ganska begränsad övergång till bostadsrätt även om de föreslagna åtgärderna genomförs.

#### Övergångseffekter av social natur

För att belysa de föreslagna åtgärdernas effekter av bl a social natur har utredningen låtit utföra fyra kvalitativt inriktade mikrostudier i områden där övergångar från hyresrätt till bostadsrätt ägt rum. Dessa undersökningar har gjorts i områden

där övergångarna skett under 70-talet. Dessa studier visar att både positiva och negativa effekter av ökad social kontroll uppkommit efter övergångarna till bostadsrätt. Undersökningarna ger en tydlig bild av den sorts frågeställningar som finns kring svårigheter och möjligheter vid övergångar till bostadsrätt. Men undersökningarna är av kvalitativt slag, baserade på förhållandevis begränsade urval och utan några försök att i kvantitativa termer ge svar på de frågeställningar om kvarboende, social utslagning, ökad gemenskap, trygghet, social kontroll etc som uppenbarligen finns.

Kommittén har också gjort vissa beräkningar av vilka följder som kan tänkas uppstå för de kommunala bostadsföretagen och kommunerna vid en ökad bostadsrättsbildning. Däremot gör utredningen ingen samlad bedömning av vilka effekter som på sikt kan uppstå för bostadsförsörjningen som helhet och den sociala situationen inom en kommun om övergångarna efter ett antal år totalt sett blivit av sådan omfattning att marknaden av hyresbostäder kraftigt minskat.

Kommitténs förslag gäller i största utsträckning det enskilt ägda fastighetsbeståndet. Det är också i detta bestånd som kommittén förväntar sig de flesta övergångarna till bostadsrätt. Men i viss utsträckning kan de framlagda förslagen också komma att gälla det kommunalägda bostadsbeståndet. Detta förutsätter dock att den s k ändamålsparagrafen i allmännyttans normalbilagsordning ändras, vilket är möjligt genom politiska beslut i kommunen. En förändring av sådant slag skulle enligt rådets bedömning kunna innebära att hyresrätten ytterligare begränsas på de ställen där den redan nu har ringa omfattning. Rådet menar att detta i sin tur kan få negativa följder med avseende på bostadstillgången för bl a ungdomar, äldre och de ej så resursstarka hushållen. Forskningen har tydligt uppmärksammat att de särskilt svaga grupperna på bostadsmarknaden även i relativt normala bostadsmarknadssituationer har stora svårigheter.

Det hade varit naturligt om utredningen på dessa punkter hade gjort omfattande överväganden mot bakgrund av den sorts analyser angående normalhushållens bostadsförsörjning, segregation m m som redovisats i rapporterna "Upplåtelseform, områdesstorlek, boendevillkor", utförd inom planeringskontoret i Uppsala av Bendixen m fl (Byggforskningsrådet R 138:80) samt "Boendesegregation" av Bengt Turner m fl (Liber Läromedel 1980). De särskilt bostadssökandes problem redovisas utförligt i "Bostad åt alla" av Marianne Wiktorin (Liber 1980). Rapporten är resultatet av ett flerårigt arbete angående bostadsförmedlingsprinciper, bostadsanvisningslag m m.

#### Kommunernas roll i bostadsförsörjningen

Bostadsförsörjningsfrågan är i hög grad en kommunal fråga där kommunerna har stor frihet i att välja upplåtelseformer, markfördelning m m inom de ramar statsmakterna format genom bl a finansieringsvillkor och byggnadslagstiftning.

Kommunernas främsta hjälpmedel utgörs av bostadsförsovjningsprogrammet som antas av kommunfullmäktige. Den kommunala bostadsstiftelsen eller det kommunala bostadsbolaget har i det alldeles övervägande flertalet av kommunerna varit det verkstälighetsinstrument, som kommunerna disponerat för att möta bostadsefterfrågan.

Bostadsrättsföreningar är juridiskt fristående enheter gentemot den kommunala planeringen. De kan inte på samma sätt som ett kommunalägt företag planeras in i övergripande överväganden med avseende på bostadsförordning m m. En annan effekt av ökad bostadsrättsbildning är det ökade ansvar som överförs till lägenhetshavaren och som bl a innebär att den kommunala planläggningen blir mer omfattande med tanke på den stora mängd personer som icke-professionellt ägnar sig åt förvaltningsproblemen.

Hunter Mabon har i det s k Riksbyggeprojektet redovisat åtskilliga data om föreningarnas skötsel och hur skilda personer i styrelser och föreningar uppfattar sitt ansvar och vilken kunskap de besitter m m. (Mabon: Basfakta om bostadsrättsbavare inom Svenska Riksbyggen, stencil, -81). Även Bendiksen m fl redovisar data om kommunal planering och bostadsrättsföreningar (se ovan).

#### De boendes egna insatser m m

På sid 40 i kommitténs betänkande görs vissa antaganden om standard och det offentliga utgifter för bostadsbidrag m m. Underlaget redovisas inte närmare men kommittén finner att... "det kollektiva bostadssparandet ökar de boendes egna insatser och kan därmed leda till högre underhållsstandard".

Det finns idag inte någon mer omfattande forskning som styrker eller klart vederlägger detta påstående. Vissa arbeten har dock utförts av Håkan Johansson på KTH's arbetsenhet för förvaltningsfrågor. Av Johanssons material framgår att underhållskostnaden är högre för det allmännyttiga bostadsbeståndet i områden än för den jämförda bostadsrättsföreningen, vilket skulle motsäga kommitténs slutsatser. Redovisade kostnader är dock inte detsamma som befintlig standard, vilket gör att de boende kan uppleva standarden både som bättre och sämre i de jämförda förvaltningsenheterna. Skilda slutsatser är följaktligen möjliga, åtminstone till den tidpunkt då en systematisk utvärdering kan göras.

#### Överlåtelsepriser på bostadsrätter

Forskare inom fastighetsekonomiska institutionen vid KTH har på uppdrag av bostadsrättskommittén studerat överlåtelsevärden på bostadsrätter. Forskarna finner bl a att det totala bostadsbeståndet på en ort är mer avgörande för prisbildningen på bostadsrätter än tillgången på antalet bostadsrätter och att stora marknader har högre priser än små.

Dessa slutsatser ifrågasätts bl a av Åke Sahlin som i skriften "Överlåtelsevärdena - Utvecklingen på sjuttioalet" (Svenska Riksbyggen, stencil, 81) granskat ett antal medelstora orter och bl a funnit att ju snabbare prisstegringen är desto högre kommer det framtida priset att bli, eller m a o det befintliga priset betyder mindre än hur fort det ändras. Sahlin, som också arbetar med fler bestämningsfaktorer än forskarna, finner de s k lägesfaktorerna inom de skilda orterna mycket betydelsefulla.

## 12 LÄNSSTYRELSEN I STOCKHOLMS LÄN

### Allmänt

Enligt 42 § bostadsrättslagen är länsstyrelsen registreringsmyndighet för bostadsrättsföreningar. Som sådan skall länsstyrelsen ta emot och granska de ansökningshandlingar som ges in av föreningarna för registrering. Rätt att er- hålla registrering av beslut om bildande av bostadsrätts- förening, ändring av dess stadgar m m föreligger under förutsättning av att beslutets innehåll står i överens- stämmelse med lagens föreskrifter. Länsstyrelsen skall vidare godkänna den ekonomiska plan som skall föreligga innan bostadsrätt till lägenhet får upplåtas.

### Ekonomisk plan

Länsstyrelsens granskning av den ekonomiska planen är rent formell och avser inte planens ekonomiska hållbarhet. Denna

skall i stället vitsordas av två av bostadsstyrelsen godkända intygsgivare.

Som antytts i betänkandet torde - främst vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt - den ekonomiska planen vara den viktigaste informationskälla som hyresgästerna har att tillgå vid sina överväganden om de skall inköpa fastigheten de bor i och övergå till bostadsrätt. Det är alltså väsentligt att planen ger en så fullständig bild som möjligt av de ekonomiska åtaganden en bostadsrätts-havare ikläder sig. Det är angeläget att även förväntade kostnader för exempelvis underhåll och reparationer av fastigheten kommer till synes. Härigenom uppnås dels att de framtida boendekostnaderna lättare kan beräknas dels att en bostadsrättsförening inte betalar ett högre pris för fastigheten än som är motiverat av bl a fastighetens underhållsstandard. Uppgifter om bl a fastighetens standard och dess reparationsbehov bör därför anges i ett vid besiktning av fastigheten upprättat protokoll. Länsstyrelsen tillstyrker kommitténs förslag att ett besiktningsprotokoll obligatoriskt skall vara fogat till den ekonomiska planen samt att denna jämte protokollet skall hållas tillgänglig för hyresgästerna innan beslut fattas om förvärv av fastigheten.

#### Intygsgivare

Med hänsyn till det värde som den ekonomiska planen måste tillmätas är det - som kommittén påpekar - viktigt att intygsgivarna har erforderlig kompetens för sitt uppdrag och att det inte förekommer omständigheter som är ägnade att rubba förtroendet för deras opartiskhet. Frågan om jäv för intygsgivaren regleras i 4 § bostadsrättslagen. Det ankommer på länsstyrelsen att i det enskilda fallet pröva om jäv föreligger för intygsgivare. Departementschefen har

i prop 1971:12 uttalat att jävsregeln i och för sig inte utesluter att anställd i en organisation eller ett företag, som bildat föreningen, utfärdar sådant intyg. Bl a mot bakgrund härav har länsstyrelsen funnit regeln svår att tillämpa. Kommittén föreslår nu att minst en av intygsgivarna skall vara fristående från företag, organisation eller annan som bildat föreningen eller biträtt vid bildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen. I Stockholms län tillämpar HSB och Stockholms bostadsföreningars Centralförening (SBC) redan nu ett sådant system. Förslaget innebär enligt länsstyrelsens uppfattning ett praktiskt sätt att komma till rätta med tillämpningssvårigheterna beträffande nuvarande jävsregler samtidigt som det inte hindrar att den värdefulla kunskap och erfarenhet som intygsgivare inom organisationer och andra föreningsbildare besitter kan tillvaratas.

#### Övergång från äldre bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar

Vid länsstyrelsens föreningsregister finns ett flertal äldre bostadsföreningar registrerade. Dessa har i allmänhet helt otidsenliga stadgar vilka bereder medlemmarna stora tillämpningssvårigheter. Föreningsregistret får regelbundet förfrågningar från styrelseledamöter och boende om vilka lagrum som är tillämpliga i en viss fråga, vilka möjligheter det finns att modernisera stadgarna och vilka möjligheter föreningen har att övergå till bostadsrättsförening. Som kommittén påpekat visar en jämförelse mellan besittningsformerna i de äldre bostadsföreningarna och de skiljaktigheter som föreligger i förhållande till bostadsrätten att systemet är mycket svåröverskådligt. Enligt länsstyrelsens uppfattning bör man på sikt sträva efter att bostadsföreningarna och andra mindre vanliga förvaltningsformer avvecklas och ombildas till bostads-

rättsföreningar. Med vissa undantag saknas i gällande lagstiftning ett enkelt förfarande för övergång till bostadsrätt. De boende är därför huvudsakligen hänvisade till att likvidera bostadsföreningen och överlåta fastigheten till en av dem bildad bostadsrättsförening. Eftersom fastigheten därigenom kommer att bli föremål för ett förvärv måste lagfart sökas och stämpelskatt utgår med i vart fall 1,5 % av taxeringsvärdet. I avsaknad av en lagstiftning som medger en enklare övergång till bostadsrättsform bör, för att inte ekonomiska skäl skall hindra övergången, enligt länsstyrelsens uppfattning stämpelskattelagen ändras så att stämpelskatt inte utgår i dessa fall.

#### Förslag till förköpsrätt av privatägda hus för hyresgäster

Som motiv för sitt förslag om förköpsrätt anför kommittén bl a att hyresgäster inte har samma möjligheter som andra presumtiva köpare att förvärva fastigheten. De är inte organiserade och har därför inte den förhandlingsberedskap som enskilda eller juridiska personer har. De har ej heller den finansiella beredskap som krävs för att kunna konkurrera i en situation där flera intressenter finns och där säljaren kan vilja ha ett snabbt avslut på affären.

Förslaget om förköpsrätt är ägnat att stärka hyresgästernas ställning i dessa avseenden. Det torde vidare ha en viss prispressande effekt.

Ett genomförande av kommitténs förslag i dessa delar medför ett komplicerat administrativt förfarande och en ökad byråkratisering vid försäljning av vissa hyresfastigheter. Förköpsrätten innebär vidare ett intrång i den rätt att få fritt förfoga över sin egendom som tillkommer en fastighetsägare. Denna rätt är emellertid i skilda avseenden redan nu

inskränkt genom speciallagstiftning som tillkommit till skydd för såväl allmänna som enskilda intressen.

Länsstyrelsen finner, vid en samlad bedömning av problematiken, de skäl som talar för ett införande av en lagstadgad förköpsrätt för hyresgäster vara så starka att de uppväger nackdelarna av densamma. Länsstyrelsen delar följden av kommittén framförda uppfattningen att ett införande av lagstiftningen i de flesta fall torde leda till att en uppgörelse mellan fastighetsägare och hyresgäster kommer att ske på frivillig väg.

I likhet med vad experterna Näverfelt och Tornée anfört anser länsstyrelsen dock att intresseanmälan endast skall kunna inges av en av hyresgästerna bildad bostadsrättsförening. Härigenom vinn dels att hyresgästernas gemensamma åtaganden och samarbete kommer att äga rum i en fastare och lagligt reglerad form dels att hyresgästerna under sexmånadersfristen inte behöver avsätta tid för att bilda en bostadsrättsförening. För länsstyrelsens föreningsregister som periodvis är hårt belastat - med långa handläggningstider som följd - är det angeläget att inte allt för många bostadsrättsföreningar begär att få sina ansökningar om registrering behandlade med förtur, vilket torde bli fallet om bostadsrättsföreningen bildas först under sexmånadersfristen.

#### Priskontroll i samband med överlåtelse av bostadsrätt

Priserna vid överlåtelse av bostadsrätter har från omkring 1975 stigit mycket kraftigt såväl i nominella som reella tal. Priserna har generellt stigit mest i storstadsområdena och deras förorter. En viss stagnation tycks dock ha inträtt efter 1979. Avgörande för prisutvecklingen för bostadsrätter är tillgången på bostäder - såväl bostadsrätter

som hyresrätter. Med en vikande bostadsproduktion innebär detta att priserna på vissa orter inom överskådlig tid kan förväntas stiga.

De problem prisutvecklingen medför är som kommittén anför både av bostadspolitisk och fördelningspolitisk karaktär. Stora obeskattade vinster medför naturligtvis risk för en utbredd spekulation i bostadsrätter. Det har dock enligt kommitténs mening inte framkommit något som tyder på en systematisk spekulation i den meningen att bostadsrätts-havare i större omfattning utnyttjar stigande prisnivåer i vinstsyfte. Det måste emellertid anses otillfredsstäl-lande att samhällets subventioner av bostadssektorn, främst i form av subventionerade lån - som gör att grundavgifterna kan hållas låga - direkt kan omsättas för egen ekonomisk vinning. De stigande överlåtelsepriserna har också medfört att resurssvaga hushåll fått allt svårare att göra sig gällande på bostadsrättsmarknaden.

Starka skäl talar således för att genom priskontrollerande åtgärder söka åstadkomma en prisdämpande effekt. I likhet med bostadsrättskommittén anser länsstyrelsen dock att en återgång till den före 1969 gällande statliga priskontrol-len är både olämplig och omotiverad.

Bostadsrättslagen medger att en bostadsrättsförening får ha stadgeföreskrifter om vilken ersättning bostadsrätts-havarna får ta ut vid försäljning av bostadsrätten. Denna möjlighet torde för närvarande inte alls utnyttjas främst beroende på att det i allmänhet inte ligger i enskilda bostadsrätts-havares intresse att begränsa överlåtelsevär-dena samt att metoden inte är effektiv med avseende på kontrollmöjligheterna.

Kommittén föreslår nu att föreningarna skall få möjlighet att införa en klausul om skyldighet för bostadsrätts-havare

att före överlåtelse hembjuda bostadsrätten till lösen av föreningen, rikskooperativ organisation, allmännyttigt bostadsföretag i visst fall samt kommunen. Överlåtelsepriset skall beräknas enligt de grunder som anges i föreningens stadgar. Undantag från hembudsskyldigheten skall gälla för bl a byte. Vidare föreslår kommittén att kommun, som villkor för att tillstyrka statliga lån, skall kunna kräva att en bostadsrättsförening tar in prisföreskrifter i sina stadgar under en femårsperiod. Prisföreskrifterna får inte vara oskäligt betungande för bostadsrättshavaren. Hembud för lösen av kommun under samma tid skall kunna föreskrivas som villkor för upptagande av statliga lån. Även i detta fall skall undantag gälla för bl a byte.

Ett villkor för att prisföreskrifter skall vara meningsfulla är att deras efterlevnad kan kontrolleras. Det effektivaste sättet är onekligen att, som kommittén nu föreslår, bryta kontakten mellan säljaren och den köpare som kan vara intresserad av att betala ett högre pris än vad prisföreskrifterna medger. I skrivelse till regeringen den 22 januari 1981 har länsstyrelsen, på förekommen anledning, efterlyst en lagstiftning som klarare anvisar vilka åtgärder som i prisreglerande syfte kan vidtas inom ramen för densamma. Kommitténs förslag får i dessa delar anses uppfylla detta önskemål.

Länsstyrelsen har i sin skrivelse till regeringen också påtalat riskerna för att skilda föreningar ibland i samarbete med respektive kommun antar stadgar som vitt skiljer sig från varandra dels i fråga om vilket överlåtelsepris en säljare av bostadsrätter får ta ut, dels i fråga om rätten att fritt förfoga över bostadsrätten. Detta skulle enligt länsstyrelsens uppfattning komma att medföra svårigheter för bostadskonsumenter att överblicka dels skilda föreningars stadgar och därmed kombinerade

avtal dels konsekvenserna härav vid överlåtelse av bostadsrätt. Lokala lösningar borde därför undvikas. Ett införande av den lagstiftning kommittén nu föreslår torde innebära att ett stort antal nybildade bostadsrättsföreningar inför prisföreskrifter. Vissa av föreningarna kan efter fem år komma att upphäva föreskrifterna. De redan existerande föreningarna torde inte i någon stor utsträckning komma att införa prisföreskrifter. Risken för att bostadsrättsmarknaden därmed blir svåröverblickbar för bostadskonsumenten är uppenbar.

De flesta överlåtelser av bostadsrätter torde ske i samband med byte av bostad. I en situation med brist på bostäder föreligger en stor risk för att den föreslagna lagstiftningen kan skapa en svart marknad liknande den som nu förekommer vid överlåtelse av hyresrätter med fingerade byten.

Ett flertal invändningar kan således göras mot den föreslagna lagstiftningen inte minst på grund av den inskränkning i den fria förfoganderätten den kan komma att innebära för bostadsrättshavarna.

Vid en samlad bedömning finner länsstyrelsen att anförda erinringar mot förslaget inte väger över de bostadssociala skäl som talar för en utbyggd priskontroll. Länsstyrelsen konstaterar att kommitténs förslag är otillräckliga för att dels komma tillrätta med de problem som finns på bostadsrättsmarknaden i Stockholm, dels för att lösa problemen med en starkt splittrad marknad.

Länsstyrelsen anser att det hade varit önskvärt med förslag som gav kommunerna en större möjlighet att påyrka att prisföreskrifter och hembudsskyldighet infördes generellt, således även inom det befintliga beståndet. Den 5-års gräns

som föreslås i kommitténs förslag, anser länsstyrelsen vara för kort tid för att uppnå tillräckligt prisdämpande effekter i bostadsområdena som t ex centrala Stockholm.

Förslaget att överlåtelse av bostadsrätt skall ske skriftligen tillstyrkes då det är en förutsättning både för priskontroll och för en bättre fungerande skattekontroll. Därutöver anser länsstyrelsen att förslag som riktar sig mot "skenbyten" i syfte att kringgå prisreglerna måste utredas vidare för att priskontrollen verkligen skall bli meningsfull.

#### Beskattningsfrågor

Bostadsrättsföreningar inkomstbeskattas enligt en schablon, som innebär att såsom intäkt av fastighet upptas 3 % av fastighetens taxeringsvärde. Från den sålunda beräknade intäkten medges avdrag endast för ränta på lånat i fastigheten nedlagt kapital och i förekommande fall för tont-rättsavgäld. Schablonen tillämpas under förutsättning att minst 60 % av fastigheten varit upplåten med bostadsrätt till föreningens medlemmar. Med det höga ränteläge, som rått under 1970-talet, har denna schablon inneburit att hos föreningarna uppstått höga underskott vid beräkning av fastighetsinkomster som inte i någon nämnvärd utsträckning kunnat kvittas emot intäkt i någon annan förvärvskälla.

För att de avdragsmöjligheter, som skattelagstiftningen erbjuder, skulle kunna utnyttjas bättre, blev det allt vanligare att nya föreningar konstruerades så, att deras huvudsakliga eller hela kapitalbehov täcktes genom insatser från medlemmarna. Dessa hade därvid vanligtvis anskaffat den största delen av det erforderliga kapitalet genom personliga lån. Härigenom uppkom den typ av föreningar med

höga grundavgifter, som i dagligt tal benämns föreningar med "strimlade" lån. Denna typ av företag berörs på olika ställen i betänkandet utan att man egentligen lyckas klarlägga medlemmarnas ekonomiska situation. Den samlade nettokostnaden för kapitalanskaffning för medlemmar och förening tillsammans är otvivelaktigt lägre än i konventionella föreningar genom att medlemmarna här kan beakta marginalskatteeffekten vid avdrag för ränta. Om man emellertid genom den nya konstruktionen kunnat uppnå väsentligt lägre bostadskostnader, har den kunnat accepteras. En närmare undersökning torde emellertid visa, att föreningar av denna typ erlagt ett väsentligt högre pris för fastigheten än andra föreningar. Vinsten synes därför ha stannat hos de byggnadsföretag, som regelmässigt står bakom tillkomsten av denna typ av föreningar.

I ombyggnadsfallen, dvs då fastigheten utgörs av en moderniserad äldre saneringsfastighet, är föreningens tillkomsthistoria ofta mera komplicerad. Vanligen har fastigheten förvärvats av ett byggnadsföretag som försålt antingen ideella andelar i fastigheten eller andelar i ett handelsbolag, som övertagit densamma. På detta sätt har även avdragsmöjligheter för reparationskostnader i samband med moderniseringen kunnat tillvaratas av delägarna. Härfter har fastigheten överlåtits till en bostadsrättsförening med höga grundavgifter, ofta genom en transaktion som skapat ännu en skattefavör. Överlåtelsepriset har i detta skede nämligen satts så lågt, att en realisationsförlust uppkommit, vilken av medlemmarna kunnat utnyttjas för kvittning emot realisationsvinster inom sex år efter försäljningen. Visserligen har det här beskrivna förfarandet något dämpats genom på senare år genomförd avdragsbegränsning för reparationskostnader och schablonbeskattning av andelsägare i föreningar med höga andelsvärden (SFS 1979: 1017).

Av det sagda torde klart framgå att den beskrivna typen av föreningar är en osund företeelse, där man systematiskt försökt utnyttja skattelagstiftningen på sätt, som inte varit avsett. Än allvarligare synes dock vara, att man genom att låta föreningen garantera medlemmarnas personliga lån satt ur spel den trygghetsgaranti för den gemensamma egendomen, som varit ett av huvudändamålen med företagsformen bostadsrättsförening.

Tillkomsten av nya företag av denna typ synes därför böra motverkas. Enklarest torde detta kunna ske genom att i bostadsrättslagen intas föreskrifter, som förhindrar bostadsrättsförening att gå i borgen eller ställa inteckningssäkerhet för medlemmars personliga lån.

12 a Reservation av vpk-ledamoten i länsstyrelsen  
i Stockholms län

Utredningens syfte

Länsstyrelsen ifrågasätter utredningens syfte och grundläggande princip; att underlätta en ökad omvandling av hyresrätt till bostadsrätt.

Problemet särskilt i Stockholmsregionens centrala delar är i stället den redan idag alltför omfattande spekulationen i omvandling till bostadsrätt och liknande. Resultatet blir en ökad segregation och en utslagning av allt större grupper från attraktivare bostäder och bostadsområden.

De boendes intresse av att minska sina kostnader och öka sitt inflytande måste lösas med helt andra bostadspolitiska insatser - inom hyresrättens ram. Och tillgängliga finansiella resurser borde användas för att öka bostadsproduktionen i stället för att bindas i befintliga fastigheter.

En minskad omfattning av privat fastighetsäggande, och därmed sammanhängande profiterande på människors behov av bostad, är dock angelägen. Länsstyrelsen tillstyrker därför reservanten Yngvessons förslag att utvidga den kommunala förköpsrätten, men menar att den ska gälla även utan efterföljande bostadsrättsomvandling.

Här berörda problem är dock så omfattande att de bör bli föremål för en ny utredning med helt andra direktiv än de bostadsrättskommittén haft att arbeta efter.

Allmänt

Enligt 42 § bostadsrättslagen - - - = majoriteten - - -  
stämpelskatt inte utgår i dessa fall.

Priskontroll i samband med överlåtelse av bostadsrätt

Priserna vid överlåtelse - - - = majoriteten - - - gällande på bostadsrättsmarknaden.

Starka skäl talar således för att genom priskontrollerande åtgärder söka åstadkomma en prisdämpande effekt.

Länsstyrelsen anser att priskontroll och hembudsskyldighet måste införas generellt och gälla även befintliga bostadsrätter.

Beskattningsfrågor

Bostadsrättsföreningar inkomstbeskattas - - - = majoriteten - - - medlemmars personliga lån.

12 b Reservation av de socialdemokratiska ledamöterna i länsstyrelsen i Stockholms län

Allmänt

Enligt 42 § bostadsrättslagen - - - = majoriteten - - - såväl allmänna som enskilda intressen.

Länsstyrelsen finner vid en samlad bedömning, att övervägande skäl talar för att inte införa en lagstadgad rätt för hyresgäster till förköp av privatägda fastigheter.

Hyresgästernas berättigade intresse av att välja en annan förvaltningsform för sitt boende tillfredsställes enklare och säkrare genom en aktiv kommunal förköpspolitik kombinerat med en upplåtelse i bostadsrättsform där de rikskooperativa organisationerna medverkar med såväl sakkunskap som hjälp med kapitalbildning.

Priskontroll i samband med överlåtelse av bostadsrätt

Prisererna vid överlåtelse - - - = majoriteten - - - hyresrätter med fingerade byten.

Ett flertal invändningar kan således göras mot den föreslagna lagstiftningen.

Vid en samlad bedömning - - - = majoriteten - - - medlemmars personliga lån.

12 c Reservation av de moderata ledamöterna i länsstyrelsen i Stockholms länAllmänt

Enligt 42 § bostadsrättslagen - - - = majoriteten - - - inskränkning i den fria förfoganderätten den kan komma att innebära för bostadsrättshavarna.

Redan enligt nu gällande lagstiftning kan en bostadsrättsförenings stadgar innehålla regler om prissättning vid överlåtelse av bostadsrätt. Användningen av denna möjlighet lär dock vara mycket sällsynt och den huvudsakliga orsaken härtill torde vara att bestämmelser om reglerade överlåtelsevärden enkelt kan kringgås. Effekten av ett system med priskontroll torde således vara begränsad. Även principen som sådan kan diskuteras. När det gäller möjligheten att åstadkomma prisreglerande effekter vill vi i stället hänvisa till andra möjligheter, t.ex. avdrags- och skattereformer samt realisationsvinstbeskattning genom vilka det synes finnas större möjligheter att åstadkomma effekter på prisutvecklingen på bostadsrätter.

Vi anser det vidare principiellt tveksamt att införa regler om hembud. Om hembudsskyldighet trots allt skulle komma att in-

föras bör det enligt vår mening enbart gälla gentemot den enskilda bostadsrättsföreningen. Förslaget om hembud till kommunen bör avvisas. Vårt ställningstagande när det gäller frågan om hembud och priskontroll grundar sig bl.a. på de synpunkter som framförts beträffande bostadskonsumenternas möjlighet att överblicka marknaden. Det föreslagna systemet innebär att "olika typer" av bostadsrättsföreningar med skilda regler uppstår. De bostadssökande skulle med all sannolikhet ha svårt att få klart för sig skillnaden mellan de olika typerna.

Vi kan för egen del ej finna att fördelarna av det föreslagna regelsystemet skulle komma att överväga nackdelarna. Förslaget om hembud och en eventuell utvidgning av systemet med priskontroll bör således avvisas.

Förslaget att överlåtelse av bostadsrätt skall ske skriftligen tillstyrks.

12 d Reservation av ordföranden, folkpartiets ledamöter, en ytterligare ledamot samt föredraganden i länsstyrelsen i Stockholms län

#### Allmänt

Enligt 42 § bostadsrättslagen - - - = majoriteten - - - i den fria förfoganderätten den kan komma att innebära för bostadsrättshavarna.

Vid en samlad bedömning finner länsstyrelsen att de nu senast anförda erinringarna mot förslaget inte väger över de bostads-sociala skäl som talar för den av kommittén föreslagna metoden för priskontroll. Länsstyrelsen tillstyrker därför förslaget.

Förslaget att överlåtelse av bostadsrätt skall ske skriftligen

tillstyrks likaså då det är en förutsättning både för en priskontroll och för en bättre fungerande skattekontroll.

Beskattningsfrågor

Bostadsrättsföreningen inkomstbeskattas - - - = majoriteten  
- - - medlemmarnas personliga lån.

12 e Reservation av centerpartiets ledamot i länsstyrelsen  
i Stockholms län

Allmänt

Enligt 42 § bostadsrättslagen - - - = majoriteten - - - i  
den fria förfoganderätten den kan komma att innebära  
för bostadsrättshavarna.

Vid en samlad bedömning finner länsstyrelsen att de nu senast  
anförda erinringarna mot förslaget inte väger över de bostads-  
sociala skäl som talar för den av kommittén föreslagna metoden  
för priskontroll. Länsstyrelsen tillstyrker därför förslaget.

Förslaget att överlåtelse av bostadsrätt - - - = majoriteten  
- - - medlemmarnas personliga lån.

13 LÄNSSTYRELSEN I GÖTEBORGS OCH BOHUS LÄNAllmänt

Länsstyrelsen instämmer i uppfattningen att övergången från hyresrätt till bostadsrätt bör underlättas på olika sätt. Länsstyrelsen tillstyrker att en lag om förköpsrätt för hyresgäster tillskapas och att erforderliga ändringar i övrig därmed sammanhängande lagstiftning genomföres.

Kommittén har framlagt ett mycket genomtänkt förslag till förköpsrätt mot vars huvuddrag länsstyrelsen intet har att invända. Länsstyrelsen instämmer i att fastighetsägaren inte skall behöva förhandla annat än med en förening av hyresgäster. Regler måste finnas om i vilka fall förköpsrätt inte föreligger samt bestämmelser om hyresgästernas rätt att föra tvistefrågor till hyresnämnden.

Länsstyrelsen anser att hyresgäster i fastigheter, som ägs av allmännyttiga bostadsföretag bör ha samma rätt att utnyttja förköpsrätten som hyresgäster i privatägda fastigheter.

Syftet att i görlig mån tillgodose hyresgästernas intressen i olika situationer i samband med förvärvet har lett till att den föreslagna metoden blivit alltför detaljrik och svåröverskådlig. Flera frister skall bli iakttas, vilket kan innebära rättsförluster vid försummelser. Visserligen förutsätter kommittén att hyresgästerna anlitar sakkunnig hjälp både vid förvärvet och föreningsbildningen men övergången till bostadsrätt borde kunna ske på ett enklare sätt. Det föreslagna systemet kan knappast ändras i någon detalj efter som de olika delarna är fast kopplade till varandra.

Ändringar i bostadsrättslagen

Kommittén föreslår flera ändringar i bostadsrättslagen som är direkt föranledda av den anvisade metoden för övergång till bostadsrätt. Länsstyrelsen tillstyrker ändringarna under förutsättning att förslaget om förköpsrättslag genomföres.

Länsstyrelsen vill särskilt understryka vikten av att hyresgästernas behov av information och sakkunnig hjälp i skilda hänseenden tillgodoses på ett betryggande sätt. Enligt länsstyrelsens erfarenhet föreligger redan i dag ett stort behov av biträde vid bildandet av bostadsrättsföreningar. Detta kommer helt naturligt att öka om den föreslagna lagstiftningen genomförs. Skriftlig information i form av t ex foldrar måste finnas tillgänglig hos de myndigheter och organ som den blivande bostadsrättsföreningen kommer i kontakt med. I den mån föreningarna inte anlitar kooperativa organisationer eller företag på bostadsmarknaden vid fastighetsförvärvet bör kommunerna och länsbostadsnämnderna vara skyldiga att lämna biträde. Den kommunala insynen enligt bostadsfinansieringsförordningen, som bör vara obligatorisk, bör kunna utökas att avse även råd och hjälp vid övertagandet av fastigheten och föreningsbildningen.

13 a Reservation av de socialdemokratiska ledamöterna i länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län

Enligt vår mening hade länsstyrelsen i sitt yttrande helt bort ansluta sig till vad kommittéledamoten Nils Yngvesson anfört i sin reservation.

13 b Reservation av vpk-ledamoten i länsstyrelsen i  
Göteborgs och Bohus län

Enligt min mening hade länsstyrelsen bort uttala

- att principiellt bör en ökning av antalet lägenheter med bostadsrätt åstadkommas genom nyproduktion
- att endast efter kommunal bostadspolitisk bedömning tidigare privatägda fastigheter skall kunna omvandlas till bostadsrätt
- att hembudsskyldigheten i lagförslaget ersätts av en utökad kommunal förköpsrätt för att inte äventyra de allmännyttiga företagens möjligheter att genom inköp av fastigheter i äldre bostadsområden för sanering och upprustning aktivt medverka i kommunens bostadspolitiska program
- att omfattande aktiviteter pågår inom allmännyttan för att öka hyresgästernas medinflytande i boendet såväl på ett praktiskt som på ett ekonomiskt plan, vilket väl tillgodoser främförda önskemål.

14 LÄNSSTYRELSEN I MALMÖHUS LÄNAllmänt

Bostadsrättskommittén har enligt sina direktiv haft i uppdrag att, i syfte att öka boendeflytandet, utreda möjligheterna att underlätta för hyresgäster att i bostadsrättsföreningens form överta ägandet, samt att utreda de problem som sammanhänger med en mera omfattande övergång från hyresrätt till bostadsrätt.

Att möjligheterna till boendeflytande för närvarande är klart bättre vid bostadsrätt än vid hyresrätt synes odiskutabelt. Länsstyrelsen delar därför med denna utgångspunkt uppfattningen att det finns skäl att öka andelen bostadsrättsupplåtelser på bekostnad av hyresrättsupplåtelser. Eftersom den årliga nyproduktionen endast utgör ett marginellt tillskott till bostadsbeståndet kan en mera påtaglig förändring av upplåtelseformernas andelar endast ske genom ändringar i det befintliga beståndet. Länsstyrelsen vill emellertid framhålla vikten av att ansträngningar görs att öka inflytandet även vid hyresrättsupplåtelser. Försök med denna inriktning pågår redan inom bl a SABO-företagen. Denna fråga måste drivas vidare. Endast under förutsättning att möjligheterna till inflytande vid hyresrätt förbättras, erhåller hushåll som önskar boendeflytande reell valfrihet mellan boendeformerna oberoende av möjligheten att anskaffa medel för förvärv av bostaden.

Kommitténs förslag bör granskas mot bakgrund av tidigare fastlagda och allmänt omfattade målsättningar för bostadspolitiken och principer för dess bedrivande.

En grundläggande bostadspolitisk målsättning är att samhället skall verka för en allsidig hushållssammansättning i bostadsområden. Medlen att nå detta syfte är dels att variera hustyper

och lägenhetsstorlekar och dels att variera upplåtelseformerna, äganderätt, bostadsrätt och hyresrätt.

Ansvar för samhällets åtgärder inom bostadsförsörjningsområdet delas av staten och kommunerna. Statens uppgift består i att svara för erforderlig lagstiftning samt för de finansiella insatser som behövs för att förverkliga det bostadspolitiska målet. Kommunernas uppgift är att svara för planering och genomförande. Kommunerna är alltså bl a ansvariga för att utbudet av hustyper, lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer varierar så att segregation motverkas.

Slutsatsen av det anförda är enligt länsstyrelsens mening, att en mera omfattande övergång från hyresrätt till bostadsrätt måste ske enligt en på bostadssociala grunder noga genomförd planering. I annat fall kan strävandena att motverka segregation omintetgöras. Ansvar för en sådan planering måste i konsekvens med gällande ansvarsfördelning på bostadspolitikens område ligga på kommunerna. Kommunerna måste då också få medel att genomföra planeringen. De måste alltså ha ett inflytande över frågor om övergång från hyresrätt till bostadsrätt.

#### Föreningsbildning och andra organisatoriska frågor

Som framgår av förslaget krävs det ganska stora administrativa, juridiska, tekniska och ekonomiska insatser från hyresgästernas sida, om de skall klara av ombildningsförfarandet själva. Att ta över en fastighet, som är i behov av genomgående reparationer eller som måste moderniseras, är ett stort ansvarsåtagande med många osäkerhetsfaktorer. Det är inte heller riskfritt att ta över en fastighet av yngre årgång. För att undvika allt för stora risker för hyresgästerna och för att garantera dessa en grundtrygghet vid bedömningen av fastighetens kondition, ekonomi o s v föreslår länsstyrelsen därför att föreningsbildning skall ske genom någon av de folkrörelsekooperativa bostadsrättsorganisationerna HSB och Riksbyggen. Genom en sådan ordning ges inte enbart hyresgästen en större trygghet, utan även fastighetsägaren kan känna en större säkerhet om att ombildningen kan genomföras.

#### Förvärv av enskilt ägd fastighet

Den av kommittén föreslagna hembudsskyldigheten innebär en komplicerad administration. Genomförandet kan dessutom ta mycket lång tid i anspråk och det är ytterst tveksamt om fastighetsägarna kan klara av en sådan byråkratisk ordning som det här kan bli fråga om.

Hembudet skall gälla under sex månader. Hyresgästerna kan så småningom komma fram till slutsatsen att de inte kan överta fastigheten. Fastighetsägaren måste då finna en ny köpare och få ärendet prövat i enlighet med förköpslagen, vilket kan ta

ytterligare tre månader i anspråk. En fastighetsförsäljning kommer ofta till stånd på grund av att ett kapitaltillskott behövs i en annan verksamhet eller att ägaren på något sätt vill disponera om sina tillgångar. Med hembudsförfarandet kan en försäljning försinka avsevärd tid och försorsaka många komplikationer.

Förslaget beskriver i övrigt självt en komplicerad och besvärande administration. För att undvika dessa besvärligheter föreslår länsstyrelsen att gällande kommunala förköpsrätt utvidgas att gälla samtliga typer av flerbostadsfastigheter. Förutom en väsentligt förenklad administration kommer kommunen, inom ramen för sitt ansvar för att upprätta bostadsförsörjningsprogram, att lättare kunna styra socialt motiverade ändringar, när det gäller bostadsområdenas sammansättning med avseende på upplåtelseform.

Om hyresgästerna i fastigheter som berörs av förköp anmäler sitt intresse för att i folkrörelsekooperativ form ta över fastigheten, skall kommunen, om den finner det bostadssocialt motiverat, medverka till detta. Genom denna möjlighet till förköp kommer tiden för fastighetsförvärv att väsentligt kunna förkortas. Hyresgästerna får samtidigt bättre tid och möjligheter att diskutera utbildningen och eventuella förändringar i fastigheten med den expertis som de folkrörelsekooperativa organisationerna förfogar över. De boende ges också större ekonomisk trygghet i samband med utbildningen, genom att kommunerna noggrant kan granska fastigheten från såväl teknisk som ekonomisk synpunkt. Genom kommunens aktiva medverkan kommer dessutom förutsättningen för statlig långivning att vara uppfyllt.

#### Förvärv av allmännyttigt ägd fastighet

De allmännyttiga bostadsföretagen har tillkommit för att utgöra ett instrument för samhällets bostadspolitik. Dessa företag ägs helt eller med majoritetsandelar av kommunerna. En övergång till bostadsrätt i det allmännyttiga beståndet bör med hänsyn härtill enligt kommittén endast kunna ske i den utsträckning som den enskilda kommunen finner det motiverat. Kommittén föreslår därför bl a att allmännyttigt ägda fastigheter skall undantas från den tidigare föreslagna förköpsrätten för hyresgäster.

Vad kommittén sålunda anfört överensstämmer med det synsätt länsstyrelsen tidigare gett uttryck för och länsstyrelsen finner ej heller i övrigt anledning erinra mot vad kommittén anfört i detta avsnitt.

#### Finansiering av fastighetsförvärv

Kommittén föreslår att nybelåning i samband med hyresgästernas fastighetsförvärv skall ske på den oprioriterade kreditmarknaden och att lån där skall kunna erhållas upp till 75 % av det av vederbörande bottenlåneinstitut fastställda uppskattnings-

värdet för fastigheten. Sådana regler för denna belåning skall utarbetas av delegationen för bostadsfinansiering och kreditinstituten, att lån inom 75 % av uppskattningsvärdet endast kan erhållas mot säkerhet i fastigheten. Dessa lån skall endast kunna tas upp av föreningen och inte kunna fördelas på medlemmarna.

Länsstyrelsen ansluter sig till de bedömningar, som ligger till grund för kommitténs förslag men konstaterar att de föreslagna reglerna kan kringgås. För att missbruk skall kunna uteslutas krävs emellertid att för förfarandet tyngande kontrollregler tillskapas, varför länsstyrelsen inte vill motsätta sig förslagen. Länsstyrelsen förutsätter emellertid att utvecklingen kommer att följas noggrant och att, om ett kringgående blir vanligt, kontrollregler tillskapas.

#### Finansiering av bostadsrättsförvärv

Länsstyrelsen kan instämma i kommitténs motiv för tillskapande av ett behovsprövat lån för förvärv av bostadsrätt i utbildningsfallen. Ej heller förslagen till lånets konstruktion och administration föranleder några erinringar. Däremot ställer sig länsstyrelsen tveksam till det föreslagna sättet för behovsprövning.

Kommittén föreslår att endast den beskattningsbara förmögenheten skall utgöra underlag för prövningen. Däremot skall kommuner som så önskar kunna ställa krav beträffande inkomsten som villkor för sitt borgensåtagande.

Länsstyrelsen finner det stötande att hushåll med ringa förmögenhet men väsentlig inkomst skall kunna få lån medan hushåll med relativt blygsam beskattningsbar förmögenhet och låg inkomst skall vägras lån, detta i synnerhet som uppgifterna i deklARATIONEN beträffande förmögenhet torde vara ytterligt osäkra. Från rättvis- och enkelhetssynpunkt är det vidare otillfredsställande att olika behovsprövningsregler skall kunna gälla i olika kommuner. Länsstyrelsen anser således att behovsprövningen skall baseras på både inkomst och förmögenhet och att reglerna för prövningen skall vara lika utformade för hela landet.

#### Överlåtelse av bostadsrätt

Kommitténs förslag i detta avsnitt tillstyrkes i allt väsentligt av länsstyrelsen. På två punkter har länsstyrelsen emellertid avvikande uppfattning. Det gäller längden av den tidsperiod, under vilken prisklausulen skall gälla, samt prisklausulens utformning.

I de fall kommunen som villkor för lån krävt att prisklausul skall införas i föreningens stadgar, skall klausulen gälla under en tid av högst 5 år. Motiven för denna begränsning har angetts

vara, att man vill förhindra att samhällets ekonomiska insatser utnyttjas i kortsiktigt spekulativa syften, och att prisbildningen på bostadsrättsmarknaden kan förändras väsentligt under en längre tidsperiod. Länsstyrelsen anser att det bör övervägas om behov av prisreglering kan föreligga under betydligt längre tid beroende på utvecklingen på bostadsmarknaden över huvud taget.

Vad gäller pridföreskriftens utformning har kommittén redovisat en modell som länsstyrelsen finner rimlig. Kommittén anser emellertid inte att en bestämmelse om enhetliga pridföreskrifter är nödvändig utan föreslår en rambestämmelse av innebörd att pridföreskrifterna inte får vara oskäligt betungande för bostadsrättshavaren. Länsstyrelsen vill emellertid ifrågasätta om det inte vore lämpligt med en enhetlig pridföreskrift motsvarande den föreslagna.

#### 14 a Reservation av de borgerliga ledamöterna i länsstyrelsen i Malmöhus län

Bostadsrättskommittén har - - - = majoriteten - - - upplåtelseform varierar så att segregation motverkas.

Det nu framlagda förslaget att lösa ett påtagligt behov av ökat boendeinflytande bl a genom övergång från hyresrätt till bostadsrätt synes emellertid vara mindre väl genomtänkt. Allvarlig kritik kan på flera punkter riktas emot förslaget utformning. I samband med fastighetsöverlåtelse kan betydande problem uppstå och man kan ej bortse från att förslaget kan innebära risk för störningar på fastighetsmarknaden av ej önskvärt slag. Konstruktionen för att ge hyresgäster en ökad möjlighet att förvärva bostadsrätt till den bebodda bostaden förefaller synnerligen komplicerad och frågan är om inte det borde finnas möjlighet att finna ett enklare system. Redan det förhållandet att ett mycket stort antal hyreslägenheter på frivillig väg ombildats till bostadsrättslägenheter borde leda till möjlighet att finna ett enklare tillvägagångssätt än nu föreslagna.

Förslaget innebär vidare problem med olika typer av bostadsrättsföreningar beroende på dels beslut i den enskilda kommunen och dels varierande statliga bestämmelser. På sätt av reservanterna påtalats medför detta rättsosäkerhet. Att ehuru allmän priskontroll på bostadsrätt ansetts olämplig och opåkallad framlägga förslag om hembudsskyldighet och pridföreskrifter som skulle gälla olika i olika delar av landet och under begränsad tid förefaller mindre välbetänkt. Vidare leder förslaget till att hyresgäster i enskilt ägda fastigheter och allmännyttigt ägda fastigheter får olika möjligheter att begära övergång till bostadsrätt. Dessutom får vi olika arter av bostadsrättsföreningar beroende av vilken som tar initiativ till bildandet.

På grund av den tveksamhet som i väsentliga avseenden måste riktas mot förslaget nuvarande utformning synes detta böra bli föremål för överarbetning innan det kan ligga till grund för lagstiftningsåtgärder.

14 b Reservation av ordföranden, två ytterligare ledamöter  
samt föredraganden i länsstyrelsen i Malmöhus län

Allmänt

Bostadsrättskommittén har enligt - - - = majoriteten - - -  
från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningsbildning och andra organisatoriska frågor

Kommittén uttalar att en målsättning för tekniken vid övergångar från hyresrätt till bostadsrätt bör vara att skapa bestämda former för hyresgästernas inflytande samt att ombildningen sker under trygghetsformer. Länsstyrelsen kan instämma här i och finner att utredningens förslag i dessa avseenden synes i allt väsentligt väl ägnade att nå det uppställda målet.

Vid sin genomgång av hittills genomförda ombildningar konstaterar kommittén att de ombildningar som skett i de rikskooperativa företagens regi har fungerat bra. Kommittén menar därför att dessa företag tillsammans med andra etablerade organisationer på bostadsrättsmarknaden bör spela den viktigaste rollen vid framtida övergångar. Kommittén redovisar också i detta sammanhang att medverkan av etablerade organisationer ofta medför bindningar för föreningen beträffande den framtida fastighetsförvaltningen.

Det är väsentligt att sakkunskap anlitas vid ombildningar och länsstyrelsen instämmer i bedömningen att de etablerade organisationerna på bostadsrättsmarknaden bör utnyttjas i största möjliga utsträckning. Länsstyrelsen vill emellertid ifrågasätta om dessas medverkan automatiskt skall få leda till en bindning beträffande den framtida förvaltningen. Genom en sådan bindning begränsas möjligheterna att anpassa förvaltningsorganisationen till de boendes önskemål.

Förvärv av enskilt ägd fastighet

Som kommittén anfört, är ett fastighetsförvärv utan tvångsinslag det mest önskvärda när hyresgäster önskar förvärva en fastighet för att gå över till bostadsrätt. En sådan möjlighet föreligger emellertid inte alltid. Därför menar kommittén, att när det blir aktuellt med försäljning av en fastighet, där det finns en majoritet av hyresgäster som önskar gå över till bostadsrätt, bör dessa ha en reell möjlighet att förvärva fastigheten genom någon form av förköpsrätt. En förköpslagstiftning bör konstrueras så att fastighetsägaren stimuleras att i första hand på frivillig väg försöka nå en uppgörelse med hyresgästerna om förvärv.

Länsstyrelsen kan instämma i de angivna utgångspunkterna men vill därtill lägga att det alltid bör finnas möjlighet för kommunen att ingripa om köpeskillingen för fastigheten avviker från den normala prisnivån, eller om övergången till bostadsrätt står i strid med kommunens planering beträffande upplåtelseformer i området.

Kommittén har föreslagit en konstruktion för hyresgästernas förköpsrätt som innebär att en av hyresgästerna bildad förening kan göra en intresseanmälan och att hyresvärderna i en eventuell försäljningssituation skall hembjuda fastigheten till föreningen. Kommitténs val synes i första hand ha stått mellan denna modell och en utvidgad kommunal förköpsrätt.

Länsstyrelsen tillstyrker den av kommittén föreslagna lösningen. I första hand har länsstyrelsen tagit fasta på vad kommittén anfört rörande tidsaspekten vid en utvidgad kommunal förköpsrätt. För att inte riskera att "bli sittande" med fastigheter, som inte går att vidareförsälja till hyresgästerna, måste kommunens utredning i varje ärende bli tämligen omfattande. Detta torde kräva avsevärd tid och innebära en förlängning av tidsfristen för förköp som inte är acceptabel. Länsstyrelsen anser också att den av kommittén föreslagna modellen innebär ett kraftigt incitament för hyresgästerna att på ett tidigt stadium organisera sig. Därmed skapas förutsättningar för frivilliga förvärv som knappast kan åstadkommas i samband med en utvidgad kommunal förköpsrätt.

Som länsstyrelsen tidigare framhållit kan det i vissa situationer vara angeläget att kommunen har möjlighet att ingripa när hyresgästerna önskar överta en fastighet. Det gäller dels om köpeskillingen för fastigheten är hög och dels om en övergång är olämplig med hänsyn till kommunens planering.

Köpeskillingen för en fastighet, som skall övertas av en bostadsrättsförening, kan som kommittén framhåller bli hög på grund av att bostadsrättshavarna får vissa skattefördelar men

också av andra skäl. Om övergångar från hyresrätt till bostadsrätt blir vanliga, finns alltså viss risk för att en allmän prishöjning å hyresfastigheter blir följd, vilket skulle försvåra för kommunerna att leva upp till sitt ansvar för bostadsförsörjningen på det lokala planet. Kommunerna bör alltså enligt länsstyrelsens mening ha en möjlighet att beivra höga köpeskillingar, t ex via tillståndslagen.

För att segregation i största möjliga utsträckning skall kunna motverkas bör övergångar av någon omfattning ske i överensstämmelse med en av kommunen på bostadssociala grunder upprättad planering. Med hänsyn till kommunernas tidigare nämnda ansvar för bostadsförsörjningen är det enligt länsstyrelsens mening nödvändigt att kommunerna har en möjlighet att motverka övergångar, som står i strid med planeringen. Även i detta sammanhang bör tillståndslagen kunna göras tillämplig.

I konsekvens med det synsätt länsstyrelsen här gett uttryck för bör kommunen i regel ges företrädesrätt vid kollision mellan hyresgästernas förköpsrätt och kommunens förköpsrätt i de fall sådan finns enligt gällande förköpslag. Det torde få förutsättas att en kommun som beslutat utöva sin förköpsrätt baserat sitt beslut på en noggrann planering.

#### Förvärv av allmännyttigt ägd fastighet

De allmännyttiga företagen - - - = majoriteten - - -  
prisföreskrift motsvarande den föreslagna.

15 ÄGARLÄGENHETSUTREDNINGEN (JU 1980:04)

Enligt våra direktiv skall vi bl.a. överväga om en fastighetsägare vid en försäljning skall vara skyldig att på ett eller annat sätt hembjuda fastigheten till hyresgästerna. I samband med dessa överväganden har vi - beträffande teknisk lösning - främst studerat ett system som så nära som möjligt liknar det som återfinns i den "kommunala förköpslagen". Bostadsrättskommittén avfärdar emellertid en modell utformad efter mönster från denna lag (s. 174) på skäl som enligt vår bedömning inte är övertygande. Vi vill därför till en början uppehålla oss något vid kommitténs skäl för sitt ställningstagande.

Utan närmare motivering konstaterar kommittén inledningsvis att en modell enligt den kommunala förköpslagen torde kräva att en särskild tillståndsprövning anordnas, t.ex. hos hyresnämnden, för att förköp skall kunna medges. Med denna utgångspunkt konstaterar kommittén vidare att när även kommunen utöver sin förköpsrätt en på tillståndsprövningen i hyresnämnden följande regeringsprövning kommer att göra förfarandet mycket tungrott. Vi anser emellertid att de av kommittén anförda olägenheterna - till-

ståndsprövning hos hyresnämnden varje gång hyresgäster vill förköpa och det mycket tungrodda förfarandet när såväl hyresgäster som kommun önskar förköpa samma objekt - blir betydligt mindre om hyresgästernas förköpsrätt utformas helt efter mönstret i den kommunala förköpslagen. En dylik lösning innebär nämligen att tillståndsprövning sker hos regeringen endast om förköpsrätten bestrids. Lösningen innebär vidare att det blir regeringens sak att i ett sammanhang ta ställning till vem som skall ha företräde när såväl hyresgästerna som kommunen vill förköpa samma objekt.

Mot att låta den kommunala förköpslagen vara mönster för hyresgästernas förköpsrätt talar enligt kommitténs bedömning även att det i praktiken kan vara svårt för hyresgästerna att få ta över befintliga lån i fastigheten och att det därför kan uppstå finansiella svårigheter för dem. Sådana svårigheter kan emellertid enligt vår mening uppkomma oavsett vilket system man väljer för hyresgästernas förköpsrätt. Vidare framhåller kommittén att en konstruktion enligt den kommunala förköpslagen är till nackdel även för säljare och köpare därför att fastigheten inte kan pantsättas under den tid som avtalet mellan dessa är svävande. Enligt kommittén kan denna situation äventyra köparens avtal med säljaren. Vår mening är emellertid att om hyresgästernas förköpsrätt konstrueras efter sagda mönster antalet köpeavtal som inte ändå är svävande på grund av den kommunala förköpslagen kommer att bli högst marginellt. Vi har därför svårt att inse bärkraften i argumentet.

Bostadsrättskommittén redovisar slutligen som skäl mot en förköpsrätt utformad enligt den kommunala förköpslagen att en sådan modell torde förutsätta regler om krav på säkerhet för den kontantinsats som skall lämnas av hyresgästerna. Enligt vår mening kan det - om sådana regler alls erfordras - inte vara några svårigheter att hitta

en praktisk lösning på detta problem (t.ex. krav på att medel motsvarande kontantinsatsen skall sättas in på spärrat konto i bank).

När det därefter gäller kommitténs förslag till lag om förköpsrätt för hyresgäster vill vi till en början ifrågasätta om det i egentlig mening innefattar en förköpsrätt. Det synes snarare vara en rätt för hyresgäster att före annan teckna avtal om köp av fast egendom (jfr bet. s. 187). Skall uttrycket förköpsrätt användas bör under alla förhållanden i lagens första paragraf införas en definition. Denna definition kan förslagsvis erhålla följande lydelse: "Med förköpsrätt avses enligt denna lag en rätt att före annan teckna avtal om köp av fast egendom."

I sakligt avseende vill vi framhålla den fördelen med förslaget att det skapar goda förutsättningar för att fastighetsägaren - när han avser att avyttra fastigheten - tar kontakt med hyresgästerna för förhandlingar. Leder dessa förhandlingar till en överenskommelse om köp kommer inte reglerna i den föreslagna lagen om hembud m.m. till användning. Blir förhandlingarna resultatlösa får man förmoda att hyresgästerna i de flesta fall godkänner en överlåtelse av fastigheten till annan. Inte heller då behöver reglerna om hembud m.m. komma att tillämpas.

Vår bedömning är emellertid att förslaget har vissa nackdelar som sammanhänger med valet av modell för hyresgästernas förköpsrätt. Vi vill belysa detta enligt följande.

Det får förmodas att hyresgäster i allmänhet har svårt att bedöma vilket pris en fastighet betingar som hyresfastighet. Härav följer att hyresgäster i många fall kommer att tvingas väga risken att behöva betala ett för högt pris för fastigheten mot risken att fastigheten säljs till annan utan att de kan hindra detta. Det är troligt,

särskilt när hyresgästerna är starkt engagerade för att ta över fastigheten för övergång till bostadsrätt, att man vid denna vägning hellre väljer att godta fastighetsägarens bud än att avvisa detsamma. Modellens konstruktion öppnar således en möjlighet för fastighetsägaren att få ut ett högre pris för fastigheten än vad en försäljning till annan än hyresgästerna skulle ge. Enligt vår bedömning skulle nu berörda effekt utebli om förköpsrätten kontrueras efter mönster från den kommunala förköpslagen.

Vi vill i detta sammanhang tillägga att även den omständigheten att fastighetsägaren enligt förslaget inte skall vara bunden av ett avgivet hembud ens sedan hyresgästerna antagit detsamma kan verka i prishöjande riktning.

Den lagstiftning som reglerar fastighetsomsättningen bildar ett svåröverskådligt mönster. Bilden blir än mer komplicerad om bostadsrättskommitténs förslag genomföres. En annan olägenhet som är förknippad med förslaget är att tiden som åtgår för en fastighetsöverlåtelse kan förlängas med ända upp till ett halvt år. Enligt vår mening kan nu anförda nackdelar i väsentlig mån reduceras om förköpsrätten kontrueras enligt den kommunala förköpslagen. Som tidigare framhållits har vi studerat en modell som bygger på denna lag. Hittillsvarande arbete inom utredningen visar att det går att få en ganska god samordning, såväl förfarande- som tidsmässigt, mellan den kommunala förköpsrätten och en förköpsrätt för hyresgäster som bygger på systematiken i den kommunala förköpslagen.

När det gäller enskildheterna i förslaget vill vi som utgångspunkt för våra synpunkter ge följande kortfattade beskrivning av hur vi uppfattat att modellen skall fungera. Sedan intresseanmälan antecknats i fastighetsboken är fastighetsägaren skyldig att hembjuda fastigheten till hyresgästerna innan han kan sälja den till någon annan. En intresseanmälan har rättsverkan i två år från dagen för anteckningen. En sådan anmälan måste

gälla under hela hembudsproceduren för att hyresgästerna skall vara bevarade vid sin förköpsrätt. Avger fastighetsägaren ett hembud som avvisas av hyresgästerna får fastighetsägaren sälja fastigheten till någon annan inom två år från dagen för delgivningen av hembudet utan hinder av att intresseanmälan gäller. Sker detta till ett pris som är lägre eller på villkor som sammantagna är avsevärt ogynnsammare för fastighetsägaren än vad som angavs i hembudet och gäller intresseanmälan alltjämt kan hyresgästerna dock få en sådan överlåtelse ogiltigförklarad.

Den föreslagna modellen innebär således att hyresgästerna alltid måste göra en ny intresseanmälan vid två-årsfristens utgång för att de skall vara bevarade vid den rätt de har vid denna tidpunkt. Enligt vår bedömning framgår inte detta med önskvärd tydlighet av kommitténs förslag till lagtext. Dessutom kan lämpligheten av denna ordning ifrågasättas när fastighetsägaren avgivit ett hembud mindre än sex månader före två-årsfristens utgång. Enligt vår mening föreligger det i denna situation stor risk för att hyresgästerna försummar att förnya intresseanmälan, en åtgärd som från hyresgästernas synpunkt måste framstå som en detalj.

Vi vill vidare peka på en möjlighet till kringgående av den föreslagna lagstiftningen. Inskrivningsmyndigheten skall underrätta fastighetsägaren om intresseanmälan sker. Innan lagen om förvärv av hyresfastighet m.m. hindrar detta, vilket inträffar efter en tid av tre månader räknat från dagen för anteckningen om intresseanmälan, kan denne överlåta fastigheten genom antedaterade köpehandlingar.

Kommitténs betänkande innefattar även förslag till ändring i förköpslagen. När det gäller detta förslag vill vi anföra följande.

Enligt gällande rätt är ett förköp för sin giltighet beroende av att giltigt köp föreligger (NJA II, 1967 s. 407). På grund härav lämnar regeringen kommuns ansökan om tillstånd till förköp utan åtgärd om det under tillståndsprövningen blir klarlagt att den grundläggande överlåtelsen är ogiltig. En kommuns ansökan om lagfart efter fullbordat förköp lämnas vidare utan bifall av inskrivningsmyndigheten om denna vid sin prövning finner att den grundläggande överlåtelsen är ogiltig.

Enligt kommitténs förslag till lag om förköpsrätt för hyresgäster är överlåtelse till annan än en av hyresgästerna bildad bostadsrättsförening ogiltig om hyresnämnden förklarar att hyresgästernas förköpsrätt består. Som nyss sagts är ett förköp enligt den kommunala förköpslagen för sin giltighet beroende av att giltigt köp föreligger. Den ogiltighet som följer av en förklaring från hyresnämndens sida att hyresgästernas förköpsrätt består drabbar därför även kommun som har utövat förköp. Med hänsyn härtill och då kommittén vidare föreslår att en ansökan om lagfart skall förklaras vilande så länge frågan om hyresgästernas förköpsrätt inte är avgjord är det enligt vår mening ingen risk för att hyresgästerna med tillämpning av gällande förköpslag kan gå miste om sin rätt att hindra förvärv av annan än en av hyresgästerna bildad bostadsrättsförening. Kommunbör således tillåtas att utöva förköp innan det är avgjort om hyresgästernas förköpsrätt består eller inte. Vi avstyrker därför kommitténs förslag till ändring i förköpslagen.

I betänkandet (s. 188-189) diskuteras om det kan vara möjligt för fastighetsägaren att under hembudsproceduren sälja fastigheten till annan än hyresgästerna under villkor att hyresgästerna inte begagnar sig av förköpsrätten. Enligt vår mening kan den frågan lösas så att det i lagen om förvärv av hyresfastighet m.m. tas in en bestämmelse med innebörd att förvärv som är beroende av sådant vill-

kor inte behöver anmälas till kommunen förrän frågan om hyresgästernas förköpsrätt är avgjord.

16 FRTIDSBOENDEKOMMITTÉN (BO 1978:01)

Fritidsboendekommittén har studerat olika ägande- och nyttjandeformer för fritidsboende, bl.a. vad vi kallar andelsfritidshus och enkel, stadsnära fritidsbebyggelse.

Systemet med andelsfritidshus utvecklades snabbt under slutet av 1970-talet i kust- och fjällområdena. Systemet innebär att man genom att köpa en andel i en stuga eller en lägenhet får tillgång till en fritidsbostad bestämda perioder varje år. Fritidsboendekommittén har enligt direktiven till uppgift att granska hur bl.a. denna form för upplåtelse av fritidsbebyggelse harmonierar med lagstiftningen och föreslå eventuella lagändringar. De besittningsformer som förekommer när det gäller delägda fritidshus är framför allt bostadsrätt och samäganderätt. I flertalet anläggningar används bostadsrättsinstitutet. I bostadsrättslagen har emellertid inte förutsetts att det skulle förekomma en organiserad försäljning av andelar i bostadsrätt. Kommittén kommer därför i sitt slutbetänkande senare i år att föreslå bl.a. att bostadsrättslagen kompletteras så att systemet med andelar i bostadsrätt får klara juridiska former.

Vi kan konstatera att de förslag som förs fram i bostadsrättskommitténs betänkande inte motverkar de mål och ambitioner som vår kommitté har ifråga om andelsfritidshusen. Vi finner därför inte skäl till erinringar mot bostadsrättskommitténs förslag från de synpunkter som vi i denna del har att beakta.

Vi anser att det är angeläget att stimulera tillkomsten av enkel, stadsnära fritidsbebyggelse utformad så att den är förenlig med såväl den fysiska riksplaneringens riktlinjer som allmänna mål för boendemiljöns utformning samt fritids- och rekreationspolitiken. En närbelägen fritidsbostad skulle sålunda för en stor del av stadsbefolkningen vara värdefull som komplement till permanentbostaden och dess miljö. Detta gäller särskilt för de människor som av ekonomiska skäl inte kan få del av de miljöer som andra grupper har eller skaffar sig tillgång till. Man kan räkna med att efterfrågan på billiga och välbelägna fritidsbostäder är vida större

än utbudet. Detta medför risk för en stark prisutveckling, vilket skulle motverka syftet med en satsning på sådana fritidsbostäder. Därför ser vi det som angeläget att då så är nödvändigt åtgärder vidtas så att prisutvecklingen kan dämpas.

Vilken upplåtelseform som bör väljas för de stadsnära fritidsbostäderna är beroende av bl.a. de lokala förutsättningarna. En form som kan vara lämplig är bostadsrättsformen. En bostadsrättsförening kan i sina stadgar införa särskilda prisföreskrifter. Denna möjlighet torde inte utnyttjas, eftersom det bl.a. är svårt att kontrollera efterlevnaden av föreskrifterna. Med hänsyn till detta och till bostadsrättslagens förbud mot hembud för bostadslägenheter har såväl de rikskooperativa organisationerna som flera kommuner tagit skilda initiativ för att påverka överlåtelsepriserna på bostadsrätter på vissa bostadsmarknader (Värmdömodellen, Danderydsmodellen, HSB:s rekommendationer om begränsningar av överlåtelsevärden m.m.).

Bostadsrättskommittén anser det olämpligt att ha olika modeller på bostadsrättsmarknaden bl.a. därför att konsumenterna får svårt att överblicka konsekvenserna av dem vid framtida överlåtelse av bostadsrätter. För att motverka segregation i boendet föreslår kommittén i stället bl.a. att en bostadsrättsförening i sina stadgar förutom prisföreskrifter skall kunna införa en klausul om skyldighet för bostadsrättshavare att före överlåtelse hembjuda lägenheterna till lösen av bostadsrättsföreningen, rikskooperativ organisation, allmännyttigt bostadsföretag om sådant är föreningsbildare, kommunen eller någon som dessa har anvisat. Hembud skall enligt bostadsrättskommittén i så fall ske till det pris som anges i stadgarnas prisföreskrifter. Undantag gäller för överlåtelse genom byte m.m. eller familje- och successionsrättsliga förvärv.

Vi stöder det utformade förslaget om att en bostadsrättsförening skall kunna besluta om att föra in en hembudsklausul i sina stadgar. Tillsammans med en skärpning av reglerna för beskattning av vinster vid försäljning av bostadsrätter, vilket kapitalvinstkommittén inom kort väntas ge förslag till, kommer förslaget - om det genomförs - att åstadkomma en dämpning av överlåtelsepriserna. Enkel stadsnära fritidsbebyggelse torde med sådana regler kunna upplåtas med bostadsrätt utan att man behöver befara en prisutveckling som gör fritidsbostäderna otillgängliga för den ekonomiskt svagare delen av befolkningen.

16 b Reservation av den moderate ledamoten i fritidsboendekommittén

Fritidsboendekommitténs majoritet är positiv även till förslaget om ändrad lagstiftning innebärande rätt för bostadsrättsförening att i sina stadgar kräva hembudsskyldighet. En sådan klausul skulle innebära att en bostadsrättsinnehavare icke skulle få fritt förfoga över sin egendom.

Hembudsskyldigheten skall, anser man, förenas med särskilda prisföreskrifter. Det skulle innebära att bostadsrättsföreningen fastställer priset vid överlåtelser. Sammantaget vore detta ett djupt ingrepp i hävdvunna regler om äganderätt.

Det är också ett oacceptabelt avsteg från marknadsökonomins grundläggande principer om fri prisbildning och människors rätt att kunna sälja sin egendom till marknadspriser. Att vissa ingrepp gjorts i dessa rättigheter - exempelvis vid försäljning av jordbruksfastigheter - rättfärdigar ingalunda nya och betydligt mera omfattande inskränkningar i den enskilda äganderätten och vad den normalt innebär.

Jag reserverar mig följaktligen mot fritidsboendekommitténs remissyttrande i detta viktiga avseende. När det gäller bostadsrätten som upplåtelseform för fritidshus har jag inget att invända förutsatt att bostadsrätten används som alternativ till andra tillgängliga upplåtelseformer, i första hand äganderätt. En annan upplåtelseform för fritidshus är andelsboendet. Även hyresrätt är givetvis ett värdefullt komplement när det gäller att erbjuda medborgarna valfrihet i fritidsboendet.

Fritidsboendekommitténs speciella motiv för hembudsskyldighet och prisklausul, dvs. behovet av en stadsnära fritidsbebyggelse, för närmast tankarna till den obotfärdiges förhinder. Ett samhälle fungerar bäst när tillgången svarar mot efterfrågan. Då riskerar man inga oskäligen marknadspriser. Det enda som krävs är att kommuner och myndigheter inte lägger hinder i vägen för ett tillräckligt stort utbud av mark för fritidsbebyggelse - såväl stadsnära som i andra attraktiva områden i vårt land. Någon brist på lämplig mark föreligger inte - ett faktum som fritidsboendekommitténs majoritet tyvärr inte vill inse eftersom den förutsätter att efterfrågan blir "bättre" (=större) än utbudet.

Jag anser att fritidsboendekommittén i sitt remissvar på bostadsrättskommitténs betänkande beträffande hembudsskyldigheten och särskilda prisföreskrifter skulle formulera sig på följande sätt:

Fritidsboendekommittén avvisar bestämt bostadsrättskommitténs förslag att ändra lagstiftningen så att bostadsrättsförening skall ha rätt att i sina stadgar föreskriva hembudsskyldighet. En sådan klausul skulle innebära skyldighet för bostadsrättshavare att före överlåtelse hembjuda sin lägenhet till lösen av bostadsrättsförening, rikskooperativ organisation, allmännyttigt bostadsföretag om sådant är föreningsbildare, kommunen eller någon som dessa har anvisat. Hembudet skall i så fall ske till det pris som anges i stadgarnas prisföreskrifter.

Fritidsboendekommittén finner inget avgörande skäl för priskontrollerande åtgärder på fritidsboendets område. Markresurserna i vårt land är så goda att tillgången på fritidshus av olika slag och med olika upplåtelseformer mer än väl kan svara mot efterfrågan även under goda konjunktytor. Bostadsrättsformen som sådan kan mycket väl vara en fördelaktig upplåtelseform för såväl stadsnära som mera avlägset belägen fritidsbebyggelse. Några inskränkningar i rätten att få sälja eller på annat sätt överlåta en bostadsrätt vill fritidsboendekommittén inte tillstyrka. Kommittén anser att sådana ingrepp står i strid mot allmän rättsuppfattning. Den hävdvunna och för nästan alla medborgare självklara rätten att fritt kunna disponera sin egendom ska självfallet också gälla bostadsrättshavare inom de ramar som den nuvarande bostadsrättslagen anger.

Klausuler om hembudsskyldighet och prisföreskrifter vid överlåtelse av bostadsrätt skulle även innebära risk för godtycke, dels vid bedömningen och fastställandet av överlåtelsepriset, dels vid valet av ny bostadsrättshavare när - som väntat - många sökande (kunder) uppbar sig. I den nya byråkrati som skulle växa upp inom bostadsrättsföreningar och kommuner skulle vissa personer (befattningshavare) få avgöra till vem en salubjuden bostadsrätt finge säljas.

Eftersom motivet för klausulerna är att förbjuda marknadspriser och istället hålla en konstlat (reglerad) låg prisnivå skulle det innebära en ekonomiskt värdefull favör att få förvärva en bostadsrätt. En utgångspunkt för resonemanget är att efterfrågan i allmänhet skulle bli stor vid en marknadsmässig prissättning. Hur mycket större skulle då inte efterfrågan bli om priserna regleras vid en låg nivå? När så bostadsrättsföreningen eller kommunen ska sälja en sådan (genom hembudsklausulen förvärvad) bostadsrätt, blev det givetvis en grannlaga uppgift att utse en köpare.

Vilka kriterier skulle man gå efter? En kölista? Särskilda behov? Medlemskap i annan bostadsrättsförening? Det är uppenbart att risken för godtycke är minst sagt stor.

Det saknas också moralisk logik i bostadsrättskommitténs förslag. Fritidsboendekommittén delar helt reservanten Rolf Dahlbergs uppfattning att det är upprörande att förslaget om hembuds- och prisklausuler inte samtidigt följs av förslag om garanterat återköp. Det finns många exempel på att bostadsrätter sjunkit i pris. När man nu berövar bostadsrättshavarna möjligheten att få ut ett marknadsmässigt högt pris vore det väl ändå rimligt att också garantera vederbörande ett återköp till den fastställda prisnivån? Men bostadsrättskommittén vill inte ens garantera återköp i det fall ingen köpare finns. Bristen på moralisk konsekvens hos bostadsrättskommittén är härvidlag direkt klandervärd.

Fritidsboendekommittén finner också anledning erinra om Justitiekanslerns (JK) underkännande av just den form av begränsningar i bostadsrättshavarnas rätt att fritt överlåta sin lägenhet. JK avgjorde i december 1981 ett sådant ärende, betecknat Värmdömodellen. JK utgår naturligtvis från nu gällande bostadsrättslagstiftning och finner att hembudsskyldighet strider mot lagen. Invändningen kan göras att bostadsrättslagen kan ändras (vilket bostadsrättskommittén föreslår) men JK konstaterar också att "en sådan total offentlig kontroll av överlåtelser av bostadsrätter icke kan anses vara i bostadsrättsföreningens eller den enskilde medlemmens intresse".

Fritidsboendekommittén delar JK:s uppfattning och vill inte se den s.k. Värmdömodellen tillåten och förverkligad vare sig genom kränkande av nu gällande lag eller genom en ny lagstiftning där hembudsskyldighet tillåtes.

Med hänvisning till vad som här anförts vill Fritidsboendekommittén således bestämt avstyrka bostadsrättskommitténs förslag vad gäller rätt att införa hembudsskyldighet samt därtill hörande förslag.

17 SVERIGES RIKSBANK

Kommittén har haft till uppgift att utreda och föreslå statliga åtgärder i syfte att främja ett ökat boendeinflytande i bostadsrättsform genom en mera omfattande övergång från hyresrätt till bostadsrätt. Kommittén ägnar stor uppmärksamhet åt de finansiella problemen vid ombildning av hyresrättsfastigheter till bostadsrättsfastigheter och lägger fram förslag till deras lösning. Fullmäktige begränsar sitt yttrande till en granskning av dessa förslag.

De finansiella problemen vid ifrågavarande ombildning är av två slag: bostadsrättsföreningens finansiering av fastighetsförvärvet och föreningsmedlemmens finansiering av sin grundavgift.

Finansieringen av fastighetsförvärvet skall enligt kommittén naturligtvis i första hand ske genom övertagande av säljarens lån i fastigheten. Ytterligare medel erfordras emellertid. Behovet av nya krediter bedöms uppgå till 400 mkr per år.

För tillgodoseende av sistnämnda kreditbehov bör enligt kommittén det system för oprioriterad bostadskreditgivning som riksbanken introducerade i början av 1980 utnyttjas. Bostadsinstitutet erhöll då ett utrymme på organiserad marknad om 2 000 mkr, kallad basram, och på icke organiserad om likaledes 2 000 mkr med möjlighet till kraftig ökning av sistnämnda belopp i den mån basramen inte togs i anspråk.

När riksbanken införde ifrågavarande system beskrevs

ändamålen för krediterna på ett ganska allmänt sätt. Den önskvärda inriktningen angavs med följande:

"Man kan inte räkna med att inom den angivna kreditramen tillgodose hela efterfrågan på krediter för oprioriterade ändamål inom bostadssektorn och beståndet av kontors- och affärsfastigheter. Institutet måste därför prioritera mellan olika låneansökningar. Riksbanken kan inte ange några alltför detaljerade direktiv. Ombyggnad och reparation av äldre villor och överlåtelse av äldre lågt belånade fastigheter som underlättar rörligheten på bostadsmarknaden är dock allmänt sett angelägna ändamål. Krediter som gäller belåning av fastigheter för konsumtion eller ökad belåning av nya villor som innehafts kort tid bör prövas mycket restriktivt."

Fullmäktige ser intet skäl varför de av kommittén diskuterade ombildningarna skulle uteslutas. Tvärtom bör de kunna utgöra ett bland de många ändamål bostadsinstitutet tjänar med sin kreditgivning.

Ramarna för bostadsinstitutets kreditgivning fastställdes bland annat med hänsyn till det utrymme institutet kunde ges i försäkringsinrättningar och banker. Självfallet är riksbanken beredd att vid fastställande av basramen beakta behovet av finansiering av utbildningsfallen och öka basramen i skälig omfattning. Genom att institutet vanligen placerar en kapitalmarknadsrevers hos säljaren för en del av köpeskillingen uppgår institutets anspråk på försäkringsinrättningar och banker inte till ett så stort belopp som det totala kreditbehovet. Tillvaratagandet av säljarens placeringskapacitet utgör en grundprincip i bostadsinstitutets oprioriterade finansiering.

Finansieringen av grundavgiften är för många boende inte något problem, för andra är det däremot ett stort sådant. Många klarar finansieringen med eget sparande, andra måste ta lån. I fråga om lånefinansieringen diskuterar utredningen en mängd av möjligheter - sparlån, bosparande, riksbankens borgenslån och andra bankers lån. Kommittén gör helt riktigt den bedömningen att, om bankmässig säkerhet finns, det tycks råda goda förutsättningar att finansiera en del av insatsen med lån utan några som helst statliga insatser. Problem uppkommer när sådan säkerhet inte finns. Eftersom alla inte kan åstadkomma sådan, uppkommer svårigheter med ombildningen över huvud taget. Risk uppstår för att ombildningen omöjliggörs.

Med detta som utgångspunkt föreslår utredningen införandet av ett system med behovsprövade statliga insatslån. Behovsprövningen skall utföras av kommunala organ och kommunen skall gå i borgen för

lånen. Ett insatslån skall kunna uppgå till 80 % av grundavgiften, dock högst 20 % av lägenhetens andel av beräknad anskaffningskostnad för fastigheten. Räntesubvention skall inte utgå men anstånd med amortering kunna beviljas. Lägsta lånebelopp skall vara 5 000 kronor. Kommittén räknar med en utbildning av 5 000 lägenheter per år fr o m år 1985. Antalet låneärenden beräknas uppgå till 20 % därav och till i genomsnitt 25 000 kronor per ärende. Ett statligt anslag om 25 mkr per år skulle då erfordras. Behovsprövning skall som framgått göras av kommunala instanser. Kommunen skall också lämna borgen för lånet. Hela frågan blir således vad gäller den offentliga sektorns roll i hög grad en kommunal angelägenhet.

Redan tidigare har kommuner ägnat sig åt finansieringsfrågor av detta slag, särskilt de tre storstadskommunerna. I Göteborg har t ex ett garantiförfarande tillämpats under lång tid för att underlätta finansieringen av grundavgifter. Kommitténs beskrivning av hur detta system fungerat förtjänar att återges (s 250 i utredningen):

"Kommunen har under de år verksamheten pågått endast åsamkats en förlust på ett par tusen kronor. Betalningsförsummelse kan vanligtvis klaras upp genom inkassoåtgärder. Kommunen har inte i något fall sett sig nödsakad till åtgärder enligt utsökningslagen. Det förekommer däremot att bostadsrättsföreningen i enstaka fall har vidtagit sådana åtgärder. Verksamheten har löpt friktionsfritt, vilket bl a framgår av att bankerna återopar kommunens borgenstagen endast i enstaka ärenden. Fastighetskontoret i Göteborg framhåller att samarbetet med bankerna fungerar utmärkt. Man känner inte till att någon lånesökande, som stått i begrepp att förvärva bostadsrätt, har nekats lån."

Metoden med kommunal garanti och lån i kreditinstitut har som synes fungerat väl. Naturligtvis blir förlustriskerna större om garantierna kommer att avse endast svagare låntagare. Kommunen skall dock hur som helst enligt det av kommittén föreslagna systemet bära riskerna. Staten skall inte göra det. Staten skall tillhandahålla lånemedlen och förvalta lånen.

Fullmäktige anser att det föreslagna statliga lånesystemet inte behöver införas. Kommunen bör dock lämna garanti för insatslånen i erforderliga fall. Lånen kan sedan, som skett i bl a Göteborg, lämnas av bank eller annat kreditinstitut. Staten slipper därigenom medelsanskaffningen och låneförvaltningen.

Skillnaden mellan den av fullmäktige förordade me-

toden och det av kommittén föreslagna systemet ligger främst däri att det möjligen skulle kunna vara svårare att få anstånd med amortering i ett kreditinstitut än hos staten och att ett kommunalt garanterat lån i ett kreditinstitut skulle kunna betinga en något högre ränta än ett lån från staten även om kommittén hävdar att räntan för det statliga lånet inte skall vara subventionerad. Enligt fullmäktiges mening är dessa skillnader inte så betydande att de motiverar införandet av ett särskilt statligt lånesystem. Den mest relevanta jämförelsen är dessutom inte skillnaden mellan lån i kreditinstitut och lån hos staten utan skillnaden i total boendekostnad före och efter övergången till bostadsrätt, och de totala boendekostnaderna - påverkade av många faktorer - blir inte nödvändigtvis högre efter en övergång till bostadsrätt, även om de kommunalt garanterade insatslånen får marknadsvillkor.

När kommittén gör bedömningen att ca 1 000 lån skall behöva ges per år har den antagit att var femte hyresgäst i ombildningsfastigheter behöver lån för grundavgiftens finansiering. Kriteriet för behov avses då vara utslutande låg förmögenhet. Kombinationen hög inkomst/låg förmögenhet medför samma lånerätt som låg inkomst/låg förmögenhet. En mera fullständig behövsprövning bör enligt fullmäktiges mening göras där även inkomstens storlek beaktas. Låntagare med höga inkomster och således god förmåga att betala räntor och amorteringar betraktas av kreditinstituten som goda kunder. Inkomstprövning vid garantigivning kan därför kraftigt minska antalet garanterade lån.

Sammanfattningsvis vill fullmäktige anföra följande. Bostadsrättsföreningarnas finansiering av fastighetsförvärven bör kunna ordnas på sätt som utredningen föreslagit, där bostadsinstitutens prioriterade utlåning kan bli av särskild betydelse. Finansieringen av grundavgifterna bör, i den mån lån garanterade av offentliga myndigheter kan bli aktuella, ordnas så att kommunen ställer garantin och lånet ges av bank eller annan kreditinrättning. Det av kommittén föreslagna statliga lånesystemet behöver ej införas. I garantigivningen bör lån för finansiering av grundavgiften vara behövsprövade även i fråga om inkomsten. Eftersom personer med hög inkomst har goda möjligheter att låna utan kommunal borgen, kan inkomstprövningen leda till att antalet kommungaranterade lån kraftigt minskas.

18 SVENSKA KOMMUNFÖRBUNDET

KOMMUNERNAS ROLL

Kommunerna har ansvar för bostadsförsörjningen på lokal nivå inom de av statsmakterna givna ramarna. Utredningen anser att det måste ligga i statsmakternas intresse att förse kommunerna med de instrument som krävs för att även en övergång från hyresrätt till bostadsrätt skall kunna bli ett medel för kommunal bostadsförsörjning.

Kommunerna har och bör enligt styrelsen ha stor frihet att handla efter lokala förhållanden och egna målsättningar. På samma sätt som det för en kommun kan finnas motiv för att stödja en övergång från hyresrätt till bostadsrätt kan det finnas motiv för att inte stödja en övergång. Styrelsen

anser att utredningen inte tillräckligt har beaktat kommunens möjligheter att hindra icke önskade bostadsrättsbildningar.

Utredningens förslag om hyresgästernas förköpsrätt till privat hyresfastighet kan komma i konflikt med kommunens önskan om förköp för att komplettera, rusta upp och ändra lägenhetssammansättningen i ett äldre bostadsområde. Visserligen föreslår man att kommunens förköpsrätt enligt förköpslagen skall vara kvar, men här kan det bli fråga om gränsdragningar. Styrelsen anser mot denna bakgrund att kommunens möjlighet till förköp bör vidgas. Därmed kan kommunen, inom ramen för sitt ansvar för bostadsförsörjningen, lättare styra socialt motiverade ändringar när det gäller bostadsområdenas sammansättning med avseende på upplåtelseform.

Enligt bostadsfinansieringsförordningen medges bostadsrättsföreningar med kommunal insyn högre belåning än övriga bostadsrättsföreningar. Möjligheten att vägra kommunal insyn och därmed den förmånligare belåningen är ett av de få medel kommunen för närvarande har för att förhindra icke önskvärda ombildningar. Med hänvisning till detta och till vad som tidigare sagts avstyrker styrelsen förslaget att i lag ålägga kommunerna att utöva insyn i bostadsrättsföreningarnas verksamhet. Vidare ifrågasätter styrelsen förslaget att den kommunala insynen även skall gälla äldre bostadsrättsföreningar. Utredningen har själv pekat på att behovet av kommunal insyn är störst i början av en bostadsrättsförenings verksamhet.

#### ALLMÄNNYTTIGA BOSTADSFÖRETAG

En viktig utgångspunkt i direktiven för utredningens arbete var att stärka de boendes inflytande över den egna bostaden. Mycket har förändrats sedan direktiven gavs. Idag står de allmännyttiga bostadsföretagen inför förändringar som möjliggör ett långtgående hyresgästinflytande i gemensamma angelägenheter. Hyresgäster kan även ges ekonomiskt inflytande inom den allmännyttiga hyresrätten. Formerna utvecklas för närvarande genom praktiska försök.

Styrelsen anser att ombildning av hyresrätt till bostadsrätt i allmännyttiga företag inte bör komma ifråga annat än i undantagsfall. Det finns flera skäl till detta, bl a risken för ökad segregation. Det är ofrånkomligt att det i första hand är de ekonomiskt och utbildningsmässigt resursstarka hyresgästerna som kommer att medverka till en omvandling. SABO har i sitt remissvar pekat bl a på denna risk och på nackdelar för kvarboende hyresgäster vid en ombildning.

Styrelsen ansluter sig i övrigt till de synpunkter och påpekanden som SABO anfört i sitt remissyttrande.

18 a Reservation av centerpartiets ledamöter i kommunförbundets styrelse

KOMMUNERNAS ROLL

Kommunerna har ansvar - - - = majoriteten - - - icke önskade bostadsrättsbildningar.

Enligt bostadsfinansieringsförordningen medges - - - = majoriteten - - - genom praktiska försök. Styrelsen ansluter sig - - - = majoriteten - - - SABO anfört i sitt remissyttrande.

18 b Reservation av moderaternas ledamöter i kommunförbundets styrelse

Vi tillstyrker i princip bostadsrättskommitténs betänkande, men anser att förslaget bör bli föremål för en teknisk överarbetning innan det läggs till grund för lagstiftning.

Härutöver instämmer vi i Rolf Dahlbergs reservation beträffande prisföreskrifter och hembudsskyldighet.

18 c Reservation av folkpartiets ledamöter i kommunförbundets styrelse

KOMMUNERNAS ROLL

Kommunerna har ansvar - - - = majoriteten - - - men här kan det bli fråga om gränsdragningar.

Enligt bostadsfinansieringsförordningen - - - ÷ majoriteten - - - genom praktiska försök .

Styrelsen vill påpeka att det finns problem vid ombildningar av hyresrätt till bostadsrätt i allmännyttiga företag bl.a. risk för ökad segregation. Det är ofrånkomligt att - - - = majoriteten - - - SABO anfört i sitt remissyttrande.

.19 STOCKHOLMS KOMMUN

Kommunstyrelsen har inhämtat yttrande från bl.a. fastighetsnämnden och stadsjuristen.

Fastighetsnämnden har överlämnat ett av fastighetskontoret avgivet tjänsteutlåtande. I utlåtandets sammanfattning har anförts följande.

- - -

Kommittén diskuterar olika frågeställningar rörande överlåtelse av de kommunala bolagens fastigheter till bostadsrättsföreningar, dock utan att lägga konkreta förslag. Kommunfullmäktige bör enligt kommittén fatta beslut om vilka principer som bör gälla för sådana övergångar.

I Stockholm har kommunfullmäktige 80-05-05 beslutat avslå fastighetsnämndens förslag att rekommendera bostadsföretagen att uppta förhandlingar med hyresgäster om förvärv för bildande av bostadsrättsföreningar.

Fastighetskontoret redovisar i utlåtandet situationen i Stockholm vad gäller prisutveckling på bostadsrätter, pågående omvandling till bostadsrätt m m och diskuterar en tänkbar framtidsutveckling i kommunen.

Kontoret konstaterar att medan kommittén ingående diskuterar behovet av planmässighet vid eventuell försäljning av allmännyttigt ägda lägenheter återfinns inte samma resonemang vad gäller övergång av privata fastigheter till bostadsrätt. De kommunala styrmedlen vad gäller upplåtelseformer i befintlig bebyggelse är små. Möjligheterna att införa något medel för kommunerna att hejda oönskad omvandling till bostadsrätter inom t ex bostadsanvisningsområden bör övervägas.

Kontoret gör vidare en granskning av vissa av detaljerna i förslaget, delvis med kritiska synpunkter. Bl. a behandlas:

- fastighetsägarnas rätt att sälja till annan köpare medan hyresgästernas förköpsrätt råder
- majoritetskravet vid förvärv
- förköpsrättens giltighet för lokalhyresgäster i kontorshus
- nybildade föreningars skyldighet att som medlemmar uppta alla bostadshyresgäster, t ex företag som innehar övernattningslägenheter
- krav på ekonomisk plan
- krav på tidigare fastighetsägare att delta i finansieringen genom t ex att binda medel i obligationer
- kommunal skyldighet att utöva insyn
- förmedling av och borgen för statliga insatslån
- priskontroll och hembudsskyldighet

Allmänt konstaterar kontoret att det kan ifrågasättas om förslaget får några större konsekvenser i jämförelse med andra krafter i samhället. Kontoret bedömer det också som otillfredsställande att i n ta ställning till förslag om förändringar vad gäller bostadsrätt samtidigt som många andra reformer av övriga upplåtelseformer är aktuella. Remisstiden har varit helt otillfredsställande, varför granskningen delvis blivit mindre ingående, särskilt mot bakgrund av att kommitténs förslag på flera punkter är svårförståeligt och utsägelselfullt.

Stadsjuristen har anfört följande.

Yttrande över de föreslagna reglerna om förköpsrätt för  
hyresgäster

Systemet med intresseanmälan torde kunna ge upphov till ett omfattande och många gånger onödigt arbete för inskrivningsmyndigheten. Tänkbart är att hyresgäster i många fastigheter bildar föreningar, som vart annat år förnyar intresseanmälan hos inskrivningsmyndigheten trots att fastighetsägaren inte har några som helst planer på försäljning. Tänkbart är också att de personer som en gång bildat förening och gjort intresseanmälan flyttat från fastigheten eller förlorat intresset för övergång till bostadsrätt när ett förvärv blir aktuellt. Svårigheter kan då uppkomma att delge en förening som i realiteten är upplöst.

Ett annat problem är att ett hembud ju kan bli föremål för förhandlingar och också återkallas. Vidare kan hyresgästernas rätt att förvärva hyresrätten lätt elimineras genom att fastighetsägaren försäljer fastigheten i andelar. Den rätt som kommittén genom förslaget ger hyresgästerna är sålunda mycket prekär.

Anmärkningsvärt är att hyresgästerna föreslås ha förköpsrätt om kommunen förvärvar en fastighet men inte om staten gör ett fastighetsförvärv. Detta bör inte accepteras.

Vidare föreslås att kommunen inte får utöva förköpsrätt om försäljningen är beroende av att hyresgästernas förköpsrätt prövas av hyresnämnden. Om en fastighetsägare försäljer sin fastighet och hyresgästerna begär att få köpa fastigheten så förhindrar det kommunen att förköpa fastigheten, åtminstone till dess frågan avgjorts. Om hyresgästerna inte får förköpa fastigheten kan kommunen på vanligt sätt, förköpa fastigheten. Om hyresgästerna får rätt att köpa fastigheten så blir köpet mellan fastighetsägaren och den tilltänkte köparen ogiltigt varför kommunen inte kan förköpa fastigheten. Kommunen kan i och för sig begära förköp avseende försäljningen mellan

fastighetsägaren och hyresgästerna. Kommittén har angivit att varken kommunen eller hyresgästerna skall ha något absolut företräde i en sådan situation. Kommunens möjligheter att förköpa en fastighet när förvärvaren är en bostadsrättsförening har prövats av regeringen i ett beslut från 1979. Kommunens ansökan lämnades där utan bifall. Beslutet motiverades med att förköpet var obilligt med hänsyn till att förvärvarna hade ett speciellt och starkt intresse av att förvärvet kom till stånd. Det finns inget som tyder på att utgången skulle bli en annan om den föreslagna lagen införs. Genom att hyresgästerna genom en särskild lag ges rätt att förköpa fastigheter torde deras intresse att förvärva fastigheten snarare bli än starkare. Den föreslagna regeln måste därför ses som en klar inskränkning av kommunens möjligheter till förköp.

- - -

Yttrande över förslag till överlåtelse av bostadsrätt

En bostadsrättsförenings stadgar kan redan enligt nu gällande lagstiftning innehålla regler om prissättning vid överlåtelse av bostadsrätt. Däremot är regler om hembud av bostadsrätt till bostadslägenheter ej tillåtna. Prisklausuler lär vara sällsynta. Skälet härtill är bl.a. att prisreglering ofta kringgås. Regler om hembud torde säkerligen också fresta till kringgående. Det är därför tveksamt om de skulle få någon effekt. Däremot finns det risk för att bostadsrättsspekulanter inte skulle ha klart för sig skillnaden mellan olika bostadsrätter och kanske byta en "fri" gammal bostadsrätt mot en med hembudsskyldighet. Detsamma kan gälla där bostadsrätt ingår som likvid vid villaköp. För den enskilde bostadskonsumenten torde det föreslagna regelsystemet kunna bli förvirrande. Det skulle vidare göra villaboendet ännu attraktivare såsom den efter bostadsanvisningslagens införande enda fria bostadsformen som dessutom fritt kan realiseras till högstbjudande och med liberala regler om realisationsvinstbeskattning.

Föredragande borgarrådet (m) har anfört följande:

Bostadsrätten är en upplåtelseform som det är angeläget att slå vakt om och ytterligare konsolidera. Fastighetskontoret har för sin del framfört att knappast några andra boendeformer ger ett så värdefullt boendeflytande i flerfamiljshus som bostadsrätt. Det är därför positivt att det föreliggande förslaget syftar till att skapa bättre förutsättningar för övergång från hyresrätt till bostadsrätt. Förslaget har dock generellt sett fått en utformning som ej torde främja en övergång i större omfattning. För att i realiteten förbättra möjligheterna bör förslaget omarbetas i syfte att förenkla en ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

Förslagets stimulerande effekt med nuvarande utformning är troligen av mindre betydelse. Förslagets huvudsakliga förtjänst torde i stället ligga i att lagen lägger grund för frivilliga överlåtelser till hyresgästerna.

Debatten om bostadsrätten har under senare tid kommit att handla mer om spekulation i boende än om bostadsrättens fördelar som boendeform. Detta är beklagligt. Fastighetskontoret har redovisat att den årlige omsättningen av bostadsrätter i kommunen ligger lågt, på omkring 6-8 %. Som jämförelse bör särskilt noteras att i hela lägenhetsbeståndet i innerstaden byter ca 15 % av lägenheterna årligen innehavare. Procentsatsen för den som bor med hyresrätt är naturligtvis högre eftersom bostadsrättshavarnas låga flyttningsbenägenhet drar ner genomsnittssiffran.

Kopplingar till bostadssaneringslagen och bostadsanvisningslagen

Det har framförts att en ökad övergång till bostadsrätt negativt påverkar kommunens möjligheter att åstadkomma förnyelse av äldre fastigheter. Detta sammanhänger med att bostadssaneringslagen ej omfattar fastigheter ägda av bostadsrättsföreningar. Den påtalade nackdelen kan med hänsyn till bostadsbeståndets nuvarande standard inte tillmätas någon avgörande betydelse. Det kan i sammanhanget konstateras att det i dagsläget återstår ca 4 000 omoderna bostadslägenheter i innerstaden och ca 1 000 i ytterstaden. Jag anser för egen del att bostadssaneringslagens undantag för bostadsrättsföreningar är riktig. Detta undantag skapar t ex möjlighet till ett boende som standardmässigt inte når upp till högsta nybyggnadsstandard. Önskar man således avstå från denna standard - av många ansedd som överstandard - är det också rimligt att man skall kunna välja att göra detta.

När det gäller kommunernas möjligheter att påverka t ex vanvård och liknande inom en fastighet finns dessa redan idag - oavsett vem som är fastighetsägare - i gällande lagstiftning.

Vad beträffar förslaget koppling till bostadsanvisningslagen (BaL) och dess tillämpning i Stockholms innerstad vill jag kort nämna följande.

Fastighetskontoret har framfört att en tillämpning av BaL kan vara ett incitament till ökad övergång till bostadsrätt. Enligt kontoret kan detta medföra risker för ökad segregation.

Det kan klart konstateras att BaL inskränker möjligheterna för enskilda bostadsökande att på egen hand skaffa sig en bostad med hyresrätt genom att utbudet på den fria marknaden tenderar att helt elimineras. Detta innebär också att de personer som inte kan påräkna bostadsförmedlingens medverkan i sökandet efter bostad i innerstaden mer eller mindre tvingas till att förvärva en bostadsrättslägenhet. En ökad efterfrågan på bostadsrättslägenheter och därmed en ökad andel ombildningar till bostadsrätt får mot denna bakgrund anses vara naturlig. Det påtalade förhållandet pekar på en tidigare ej uppmärksammas brist hos bostadsanvisningslagen.

Vad i övrigt gäller segregationseffekter bör riskerna härför ej överdrivas då hyresrätten under överskådlig tid torde vara den dominerande unplåtelseformen i Stockholm.

Kommunens förköpsrätt m m

Utredningen har föreslagit att en särskild lag om förköpsrätt för hyresgäster skall införas. Hyresgästerna skulle enligt förslaget erhålla förköpsrätt för de kommunala - frivilliga - förvärv men inte vid statliga liknande förvärv. Motivet för denna särbehandling av kommun och stat är svårförståeligt.

Enligt utredningsförslaget får kommunen - när hyresgästerna påkallat prövning av sin förköpsrätt hos hyresnämnden - inte möjlighet att förköpa genom att på vanligt sätt träda i köparens ställe. Om däremot hyresgästerna godkänt en överlåtelse alternativt ej påkallat prövning hos hyresnämnden eller om hyresnämnden fattat beslut om att förköpsrätt ej föreligger för hyresgästerna kan ett kommunalt förköp på normalt sätt genomföras. I det förstnämnda fallet kan kommunen i och för sig begära förköp med anledning av försäljningen mellan fastighetsägaren och hyresgästerna. Kommittén har dock angivit att varken kommunen eller hyresgästerna skall ha något absolut företräde i en sådan situation. Detta innebär en inskränkning av kommunens möjligheter till förköp.

I sammanhanget kan det vara på sin plats att erinra om vad som idag gäller beträffande den kommunala förköpsrätten. Enligt förköpslagen har kommunen förköpsrätt till sådan fast egendom som med hänsyn till den framtida utvecklingen behövs för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning. Därutöver kan förköpsrätten utnyttjas för förvärv av fastigheter som behöver rustas upp. Vad avser det förstnämnda fallet behöver några kommentarer ej göras utan kommunens förköpsrätt bör i de berörda fallen förbli ograverad. Beträffande "saneringsfallet" kan följande anföras. Om en bostadsrättsföreningen köper en fastighet som i och för sig behöver rustas upp men det är uppenbart att avsikten med förvärvet är att genomföra en upprustning bör synnerliga skäl föreligga för att kommunen skall ha rätt att förköpa. Det kan enligt min mening finnas anledning att lägga fast en sådan regel i förköpslagen. Bostadssaneringslagens undantag för bostadsrättsföreningar bör här observeras (se ovan). Det måste således förutsättas att kommunen ej äger rätt att förköpa en fastighet om det är uppenbart att förköpet icke sker på objektiva grunder utan syftet i realiteten är att söka motverka bildandet av bostadsrättsföreningar. Regeringen förutsättes också beakta detta i de fall förköpsfrågan underställs dess prövning.

Kommunen bör således bibehålla vissa styrmöjligheter med hänsyn till det ansvar som åvilar kommunen för bostadsförsörjningen och den fysiska planeringen i övrigt. Förslaget bör omarbetas i denna del för att kommunen skall bibehålla sin möjlighet att fullgöra sina samhällseliga uppgifter.

#### Behovet av styrmedel

Det kan naturligtvis diskuteras i vad mån kommunen skall ha möjlighet att styra omvandlingen till bostadsrätt. Jag anser för egen del att utgångspunkten för kommunens agerande självfallet bör vara hyresgästernas önskemål för ombildning. Jag menar vidare att tillräckliga kommunala styrmedel erhålls om kommunen ges förköpsrätt samt företräde framför hyresgästerna vid frivilliga förvärv så som föreslagit ovan. Om det i framtiden - exempelvis genom mycket stor andel ombildningar - skulle uppkomma några problem får det övervägas huruvida ytterligare "styrmedel" bör införas.

Jag anser således att förbättrade förutsättningar för omvandling av hyresrätt till bostadsrätt mycket väl kan tillskapas utan krav på ytterligare kommunala styrmedel.

#### Bostadsrätt kontra nya former av hyresrätt

Det har nyligen framkommit förslag till nya former av hyresrätt t ex "hyresvalsrätt" samt inflytande genom förvaltarföreningar. Det är möjligt att dessa former kan utvecklas till för vissa boendegrupper acceptabla lösningar för boendeinflytande. Det är dock viktigt att komma ihåg att de aldrig kan "nä upp till" bostadsrättens nivå. Detta hindrar inte att nya former för hyresrättsboende utvecklas men det bör för den skull inte vara ett argument mot bostadsrätten. Jag anser det således rimligt att dessa nya bostadsformer får konkurrera med bostadsrätten. Genom att ge båda dessa huvudalternativ till upplåtelse möjlighet att utvecklas skapas ökad valfrihet i boendet, vilket är önskvärt. Hyresgästerna har sedan möjlighet att välja den boendeform som passar dem bäst. Visar det sig i framtiden att de nya formerna av hyresrätt blir mest efterfrågade är det naturligt att bostadsmarknaden inrättar sig härefter.

#### Hyresgästernas förköpsrätt m.m.

Den förköpsrätt som nu föreslås för hyresgästerna är konstruerad som en hembudskyldighet för fastighetsägaren. Jag får i likhet med fastighetskontoret konstatera att hembudet har givits en komplicerad konstruktion och att den föreslagna proceduren vid ett eventuellt förköp enligt den föreslagna modellen synes bli onödigt komplicerad. Det kan härutöver noteras att konstruktionen för erhållande av lån till förvärvet synes mindre lyckad.

När det gäller möjligheter till privatlan anger förslaget att en prövning härav skall ske på bostadssociala grunder och i första hand mot beskattningsbar förmögenhet. Det är självfallet önskvärt att denna prövning kan göras på ett schablonmässigt sätt och mot mycket enkla prövningsgrunder. Detta hindrar dock inte att särskild hänsyn måste tas i vissa fall. Den hittillsvarande utvecklingen har visat att ombildning av hyresrätt till bostadsrätt varit störst i s.k. attraktiva bostadsområden. Det har också från vissa håll framförts att intresset för ombildning till bostadsrätt inom det allmännyttiga bostadsbeståndet "i utpräglade lågstatusområden" hitintills varit närmast obefintligt. Ett dylikt påstående kan i och för sig tas till intäkt för att kommunen skall ges möjlighet att förhindra nytillkommande bostadsrätter inom vissa områden. Jag anser i stället att man särskilt bör underlätta för s k svaga grupper att efterfråga bostadsrätt och att dessa därmed ges möjlighet till delaktighet vid eventuella ombildningar. Det är angeläget att denna möjlighet övervägs.

#### Priskontroll och hembud

Genom det föreliggande förslaget kan regler om priskontroll och hembudsskyldighet införas. Detta föreslås ske genom att föreskrifter härom tas in i bostadsrättsföreningarnas stadgar.

Jag anser det principiellt tveksamt att införa regler om hembud. Om hembudsskyldighet trots allt införs bör det enligt min mening enbart gälla gentemot den enskilda bostadsrättsföreningen. Förslaget om hembud till kommunen - bostadsförmedlingen - bör således avvisas.

Redan enligt nu gällande lagstiftning kan en bostadsrättsförenings stadgar innehålla regler om prissättning vid överlåtelse av bostadsrätt. Användningen av denna möjlighet lär dock vara sällsynt och orsaken härtill torde vara att bestämmelser om reglerade överlåtelsevärden mycket lätt kan kringgås. Jag anser inte att bostadsrätten, i varje fall inte i större utsträckning än vad som idag är fallet, bör belastas med bestämmelser om priskontroll. Jag vill när det gäller möjligheterna att åstadkomma prisreglerande effekter istället hänvisa till andra möjligheter t ex avdrags- och skattereformer samt realisationsvinstbeskattning genom vilka det torde finnas större möjligheter att åstadkomma effekter på prisutvecklingen på bostadsrätter.

En ny upplåtelseform?

Fastighetskontoret har mot bakgrund av föreslagna regler beträffande hembud och och priskontroll framfört att det kanske finns skäl att överväga att boendeformer, med priskontroll och hembudsskyldighet formellt frigöres från bostadsrättsformen. Denna skulle därvid bli entydig och omfatta bostäder med i huvudsak dagens regelsystem. Jag anser för egen del att detta förslag är intressant. Som skäl härför kan bl a anföras att det av utredningen föreslagna systemet torde göra bostadsrättsmarknaden mycket svåröverskådlig för bostadskonsumenter. Det skulle således bli svårt för de bostadssökande att få klart för sig skillnaderna mellan olika typer av bostadsrätter. Om en dylik upplåtelseform införs kan det anses rimligt att särskilda prisföreskrifter ställs som krav för statligt bostadslån. Det kan då också övervägas huruvida det finns anledning att begränsa tiden till fem år eller om kravet bör gälla för all framtid. Det finns redan ett system som i princip ansluter till denna modell hos Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB). Erfarenheterna av SKB:s verksamhet är goda, varför det kan finnas anledning att skapa möjligheter för en utvidgning av denna upplåtelseform.

#### Övergång till bostadsrätt i det allmännyttiga bostadsbeståndet

Enligt bostadsrättskommittén bör övergång till bostadsrätt i allmännyttans fastigheter endast kunna ske i den utsträckning som den enskilda kommunen finner det motiverat. Ombildningarna föreslås ske mot bakgrund av ett uppsatt handlingsprogram. Detta synes rimligt.

Självfallet bör möjligheten till omvandling från hyresrätt till bostadsrätt även gälla det allmännyttiga bostadsbeståndet. Det finns enligt min mening ingen anledning att hyresgästerna i "allmännyttan" skall diskrimineras på denna punkt. Att det nu finns en strävan att förbättra hyresrätten är heller inte ett hållbart argument för att de allmännyttiga bostadsföretagen skall undantas härvidlag. Här vill jag också hänvisa till min ovan redovisade syn på en vidareutveckling av hyresrätten.

Med den principiella inställning till fastighetsförsäljningar som de allmännyttiga bolagen uppvisar är hyresgästernas möjligheter till förköp obefintliga. Detta ger enligt min mening bolagen ett än större ansvar för att söka tillmötesgå hyresgästerna när dessa önskar överta sina fastigheter genom ombildning till bostadsrätt. Kommittén har också framfört att önskemål från de allmännyttiga bostadsföretagens hyresgäster om att i bostadsrättsföreningens form ta över ansvaret för sitt boende i princip inte bör motarbetas utan snarare understödjas.

En ökad risk för segregation har framförts som ett skäl för att särbehandla "männytan" när det gäller möjligheterna till övergång till bostadsrätt. Det påstås att intresset för övergång till bostadsrätt är störst i s.k. attraktiva bostadsområden med en befolkning med genomsnittligt hög inkomst och status. I har sedan fått utgöra grunden för ställningstaganden mot bostadsrätt men för utvecklade former av hyresrätt allt i syfte att undvika segregation.

Detta föranleder mig att göra följande reflexion. Är det så att påståendet är riktigt samtidigt som hyresgästerna i "högstatusområdena" förvägras möjlighet att i bostadsrättsform få överta sina fastigheter kan det med största sannolikhet förmodas att det är just i dessa områden som intresset för och aktiviteterna bland hyresgästerna inom boendeinflytandets ram kommer att vara störst. I andra områden däremot kan det antas att hyresgästerna är mera passiva och inte utnyttjar de nya möjligheterna till inflytande. Detta kan enligt min mening skapa segregationsproblem som nu bostadsrätten görs ensidigt ansvarig för.

Jag menar också att det finns utsikter att få med ett större antal hyresgäster i "medinflytandet" vid övergång till bostadsrätt än vid hyresgästinflytande i rätt.

Vad beträffar de kommunala bostadsbolagens egen syn på dessa frågor får jag hänvisa till yttranden av AB Familjeboetäder och AB Svenska Bostäder.

#### Sammanfattande s. punkter

Det kan konstateras att bostadsrättskommitténs arbete har varit positivt gentemot att det skapas förbättrade möjligheter för övergång från hyresrätt till bostadsrätt i det befintliga bostadsbeståndet. För att i realiteten skapa goda förutsättningar för ombildningar bör dock det föreslagna tillvägagångssättet förklaras.

Jag har med utgångspunkt från förslaget funnit att det närmare bör övervägas huruvida det bör tillskapas en ny upplåtelseform, med priskontroll och hembudskyldighet, som formellt står fri från bostadsrättsformen. Den modell som för närvarande tillämpas hos SKB skulle därvid kunna vara en förebild.

När det gäller kommunens möjligheter att styra övergången till bostadsrätt har jag konstaterat att kommunen bör ges förköpsrätt samt företräde framför hyresgästerna även vid kommunens frivilliga förvärv. Några ytterligare kommunala "styrmedel" anser jag för dagen ej erforderliga.

Jag har inledningsvis framfört att bostadsrätten är en upplåtelseform som det är angeläget att slå vakt om och ytterligare konsolidera. Jag anser inte att det nu föreliggande förslaget i önskvärd utsträckning bidrar härtill. Detta är enligt min mening den största bristen med förslaget.

Avslutningsvis vill jag särskilt framhålla att möjligheterna till förköp för hyresgästerna även bör gälla kommersiella lokaler med hänsyn till de fördelar bostadsrättsformen kan ha för denna kategori hyresgäster.

I övrigt får jag hänvisa till vad som framförts i fastighetskontorets tjänsteutlåtande samt i juridiska avdelningens yttrande.

- - -

Borgarrådsberedningen har anfört följande.

Ett grundläggande mål för den sociala bostadspolitiken som vuxit fram under arbetarrörelsens ledning är att även människor med normala och små inkomster ska ha möjlighet att bo i en god bostad som uppfyller rimliga krav på utrymme och standard. Detta skall gälla, oavsett om bostaden upplåts med hyres-, bostads- eller ägarerätt.

Hyresrätten och de allmännyttiga bostadsföretagen har här spelat en avgörande roll i den utveckling som lett fram till målen om en god bostad som en social rättighet. Hyresrätten som står öppen för alla i samhället, oavsett inkomst, utbildning eller tillgång till kapital, är unik vid en internationell jämförelse. Sådana enastående värden som hyresrätten innebär måste man vara rädd om.

Utredningen "Från hyresrätt till bostadsrätt" har haft som direktiv att möjliggöra inflytande över boendet i bostadsrättsföreningens form. Utifrån dessa direktiv föreslår utredningen en rad åtgärder för att göra det lättare att omvandla bostäder i hyresrätt till bostadsrätt.

I remissbehandlingen i Stockholms kommun har utredningen på flera punkter utsatts för en förödande kritik som redovisas bl a i fastighetskontorets tjänsteutlåtande och remissvaren från AB Familjebostäder och AB Svenska Bostäder. Borgarrådsberedningen delar i allt väsentligt de synpunkter som framförs i dessa remissvar.

Utredningens brister har till stor del sin grund i att direktiven enbart anvisat möjlighet att öka boendeinflytandet genom att bostäder upplåts

med ägande- eller bostadsrätt. Detta synsätt, som utesluter ökat boendeinflytande i hyresrätten, har inget stöd i den utveckling som pågår i samhället.

De allmännyttiga bostadsföretagen har tillsammans med hyresgästernas egna organisationer tecknat ramavtal om ökat boendeinflytande i hyresrätten. Stockholms kommunfullmäktige har vidare fattat beslut om att försöksverksamhet med s k förvaltarföreningar i det allmännyttiga boendet ska påbörjas. Målen med det utvecklingsarbete som pågår är att nå ett boendeinflytande i hyresrätten som är jämbördigt med bostadsrättens.

Bostadsrätten försvarar väl sin plats som en gammal och prövad boendeform med många positiva inslag, framför allt vad gäller ett långtgående bestämmande över det egna bostället. Bostadsrätten som upplåtelseform startades en gång av arbetarrörelsen. Bostadskooperationen kommer även i fortsättningen att vara en väsentlig kraft för att skaffa fler bostäder. Därför är det självklart att det även framdeles ska byggas nya bostäder som upplåts med bostadsrätt.

Men det finns inga som helst motiv för att bostadsrätten nu skall utökas på de befintliga hyresbostädernas bekostnad.

De problem som nu råder på bostadsmarknaden med en allt svårare bostadsbrist framför allt för ungdomar och människor utan kapital till egen insats, snabbt fördyrade boende- och produktionskostnader är till stora delar en följd av den ekonomiska politik som förts i landet under de senaste åren. Detta har lett till ett katastrofalt lågt bostadsbyggande. Att få fart på bostadsbyggandet borde kräva kraftfulla åtgärder från statsmakterna.

Det hade varit bättre om utredningen ägnat ökad uppmärksamhet åt frågan om att öka valfriheten och tillgängligheten till bostadsrätt för den bostadssökande allmänheten genom att lämna förslag till hur frågorna om överlåtelsevärden och hembudsskyldighet skall regleras i bostadsrätterna.

Av remissvaren framgår att det är mycket tveksamt om ett överförande till bostadsrätten ens skulle vara privatekonomiskt fördelaktigt mot bakgrund av de låne- och räntevillkor som nu råder. Till detta kommer den nya skattereformen som begränsar underskottsavdragen.

Däremot är risken stor att boendekostnaderna i allmänhet ska skjutas i höjden. Ett överförande av stora delar av de allmännyttiga husen skulle slå sönder systemet med bruksvärdeshyror. Denna positiva anknytning mellan de allmännyttiga bostäderna och bruksvärdesprincipen skulle försvagas. Dessutom skulle, som framhålls bl a av Svenska Bostäder, företagens ekonomi försämrats och en ökad åtskillnad skapas mellan olika boendekategorier genom att försäljningar endast blir aktuella i attraktiva områden. Detta skulle gå ut över övriga hyresgäster.

Det finns skäl att framhålla två ytterligare alternativ förutom ett utvecklat boendeinflytande i hyresrätten. Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB) som bildades 1916 och som förvaltar ca 4 600 lägenheter upplåter sina lägenheter med hyresrätt. Det innebär att tomma lägenheter återgår till föreningen och dess kö. SKB-modellen uppvisar för övrigt vissa likheter med bostadsrätten genom krav på en låg insats och att ansvaret för bl a målning och tapetsering lagts på den enskilde hyresmedlemmen. En bra upplåtelseform, som SKB, får nu existera på dispens från bostadsrättslagen.

Riksbyggen har framlagt förslag om en ny upplåtelseform, borätt, där en boende genom att betala insats blir medlem i en ekonomisk förening. Den föreslagna modellen förenar bostadskooperativt ägande med solidariskt och kollektivt ekonomiskt ansvar.

Det finns därför fog för att både SKB och borättsmodellen kan ligga till grund för fortsatt arbete med att utveckla bostadsrätten.

Mot denna bakgrund avstyrks kommittéförslaget. Den omvandling av hyresrätter som kan behövas, kan komma till stånd i bostadssocialt acceptabla former som företräds av HSB och Riksbyggen. En ny inriktning att omvandla allmännyttiga hyresrätter till bostadsrätter, skulle däremot innebära så avgörande nackdelar för hela den sociala bostadspolitiken, att den med bestämdhet måste avvisas.

---  
Avvikande mening har anförts av tre borgarråd (n) med hänvisning till vad föredragande borgarrådet anförde.

Särskilt uttalande av ett borgarråd (fp).

Jag delar i stort föredragande borgarrådets synpunkter på föreliggande betänkande.

Jag vill betona att det bör finnas en allsidighet av boendeformer främst för att underlätta och erbjuda människor en valmöjlighet i det egna boendet. Enligt folkpartiets mening bör denna allsidighet eftersträvas i alla kommunens stadsdelar. Efterfrågan på bostadsrätt måste kunna tillgodoses även i stadsdelar som idag inte har denna boendeform.

Föredragande borgarrådet påpekar, att utredningsförslaget innebär en inskränkning av kommunens möjligheter till förköp. En sådan inskränkning torde emellertid inte förhindra kommunen att ta sitt ansvar för bostadsförsörjning och fysisk planering. Förköp liksom andra medel ger ändå kommunen tillfredsställande styrmöjligheter. Förslaget om en förköpsrätt för hyresgäster i syfte att underlätta övergången till bostadsrätt ligger således i linje med folkpartiets principiella inställning om att tillgodose människors önskemål om boendeform.

Beträffande kommitténs krav på hyresgästanslutning med 2/3 vid ombildning till bostadsrätt bör enligt min mening också gälla de rikskooperativa bostadsrättsföreningarna. Något undantag för dessa föreningar bör således inte medges. Det finns knappast några skäl som talar för en särbehandling av rikskooperationen, som skulle få genomföra förvärv mot de boendes vilja.

19 a Reservation av moderaternas och folkpartiets ledamöter i kommunstyrelsen i Stockholms kommun

Reservanterna ansluter sig till vad föredragande borgarrådet har anfört.

19 b Särskilt uttalande av folkpartiets ledamot i kommunstyrelsen

Uttalandet ansluter sig till vad ett borgarråd (fp) särskilt uttalat vid ärendets behandling i borgarrådsberedningen.

19 c Särskilt uttalande av vok-ledamoten i kommunstyrelsen

Vpk kan i huvudsak ansluta sig till borgarrådsberedningens ståndpunkt men vill därutöver uttala följande synpunkter.

När boendeinflytandet i hyresrätten har utvecklats så att det är jämbördigt med eller överlägset bostadsrättens finns inte längre någon anledning att i fortsättningen upplåta lägenheter mot bostadsrätt. Ännu svagare blir argumenten för att överföra hyresrätter till bostadsrätter. Om lagändringar i framtiden kommer att leda till att möjligheterna att spekulera i bostadsrätter försvinner kommer dessutom antagligen en stor del av intresset också att upphöra.

De nya former för bostadsrätt som föreslagits av Riksbyggen (och redan tillämpas av SKB) är positiva. Men skillnaden blir så liten jämfört med en utvecklad hyresrätt med boendeinflytande att det är svårt att se några fördelar.

20 GÖTEBORGS KOMMUN

Göteborgs kommunstyrelse finner det anmärkningsvärt att remisstiden tilltagits så snävt att kommunerna, med ett betydande ansvar för bostadspolitiken, inte ges möjlighet till en ingående granskning av de synpunkter och förslag som redovisas i betänkandet. Den mer översiktliga granskning som varit möjlig att genomföra har givit anledning till följande synpunkter.

Önskemålen om att få till stånd ett ökat utbud av bostadsrättslägenheter är i överensstämmelse med den bostadspolitik som bedrivs i Göteborg. De förslag till åtgärder som presenteras i betänkandet ger dock ett komplicerat intryck. Det är svårt att föreställa sig att ett enklare förfarande inte skulle vara möjligt. Den lagtext som redovisas innehåller oklarhet och olyckliga formuleringar. En omarbetning är nödvändig.

Göteborgs kommun har under senare år i saneringsområden använt sig av den kommunala förköpsrätten för att i ombyggnads- och förvaltningshänseende få mer homogena områden. En absolut förköpsrätt för hyresgästerna skulle kunna innebära vissa problem i samband med sanering. Ett alternativ till den föreslagna ordningen kan vara att beträffande fastighet, belägen i kvarter där kommunen eller dess bolag äger huvuddelen av fastigheterna, den kommunala förköpsrätten kvarstår, överordnad hyresgästernas förköpsrätt. En avvägning mellan olika bostadspolitiska önskemål från kommunens sida skulle då ske i varje enskilt fall.

Betänkandets förslag om uppgifter för kommunen i samband med att en förening av hyresgäster gjort intresseanmälan om köp av fastighet innebär speciell service till endast vissa kategorier hyresgäster. Göteborgs kommunstyrelse vill anmäla tveksamhet till förslaget på denna punkt.

Förslaget om att respektive kommun själv skall få bestämma om och på vilket sätt de allmännyttiga bostadsföretagens hus skall omvandlas till bostadsrätt synes ligga väl i linje med det ansvar för bostadspolitiken som kommunen har. Detsamma gäller förslagen om åtgärder för att motverka prisstegringar på bostadsrätt, innebärande möjlighet för kommunen att kräva prisföreskrifter respektive hembudsskyldighet under 5 år.

21 MALMÖ KOMMUN

Utredningen behandlar bostadspolitiskt väsentliga frågor, som har samband med möjligheterna att stärka de boendes inflytande över den egna bostaden. Enligt lämnade direktiv har utredningens förslag inriktats på ökad tillgång av bostadsrätter, genom övergång från hyresrätt till bostadsrätt.

Kommunstyrelsen vill inledningsvis allmänt betona angelägenheten av att man når fram till lösningar som markerar och stärker principen om bostadskonsumentens större inflytande över lägenheten, huset och närmiljön.

Därefter vill kommunstyrelsen markera att dess uppfattning ej i alla delar sammanfaller med den som företrädes av majoriteten i utredningen. I stället ansluter sig kommunstyrelsen till vad reservanten Nils Yngveson uttalat i sin reservation i utredningen dels i allmänna frågor, dels vad avser särskilda frågor under rubrikerna föreningsbildning och andra organisatoriska frågor (kap. 3), förvärv av enskilt ägd fastighet (kap. 4),

förvärv av allmännyttigt ägd fastighet (kap. 5) och överlåtelse av bostadsrätt (kap. 8).

Vissa i reservationen berörda frågor finner kommunstyrelsen anledning att särskilt uppmärksamma och att härvid göra understrykningar enligt följande.

Som i det inledande avsnittet av nämnda reservation framhålles finns det i dag inga motiv för att inflytandefrågan vid allmännyttig hyresrätt skall angripas genom utförsäljning av lägenheter till bostadsrätt, men är - när det gäller privat hyresrätt - förhållandena delvis annorlunda. För att påskynda demokratiseringen inom det privata hyresbeståndet kan det, som vidare sägs, vara nödvändigt att samhället vidtar åtgärder för att underlätta och påskynda omfördelningen av inflytande från fastighetsägarna till de boende. Det framstår, även enligt kommunstyrelsens mening, som motiverat med åtgärder för omedelbart påbörjande av demokratisering inriktade på att omvandla privat hyresrätt till bostadsrätt eller till allmännyttig hyresrätt. Härvid kan förutom ett ökat boendeinflytande nås en bättre balans mellan olika boendeformer.

Kommunstyrelsen är även enig med reservanten om att föreningsbildning bör ske genom någon av de rikskooperativa organisationerna. Härigenom undviks alltför stora risker för hyresgästerna och garanteras dessa en grundtrygghet vid bedömning av fastigheten. Som vidare sägs i reservationen kan även fastighetsägaren härvid känna en större säkerhet om att ombildningen kan genomföras.

Utredningens förslag beträffande förköpsrätt för hyresgästerna är förenad med en komplicerad och besvärande administration. Föreslagen konstruktion skulle medföra ett omständligt förfarande med oskäliga tidsfrister knutet till en byråkratisk ordning. Bl.a. skapas vidare ett ej önskvärt konkurrensförhållande mellan hyresgäster och kommunen.

Kommunstyrelsen avvisar utredningens nämnda förslag beträffande förköpsrätt för hyresgäster och förordar i stället det i nämnda reservation i utredningen redovisade förslaget beträffande utvidgning av den kommunala

förköpsrätten. Förutom en väsentligt förenklad administration kommer kommunen härvid, såsom sägs i reservationen, lättare kunna styra socialt motiverade ändringar, när det gäller bostadsområdenas sammansättning med avseende på upplåtelseform. Enligt sistnämnda förslag skall kommunen, om hyresgästerna i fastigheten som berörs av förköp anmäler sitt intresse för att i folkrörelsekooperativ form ta över fastigheten, förutsatt att kommunen finner det vara bostadssocialt motiverat, medverka till detta.

Kommunstyrelsen begränsar sitt yttrande i ärendet till att - enligt vad ovan sagts - i huvudsak markera sin anslutning till angiven reservation i utredningen med understrykningar vad avser vissa i denna berörda förhållanden.

Härutöver vill emellertid kommunstyrelsen även hänvisa till och åberopa vissa uppgifter och synpunkter som redovisas i ett inom fastighetskontoret upprättat, i ett utlåtande från fastighetsnämnden till kommunstyrelsen i ärendet åberopat, tjänsteyttrande. Dessa uppgifter och synpunkter betr. bostadsrätter i Malmö, föreningsbildning och andra organisatoriska frågor, finansiering av fastighetsförvärv och bostadsrättsförvärv samt priskontroll framgår av bilagt utdrag ur tjänsteyttrandet.

#### Fastighetskontoret

-----

#### B. Bostadsrätt i Malmö

Vid 1975 års folk- och bostadsräkning framkom, att andelen bostadsrätter i Malmö utgjorde 32% av det totala bostadsbeståndet, vilket kan jämföras med 13% i Stockholm och 16% i Göteborg. Enligt den kommunala statistiken kvarstod i Malmö 1981-01-01 andelstalet 32. Av de ca 42 000 bostadsrättslägenheterna fördelas ca 33 500 på HSB och Svenska Riksbyggen och ca 8 500 på föreningar utanför dessa två organisationer. Sistnämnda grupp avser äldre hus. Inom denna grupp har sedan åtskilliga år ej tillkommit några bostadsrätter. En av fastighetsägare gjord försäljning till av honom nyligen bildad bostadsrättsförening är dock för närvarande under prövning enligt den s k tillståndslagen.

Tidigare har kommunala lån till förvärv av bostadsrätter tillhandahållits. Från 1981 har överflyttning skett till banklån med kommunens borgen.

Sedan ett par år sker priskontroll ifråga om såväl sådana bostadsrätter, som kommunen själv försäljer, som bostadsrätter, som förmedlas av kommunen. Priskontrollen, som grundas på indexuppräknade grundavgifter och lägenheternas skick, är tidsbegränsad till fem år från förvärvet. Beträffande mark, som upplåtes av kommunen för produktion av bostadsrättslägenheter har kommunen 1980 beslutat att i princip tillämpa den s k Värmdömodellen, dock utan inlösenkyldighet ifråga om ej placerade lägenheter. Priskontrollen, som inskrives i stadgarna, gäller utan tidsbegränsning.

Som framgått ovan är andelen bostadsrätter i Malmö förhållandevis hög. Marknaden synes vara balanserad. Utifrån en sådan bedömning skulle - åtminstone om man bortser från en viss ojämnhet i fråga om olika bostadslägen - ökning av andelen bostadsrätter i Malmö ej vara behövlig. Ett underlättande av ombildning av hyresrätter till bostadsrätter kan emellertid komma att stimulera till ytterligare efterfrågan på denna boendeform.

### C Föreningsbildning och andra organisatoriska frågor

Genom den faktiska insyn som kommunen erhållit särskilt i bostadsrättsföreningar med statsbelånade hus i Malmö kan kommunen konstatera att till HSB och Riksbyggen knutna föreningar fungerat helt tillfredsställande, vilket sammanfaller med kommitténs bedömning av dessa förbunds ageranden i riket i dess helhet. Beträffande föreningar utanför dessa förbund har vissa föreningar visat svårigheter att handha administrationen.

Kommittén har fastslagit att behovet av insyn och kontroll är störst under en förenings inledningsskede och i ett ombyggnadsskede särskilt vid övergång från hyresrätt till bostadsrätt. Detta anser fastighetskontoret böra ses även i belysning av den medverkan av sakkunniga, som kommittén framhåller som nödvändig. Kommittén finner anledning att särskilt markera kommunernas ansvar i samband med övergångar från hyresrätt till bostadsrätt. Kommittén finner det emellertid vara tillräckligt med i princip samma slags insyn som nu sker ifråga om förening med statsbelånat hus. Kommunens skyldighet att utöva insyn i bostadsrättsföreningars verksamhet vid statlig långivning föreslås dock bli inskriven även i bostadsförsörjningslagen..

Tillsynsskyldigheten är nu och kommer även med nyssnämnda tillägg att vara knuten enbart till att tillvarata statens intresse som lån- eller bidragsgivare. Fastighetskontoret kan ej finna, att kommunerna därigenom eller eljest tillföres några utökade möjligheter och skyldigheter att utöva det av kommittén markerade kommunala ansvaret i samband med övergång från hyresrätt till bostadsrätt. Anmärkningsvärt är även att ombildning i fråga om privatfinansierade fastigheter i detta sammanhang ej alls beröres, vare sig när det gäller insyn eller sakkunnig hjälp.

Sakkunnig medverkan blir betydelsefull inte minst i samband med själva köpet. Detta gäller både när det är fastighetsägaren som är initiativtagare och när det är hyresgästerna som tar upp frågan om köp. I det första fallet kan fastighetsägaren med sin kännedom om fastighetens skick och dess ekonomi finna det fördelaktigt att "i tid" bli av med fastigheten och i prispförhandlingarna därigenom få ett övertag. I det andra fallet kan det ofta röra sig om en fastighet i attraktivt läge, där hyresgästerna är mycket angelägna att överta fastigheten och är beredda att betala ett pris betydligt överstigande marknadsvärdet.

Utifrån de bostadspolitiska intressen kommunerna har att företräda är prisupptrivande effekter oacceptabla. Bemärkas må, att en hög köpeskillning inte utgör direkt skäl för att vägra förvärvstillstånd enligt tillståndslagen. I de fall köpets genomförande är beroende av statslån kan kommunen vid uppenbart överpris motsätta sig sådan finansiering. Vid privatfinansiering finns emellertid inga medel för priskontroll.

Kommittén anser ej påkallat, att staten eller kommunerna etablerar några särskilda insatser för hjälp med ombildningar i enskilda fall.

Beträffande erforderlig sakkunskap vill kommittén som ett allmänt omdöme uttala, att det oftast är en fördel, om en ombildning sker i anslutning till fast utvecklade handläggningsrutiner och tror, att en verksamhet med bistånd i ombildningsproceduren som helhet är den mest lämpade, pålitliga och rationella formen för sakkunnig hjälp åt hyresgästerna.

Fastighetskontoret delar helt kommitténs uppfattning i nu angivna hänseenden. Då det ej är avsikten att det allmänna skall direkt medverka i utbildningsprocessen finner kontoret nödvändigt att erforderlig medverkan sker i annan ordning. I likhet med kommittén anser kontoret, att redan etablerade organisationer på bostadsrättsmarknaden bör spela den viktigaste rollen i detta sammanhang. Om nödvändig stabilitet på marknaden skall erhållas, anser kontoret det emellertid ej vara tillräckligt att förlita sig enbart på frivilliga initiativ till samarbete med sådana organisationer. Det återstår då endast att för utbildning föreskriva tillhörighet till sådan organisationsförening som är ansluten till riksorganisation. För att bli undvika uppsplittring på olika handlingsrutiner bör åtminstone för närvarande endast HSB och Riksbyggen komma ifråga. Dessa organisationer får anses ha de erforderliga kvalifikationerna och har visat vilja att motverka spekulationstendenser på bostadsrättsmarknaden.

-----

## F Finansiering

### 1 Finansiering av fastighetsförvärv

Fastighetskontoret delar kommitténs uppfattning att det är angeläget att hålla fast vid principen om att lån mot säkerhet i fastigheten bör tas upp av bostadsrättsföreningen som fastighetsägare och inte av medlemmarna personligen.

Kommittén föreslår i princip inga nya låneformer utan förutsätter att medel skall kunna tillhandahållas via den oprioriterade marknaden och i förekommande fall statliga bostadslån samt därutöver medlemmarnas grundavgifter. Ej heller kontoret finner befogat att i fråga om finansiering favorisera anskaffande av fastighet för bostadsrättsändamål framför fastighet med annan boendeform. Noteras bör emellertid, att svårigheter kan uppstå, om antalet kvarstående hyresrätter blir förhållandevis stort. De uteblivna grundavgifterna skulle enligt kommittén få kompenseras genom antingen höjning av bostadsrättsshavarnas grundavgifter eller att föreningen tar upp ytterligare lån. Kontoret förmenar, att en uppsplittring på de olika boendeformerna i vissa fall kan medverka till att föreningar vägras förvärvstillstånd på grund av osäkerhet om de ekonomiska resurserna.

## 2 Finansiering av bostadsrättsförvärv

Kommittén föreslår statligt behovsprövat insatslån med kommunal borgen. Förslaget tar sikte endast på lån till kontantinsats vid övergång från hyresrätt till bostadsrätt. Skälen för att undanta lån till insats vid bostadsrätt i nyproduktionen skulle vara dels att andra låneformer står till buds, dels att statsmakterna saknar anledning till genom en allmän förbättring av lånemöjligheterna öka riskerna för en snabbare prisutveckling. Särställningen för fallen med omvandling av hyresrättsfastigheter motiveras i praktiken endast med att man vill stimulera en omvandling av hyresrätter till bostadsrätter. Sådana fall kommer sålunda att favoriseras. Även om detta inte direkt strider mot intentionerna i bostadsförsörjningslagen måste - med utgångspunkt i en kommunal medverkan - ett ensidigt gynnande av denna speciella kategori få anses tveksamt ur allmän bostadspolitisk synpunkt.

Om det allmänna skall engagera sig med ekonomiska stödåtgärder bör en förutsättning vara att man ges direkt möjlighet att vägra sådant stöd i de fall bostadsrättsföreningen betalar ett överpris för fastigheten och därigenom även driver upp insatserna. Som lagen om förvärv av hyresfastighet m m nu är utformad är ett överpris ej direkt skäl för vägrat förvärvstillstånd. Det kan endast i vissa fall utgöra ett indicium på att den köpande föreningen ej kan genomföra förvaltningen på ett tillfredsställande sätt och därför bör vägras tillstånd.

Förslaget att ett insatslån skall ges på bostadssociala grunder och därför bör behovsprövas är i princip riktigt. Prövningen skulle i första hand ske mot hushållets förmögenhet. Detta torde emellertid komma att vålla svårigheter. Det är nämligen i huvudsak ägandet av fastighet som kommer till synes i taxeringen, medan övrigt slag av förmögenhet inom den beskattningsfria ramen 200 000 kr anges mer eller mindre ofullständigt. De lånesökande torde i huvudsak återfinnas inom den inte fastighetsägande kategorin med ingen eller i vart fall ej beskattningsbar förmögenhet. Taxeringen är därför enligt fastighetskontorets mening ett alltför bräckligt instrument för att kunna tjäna som förstahandsunderlag vid bedömningen.

En pantsättning av bostadsrätten som säkerhet för en kommunal borgen är ur juridisk synpunkt möjlig och i och för sig godtagbar. Ur säkerhetssynpunkt är den emellertid behäftad med vissa brister. En sådan är föreningens företrädesrätt framför panthavare i vissa fall.

G Priskontroll

I Malmö har genom kommunens tillämpning av den sk Värmdömodellen tagits ställning till en priskontroll, som är till tiden obegränsad. Detta principställningstagande omfattar all fast egendom, som genom kommunen tilldelas bostadsrättsföreningar, alltså i förekommande fall även ombildningsfastigheter. För att inte erhålla olika regler i nu angivna hänseende är det angeläget för såväl Malmö som andra kommuner i motsvarande situation att även fastigheter, som förvärvas av bostadsrättsförening utan kommunens medverkan, kan i största möjliga omfattning priskontrolleras. Som villkor för statliga bostadslån bör därför generellt föreskrivas, att i föreningens stadgar intages klausul om ej tidsbegränsad priskontroll, om kommunen begär det.

21 a Reservation av de moderata ledamöterna i kommunstyrelsen i Malmö

Vi ansluter oss till de synpunkter som framförts i reservationen av ledamoten Rolf Dahlberg och i ett särskilt yttrande av experterna Arne Näverfelt och Per Tornée.

Enligt vår mening har kommunstyrelsens majoritet helt missförstått innebörden i ordet demokratisering, när man väl kan tänka sig omedelbara åtgärder för att omvandla privatägda fastigheter med hyresrätter till bostadsrätter förutsatt att det sker i regi av HSB eller Riksbyggen men motsätter sig förslag att omvandla "allmännyttans" hyresrätter till bostadsrätter.

För att med rätta få använda uttrycket demokratisering i detta sammanhang framstår det för oss som självklart att föreningsbildning skall kunna ske i den form de boende önskar, alltså ingen bindning till rikskooperativ organisation. Självfallet skall också allmännyttig hyresrätt kunna omvandlas till bostadsrätt, något som vi ser som högst angeläget, då detta skulle kunna omvandla svårskötta hyresfastigheter ägda av kommunala bolag till föreningsägda fastigheter med de bevisligen lägre kostnaderna för underhåll och skötsel som följer med den ägandeformen.

Vi motsätter oss därför förslaget om att föreningsbildning skall ske genom någon av de rikskooperativa organisationerna.

I likhet med kommunstyrelsens majoritet avvisar vi förslaget beträffande förköpsrätt för hyresgäster men också kommunstyrelsens förslag om förstärkning av den kommunala förköpsrätten.

I det särskilda yttrandet redovisas utförligt varför förköpsrätt är olämpligt. Ingenting i utredningsmaterialet tyder på att fastighetsägaresidan skulle ha förhindrat önskvärd övergång till bostadsrätt.

Tvårtom har ungefär hälften av de konverteringar som skett under 70-talet tillkommit på fastighetsägarens initiativ. Det byråkratiska förköpsförslaget bör alltså utgå så mycket mer som kommittén själv anser att det sällan skulle komma till användning, då de flesta övergångar kommer att ske på frivillighetens väg.

Beträffande priskontroll redovisar Rolf Dahlberg varför föreslaget är olämpligt och onödigt. Han anser för det första att behov icke föreligger, för det andra att spekulation visserligen förekommer i enstaka fall men att även dessa kommer att motverkas av den realisationsvinstbeskattnings som kommer att införas. För det tredje anser han att priserna kommer att dämpas av samma skäl som gäller för villapriserna idag. Dessutom påpekar reservanten att priskontroll kan leda till försämrat underhåll, vilket förefaller helt i strid med andra åtgärder syftande till bättre underhåll. Det är också helt klart att bostadsrätter beroende på de lokala förhållandena periodvis har måst tvångsmässigt försäljas till underpriser och det är därför fel att som kommittén föreslår beröva ägaren av en bostadsrätt möjligheten att få ett högre överlåtelsepris än enligt kontrollmodellen men samtidigt icke garantera ett återköp utan förlust. Vi instämmer i ovan redovisade synpunkter.

Vi instämmer också i det som anförs i det särskilda yttrandet beträffande bristen på förslag för att underlätta för mindre fastigheter att få ett enklara administrativt förfarande vid bildandet av föreningen.

Åtgärder enligt Dahlbergs reservation och Näverfelts och Tornées särskilda yttrande skulle effektivt kunna främja övergångar från hyresrätt till bostadsrätt med frihet för de berörda att själva välja formen för huvudmannskapet. Ideologiska bindningar borde icke nu få hindra omvandling till föreningsägda fastigheter av de kommunala bolagens hyreshus, då ekonomiska, praktiska och boendedemokratiska skäl talar för detta.

21 b Reservation av folkpartiets ledamöter i kommunstyrelsen i Malmö

Vi reserverar oss emot Kommunstyrelsens förslag till yttrande och till förmån för de tankegångar som framförts av Bostadsrättskommittén i betänkandet.

Vi finner det dock angeläget framhålla det nödvändiga i

att förslaget blir föremål för ytterligare bearbetning i syfte att nå enklare och mindre tidsödande rutiner, och

att vi likhet med reservanten Rolf Dahlberg finner det angeläget den bostadsrättsförening som bildas ges suveränitet betr huvudmannaskapets ordnande.

21 c Reservation av centerpartiets ledamöter i kommunstyrelsen i Malmö

Fastighetskontoret konstaterar i sitt yttrande att bostadsrättskommittén inte lyckats konstruera ett lagförslag som kan godtagas ur vare sig kommunernas, fastighetsägarnas eller hyresgästernas synpunkt.

Vi delar denna fastighetskontorets slutsats.

Beträffande bostadsrättskommitténs förslag gör vi samma bedömning som fastighetskontoret, nämligen, att den metod kommittén rekommenderar för en omvandling av hyresrätt till bostadsrätt, är en alltför omständig procedur.

Ett alternativ innebärande en utvidgad kommunal förköpsrätt vill fastighetskontoret inte heller förorda. Vi delar kontorets uppfattning, att en sådan rättighet ej skulle <sup>en</sup>överensstämma med grunderna för den kommunala förköpsrätten och den därmed samordnade expropriationsrätten.

Vi föreslår därför - i likhet med fastighetskontoret - att frågan om metoder för omvandling av hyresrätt till bostadsrätt upptages för ny utredning.

Vid en förnyad utredning bör, enligt vår uppfattning, bland annat följande riktlinjer vara vägledande:

1. Fastighetsägare får anmälningsskyldighet till kommun när han önskar avyttra en fastighet som inte berörs av lagen om kommunalt förköp.
2. Kommun har i sådant fall att, ur bostadssocial synpunkt, pröva lämpligheten av omvandling av den aktuella fastigheten från hyresrätt till bostadsrätt.
3. Om kommun finner att omvandling till bostadsrätt är lämplig åligger det kommunen att genom service och rådgivning underlätta för hyresgästerna att bilda en bostadsrättsförening med syfte att förvärva fastigheten ifråga. Föreningen bör äga förköpsrätt till fastigheten i konkurrens med annan köpare. Skulle kommun finna att förvärvet faller under lagen om kommunala förköp gäller emellertid denna lag. Omvandlingsproceduren, från hyresrätt till bostadsrätt, kan lämpligen ske under kommuns ledning och överinseende.
4. Priset för fastigheten skall fastställas enligt de normer och intentioner som kommun tillämpar i syfte att förebygga spekulation.
5. Om kommun finner att omvandling till bostadsrätt inte är lämplig med hänsyn till det aktuella bostadsområdets sammansättning med avseende på upplåtelseform eller om hyresgästerna avböjer förvärv skall fastighetsägaren underrättas om detta inom föreskriven tid. Denna har då - om han fortfarande önskar avyttra fastigheten - att träffa avtal om förvärv med annan köpare som har att söka förvärvstillstånd i vanlig ordning.

22 UPPSALA KOMMUN

Uppsala kommun anser det vara ett viktigt bostadspolitiskt mål att ge dem som bor i hyresfastigheter goda möjligheter att bilda bostadsrättsföreningar bl a för att på olika sätt öka sitt inflytande över sitt boende. Erfarenheterna har visat att detta leder till att de boende tar ett större ansvar för sin boendemiljö, vilket bland annat kan resultera i lägre boendekostnader. Utförda undersökningar i Uppsala visar att boendekostnaderna i helt jämförbara områden med flerbostadshus efter ett antal år blir avsevärt lägre i bostadsrättsformen främst på grund av att de påverkbara förvaltnings- och driftskostnaderna utvecklar sig gynnsammare i denna upplåtelseform. Till detta kommer att ombildning av hyresrätt till bostadsrätt innebär en möjlighet till sparande i egen bostad, något som är till gagn för såväl den enskilde som samhället.

Utredarna har konstaterat att andelen bostadsrätter ökat i nyproduktionen. I Uppsala, som har en lång tradition med bostadsrätt, uppgår antalet flerbostadslägenheter i bostadsrättsform till 36 % och i hyresrättsform till 25 %. Stiftelsen Studentstadens hyreslägenheter är då inte medräknade. Enligt en sammanställning som upprättats av Uppsalahem finns det c 5 100 privatägda hyreslägenheter mot 11 500 allmännyttiga. Av de 5 100 lägenheterna förvaltas c 3 000 lägenheter av medlemmar i ortens lokala fastighetsägareförening. Sistnämnda fastighetsägare äger i flertalet fall endast mindre fastigheter, i regel ganska gamla och centralt belägna. De större förvaltningsobjekten svarar vissa byggnadsfirmor för. I samband med upprättandet av bostadsförsörjningsprogram och därav föranledd marktilldelning har kommunen i vart fall under 70-talet sökt tillskapa områden med olika upplåtelseformer, ägande-, bostads- och hyresrätt. Från och med i år har även det allmännyttiga bostadsföretaget uppfört lägenheter med bostadsrätt. Ombildningen till bostadsrätt skall enligt kommittén genom kommunalt initiativ kunna bli ett medel att utveckla och förändra bostadsmarknader med problem. För Uppsalas del skulle några äldre bostadsområden, med stort inslag av hyresrätt, kunna bli aktuella för ombildning.

Enligt förslaget skall kommunen - utöver nu gällande bestämmelser - åläggas insynsskyldighet i föreningars verksamhet. Skyl-

dighetens omfattning bestäms av den enskilda kommunen. Kommunala rapportörer kan få inträda i stället för kommunal ledamot och granskningen av föreningarnas ekonomi kan ske genom någon kommunal förvaltning. Genom beslut i fastighetsnämnden i Stockholm 1977 infördes ett mer aktivt stöd från fastighetskontorets sida vid utbildningar. Verksamheten är av informativ och rådgivande art. En rapportör kopplas dock oftast in redan innan föreningen bildats. I Uppsala utses i vad som tidigare kallades kooperativa bostadsrättsföreningar kommunala förtroendemän till styrelseledamöter efter partipolitiska grunder. Till revisorer utses däremot tjänstemän med anknytning till kommunens ekonomiförvaltning.

Det finns en mängd företag och institut som kan ge rådgivning till blivande bostadsrättsföreningar. Om kommunen skall svara för denna uppgift kommer detta att medföra åtskilligt merarbete. Det är tveksamt om det kan klaras inom nuvarande ekonomiska ramar.

En särskild förköpsrätt för hyresgästerna skall enligt förslaget enbart gälla privatägda fastigheter, och den har utformats som en hembudsskyldighet för fastighetsägaren. Förfarandet har fått en mycket byråkratisk och tidsödande utformning och det kan beivras om det kan bidra till en ökning av utbildningar. Kommunstyrelsen anser således att förslaget på denna punkt måste erhålla en genomgripande bearbetning.

Någon företrädesrätt till förköp för endera kommun- eller hyresgäster har kommittén inte velat föreslå men man har uttalat, att kommunen bör stå tillbaka för hyresgästerna om förköp är aktuellt för dessa. Om förköp för hyresgästerna konstrueras som en utvidgad kommunal förköpsrätt, kommer kommunen att ha företräde. En sådan företrädesrätt för kommunen kan knappast anses obillig på grund av kommunens ansvar för bostadsförsörjningen. Om hyresgästerna verkligen har ekonomisk möjlighet att ta över en fastighet, är det svårt att förstå varför kommunen skall motsätta sig en utbildning.

För övergång till bostadsrätt i fastigheter ägda av allmännyttiga bostadsföretag vill inte kommittén föreslå förköpsrätt utan beslutanderätten bör i dessa fall åvila kommunen. Vidare bör det ankomma på kommunerna att ange riktlinjer för utbildningen t ex prissättningar, fortsatt huvudmannaskap o d.

Kommunstyrelsen anser här att det är önskvärt att hyresgästerna även i allmännyttiga bostadsföretag får förköpsrätt. Bostadsrättsföreningen måste vidare själv få rätt besluta hur den tekniska och ekonomiska förvaltningen skall ordnas.

Allmännyttiga bostadsföretag kan själva ta initiativ till försäljning av hyresfastighet till de boende. Det kan gälla en lämplig del av ett större område där fördelar finns med en blandning av olika upplåtelseformer. Avyttring måste givetvis göras med hänsyn till fastighetsskötselns organisation. Allmännyttan har inget eget intresse i att bara avyttra de attraktiva områdena och farhågorna för det är ogrundade.

Priset vid försäljning av fastighet ägd av ett allmännyttigt bostadsföretag bör sättas så att inte företaget missgynnas. Priset bör motsvara ett realistiskt marknadsvärde. Hänsyn tas då till fastighetens skick och ålder. Hyror i företagets övriga lägenheter får inte påverkas negativt vid försäljning av fastighet. Om bostadsrättsföreningen inte kan redovisa skäligen grundavgifter och årsavgifter kommer troligen ingen försäljning att komma till stånd.

Kommittén uttalar att en allmän priskontroll på bostadsrätter från flera synpunkter är olämplig och opåkallad. Man vill emellertid skapa en möjlighet att påverka prisbildningen där så behövs. Förslag föreligger därför dels om pridföreskrifter och dels hembudsskyldighet. Kommunstyrelsen vill motsätta sig dessa förslag. De höga överlåtelsepriserna är mycket lokalt betingade och gäller oftast äldre fastigheter med rimliga årsavgifter. Dessutom bör man avvakta med ställningstagandet tills verkningarna av de skärpta beskattningsreglerna kan överblickas. Överpriser kan endast bemästras genom större utbud av bostäder i attraktiva lägen.

I betänkandet sägs inledningsvis att man vill öka likställdheten mellan de tre besittningsformerna - äganderätt, bostadsrätt och hyresrätt. Vandringen från en besittningsformernas mångfald till likformighet är i vissa avseenden redan långt driven. Efter lagen om besittningsskydd och bytesrätt inom hyresrätten finns egentligen inte någon ren hyresrättsform kvar. Man kan köpa och sälja sina hyreskontrakt, mer eller mindre öppet, vilket innebär att hyreslägenheten i bytshänseende fungerar ungefär som en bostadsrätt. Den som har en hyresrätt i bra läge kan ta ut lägesräntan i ett bra pris för kontraktet. Detta sker grått och utan att lägesvinsten kan beskattas in till samhället. Skillnaden mellan den grå och svarta marknaden här, dvs lagligheten, är ju att priset på ex persienner i lägenheter i bra lägen är dyra inventarier. Naturligtvis var inte syftet med bytesrätten att omfördela lägesvinsten ex från samhället till den enskilda hyresrättsinnehavaren i allmännyttan. Men valet av medel för bytesrättsmålet blev som mest effektivt i detta, det andra, avseendet.

Att lägesräntan skall tillfalla den enskilde och ej samhället är nu en tyst överenskommelse i hyresrättsfallet men en allmänt betraktad rättvisa i bostadsrättsfallet. Bostadsrättsinnehavare har tidigare alltid kunnat sälja sina bostadsrätter till högstbjudande och således fått ut lägesränta, ersättning för egna gjorda insatser, belöning för god vård o s v.

Kort sagt det bruksvärde marknaden tillmätt bostaden. Numera beskär realisationsvinstregler detta ekonomiska utfall och överför det från den enskilde till samhället i bostadsrättsfallet.

I betänkandet föreslås en form av priskontroll i stället för en allmän dylik (som man menar är "både olämplig och opåkallad"), nämligen "för bostadsrättsinnehavare att före överlåtelse hembjuda lägenheterna till lösen av bostadsrättsföreningen.....". Man har stadgade pridföreskrifter. På det sättet reduceras bostadsrätten till en form av halv hyresrätt. Incitamenten att vårda sin lägenhet försvinner. Det blir inte den objektiva marknaden av bostadssökande, som värderar en bostadsrättslägenhets bruksvärde utan en byråkratisk regel av schablonkaraktär. Detta inne-

bär att en extremt fin lägenhet bytes till ett värde under sitt marknadsvärde och det ekonomiska utfallet tillfaller den som flyttar in. Denne kan konsumera den standard lägenheten har tills lägenhetsvärdet på marknaden ligger under prisföreskriftens värde. Vad händer då? Man vill inte sälja lägenheten på marknaden till ett pris under prisföreskriften utan kräver att föreningen löser in lägenheten till prisföreskriftens värde. Övriga bostadsrättsmedlemmar i föreningen får stå för kostnaderna för iståndsättning av lägenheten så att dess marknadspris åter igen överstiger prislausulen och kan säljas.

Prisregleringar har ett gott syfte men också en baksida. I detta fall är möjligheterna att vända prisregleringen till individuell fördel för stora för att de skall infrias. De förmögenhetsomfördelade effekter, som potentiellt finns på bostadsrättsmarknaden, efter det att realisationsvinstbeskattnings effekterna blivit frånräknade är inte av den storleksordningen att de kan vara av intresse.

Kommunstyrelsen vill beträffande detta avsnitt även hänvisa till vad som anförs av justitiekanslern i hans utlåtande beträffande Stockholms länsstyrelses beslut angående s k Värmdömodellen.

Den effektivaste och närmast till hands liggande åtgärden för att motverka oskäligen vinster - antingen det gäller fastigheter eller lägenheter - är att beskatta sådana vinster. För närvarande innebär realisationsvinstbeskattningsreglerna för försäljning av bostadsrätt att vinsten är skattefri vid försäljning efter fem års innehav. Betänkandet ställer sig bakom en kraftig skärpning av dessa regler. Det vore naturligt och riktigtast om beskattningsreglerna gav en effekt som gjorde dem åtminstone jämförbara med beskattningen vid försäljning av småhus.

22 a Reservation av de socialdemokratiska ledamöterna och  
vok-ledamoten i kommunstyrelsen i Uppsala kommun

1978 års bostadsrättskommitté har avgivit sitt huvudbetänkande med förslag om åtgärder för att underlätta en övergång från hyresrätt till bostadsrätt inom bostadsbeståndet. Enligt direktiven har syftet bl a varit att eftersträva likställdhet mellan de olika besittningsformerna och att utöka de boendes inflytande över den egna bostaden. Givetvis delar kommunstyrelsen denna uppfattning, men vägen dit behöver inte gå över ett utökat ägande. Hyresgästernas ställning gentemot hyresvärdarna har under senare tid stärkts genom flera olika åtgärder. Exempel på detta är det förstärkta besittningsskyddet och det förstärkta hyresgästinflytandet i samband med ombyggnad. Den utökade bytesrätten för hyresgäster är ett annat exempel på sådana åtgärder. Därutöver pågår ett omfattande arbete i syfte att öka hyresgästernas inflytande i de allmännyttiga företagen. Man bör gå vidare på denna väg när det gäller att stärka hyresgästernas inflytande.

De förslag kommittén nu lagt fram om att underlätta en övergång från hyresrätt till bostadsrätt går tillbaka på den tanken, att själva ägandet är en förutsättning för inflytande. Kommunstyrelsen delar inte denna uppfattning, utan föreslår i stället, att hyresgästernas ställning ytterligare stärks genom att inflytandet över bostaden i än högre grad än tidigare omfördelas till hyresgästernas fördel.

Allmännyttiga företag

Ett genomförande av kommitténs förslag beträffande allmännyttiga företag skulle kunna medföra mycket besvärande konsekvenser på bostadsmarknaden. Redan i betänkandet diskuterar man riskerna för att förslagen skulle leda till en ökad segregation på bostadsmarknaden. De områden, vilka skulle kunna komma i fråga för den föreslagna övergången, är troligen små, avgränsade och attraktiva bostadsenkla. Den hittillsvarande erfarenheten av övergångar från hyresrätt till bostadsrätt visar klart på en sådan utveckling. Det har också varit de resursstarka hyresgästerna - både ekonomiskt och på annat sätt - som tagit initiativ till de hittillsvarande ombildningarna.

Det finns anledning att förmoda, att denna utveckling kommer att bli än mer accentuerad, om kommitténs förslag genomförs. Därigenom skulle man uppnå den rakt motsatta effekten - nämligen en ökad segregation på bostadsmarknaden - än vad som avses. Det skulle i så fall komma att bli kvar en grupp hyresgäster, som saknar ekonomiska förutsättningar för att övergå till bostadsrättsformen. Kommittén har enligt kommunstyrelsens uppfattning inte visat på hur man kan eliminera riskerna för en ökad boendesegregation genom den föreslagna förändringen av upplåtelseformen.

Mot denna bakgrund avvisar vi kommitténs huvudförslag om åtgärder för att underlätta en övergång från allmännyttig hyresrätt till bostadsrätt.

#### Privata företag

Beträffande övergång från privat hyresrätt till bostadsrätt är det bra om lagstiftningen skärps.

Kravet på två tredjedels majoritet av hyresgästerna för övergång till bostadsrätt är en bra och angelägen reform. För den händelse betänkanudet i övrigt efter remissomgången inte leder till lagförslag, bör majoritetsregeln kunna brytas ut och antagas separat.

Enligt kommittén utgör den ekonomiska planen det viktigaste beslutsunderlaget för hyresgästerna då de har att ta ställning till eventuell övergång till bostadsrätt. Enligt kommitténs förslag skall planen med intyg enligt § 5 och besiktningsprotokoll hållas tillgänglig för hyresgästerna innan beslut fattas om förvärv. Planen behöver dock inte enligt förslaget ha ingivits till eller registrerats av länsstyrelsen före beslutet. Därmed finns risken att beslut om förvärv kan komma att fattas på grundval av handlingar som senare visar sig vara otillfredsställande. För att minska den risken, bör krävas att planen registreras före beslut om förvärv. Detta skulle också innebära en garanti för att alla hyresgäster som så önskar verkligen kan ta del av planen och tillhörande handlingar. Som kommittén påpekar, bör bostadsrättsföreningar anslutna till de rikskooperativa organisationerna ha en särställning vad gäller dessa bestämmelser.

#### ansvariga/

Intygsgivarna är genom sin objektivitet och sakkunskap/för att den ekonomiska planen är vederhäftig. Ett system där båda intygsgivarna utses och arvoderas av föreningen ter sig tveksamt, om man betänker att många föreningsbildningar även framdeles kommer att ske på initiativ och under ledning av fastighetsägarna, av vilka några måhända kan vara ute i spekulativa syften. För att i detta hänseende stärka hyresgästernas skydd, bör den ene av intygsgivarna utses av myndighet, förslagsvis länsstyrelsen.

Hyresgäster och/eller hyresgästorganisation bör - till skillnad från nu - anses vara berörda av olika myndigheters beslut i samband med en ombildning, och därmed också berättigade anföra besvär mot besluten i fråga. Detta bör klart framgå av lagmotiven.

Turordningen mellan de boende som önskar återflytta efter ombyggnad kan vara en svår fråga om antalet lägenheter reducerats. Om ombyggnaden sker i samband med ombildning och vissa hyresgäster ej önskar bostadsrätt, kan en komplicerad situation uppstå. I skälighetsprövningen måste föreningens intresse av att kunna genomföra ombyggnaden enligt kommittén väga tungt. Enligt kommunstyrelsens mening bör det emellertid klart slås fast, att ingen boende vid skälighetsprövningen skall komma i bättre eller sämre läge genom sitt val av bostads- eller hyresrätt. Kommitténs oklara formuleringar (sid 134) är i detta hänseende mycket otillfredsställande ur hyresgästernas synpunkt.

En svaghet i betänkandet är att man inte lyckats finna effektiva vägar för priskontroll vid ombildningar där så är erforderligt.

Hyresbildningen är av bostadssociala skäl hårt reglerad. Bostadsrättsmarknaden fungerar däremot efter de fria marknadskrafterna. På en ort där efterfrågan på bostäder kraftigt överstiger tillgången, ökar därför av denna anledning värdet på bostadsrättsfastigheter men ej på hyresfastigheter. Det förekommer att hyresfastigheter vid värdering åsättes ett särskilt - högre - värde som ombildningsobjekt. Om hyresgäster i samband med en ombildning övertar en fastighet till ett pris som ligger avsevärt över avkastningsvärdet som hyresfastighet, kan ändå både säljare och köpare anse sig ha gjort en "bra affär". Därmed är emellertid inte sagt att affären är önskvärd ur samhällets synpunkt.

Kommittén anvisar inga nya vägar för att lösa dessa problem. Tvärtom torde förslaget om finansieringshjälp för bostadsrättsförvärv göra hyresgästkollektivet i en fastighet benäget att betala ett högre pris för fastigheten. Det finns heller ingen grund att anta, att förslaget om hyresgästers förköpsrätt, som det är konstruerat, ska verka prisdämpande.

Det finns redan idag, som kommittén påpekar, en möjlighet att ställa skäligt pris som villkor för övertagande eller beviljande av statligt lån. Denna styrmöjlighet bör användas långt mer effektivt än vad som nu är fallet.

Grundavgiften i samband med ombildning är avhängig fastlighetspriset, och även frågan om grundavgiftens storlek är därmed otillfredsställande löst i betänkandet.

Då det gäller bostadsrättens framtida överlåtelsevärden, framhåller kommittén angelägenheten av en snar och betydande skärpning av realisationsvinstbeskattningen. I detta är bara att instämma, men man måste vara klar över att en sådan skärpning i sig knappast påverkar prisnivåerna på bostadsrätter, dessa bestäms av köparsidans betalningsbelägenhet.

Kommittén synes dela uppfattningen, att en ökad ombildningsverksamhet med samhällets stöd inte får innebära att bostäder i en bristsituation förs över från den reglerade hyressektorn till den marknadsstyrda bostadsrättssektorn utan effektiv kontroll av boendekostnaden. Man har därför kopplat statliga lån till villkor om prisföreskrifter vid överlåtelse av bostadsrätt, vilket är en rimlig utgångspunkt.

I en bristsituation måste man uppmärksamma att "svarta" betalningar förhindras. Enligt kommunstyrelsens mening är den enda säkra vägen att dessa "billiga" bostadsrätter förmedlas via kommunal bostadsförmedling eller rikskooperativ organisation.

Den föreslagna begränsningen av priskontrollen till fem år kommer i en bristsituation att få den effekten, att på femårsdagen av ombildningen övergår bostadsrättens värde till att bestämmas av de fria marknadskrafterna, och bostaden kan vid kommande överlåtelse vara utom räckhåll för de resurssvaga hushållen. I all synnerhet om allmännyttiga fastigheter kommer att ombildas till bostadsrätt, ter sig detta som mycket

stötande. Prisföreskriften bör i stället gälla tills vidare, med möjlighet för länsbostadsnämnd efter förslag från kommun att anpassa eller avskaffa prisföreskriften endast då särskilda skäl finns.

Tanken att hyresgäster under vissa förutsättningar ska ha förköpsrätt till privat ägd fastighet är i och för sig rimlig. Kommitténs förslag innebär emellertid införandet av tungrott och komplicerat regelsystem, som de enskilda hyresgästerna kommer att få svårt att överblicka. En bättre lösning vore att utvidga den kommunala förköpsrätten till dessa fall, och låta föreningsbildningen ske genom någon av de rikskooperativa organisationerna. Denna lösning har också den fördelen, att förköp endast kommer att ske då kommunen bedömer en ombildning önskvärd.

En ombildning av en privatägd fastighet kan ibland vara icke önskvärd, t ex med hänsyn till en redan förhållandevis hög andel bostadsrätter inom bostadsförsörjningsområdet. Kommunen bör då med hänvisning till detta kunna påkalla förvärvsprövning hos hyresnämnden. Detta förutsätter en utvidgning av förvärvslagen.

Slutligen bör poängteras, att de kreditmedel som ställs till förfogande i ombildningssyfte, inte får bli av den omfattningen att mer angelägna ändamål som nyproduktion och sanering påverkas negativt.

23 NORRKÖPINGS KOMMUNAllmänt

Kommunen är i princip positiv till ombildning av hyresrätter till bostadsrätter. Det är dock viktigt att trycka på att ombildningarna ej får medföra en ökad segregation mellan olika boendegrupper. I direktiven till utredningen påpekas bl a att man inte kan bortse från att en övergång från hyresrätt till bostadsrätt kan innebära risker för en ökad segregation i boendet. Utredningen säger, att man vid utformningen av förslagen så långt som möjligt skall söka eliminera dessa risker.

I utredningen beskrivs några ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt som genomförts. I exempel från ombildning i Masthugget i Göteborg visas, att kravet på kontantinsats och behovet av långfristigt lån medförde att vissa kategorier avstod från att teckna bostadsrätt. Det var i första hand äldre och riktigt unga samt ensamstående föräldrar som avstod. Vid senare överlåtelse av bostadsrätter är det betalningsstarka grupper som övertar lägenheterna. Unga, som flyttar hemifrån, ensamstående föräldrar, äldre personer, invandrarhushåll samt resurssvaga hushåll har svårt att skaffa bostadsrättslägenhet. En övergång från hyresrätt till bostadsrätt i större omfattning skulle, enligt kommunens mening, göra det svårare för kommunerna att uppfylla kraven på en allsidig hushållssammansättning.

Kommunen hade förväntat sig att utredningen skulle anvisa vägar för att undvika risker med en ökad segregation i boendet. Några mer genomgripande sådana åtgärder och förslag har dock utredningen ej framlagt.

Kommunal insyn i bostadsrättsföreningar

I utredningen föreslås att kommunerna enligt lag skall vara skyldiga att utöva insyn i bostadsrättsföreningars verksamhet. Insynen kan utformas så att kommunen utser styrelserepresentant eller rapportör. Man föreslår även att detta skall tillämpas på äldre bostadsrättsföreningar.

I flera avsnitt i utredningen påpekas kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen och ansvar för en allsidig hushållssamman-

sättning. Man har också redovisat att övergångar till bostadsrätt i äldre attraktiva områden kan bidra till att förstärka icke önskvärda segregationstendenser. Flyttningsfrekvensen i bostadsrättsfastigheter minskar från i genomsnitt 20 % i hyreshus till ca 10 % i bostadsrättshus. Kommunernas möjligheter att via bostadsansvarningslagen anvisa hyresgäster till ombildade lägenheter minskar. Även om kommunen i många fall anser det fördelaktigt för de boende att ombilda en hyresfastighet till en bostadsrätt, är det inte självklart att det är lämpligt i samtliga fall. Kommunen bör i de fall man anser att en ombildning ej är lämplig ha möjlighet att avstå från att utöva insyn i en bostadsrättsförening och därmed verka för att en ombildning ej kommer till stånd.

Kommittén förordar att kravet på insyn bör gälla även äldre bostadsrättsföreningar. Motiven för detta förslag redovisas ej. Däremot framhålls på annat ställe i utredningen att det är under uppbyggnadsskedet och i starten som det är viktigt att bostadsrättsföreningar erhåller stöd och hjälp i form av kommunal medverkan i föreningens styrelse. I ett senare skede när verksamheten övergår till förvaltning är det ej så angeläget med kommunal insyn. Denna redovisning av vad som sägs i utredningen måste anses innehålla tillräckliga argument mot förslaget att kommunen enligt lag skall vara tvingad att utöva insyn i äldre bostadsrättsföreningar. Kommunen yrkar därför avslag på kommitténs förslag att en kommun enligt lag skall vara skyldig att utöva insyn i bostadsrättsföreningars verksamhet.

Ovan redovisas hur kommunen genom att ej utöva insyn i bostadsrättsföreningar kan verka för att vissa ombildningar ej kommer till stånd. Detta är emellertid ett otillräckligt medel för kommunerna. Norrköpings kommun anser att om kommunerna, inom ramen för sitt ansvar för bostadsförsörjningen, skall kunna verka för allsidigt sammansatta bostadsområden och motverka segregation krävs att de ges bättre möjligheter att även förhindra ombildningar.

#### Former för ombildning

Kommittén understryker på flera ställen i utredningen hur komplicerat ett förfarande är när hyresgäster skall omvandla en fastighet till bostadsrätt. Det krävs stora administrativa, juridiska, tekniska och ekonomiska insatser från hyresgästernas sida. Det skall ske föreningsbildning, upprättas ekonomisk plan, besiktning m m. Det måste, med hänsyn till alla komplicerade frågor vara betydligt tryggare om hyresgästerna kan erhålla kvalificerad hjälp med alla dessa svåra frågor. Kommunen anser därför i likhet med vad som anges i en reservation från Nils Yngvesson att föreningsbildningen skall ske genom någon av de folkrörelsekooperativa bostadsrättsorganisationerna HSB eller Riksbyggen.

Ytterligare ett viktigt skäl till att ombildningar bör ske genom någon av de kooperativa bostadsrättsorganisationerna är att ombildningarna ofta är aktuella i samband med ombyggnad av fastigheter. När en ombildning i samband med ombyggnad sker

genom HSB och Riksbyggen finns förutsättningar för att göra de förändringar i bl a lägenhetssammansättningen som det ofta finns behov av i äldre fastigheter.

Det är viktigt att de kostnader som det blir för en bostadsrättsförening då en ombildning sker ej blir alltför stora. Då det dock kan förväntas bli en ganska omfattande ombildning av hyresrätter till bostadsrätter under de närmaste årtiondena bör det finnas goda möjligheter för bostadsrättsorganisationer att rationalisera och förenkla ombildningsproceduren och därmed hålla kostnaderna nere.

#### Kommunens förköpsrätt

Kommittén föreslår att i förköpslagens 3 § 7 införs bestämmelse om att kommunal förköpsrätt ej får utövas när försäljningen är beroende av hyresgästens förköpsrätt eller av att villkoren för försäljningen prövas av hyresnämnd; allt enligt lagen om förköpsrätt för hyresgäster.

Detta förfaringsätt är opraktiskt och försvårar kommunens möjligheter att verka för en god bostadsförsörjning då det innebär att kommunen får möjlighet till förköp först sedan hyresgästerna bestämt sig för vilken ställning man skall ta till ett förvärv. Kommunalt förköp begärs oftast med anledning av en planerad stadsförnyelse eller ändrad markanvändning. Ett kommunalt förköpsärende kan med den föreslagna förköpsrätten för hyresgäster bli väsentligt fördröjd. Förslaget att kommunen ej skall kunna utnyttja sin förköpsrätt förrän hyresgästerna bestämt om de skall förvärva fastigheten kan inte heller vara rimligt med tanke på kommunens möjlighet att ansöka om förvärv enligt expropriationslagen. Resultatet kan bli att hyresgästerna beviljas förköp och att kommunen därefter tvingas begära förköp enligt förköpslagen. Om denna begäran ej beviljas har kommunen möjlighet att ansöka om expropriation.

Norrköpings kommun anser att kommunerna bör ha företrädesrätt till förköp och utredningens förslag till ändring i förköpslagen, 3 § 7, bör utgå. I konsekvens med detta bör i 2 § 3 i förslag till lag om förköpsrätt för hyresgäster tilläggas "och kommunen".

#### Hyresgästernas förköp i fastighet som ägs av allmännyttigt bostadsföretag eller offentliga myndigheter

Kommunen delar kommitténs uppfattning om den viktiga roll de allmännyttiga bostadsföretagen utgör för bostadsförsörjningen i vårt land och att de kommer att vara ett betydelsefullt instrument för att de bostadspolitiska målen skall kunna förverkligas.

Om det av speciella skäl i något fall skulle vara så att ett allmännyttigt företag skulle besluta att sälja någon fastighet, borde hyresgästerna ha samma möjlighet som i ett privatägt hus, att kunna få företräde till att inköpa fastigheten för ombildande till bostadsrätt. Samma möjlighet borde även hyresgäster ha i

fastigheter ägda av staten, landstingskommun, kommunförbund eller aktieföretag som ägs av en kommun eller landstingskommun. Det finns inga skäl till varför hyresgäster i sådana fastigheter inte skall ha samma rätt som hyresgäster i privatägda hus.

Däremot anser Norrköpings kommun i likhet med kommittén att fastigheter som ägs av kommunerna bör vara undantagna från hyresgästernas rätt till förköp. Detta är en viktig förutsättning för att kommunen skall kunna sörja för en god bostadsförsörjning då inköp och försäljning av fastigheter är ett av de styrmedel som kommunen kan använda. Kommunen föreslår således att 2 § 2 i förslag till lag om förköpsrätt för hyresgäster får ett sådant innehåll att enbart fastigheter som ägs av kommunen undantas från hyresgästernas förköpsrätt.

### Finansiering

Det ankommer på bostadsrättsföreningen att i egenskap av köpare till en fastighet skaffa fram erforderligt kapital vid en övergång från hyresrätt till bostadsrätt. Säkerhet för erforderliga lån skall enligt utredningen ställas av föreningen och inte av medlemmarna personligen. Kommunen delar kommitténs uppfattning. Kommunen delar vidare uppfattningen att redan etablerade bottenlåneinstitut såsom stadshypoteksföreningen och ett antal kreditaktieföretag är att betrakta som mest lämpade kreditgivare. Krediter kan lämnas mot pantsäkerhet inom 75 % av uppskattningsvärdet på egendomen och i vissa fall numera upp till 85 %. Det förutsattes att Riksbanken, som årligen fastställer ramarna för den oprioriterade utlåningen hos instituten, även kan beakta den efterfrågan på lån, som ökningen av antalet bostadsrättsföreningar kan förväntas ge upphov till och därigenom tillskapa förbättrade finansieringsmöjligheter.

När det gäller en allmännyttigt ägd fastighet har som regel kommunen tecknat borgen som säkerhet för exempelvis toppbelåning av överkostnader och i förekommande fall även för underhållslån och oprioriterade lån. Det kommunala borgensåtagandet kan inte utan att ett nytt beslut fattas av kommunfullmäktige överföras på en ny ägare. Här är det alltså fråga om att företa en ny riskbedömning av kommunen innan beslut fattas om ett förnyat borgensåtagande. Detta förhållande har inte uppmärksamats i utredningen.

Bostadsrättshavarna förutsättes tillskjuta kapital till föreningen genom grundavgifter. Kommittén har behandlat olika alternativa lösningar på möjligheter att få fram medel till insatsen. Rent allmänt må framhållas, att om kommunens medverkan erfordras antingen såsom långgivare eller såsom borgensman är det nödvändigt att enkla rutiner tillskapas. En omfattande byråkrati måste undvikas. Värdet av ett bostadsrättsbevis som säkerhet vid pantsättning för lån till bostadsrätt måste ges en entydig tolkning. Om bostadsrättsbevis erhåller status som en fullgod säkerhet vid lån i bank kan sannolikt förenklningar av administrationen uppstås.

Kommunen tillstyrker kommitténs förslag, att kommunerna genom ett beslut i kommunfullmäktige antar en generell beloppsgräns

inom vilken borgen totalt för kommunen får tecknas som säkerhet för lån till insatskapital åt bostadsrättshavare. Gränserna för de enskilda åtagandena bör lämpligen sammanfalla med utredningens förslag till lånens storlek. I utredningen har förslagits att lån till insats skall utgå med 80 % av grundavgiften dock högst 20 % av lägenhetens andel av beräknad anskaffningskostnad för fastigheten. Lägsta lånebeloppet föreslås bli 5 000 kronor.

För att få en så enkel administration som möjligt synes det mest lämpligt att bankerna får ta hand om långivningen. Om kreditprövningen sedan ger vid handen, att säkerheten behöver förstärkas kan banken med åberopande av kommunfullmäktiges borgensbeslut ha möjlighet att inhämta kommunens borgen som säkerhet. Till skillnad från kommitténs förslag anser kommunen att det är bankernas uppgift att svara för både kreditprövning och långivning. Samarbetet mellan kommunen och banken kan utformas exempelvis på så sätt, att kommunen generellt träffar överenskommelse om räntenivå och amorteringstid utan att banken i varje låneärende med beaktande av bostadsrättshavarens kreditvärdighet behöver kräva kommunal borgen som säkerhet. Förfaringssättet kan antas leda till att kommunen får det inflytande som kommitténs förslag utmynnar i vad gäller lånemöjligheter till grundavgiften (insatsen) för den enskilde bostadsrättsinnehavaren.

#### Ökad administration

Ett flertal av kommitténs förslag innebär ökade kommunala åtaganden. Exempelvis föreslås i utredningen ökade krav på kommunal insyn i bostadsrättsföreningar och kommunal information, rådgivning och service till dem som vill göra en ombildning utan att utnyttja någon av de bostadskooperativa organisationerna. Vad de nya åtagandena i realiteten kommer att innebära och vilken omfattning de kan tänkas få har i mycket liten grad berörts i utredningen. Norrköpings kommun är i princip positiv till ombildning av hyresrätter till bostadsrätter. Kommunen ser emellertid med viss oro på den ökade administration för såväl hyresgäster som kommun som utredningens förslag innebär.

23 a Reservation av centerpartiets och folkpartiets  
ledamöter i kommunstyrelsen i Norrköpings kommun

Enligt reservationen har kommunstyrelsen bort tillstyrka bostadsrättskommitténs förslag dels i andra stycket under avsnittet "Hyresgästens förköpsrätt - - -", dels i sista stycket under avsnittet "Finansiering".

23 b Reservation av moderaternas ledamöter i kommunstyrelsen  
i Norrköpings kommun

Enligt reservationen har kommunstyrelsen bort tillstyrka bostadsrättskommitténs förslag med beaktande av Rolf Dahlbergs i betänkandet redovisade reservation.

Föreningsbildning och andra organisatoriska frågor

Samfundet kan inte biträda kommitténs förslag att bostadsrättsförening i sina stadgar får föreskriva att hyresgäst som på föreningsstämma biträder beslut om fastighetsförvärv blir skyldig att teckna bostadsrätt till sin lägenhet. Ett sådant förfarande strider mot vedertagna sätt att ingå rättshandlingar. Risken för att enskilda hyresgäster inte tillräckligt klart inser de personliga konsekvenserna av att biträda ett sådant beslut är uppenbar. Hyresgäster kan påverkas av stämningen vid en dylik föreningsstämma så att de oöverlagt biträder beslutet. I andra fall kan en sådan bundenhet omöjliggöra erforderlig majoritet. Skall hyresgästerna bindas vid förvärv av bostadsrätt bör detta ske i särskilt upprättad handling. Eftersom det torde vara i det närmaste omöjligt att genomföra en övergång till bostadsrätt utan någon form av förhandsavtal är det angeläget att möjlighet härtill införs.

Kommittén anser att det av grunderna för bostadsrättslagen följer att minst fem lägenheter skall ingå för att en föreningsbildning skall kunna komma till stånd. Därigenom utesluts en stor del av det befintliga hyreshusbeståndet. Samfundet bedömer det vara av intresse även för boende i mindre

hyreshusfastigheter att få rätt att tillämpa bostadsrättslagen, exempelvis när det gäller fastigheter med minst tre bostadslägenheter som hyresgästerna vill konvertera till bostadsrätter.

Det är en självklarhet att utbildningar bör ske på ett betryggande sätt, och - såsom kommittén uttalat - finns det normalt behov av sakkunnig hjälp. I betänkandet sid. 48-56 anges ett antal sakkunniga som kan biträda i dylika fall. Den kanske viktigaste handlingen inför en övergång är den ekonomiska planen. Den är av stor betydelse för de boendes beslut genom att den anvisar de ekonomiska förutsättningarna för ett övertagande. Det är därför viktigt att denna plan tages fram så tidigt som möjligt och att de intygsgivare som granskar och skriver under planen har parternas förtroende. Samfundet gillar därför förslaget med krav på två intygsgivare, varav minst en skall vara opartisk.

#### Förvärv av enskilt ägd fastighet

Den modell till förköpsrätt som kommittén föreslår medför enligt samfundets uppfattning risk för en utbyggd byråkrati och ökade kostnader för dem som önskar överta fastigheten, för fastighetsägarna och för samhället i övrigt. Regeln att förköpsrätt skall utövas inom sex månader från hembudet medför att frågan huruvida försäljning till hyresgästerna blir av eller inte, hålles svävande under alltför lång tid, främst från fastighetsägarnas synpunkt. Redan nu föreligger en betydande tungroddhet genom att försäljning av hyreshus prövas enligt förköpslagen och lagen om förvärv av hyresfastighet m.m. Ytterligare en långdragen procedur medför problem för fastighetsomsättningen. Risk föreligger också för att en fastighets värde kan förändras redan på den grund att intresseanmälan gjorts. Samfundet kan inte tillstyrka att förköpsreglerna blir föremål för lagstiftning.

Skulle likväl någon form av förköp lagfästas måste följande krav tillgodoses.

- Omsättningen av hyresfastigheter får inte avsevärt försvåras.
- Förfarandet skall gå snabbt.
- Rättssäkerheten för hyresgäster och fastighetsägare måste så långt möjligt garanteras.
- Frivilliga uppgörelser skall underlättas.
- Byråkrati och onödiga kostnader för parterna och samhället bör så långt möjligt undvikas.

Enligt förslaget kan hyresgästerna, om de har intresse av att utöva förköpsrätt, ge in en intresseanmälan till inskrivningsmyndigheten. Denna anmälan skall göras av en bostadsrättsförening eller annan förening som har bildats av hyresgästerna. Om fastighetsägaren vill överlåta egendomen skall han skriftligen hembjuda den till hyresgästerna som därefter inom två månader från delgivningen av hembudet skall bevaka förköpsrätten. Vill hyresgästerna anta hembudet skall de göra detta inom sex månader från delgivningen av hembudet.

I lagförslagets 7 § anges att förköpsrätten förfaller om bostadsrättsförening som antagit ett hembud undandrar sig att underteckna köpehandlingen som grundas på hembudet. Fråga huruvida sådant undandragande i visst fall föreligger kan prövas av hyresnämnd med bostadsdomstolen som överinstans. En sådan prövning kan medföra tidsutdräkt på mer än ett år sedan fastighetsägaren avgivit sitt hembud. Detta dröjsmål måste från i vart fall fastighetsägarens sida framstå som oacceptabelt. Han blir under den tiden i realiteten betagen möjligheten att försälja fastigheten till annan, även om förslaget formellt inte förhindrar ägaren att sälja fastigheten under villkor att hyresgästerna inte begagnar sig av förtursrätten. Det torde nämligen inte vara rimligt att räkna med att köpare av hyreshus utan vidare accepterar att hembudsfrågan först skall prövas innan de får visshet om det avtalade köpet skall genomföras eller ej. I vissa fall kan tidsutdräkten bli ännu längre. Om marknadspriset för fastigheter under tiden från hembudet till bostadsdomstolens avgörande minskat och en ny försäljning inte kan ske till det hembjudna priset skall nytt hembud ske och en ny procedur måtte inledas med ytterligare negativa effekter för berörda parter.

Enligt kommitténs förslag får fastighetsägaren, om hyresgästernas förköpsrätt förfallit, överlåta fastigheten till tredje man under förutsättning att priset inte är lägre eller villkoren för överlåtelsern sammantagna avsevärt ogynnsammare än vad som angivits i hembudet.

En så utformad bestämmelse kan medföra betydande osäkerhet vid framtida fastighetsaffärer och är helt oacceptabel. Samfundet efterlyser en mer entydig regel. De enskilda parterna måste tämligen enkelt kunna avgöra huruvida villkoren för överlåtelsern efter en förfallen förköpsrätt är sådan att en affär till tredje man kan genomföras.

Svårigheterna att tillämpa någon form av förköpsrätt i förvarande sammanhang framstår också klart därigenom att en fastighetsägare inte är bunden av sitt hembud. Skulle hembudet efter accept från hyresgästsidan inte fullföljas av fastighetsägaren har oro uppstått och ibland kan kostsamma aktiviteter ha vidtagits av hyresgästerna alldeles i onödan. För giltigt köp av fast egendom fordras också i detta fall att köpehandling upprättas enligt kraven i jordabalken.

Skall övergången från hyresrätt till bostadsrätt underlättas genom en hyresgästerna tillkommande förköpsrätt, bör den utformas så att den i mindre mån ytterligare negativt påverkar omsättningen på hyreshusmarknaden. En förköpsrätt bör utövas inom samma tid som gäller för kommunal förköpsrätt. Enkel majoritet bland hyresgästerna bör därvid vara tillräcklig. Ett absolut villkor bör också vara att en bostadsrättsförening bildas av hyresgästerna och att finansiella förutsättningar för att genomföra köpet föreligger. Den sistnämnda faktorn är av största betydelse i detta sammanhang, varför varje åtgärd som är ägnad att underlätta hyresgästernas förmåga att förvärva bostadsrätter bör tas i anspråk.

Intresseanmälan

Enligt kommittéförslaget fordras för hembud att en av hyresgästerna konstituerad ideell förening eller bostadsrättsförening avgivit intresseanmälan som inskrivits i fastighetsboken. Denna intresseanmälan gäller sedan under två år från det anteckning i fastighetsboken gjorts.

Mot bakgrund av vad som ovan sagts ifrågasätter samfundet om denna ordning kan godtas. Förslaget innebär att föreningens styrelse skall intyga att mer än 50% av hyresgästerna har förklarat sig intresserade av en övergång till bostadsrätt. En påtaglig svaghet ligger däri att de hyresgäster som uttalat intresse inte behöver ta ställning till huruvida de har ekonomisk möjlighet att medverka till en övergång. Genom en orealistisk intresseanmälan kan sålunda en fastighetsöverlåtelse onödigtvis förskjutas i tiden till förfång för köpare och säljare. Samfundet vill i övrigt hänvisa till vad som ovan sagts beträffande förköpsfrågan.

Skulle emellertid lagstiftaren besluta om intresseanmälan som ett första steg i ett övergångsförfarande, bör krävas att anmälan föregås av en noggrann besiktning av fastigheten, särskilt rörande underhållsfrågor och nödvändiga förbättringar, samt att en tämligen noggrann ekonomisk kalkyl inkluderande finansieringsalternativ upprättats.

Mot denna bakgrund kan man inte acceptera en ideell förening som kapabel att göra en intresseanmälan. I stället bör här krävas en ekonomisk förening, d v s en bostadsrättsförening.

Endast därigenom kan hyresgästerna i ett enskilt fall anses ha visat så starkt intresse för förvärvet att ett övertagandebeslut av den art som avses i kommitténs betänkande kan vara för handen.

För hyresgästernas del måste det dessutom vara av största värde i en övertagandesituation att den juridiska konstruktionen

är bildad redan från början. Själva föreningsbildningen bör inte medföra några beaktansvärda problem, då redan fungerande organisationer på bostadsmarknaden kan vara hyresgästkollektivet behjälpligt i detta hänseende till en förhållandevis måttlig kostnad.

#### Hembud m m

Enligt kommittéförslaget skall vid en avyttring av flera hyresfastigheter genom samma överlåtelse, hyresgästerna i en fastighet kunna förvärva endast den fastighet de anmält intresse för. Denna ordning kan inte godtas. Det är ofta av vital betydelse för köpare eller säljare att det fastighetskomplex man avtalat om i sin helhet övergår. Från organisatorisk och ekonomisk synpunkt kan det rent objektivt vara av synnerligen stor betydelse att fastighetskomplexet inte splittras. I detta fall bör sålunda ett övertagande avse antingen samtliga fastigheter eller ingen.

#### Förlust av förköpsrätten

I den föreslagna lagtexten anges ingen begränsning av den tid föreningen har på sig från antagandet av hembudet till undertecknandet av köpehandlingarna. Det förutsättes emellertid att någon tidsutdräkt av betydelse inte skall tolereras.

Då skriftligt köpeavtal är ett villkor för övergång av äganderätten menar samfundet att man här bör göra det tillägget att förköpsrätten förfaller såvida inte föreningen inom närmare angiven tidsfrist, som bör vara mycket begränsad, påtecknat köpehandling som grundas på hembudet.

#### Överlåtelse av bostadsrätt

I direktiven ingår bl a att kommittén skall överväga huruvida införande av viss reglering av priset vid överlåtelse av bostadsrätt är lämplig.

Samfundet, som avstyrker förslaget att införa priskontroll i vidare mån än som redan är möjligt, vill här hänvisa till vad experterna Arne Näverfelt och Per Tornée i särskilt yttrande angivit.

Samfundet har ingen erinran mot att bostadsrättsförening, i likhet med andra associationsrättsliga former, ges möjlighet att i sina stadgar införa skyldighet för bostadsrätts-havare att före överlåtelse hembjuda bostadsrätten till lösen av bostadsrättsföreningen. Samfundet kan inte biträda förslaget om hembudsskyldighet till rikskooperativ organisation, allmännyttigt bostadsföretag eller kommun. Samfundet vill framhålla vikten av att frågan om införande eller borttagande av hembudsskyldighet avgöres av föreningen ensamt utan påverkan från organisation till vilken föreningen är ansluten.

#### Majoritetsregler

I kommittéförslaget laboreras med olika majoritetsregler. Vid frivilliga överlåtelser föreslås att hyresgästerna till minst 2/3 av de uthyrda lägenheterna skall på en föreningsstämma biträda beslut om fastighetsförvärv. I förköpssituationen erfordras vid intresseanmälan anslutning från hyresgästerna i flertalet uthyrningslägenheter medan bevakning och antagande erfordrar anslutning av minst 2/3 av hyresgästerna.

Enligt riksskatteverkets föreskrifter fordras för schablonbeskattning att minst 60% av taxeringsvärdet kan hänföras till bostadslägenheter som är upplåtna med bostadsrätt. Enligt anvisningarna till bostadsfinansieringsförordningen fordras för högsta statliga bostadslån att minst 50% av bostadslägenheterna har tecknats med bostadsrätt.

Samfundet menar att det synes rimligt att en och samma majoritetsregel gäller för samtliga fall, nämligen enkel majoritet, och förordar här att man i kommunalskattelagen vidtar ändring som ger möjlighet till schablonbeskattning så snart minst 50% av bostadslägenheterna upplåtits med bostadsrätt.

Sammanfattning

Samfundet tillstyrker att man lagstiftningsvägen underlättar en övergång från hyresrätt till bostadsrätt.

Förfarandet måste tidsmässigt kraftigt koncentreras i förhållandet till vad som framgår av kommittéförslaget.

Samfundet avstyrker varje form av prisreglering vid överlåtelse av bostadsrätt.

En och samma majoritetsregel bör gälla för de olika skedena i övertagandeprocéduren och i beskattningssammanhang.

25 SVENSKA BANKFÖRENINGEN

Bankföreningen har deltagit i utarbetandet av det remissyttrande som avgivits av Näringslivets Byggnadsdelegation. Bankföreningen instämmer i vad byggnadsdelegationen anför. Delegationen tar emellertid i sitt yttrande inte upp vissa av kommitténs förslag, vilka har speciellt intresse för kreditmarknaden. Det gäller särskilt kommitténs överväganden i olika finansieringsfrågor. Bankföreningen får därför utöver vad Näringslivets Byggnadsdelegation anför för egen del anför följande.

Formellt syftar kommitténs förslag till att förbättra förutsättningarna för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt. Som Näringslivets Byggnadsdelegation påvisar är det tveksamt om sådan ombildning verkligen främjas av de framlagda förslagen. Rent faktiskt innebär förslagen emellertid att stora fördelar ges till de hyresgäster som vid tillfället för övergången till bostadsrätt har hyresrätten till berörda lägenheter. De får enligt kommitténs förslag bl a förmånen av gynnsamma finansieringsvillkor. Dessa förmåner kommer emellertid att betalas dels av fastighetsägarna och dels förmodligen av skattebetalarna, dvs bl a alla de som inte är i tillfälle att utnyttja de erbjudna förmånerna. Kommittén har inte anfört några beaktansvärda skäl varför just den nämnda gruppen skall

gynnas framför andra grupper på bostadsmarknaden. De gynnade har samtliga en hyresrätt med besittningsskydd och är på inget sätt undanträngda på bostadsmarknaden. Förslagen kan snarast uppfattas som en orättvisa gentemot dem som av olika skäl befinner sig i trångmål i fråga om sin bostadssituation. Bankföreningen har inget att erinra mot en strävan att främja bildandet av nya bostadsrätter. Detta är tvärtom värt att uppmuntra. Eftersom det emellertid från de nuvarande fastighetsägarnas sida - i vart fall de privata - inte visats någon ovilja mot dessa strävanden, finns det enligt bankföreningens uppfattning mot bakgrund av vad som nyss sagts om den tvivelaktiga rättvisan i reformen inte skäl att med tvångsåtgärder i form av t ex lagstiftning främja bildandet av bostadsrätter.

Förslagen har emellertid ännu ett syfte. Förslagen kan nämligen ses som ett försök att genomföra en prisreglering av hyresfastighetsmarknaden. Läget på fastighetsmarknaden är dock f n sådant att inga skäl finns att införa någon form av prisreglering. Principiellt bör strävandena för övrigt enligt bankföreningens uppfattning vara att regleringarna på bostadsmarknaden successivt minskas.

I fråga om finansieringen vill bankföreningen ytterligare anföra följande.

Krediter till en nybildad bostadsrättsförening för förvärv av fastigheten avses enligt förslaget i huvudsak lämnas från bostadsinstitutet på marknadsmässiga villkor. Bankföreningen har inget att invända däremot. En finansiering på marknadsmässiga villkor skulle dock öka kostnaderna för lägenhetsinnehavarna jämfört med deras tidigare situation med en hyra som enligt bruksvärdeprincipen är bestämd bl a av den lägre kostnaden för de allmännyttiga bostadsföretagens upplåning.

Vad gäller lånen till nybildade bostadsrättsföreningar för att ersätta uteblivna grundavgifter är avsikten att dessa skall lämnas av bankerna. En sådan kreditgivning är inte godtagbar därför att den innebär att föreningen lånar upp riskkapital - att likställas med eget kapital - inte från sina medlemmar utan på kreditmarknaden. Detta strider mot de grundläggande kra-

ven dels på föreningsverksamheten, dels på bankernas kreditgivning. Sådana krediter skulle dessutom på grund av räntekostnaderna innebära en belastning på bostadsrättshavarna, medan de kvarvarande hyresgästerna inte kan åläggas något kostnadsansvar för lånen utöver vad som ryms inom hyran som ju bestäms enligt bruksvärdet och därför inte kan höjas av detta skäl. Också dessa lån skulle således vara ofördelaktiga för bostadsrättshavarna. Så länge de varit hyresgäster hade de inte behövt betala mer för sitt boende än som var bestämt genom bruksvärdet. Efter en ombildning skulle de utöver kostnaderna för de egna lägenheterna tillsammans också ha att svara för kostnaderna för grundavgifter som egentligen borde belastas andra personer.

I fråga om lån till de enskilda bostadsrättshavarna vid ombildning kan statligt subventionerade lån givetvis inte komma i fråga. Detta följer enligt bankföreningens uppfattning redan av det nuvarande budgetläget. Det skulle dessutom strida mot de inledningsvis framförda rättviseskälen i förhållande till andra bostadskonsumenter.

Kommitténs alternativ med statligt garanterade banklån skulle innebära svårigheter i tider med kreditrestriktioner. Sådana krediter kan inte anses så angelägna att de i restriktionstider särskilt skulle främjas. Eventuella beslut om amorteringsfrihet och eftergift skulle dessutom bli en belastning på statens ekonomi samt medföra besvärande byråkrati.

Bankföreningen anser på grund av det nu anförda att det inte bör införas några nya finansieringsformer, utan de möjligheter som redan finns på kreditmarknaden bör anses tillräckliga. Bankföreningen avstyrker alltså förslagen i denna del.

Bankföreningen vill avslutningsvis ta upp några detaljfrågor som hänger samman med finansieringen.

Kommittén har redogjort för bankinspektionens och bankföreningens uppfattningar om bostadsrätters säkerhetsvärde som pant (betänkandet s 256).

Vad som där anförts har sin bakgrund i bestämmelsen i 59 § lagen (1955:183) om bankrörelse om att bank får bevilja kredit endast mot betryggande säkerhet i form av pant eller borgen, dock med en frihet att intill tio procent av summan av eget kapital och inlåning bevilja kredit utan sådan säkerhet, s k blanco-kredit. Det uttalande från bankinspektionen som kommittén redovisat ger vid handen att inspektionen skulle anse kreditgivning mot säkerhet av bostadsrätt som blancokreditgivning. Det innebär således att inspektionen skulle fränkänna bostadsrätten värde som säkerhet enligt 59 § banklagen. Bankföreningen vill emellertid framhålla att om kreditgivning sker mot pant av bostadsrätt säkerhetskravet i 59 § banklagen självfallet är uppfyllt. En annan sak är att man inte därav kan dra slutsatsen att en bostadsrätt alltid skulle vara en mycket god säkerhet för lån. Bostadsrättens säkerhetsvärde i det enskilda fallet hänger givetvis samman med dess marknadsvärde. Av betydelse är också möjligheten att, i det fall en bostadsrätt ligger som pant, kunna sälja bostadsrätten exekutivt vid betalningsförsummelse från gäldenärens sida. Bostadsrätten skulle kunna bli mer lämpad som pantsäkerhet om det möjliggjordes att någon form av registerpant i bostadsrätt kunde förekomma. Frågan om ett in-teckningssystem eller liknande i fråga om bostadsrätt är emellertid mycket komplicerad och kräver vittgående överväganden. Inom ramen för ägarlägenhetsutredningen (Ju 1980:04) görs emellertid sådana överväganden i hithörande frågor. Det kan därför finnas skäl att när denna utredning slutförts ånyo ta upp frågan om pantsättning av bostadsrätt till prövning.

Det är vidare viktigt att den, som lämnat kredit mot säkerhet av bostadsrätt, av bostadsrättsföreningen underrättas om att en bostadsrättshavare försummat sin betalningsskyldighet gentemot föreningen. Kommittén har föreslagit en sådan bestämmelse i 37 § tredje stycket bostadsrättslagen. Bankföreningen anser det väsentligt för att underlätta kreditgivningen mot säkerhet av bostadsrätt att förslaget i den delen genomförs.

Post- och Kreditbanken, PKbanken, har deltagit i handläggningen av detta ärende och har anslutit sig till vad som här framförts.

Kommittén konstaterar att utvecklingen av bostadspolitiken under en följd av år har kännetecknats av bl a ett uttalat syfte att öka likställigheten mellan de olika besittningsformerna på bostadsmarknaden - äganderätt, bostadsrätt och hyresrätt. Detta har särskilt gällt de ekonomiska villkoren. Likställighet mellan besittningsformerna är emellertid inte enbart en ekonomisk fråga utan också en fråga om de boendes möjligheter att utöva inflytande över sina egna boendeförhållanden.

Sparbanksföreningen anser att en utveckling mot större likställighet mellan besittningsformerna är riktig och önskvärd. Föreningen är därför principiellt positiv till förslag som syftar till att underlätta mer omfattande övergång från hyresrätt till bostadsrätt för dem som så önskar.

Kommittén föreslår i sitt betänkande att för underlättande av sådan övergång skall för hyresgästerna en förköpsrätt införas som får formen av en hembudsskyldighet för fastighetsägaren. Den långfristiga finansieringen av ett sådant fastighetsförvärv - upp till 75 procent av uppskattningsvärdet - skall ske på den oprioriterade marknaden genom huvudsakligen stadshypoteksinstitutet eller kreditaktiebolagen. För den enskildes kontantinsats föreslår kommittén att behovsprövade statliga lån införas och erbjuds dem som av ekonomiska skäl annars kan tvingas avstå från att delta i ombildningen. I de fall en eller flera lägenheter efter ombildningen fortfarande upplåtes med hyresrätt kommer grundavgiften att kunna bli högre för de enskilda bostadsrättshavarna än om alla lägenheter upplåtes med bostadsrätt. Kommittén anser att i dessa fall bankerna bör engageras för att ge lån till bostadsrättsföreningen i syfte att nedbringa grundavgiftens storlek.

Sparbanksföreningen har inga erinringar mot kommitténs förslag i ovan nämnda delar men vill göra följande tillägg.

Föreningen förutsätter att den av riksbanken årligen angivna ramen för oprioriterade krediter i bostadsinstitutet anpassas till den vidgade verksamhet kommitténs förslag kan komma att medföra.

En allmän princip för kreditförmedling i samhället bör vara att de etablerade institutionerna används på ett naturligt sätt. Därigenom kan bl a en minskad belastning på statsfinanserna uppnås. Ett tillgodoseende av hushållens kreditbehov för egen insats i en bostadsrättsförening sker naturligen i första hand genom kredit i bank. Kommittén har också pekat på denna lösning i andra hand men samtidigt uttalat att man bör pröva möjligheten att också föra över insatslånen till bankerna om man i samband med pågående översyn av bostadsfinansieringssystemet finner det vara lämpligt att föra över de statliga bostadslånen till bostadsinstitutet. Sparbanksföreningen har inget att erinra mot en sådan överföring av insatslånen om en sådan åtgärd kan förenas med en administrativ enkel hantering i bankerna så att kostnadstäckning kan uppnås.

Kommitténs förslag att förbättra bostadsrätten som pant för kredit är i detta sammanhang värdefullt. Generellt sett anser sparbanksföreningen att pantförskrivning av bostadsrätt bör få en betydligt starkare ställning som säkerhet för kredit än fallet i allmänhet är idag.

Bostadsrättskommittén har haft till uppgift att utreda och föreslå åtgärder i syfte att få till stånd en mera omfattande övergång från hyresrätt till bostadsrätt. Kommittén har sökt belysa olika aspekter i sammanhanget. Vad gäller kommitténs förslag vill kassans styrelse ta upp de delar som berör finansieringsfrågor. Styrelsen anser sig däremot inte böra gå in på övriga förslag även om dessa på olika sätt kan komma att påverka bostads- och fastighetsmarknaderna.

Ett avsnitt som direkt berör stadshypoteksinstitutionens verksamhet gäller finansieringen av fastighetsförvärv. Kommittén utgår från att den långfristiga finansieringen av fastighetsförvärvet måste ske på den oprioriterade marknaden och att bottenlåneinstituten är de mest ändamålsenliga kreditgivarna. Kassastyrelsen vill understryka att denna kommitténs utgångspunkt är den enda rimliga bl a med hänsyn till förutsättningarna på kapitalmarknaden. Stadshypoteksinstitutionen är beredd att så långt det är möjligt medverka i en sådan kreditgivning. Detta synes särskilt naturligt för institutionens del eftersom stadshypoteks-föreningarna redan torde ha en stor del av de objekt det här är fråga om i sina lånepportföljer.

Vad gäller de behov av långfristiga lånemedel som kommittén redovisar vill kassastyrelsen understryka att underlaget för beräkningarna är bristfälligt. Kommitténs prognos om den årliga frekvensen av ombildningar är osäker. Det är även i övrigt svårt att bilda sig en uppfattning om det reella lånebehovet. Väsentligt är att statsmakterna vid ett positivt ställningstagande till kommitténs förslag även bedömer de finansieringsmässiga förutsättningarna så att riksbanken vid utformningen av kreditpolitiken blir i stånd att beakta det ökade lånebehov som kan uppstå till följd av kommitténs förslag. Under förutsättning att detta blir fallet torde instituten ha möjligheter att medverka till den långfristiga finansieringen på det sätt som kommittén föreslår.

Beträffande tekniken vid långivning i samband med fastighetsöverlåtelser torde, som kommittén också utgår ifrån, få gälla att säljaren binder en del av försäljningssumman hos det långivande institutet. Denna meverkan från säljarens sida förutsätter i princip frivillighet, vilket kan komplicera förfarandet vid förköpsfallen. Över huvud taget kan det befaras att tidsfristerna i samband med förköp kan visa sig svåra att hålla. Om instituten har tillräckliga lånemedel till förfogande och förutsatta kontakter kommer till stånd, synes emellertid förfarandet kunna fungera på förutsatt sätt.

Med anledning av kommitténs förslag om att lån mot säkerhet i fastigheten bör tas upp av bostadsrättsföreningen och inte av medlemmarna personligen, vill kassastyrelsen erinra om att stadshypoteksinstitutionens författningsbestämmelser lägger hinder i vägen för en annan ordning.

I fråga om lånemöjligheter avseende kontantinsatser vid förvärv av bostadsrätt föreslår kommittén särskilda behovsprövade statliga lån. Denna lånemöjlighet skulle stå till buds enbart vid övergång från hyresrätt till bostadsrätt. Lånet föreslås kunna utgå med högst 80 % av grundavgifterna. Såvitt gäller detta kommitténs förslag vill kassastyrelsen av olika skäl starkt ifrågasätta lämpligheten. Den typ av lån det här är fråga om, nämligen relativt kortfristiga personkrediter mot säkerhet av bostadsrätten, är inte att jämföra med den låneverksamhet som för närvarande bedrivs av bostadsmyndigheterna. Att nu bygga upp en sådan verksamhet hos bostadsmyndigheterna kan inte vara rationellt. Det skulle också med dagens förutsättningar framstå som tveksamt att ytterligare öka statens upplåningsbehov för detta ändamål. Kassastyrelsen avstyrker därför detta kommitténs förslag. I stället synes vid sidan av rimliga egna insatser av sparmedel en finansiering via bankerna vara den naturliga formen för denna kreditgivning. För att göra det möjligt för hushåll som inte kan erbjuda ev erforderliga säkerheter bör kommunerna, på sätt som beskrivs i betänkandet, kunna lämna borgen.

28 SPARBANKERNAS INTECKNINGSAKTIEBOLAG (SPINTAB)Allmänt

Kommittén konstaterar att bostadspolitiken under en följd av år har inriktats mot önskvärdheten att likställa olika besittningsformer på bostadsmarknaden - äganderätt, bostadsrätt och hyresrätt. Detta gäller såväl ekonomiska villkor som de boendes möjligheter att utöva inflytande över sina egna boendeförhållanden.

Bolaget anser att en ökad likställdhet mellan besittningsformerna är riktig och att man bör sträva mot lösningar för ökad likställdhet.

I princip har vi därför en positiv inställning till förslag som syftar till att underlätta övergång från hyresrätt till bostadsrätt för dem som så önskar.

Finansiering av fastighetsförvärv

Kommittén föreslår att långfristiga krediter upp till 75 % av uppskattningsvärdet lämnas på den sk oprioriterade marknaden av kreditinstitut typ SPAFI, PK-kredit, Stadshypoteksinstitutionen m fl. I samband därmed föreslår kommittén att fastighetssäljaren placerar en viss del av kreditbeloppet i kapitalmarknadsrevers eller i obligationer, en teknik som under det senaste året tillämpats på marknaden i stor skala och som bl a eliminerat avarterna av sk säljarreverser. Denna kreditverksamhet är begränsad genom upplåningsramar, som årligen fastställs av riksbanken.

Bolaget delar kommitténs uppfattning om förslag till lösningar, men förutsätter då att riksbankens upplåningsramar ökas i motsvarande grad för att inte belasta ramarna, som f n hänförs till krediter i samband med köp och försäljning av egnahem/flerbostadshus.

En viktig förutsättning är också att fastighets-säljaren medverkar till en försäljning, genom att placera medel i form av kapitalmarknadsrevers/-obligation.

Om däremot fastighetssäljaren inte är beredd att låsa medel i form av kapitalmarknadsrevers/obligationer måste - såvitt vi kan bedöma - bostadsrättsföreningen i samarbete med förmedlande bank aktivt verka för att annan placerare tillskjuter medel i form av kapitalmarknadsrevers. Detta är ett inte alltför lättlost problem.

#### Finansiering av bostadsrättsförvärv

Kommittén föreslår att behovsprövade statliga insatslån lämnas till de som av ekonomiska skäl annars kan tvingas avstå från att delta i utbildningen från hyres- till bostadsrätt.

Primärt anser vi det naturligt att krediter till insatser i bostadsrätter skall lämnas av bostadsinstituten (alt banker/kreditinstitut) som medelst sina förbindelser med bostadskonsumenterna genom 3.700 bankkontor i landet även ges möjlighet till ekonomisk rådgivning och god hushållningsekonomi till gagn för konsumenten. Den primära säkerheten bör bestå i pantsättning av själva bostadsrätten och amorteringstider varierande mellan 10 och 20 år tror vi behöver tillämpas (ev enl serieplan). Möjlighet till statlig garanti för krediterna bör finnas.

Den typ av insatslån, som beskrivits ovan anser vi - i normalfallet bör kunna övertagas av ny kredittagare/bostadsrättshavare vid en framtida försäljning av bostadsrätten.

Bolaget anser att bostadsrätten representerar ett ekonomiskt värde, vilket bl a återspeglas i rätten att utnyttja lägenheten på obegränsad tid och att överlåta lägenheten genom exempelvis försäljning i öppna marknaden.

Kredit bör kunna lämnas mot säkerhet genom pantförskrivning av bostadsrätten inom rimliga gränser av det av särskild sakkunnig åsatta uppskattningsvärdet.

Med en sådan värdering, de analogier som anses kunna dras från annan lagstiftning, bl a skuldebrevslagen och stöd av uttalanden, främst då punkt 7.4 och förslaget till ändring av § 37 Bostadsrättslagen enligt betänkandet anser vi att tillräckligt skydd för fordran mot säkerhet av pant i bostadsrätt föreligger. Bostadsinstitutet (stadshypoteksinstitutionen, BOFAB och SPINTAB) borde därför kunna ges möjlighet att lämna krediter mot säkerhet av pant i bostadsrätt. Detta kan åstadkommas genom ett tillägg i bostadsinstitutens bolagsordningar vilka f n ej medger kreditgivning mot säkerhet av pantsättning i bostadsrätt.

Om banker/kreditinstitut skulle kräva tilläggssäkerhet, skulle kanske flera kommuner kunna medverka genom borgensåtaganden i likhet med Stockholm, Göteborg och Malmö m fl kommuner.

För att tillgodose behov av krediter såväl vid överlåtelse av bostadsrätt på fria marknaden som vid renovering o d har Spintab sedan en tid tillbaka aktivt drivit frågan att få bilda ett nytt finansbolag (alt kreditaktiebolag) med inriktning på långfristig kreditgivning till bostadsrätter med bostadsrätten såsom pant. En sådan kreditgivning skulle lämpligen kunna finansieras genom att utge kapitalmarknadsreverser/obligationer, där bostadsrättssäljaren rimligen bör avkrävas viss motprestation, t ex genom att teckna 33-50 % av kreditbeloppet såsom kapitalmarknadsrevers. Samma teknik/system kan självfallet användas vid finansiering i samband med renovering. Ingen diskrepans behöver heller föreligga mellan bostadsrätter i äldre resp nya fastigheter.

Huruvida krediterna bör lämnas av banker eller av långkreditgivare/finansbolag sammanhänger främst med kreditens längd och storlek och kostnader i form av årsavgift till bostadsrättsföreningen etc. Generellt sett anser vi att gränsen går vid tänkta löptider på 12-15 år. Givetvis har säkerhetens art också en stor betydelse om kommunborgen ställs kanske kredittiden kan utsträckas?!

#### Hembudsskyldighet

Bolaget delar kommitténs uppfattning beträffande det föreslagna systemet.

- 1 1978 års bostadsrättskommitté har behandlat ett antal lagbestämmelser som har betydelse för övergång från hyresrätt till bostadsrätt. I anslutning därtill har kommittén också benämnt vissa delar av bostadsrättslagstiftningen som rör verksamheten i en bostadsrättsförening i allmänhet utan egentligt samband med övergång från hyresrätt. Det hade varit en fördel om de överväganden som skett i dessa fall hade kunnat ske i ett större bostadspolitiskt sammanhang eller i samband med att kooperationsutredningen kommer att behandla den lagstiftning som rör kooperativ verksamhet.

Vi kan dock tillstyrka huvuddelen av de förslag som framlagts av kommittén. I följande avseenden vill vi dock anmäla avvikande mening eller på annat sätt kommentera kommitténs överväganden.

- 2 Det förslag till förköpsrätt för bostadshyresgäster i fastighet som ägaren avser att sälja innebär i vissa avseenden en förhållandevis omständlig procedur. Såvitt vi förstår kommer den möjlighet som kommunerna har att utöva sin nuvarande förköpsrätt för att sedan transportera ett förköp på en bostadsrättsförening att finnas kvar. Det är troligt att den förköpsform som föreslås av reservanten Yngvesson på ett smidigare sätt skulle kunna tillgodose de syften som förslaget har. Bl a skulle man därigenom undvika den risk för att priserna trissas upp som säkert uppstår när en fastighetsägare, som avser att sälja, i förväg vet att hyresgästkollektivet är en tänkbar köpare.

Kravet på att minst hälften av de boende i en sådan fastighet skall ha anslutit sig till tanken på förvärv för att intressenanmälan skall kunna göras, är ett utomordentligt restriktivt krav. Det är inte ovanligt att en övergång till bostadsrätt i ett inledande skede stöds av en relativt liten del av de boende, medan majoriteten ansluter sig till tanken alltefter som innebörden av övergången kan redovisas mera utförligt. Om man från samhällets sida har den principiella uppfattningen att bostadsrätten erbjuder en fördelaktig form för bostadsägande och bostadsförvaltning, borde man lämna möjligheten öppen att även med ett formellt sett mindre stöd bland de boende än 50% kunna göra en intresseanmälan. Ett villkor bör givetvis vara att inte en majoritet av de boende från början motsätter sig en sådan åtgärd. En sådan intresseanmälan skulle inte heller te sig lika säker från fastighetsägarens synpunkt och därmed inte pressa priset uppåt.

- 3 De av kommittén föreslagna reglerna för förköpsrättens bestånd förefaller i de flesta avseenden rimliga. I ett avseende är emellertid förslaget otillfredsställande och ofullständigt. Om förköpsmöjligheten inte utnyttjas av bostadsrättsföreningen, skall fastighetsägaren under en tvåårsperiod vara förhindrad att sälja fastigheten till ett lägre pris eller på villkor som i annat avseende är mindre fördelaktiga för säljaren. Med nuvarande inflationstakt är det inte osannolikt, att ett oförändrat pris i kronor under en tvåårsperiod i själva verket skulle leda till ett väsentligt lägre pris än det som en bostadsrättsförening under angivna förhållanden haft att ta ställning till. Detta förhållande bör regleras i lag eller anvisning. Det framgår inte heller av förslaget om och på vilket sätt en bostadsrättsförening kan få förnyad förköpsrätt om fastighetsägaren skulle vilja sälja på fördelaktigare villkor under den angivna tvåårsperioden.
- 4 Möjligheten för bostadsrättsföreningar att i sina stadgar införa bestämmelser om lösenrätt är ett exempel på sådan lagändring som hade behövt prövas i ett större sammanhang. I detta fall är det frågan om prisbildningen över huvud taget på bostadsmarknaden, särskilt då med hänsyn till överpriser, spekulationstendenser m m, som har den bostadspolitiskt icke acceptabla konsekvensen att utestänga i första hand låginkomsttagare från

stora delar av bostadsmarknaden. Man borde pröva de bostadspolitiska förutsättningarna att införa en lösenrätt i mer obligatorisk form och med mer enhetliga regler för såväl tillvägagångssätt som metod för prissättning. Att öppna den möjlighet som lagförslaget innebär är dock ett steg i rätt riktning.

- 5 Förslaget i BRL 51 a § är obegripligt. Som det är formulerat tycks innebörden vara att en bostadsrättsförening kan vägra att anta bostadshyresgäster i berörd fastighet som medlemmar innan man har börjat anta sådana hyresgäster som medlemmar. En logisk konsekvens av förslaget till lag om förköpsrätt för hyresgäster är ju att en förening inte kan genomföra eller ens planera att genomföra ett fastighetsförvärv utan att minst hälften av hyresgästerna i den berörda fastigheten är medlemmar i föreningen. Behövs sista meningen i förslaget?
- 6 Liksom i fråga om bestämmelserna i lag om förköpsrätt för hyresgäster om intresseanmälan är bestämmelserna i förslaget till 60 a § i BRL onödigt restriktiva mot bakgrunden av det allmänt uttalade målet från statsmakternas sida att underlätta övergång från hyresrätt till bostadsrätt. Det borde vara tillräckligt att kräva 2/3 majoritet bland de röstande med möjlighet för en majoritet eller eventuellt kvalificerad minoritet att hos myndighet kräva överprövning av stämmans beslut.
- 7 I förslaget till ändring av 2 § i lagen om kommunala åtgärder för bostadsförsörjningens främjande föreslås skyldighet för kommunen att utöva insyn i bostadsrättsföreningars verksamhet. Enligt specialmotiveringen är tanken att detta i första hand skall avse föreningar som driver sin verksamhet med statliga bostadslån. Av lagtexten framgår emellertid inte några villkor. Vi kan inte se att kommittén redovisat något motiv varför just bostadsrättsföreningars verksamhet skall vara föremål för kommunal insyn när motsvarande krav inte gäller bostadsförvaltare i övrigt med undantag av allmännyttiga företag.

8 Frågan om överförande av hyresfastigheter i allmännyttig ägo till bostadsrätt har av kommittén behandlats i särskild ordning. Detta är motiverat med hänsyn till att de allmännyttiga bostadsföretagen av lagstiftarna tilldelats en alldeles särskild roll i bostadsförsörjningen. Kommittén har inte tillfredsställande utrett på vilket sätt denna roll skulle komma att påverkas om bostäder i allmännyttig ägo skulle överföras i bostadsrättsform. Alldeles uppenbart är, att hittillsvarande exempel på sådan överföring eller försök till sådan överföring lett till, eller skulle ha lett till, en markerat ökad segregation i boendet. Bl a mot bakgrunden av de synpunkter som framförs i särskilt yttrande av experten Esbjörn Olsson anser vi det omotiverat att f n vidta särskilda åtgärder för att underlätta överförande av allmännyttigt bostadsbestånd till bostadsrätt. Det är rimligt att sådan överföring behandlas mycket restriktivt. Med hänsyn till risken för att varje utbrytning av delar av ett allmännyttigt företags bostadsbestånd kan leda till risker för kreditgivarna, bör länsbostadsnämndens medgivande under alla förhållanden erfordras i kombination med möjlighet till överrövning hos bostadsstyrelsen.

1. Utgångspunkten för bostadsrättskommitténs arbete var att stärka de boendes inflytande över den egna bostaden. Detta kan ske genom en omvandling av hyresrätt till bostadsrätt. HSB tillstyrker förslag, som innebär, att bostadsrätten kommer till ökad användning som upplåtelseform till bostäder. Det finns emellertid för närvarande bostadsrättsföreningar av olika slag. De vanligaste bostadsrättsföreningarna är sådana som bildas av och genom de kooperativa riksorganisationerna HSB eller Riksbyggen. Bostadsrättsföreningar har emellertid även bildats av grupper med särskilda gemensamma intressen eller på initiativ av byggnadsföretagare. Under senare år har dessutom, som utredningen påpekar, tillkommit ett antal bostadsrättsföreningar initierade av fastighetsägare, som genom upplåtelse av bostadsrätt förväntar sig ett bättre ekonomiskt utbyte av överlåtelsen av fastigheten än om denna skett genom en sedvanlig försäljning. I ett mindre antal fall har även hyresgäster själva bildat bostadsrättsförening och efter förhandling med fastighetsägaren förvärvat fastigheten i och för upplåtelse med bostadsrätt.

Alla bostadsrättsföreningar, vare sig de tillhör de bostadskooperativa riksorganisationerna eller är bildade av olika gruppintressen eller av byggmästare, grundar sin verksamhet på bostadsrättslagen. Bostadskooperation och bostadskooperativt byggande skall emellertid inte översättas till eller förväxlas med byggande i bostadsrättsföreningsform. Bostadsrätten är endast ett lagtekniskt uttryck för en upplåtelse av nyttjanderätt. Enbart den omständigheten att denna nyttjandeform används innebär inte kooperation. Kooperation betyder kontinuitet i produktion och förvaltning och medlemmarnas aktiva engagemang i bägge dessa arbetsuppgifter. En omvandling av i första hand privata hyresfastigheter till bostadsrätt bör därför ske i former, som bäst tillvaratar hyresgästernas intressen och som grundas på kooperativa principer. Ombildningarna bör således i första hand ske genom de folkrörelsekooperativa bostadsföretagen HSB och Riksbyggen.

Härigenom garanteras att kraven på de stora administrativa, juridiska, tekniska och ekonomiskt/finansiella insatser som krävs i samband med ombildning av hyreshus till bostadsrätt blir tillgodosedda. I åtskilliga fall torde de fastigheter, som blir aktuella för ombildning, vara i behov av sanering i omedelbar eller nära anslutning till ombildningen. Det är orealistiskt att tänka sig, att det bland hyresgästerna skall finnas tillräcklig expertis för att klara därmed sammanhängande frågor. Inte blott tekniska utan även finansiella frågor ställer i detta hänseende stora krav på resurser. Hyresgästerna har antingen de bildat en bostadsrättsförening eller ej en typiskt sett svagare position i förhandlingarna om övertagande av huset än fastighetens ägare har. Om ombildningen från hyresrätt till bostadsrätt sker med stöd och under medverkan av HSB eller Riksbyggen kan däremot kommitténs grundtanke att den skall ske på de boendes villkor garanteras. En ombildning av hyreshus till upplåtelse med bostadsrätt genom medverkan av de rikskooperativa organisationerna innebär också för den tidigare ägaren i förhållande till kommitténs förslag större säkerhet för ett genomförande.

2. I de generella direktiv regeringen utfärdat till offentliga utredningar krävs att utredningarna också skall anvisa finansieringen av kostnadskrävande reformer. Detta synes bostadsrättskommittén inte direkt ha gjort. Ur samhällsekonomisk synpunkt torde emellertid en övergång från hyresrätt till bostadsrätt innebära besparingar i form av lägre drifts- och underhållskostnader. All erfarenhet visar att kostnadsutvecklingen inom bostadsrättsbeståndet är betydligt lugnare än inom hyreshusbeståndet. Det är också sannolikt, att den ökade användningen av bostadsrätt som upplåtelseform ger upphov till mera svårsmätbara, men ändå positiva samhällsekonomiska effekter. Det ökade ansvarstagandet för den enskilde som följer av det kollektiva ägandet avsetter positiva effekter även i övrigt.
3. I syfte att garantera ombildningen till bostadsrätt när flertalet hyresgäster önskar det, föreslår kommittén regler om hembud och om förköpsrätt för av hyresgästerna bildad bostadsrättsförening. Det föreslagna systemet innehåller enligt HSB:s mening onödigt byråkratiska inslag. Ett exempel härpå utgör reglerna om ekonomisk plan. Skulle kommitténs förslag genomföras innebärande att ekonomisk plan skall upprättas och registreras innan bostadsrättsföreningen förvärvat fastigheten, förlorar bostadsrättsföreningen betydande medel om föreningsstämmans beslut blir negativt särskilt i betraktande av att kostnaderna för upprättande av ekonomisk plan inte är de enda, som till den tidpunkten drabbar föreningen. Kostnaderna för föreningsbildning, för utredning av förutsättningarna för fastighetsförvärvet m m är då också nedlagda. Det kan inte vara nödvändigt att lägga ned så betydande kostnader för att få ett tillfredsställande beslutsunderlag för ett ställningstagande till förvärv av fastigheten ifråga.

Reservanten Nils Yngvesson föreslår att gällande kommunala förköpsrätt utvidgas att gälla samtliga typer av flerbostadsfastigheter. Syftet bakom förslaget är att undvika en komplicerad och besvärande administration. HSB delar denna uppfattning. Yngvesson föreslår vidare, att, om hyresgäster i fastigheter som berörs av förköp anmäler sitt intresse för att i folkrörelsekooperativ form ta över fastigheten, kommunen skall medverka härtil, om den finner det bostadssocialt motiverat. Genom en sådan möjlighet till förköp kommer tiden för fastighetsförvärv att väsentligt kunna förkortas och hyresgästerna får bättre tid och möjligheter att diskutera ombildningen och eventuella förändringar i fastigheten med den expertis, som de folkrörelsekooperativa organisationerna förfogar över. Genom kommunens aktiva medverkan uppfylls även den av kommittén uppställda förutsättningen för statlig långivning.

4. En fråga som i särskilt hög grad kommit att diskuteras i massmedia under senare år är modeller för begränsning av överlåtelsevärdena på bostadsrätter.

För det stora flertalet av bostadsrätter i landet gäller att de priser, som uttages vid överlåtelse, får betraktas som rimliga och bostadssocialt väl godtagbara i förhållande till allmänna inflatoriska värdestegringar. Det finns fortfarande områden där bostadsrätter av olika skäl är svåra att överlåta till ursprunglig grundavgift och sådana förhållanden måste antas komma att uppstå tid efter annan även fortsättningsvis.

Emellertid förekommer framför allt i de större tätorternas inre delar en prisutveckling på bostadsrätter, som måste betraktas som bostadssocialt orimlig. Denna prisutveckling sammanhänger med stor säkerhet med prisutvecklingen på småhus och svarthandeln med hyresrätter samt ett alltför litet utbud av bostadsrätter i dessa områden. I ingetdera fallet är prisutvecklingen godtagbar. HSB finner det därför angeläget att inom sitt område kunna medverka till att genom en rimlig prisutveckling möjlighet skapas för bostadskooperationens medlemmar att få tillgång även till dessa bostadsrätter. Ifråga om det äldre beståndet kan övergripande åtgärder ifråga om prisbildningen på småhus och bostadsrätter vidtagas endast av statsmakterna. Ifråga om nyproduktionen kan lagregler tillskapas om möjligheter för bostadskooperationen att själv påverka prisbildningen. Detsamma gäller vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

5. Kapitalvinstkommittén arbetar enligt sina direktiv med att skapa ett system för en evig realisationsvinstbeskattning av bostadsrätter. HSB framhöll redan 1979 vid en sk hearing med kommittén att ett konsekvent och likformigt uppbyggt system för beskattning av eventuella realisationsvinster för småhus upplåtna med äganderätt och för bostadsrätter i allt väsentligt torde vara tillräckligt medel för att motverka spekulationstendenser på bostadsrättsmarknaden.

Enligt HSB:s mening bör prisutvecklingen inom det äldre fastighetsbeståndet mötas med en riktigt utformad beskattning och med åtgärder mot ekonomiska transaktioner med hyresrätter. Ifråga om nyproduktionen och vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt kan prisbildningen på något sätt behöva kontrolleras. Detta gäller givetvis även andra upplåtelseformer. Bostadsrättskommittén föreslår att det skall bli möjligt införa prisbegränsningsregler och hembud beträffande bostadsrätt. HSB biträder tanken att möjligheter skall finnas till prisregleringsföreskrifter och hembud i stadgarna. HSB kan emellertid inte biträda kommitténs modell i denna del. HSB delar reservanten Nils Yngvessons uppfattning om det angelägna i att likvärdiga regler för såväl bostadsrätter som villor införs på en och samma gång. HSB instämmer också i experten Ralf Hultbergs mening, att en hembudsskyldighet för bostadsrättshavare skall kombineras med en rätt för bostadsrättshavaren att få bostadsrätten återlöst och att staten eller kommunen finansiellt garanterar ett sådant åtagande.

HSB har i skrivelse denna dag till Regeringen begärt att Regeringen skall tillsätta en parlamentarisk kommitté för översyn av bostadsrättslagstiftningen. HSB har därvid bland annat framhållit, att möjlighet till hembud och förköpsrätt inom bostadskooperationens olika organisationsled och rätt för bostadskooperationen att i parlamentarisk ordning utforma en bostadssocialt rimlig prissättning måste införas. I den rätten bör ingå möjligheten att inom organisationen behålla del av värdestegringen inom det kollektiva ägandet, att användas för återköpsgaranti och för kostnadsutjämning i nyproduktionen.

6. Mot bostadsrättskommitténs förslag i övrigt, bland annat att långivningen i princip skall ske till bostadsrättsföreningen mot säkerhet i pantbrev i föreningens fastighet, att en av intygsgivarna skall vara oberoende av den som bildat bostadsrättsföreningen eller biträtt vid föreningsbildningen, att kommunal styrelseledamot skall kunna ersättas med kommunal rapportör och att överlåtelseavtalen skall vara skriftliga m m, har HSB ingen erinran.

31 STOCKHOLMS BOSTADSFÖRENINGARS CENTRALFÖRENING (SBC) OCH BOSTADS-  
FÖRENINGARNAS RIKSFÖRBUND (BR)

### Några bostadspolitiska reflektioner

Bostadspolitiken bör enligt vår mening syfta till att anpassa bostadsbeståndet till de boendes önskemål och deras ekonomiska resurser. De boende bör således så långt möjligt kunna välja den bostadsstorlek-, standard och förvaltningsform som vid det aktuella tillfället bäst passar dem. Behoven och önskemålen är inte desamma under en människas livscykel. Det som bäst passar den unge människan som lämnat föräldrahemmet är antagligen inte den mest lämpade bostaden efter några år när han/hon etablerat familj. På samma sätt behöver inte den tidigare familjebostaden vara den bästa sedan barnen vuxit och lämnat föräldrahemmet. Det bör därför enligt vår mening finnas ett bostadsbestånd där rörlighet är möjlig. En sådan rörlighet har många positiva effekter - bl a minskar risken för trångboddhet resp kvarboende i bostäder som är större än behoven -

dvs det befintliga bostadsbeståndet kommer till mer effektiv användning.

Dagens bostadsmarknad uppvisar många brister. Opinionsundersökningar utförda i olika omgångar och vid olika tillfällen har klart visat att svenska folket vill äga sin bostad oavsett om den består av ett småhus eller en lägenhet. Nyproduktion av bostäder har de senaste årtiondena inte motsvarat de boendes önskemål. I stället för bostäder som de boende själva äger har statliga och kommunala åtgärder vidtagits i syfte att producera flera hyresbostäder, framförallt i de allmännyttiga bostadsföretagens regi. Hyrespolitiken har medfört att äldre, attraktiva och centralt belägna bostäder haft lägre hyror än nyare, i och för sig bra bostäder men med sämre läge i tätorternas periferi. Benägenheten att lämna en centralt belägen, billig bostad, även om den till storleken inte motsvarar den boendes behov, har därför avtagit. Obalansen mellan tillgång och efterfrågan i förening med icke marknadsmässig hyressättning, i vart fall i Stockholm, har medfört en "svart" hyresmarknad, som gett fördelar till dem som på något sätt lyckats komma över ett förstahandshyreskontrakt. Enligt vår mening bör bostadspolitikerna nu inriktas på olika åtgärder som medför balans mellan tillgång och efterfrågan.

Den bristande balansen mellan tillgång och efterfrågan på bostadsrättsmarknaden, dvs för få bostadsrätter i förhållande till efterfrågan, har medfört höga priser i de centralt belägna, attraktiva områdena i Stockholm, Göteborg, Malmö m fl städer. Så länge prisbildningen är fri, vilket vi anser bör vara fallet, kommer det alltid att finnas hushåll som är beredda att inom ramen för sina ekonomiska resurser prioritera boendet och acceptera relativt höga boendekostnader för att erhålla den bostad och det läge som vid det aktuella tillfället är bäst. Om det anses att priserna på bostadsrätter i sådana attraktiva områden i tätorternas centrala delar är för höga, bör åtgärderna naturligtvis inriktas på att utöka utbudet, dvs skapa flera bostäder med de egenskaper som de

boende önskar. Ökas antalet bostadsrätter genom nyproduktion, där den är möjlig, och genom ombildning från hyresrätt till bostadsrätt, kommer enligt ekonomiska lagar prisnivåerna att sjunka, om efterfrågenivån hålls oförändrad. Att genom andra åtgärder åstadkomma sänkta priser kommer att medföra en "svart" marknad även inom denna del av bostadsmarknaden, vilket skulle vara olyckligt.

Bostadspolitiken har hittills och skall även fortsättningsvis enligt vår mening ha till syfte att bereda befolkningen bra bostäder. Ett uttryck för denna strävan har varit att genom detaljerade normer och bestämmelser styra produktionen så att hög kvalitet uppnås. Enligt vår mening är det angeläget att efterfrågan får större styreffekt på den framtida produktionen än hittills. Således bör inte finansieringsvillkoren vara så konstruerade att viss typ av bebyggelse eller upplåtelseform får bättre stöd än andra. Tekniska normer bör naturligtvis finnas, men de bör inte vara så konstruerade att utformningen styrs i detalj. De bör i stället inriktas på att skapa garantier för sundhet, hållfasthet och säkerhet. Målmedvetna åtgärder bör enligt vår mening vidtas för att minska floran av detaljbestämmelser och skapa ekonomiska villkor för boendet som är neutrala mellan olika bebyggelse- och upplåtelseformer.

#### Bostadsrätten som boendeform

Bostadsrättskommittén tillsattes för att underlätta för hyresgäster att i bostadsrättsform överta ägandet. Motivet var att regeringen ansåg det angeläget att öka de enskilda människornas inflytande över sitt boende och skapa bättre möjligheter för den enskilde att äga sin bostad.

Vi delar dessa grundläggande värderingar. Bostadsrätten är en bra och eftersökt boendeform. Dess fördelar framkommer tydligast när de boende själva från början engagerat sig genom föreningsbildning och fastighetsförvärv. Bostadsrättskommitténs egna undersökningar visar bl a också att den ekonomiska informationen är bättre, grannkontakterna tätare, det egna arbetet vid husets skötsel mer omfattande och de boendes inflytande större än vid hyresboendet. Dessutom framgår av andra undersök-

ningar, bl a av pris- och kartellnämnden, att de som bor med bostadsrätt lyckas hålla driftskostnaderna lägre än de som bor med hyresrätt.

Att bostadsrätten är en attraktiv boendeform bekräftas av det stora intresse som hyresgästerna hos privata fastighetsägare och allmännyttiga bostadsföretag visar för övergång till bostadsrätt. Ett stort antal intresserade hyresgäster hos de allmännyttiga bostadsföretagen i Stockholm har redan organiserat sig i en intresseförening, Stockholms Bostadsrättsintressenter. Föreningen, som bildades i mars 1981, representerar i dag ca 5.000 hyresgäster och arbetar intensivt för att utverka kommunens och de kommunala bolagens medgivande till förvärv av de fastigheter som medlemmarna bor i.

Idén bakom bostadsrätten som boendeform är att man tillsammans med andra ordnar sin boendefråga i ekonomisk och social samverkan. Bostadsrättsboendet ger en rad fördelar. Det ger möjlighet till medinflytande i fråga om boendekostnad, förvaltning och boendemiljö. Bostadsrättsboendet ställer också krav på den enskilde och förutsätter medansvar i dessa frågor. Det är enligt vår mening bra för både individen och samhället. Genom kravet på självkostnadstäckning får medlemmarna en klar bild av boendekostnadernas verkliga storlek. Individen blir mån om att fastigheten och lägenheter skall skötas väl, eftersom låga förvaltningskostnader och ett gott underhåll ger direkt utslag i boendekostnaderna och fastighetens och lägenhetens värde. Gemenskapen i socialt avseende, som har sin grund i den ekonomiska gemenskapen i bostadsrättsföreningen, ger väsentliga plusvärden för de boende och är också betydelsefull för samhället i stort. Bostadsrättsboendet innebär också ett bostadssparande som är värdefullt för samhället och individen. För individen uppkommer möjlighet till ett värdesäkrat sparande samtidigt som man måste vara beredd på ett ekonomiskt risktagande.

En förutsättning för att en bostadsrättsförening verkligen skall ge de nämnda fördelarna är att det föreligger en in-

tresse- och värdegemenskap mellan medlemmarna, framförallt vad gäller fastighetens förvaltning. Inte minst viktigt är att de är beredda att ta sitt fulla ansvar för den gemensamma egendomen, både vad gäller ekonomi, förvaltning och miljö. Lika viktigt är att föreningens uppbyggnad är sådan, att medlemmarna verkligen har reell möjlighet att utöva sitt medinflytande och sitt ansvar utan att hindras av föreskrifter, över vilka föreningen saknar inflytande.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening och skall enligt lagstiftningen ha till ändamål att främja medlemmarnas intressen. Därav framgår enligt vår mening att den inte bör ha till uppgift att främja andra ideologiska intressen eller andra ekonomiska intressen än medlemmarnas. Tvärtom är sådant, ifråga om användning av föreningens tillgångar, uttryckligen förbjudet i lagen om ekonomiska föreningar. (Se beslut av justitiekanslern beträffande "Klagomål mot länsstyrelsens registrering av stadgar för bostadsrättsförening".) Att en bostadsrättsförening är en ekonomisk förening medför också att den ekonomiskt måste drivas på ett sådant sätt att full kostnadstäckning erhålles, såväl beträffande kapitalkostnader som löpande förvaltningskostnader. Eventuella överskott på verksamheten - oavsett om de uppkommit som driftsöverskott eller som följd av värdeökning på föreningens tillgångar - är medlemmarnas gemensamma egendom i vilken var och en har sin andel.

Detta är grundläggande förutsättningar för bostadsrättsformen. Rubbar man på dessa grundvalar, reduceras snabbt fördelarna inte bara för individerna utan också för samhället i stort. Vi tror att bostadsrättshavarna, både de nuvarande och de blivande, är fullt kapabla att själva sköta sin egen och föreningens ekonomi, boendemiljö, förvaltningen och underhållet i övrigt i en demokratisk och socialt utvecklande samverkan.

#### Ombildningar under 1970-talet - några erfarenheter

SBC har under de senaste tio åren varit engagerad i ca 80

föreningsbildningar. SBC:s erfarenheter bekräftar bostadsrättskommitténs uppfattning att de boende är mycket aktiva beträffande förvaltning och ombyggnad i föreningar där de boende direkt tagit över sin fastighet.

Bostadsrättskommittén framför som sin uppfattning att en ökad omvandling från hyresrätt till bostadsrätt inte får bidra till att fastighetspriserna trissas upp. Vi delar denna uppfattning men känner inte heller någon större oro för att så skulle bli fallet. Köpeskillingsstatistiken från Stockholms Fastighetskontor visar nämligen att i Stockholm, där föreningsbildningen varit oftast förekommande, har priserna varit högre än normalt endast i sådana föreningar där s k "intressegemenskap" funnits mellan köpare och säljare, dvs där fastighetsägaren varit inblandad i föreningsbildningen och dominerande i föreningen. Denna typ av föreningsbildning och fastighetsförvärv är i framtiden omöjlig sedan bostadsrättslagen 1981-10-01 ändrats enligt bostadsrättskommitténs förslag. De boendegrupperingar som vänder sig till oss får alltid råd att först värdera fastigheten som hyresfastighet och vara beredda att erlægga en köpeskillning som motsvarar avkastningsvärdet på fastigheten som hyresfastighet.

#### Föreningsbildning och andra organisatoriska frågor

##### Hyresgästinflytande och formerna för anslutning

Kommittén föreslår att hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna i fastigheten skall vara medlemmar i bostadsrättsföreningen och biträda beslut på föreningsstämma om förvärv av fastigheten.

Beräkningen av lägenheter skall innefatta bostäder och lokaler. Garage, lager och andra sådana lägenheter som i första hand används som förvaringsutrymme utesluts dock. Vi anser det omotiverat att kräva 2/3 majoritet. Det finns redan, som utredningen själv påpekar, andra majoritetsregler som i andra sammanhang förutsätter att minst 60% av taxeringsvärdet kan hänföras till bostadslägenheter som är upplåtna med bostadsrätt och att de förmånligaste statliga bostadslånen utgår om minst 50% av

bostadslägenheterna har tecknats för upplåtelse med bostadsrätt. Vi anser det otillfredsställande om de boende måste iaktta flera olika majoritetsregler i samband med övergång från hyresrätt till bostadsrätt. Vi avstyrker kommitténs förslag till 2/3 majoritet och anser att någon av nu gällande majoritetsregler bör väljas.

Det finns många omständigheter - inte minst ekonomiska - som kan till att de boende, som är intresserade av övergång till bostadsrätt, strävar efter enhällig anslutning till bostadsrättsföreningen. Det finns emellertid praktiskt taget alltid bostads- och lokalhyresgäster som även fortsättningsvis önskar hyra sin lägenhet. Enhällig anslutning uppnås därför endast i undantagsfall. Bostadsrättskommitténs delbetänkande (Ds Bo 1980:3) som redan vunnit laga kraft, innebär att kvarboende hyresgästers rättigheter - besittningsskydd och bytesrätt - i alla avseenden kommer att respekteras. Enligt vår mening bör därför normala demokratiska spelregler med enkel majoritet i princip gälla även vid fastighetsförvärv i samband med bildande av en bostadsrättsförening. Villkoren för de boendes bildande av bostadsrättsförening och beslut om fastighetsförvärv skulle härigenom också komma att följa samma principer som de statliga bostadslånen.

De erfarenheter som SBC har av föreningsbildning visar att anslutningsprocenten normalt är drygt 60% bland bostadshyresgäster. Intresset från både bostads- och lokalhyresgästernas sida att få med lokalhyresgästerna som bostadsrättshavare är enligt SBC:s erfarenhet relativt begränsat. Denna erfarenhet talar för att utesluta lokalhyresgästerna från rösträtt på den föreningsstämma som vidtar beslut om fastighetsförvärv. Det förekommer emellertid att hyresgästerna i hus med enbart eller huvudsakligen kontors- och affärslokaler bildar bostadsrättsförening och förvärvar fastigheten.

I avvaktan på eventuell översyn av lagstiftningen för separation mellan bostadsrätt för bostadshus och "bostadsrätt" för kontorshus kan inte lokalhyresgästerna uteslutas från rösträtt vid fastighetsförvärv.

Kommittén föreslår att de rikskooperativa organisationerna undantas från majoritetsregeln vid frivilliga förvärv. Detta innebär att HSB och Riksbyggen skulle kunna förvärva fastigheter emot de boendes vilja. I Stockholm har förekommit fall där rikskooperationens fastighetsförvärv med tillhörande ombyggnadsplaner mött starkt motstånd bland de boende. Vi finner inga skäl att ge HSB och Riksbyggen en särställning i fråga om kravet på majoritet vid bostadsrätts-

förenings förvärv av fastighet och avstyrker därför förslaget.

Vi tillstyrker kommitténs förslag att de hyresgäster som vid en ombildning förklarat att de vill teckna bostadsrätt normalt också skall vara skyldiga att göra detta om de vill utnyttja sin rätt att bo kvar i huset.

Vi har inte heller något emot att en hyresgäst i ombyggnadsfallen bör kunna frånträda sin utfästelse att teckna bostadsrätt om avgiftsökningen är väsentlig och om det inte är obilligt mot föreningen att hyresgästen inte ansluter sig till ombildningen. Ombyggnadskostnaderna är emellertid mycket svåra att kalkylera. Om hyresgäst som ursprungligen förklarat sig villig att teckna bostadsrätt ångrar sig efter det att ombyggnaden visat sig dyrare än beräknat, hamnar de kvarvarande medlemmarna i föreningen i en besvärlig ekonomisk situation. Därför bör föreningen enligt vår mening, och såsom kommittén anfört, kunna få hyresförhållandet upplöst och hyra ut lägenheten till någon som är beredd att teckna bostadsrätt. Vi ansluter oss till kommitténs förslag, att den ursprungliga bostadshyresgästens obegränsade bytesrätt i detta fall bör begränsas till byte då den nye hyresgästen förbinder sig till att teckna bostadsrätt. Även om kommittén anser att detta är möjligt med gällande lag, finner vi det önskvärt med ett särskilt tillägg till lagen där detta uttryckligen fastslås.

#### Ekonomisk plan

Kommittén föreslår att ekonomisk plan skall upprättas och förses med erforderligt intyg enligt 4§ BRL före fastighetsförvärv och ombildning. Vi anser det tillräckligt att en preliminär ekonomisk plan upprättas i samband med fastighetsvärdering, vilket är fallet i dag när SBC medverkar vid ombildning. En fastighetsvärdering utgör nämligen utgångspunkten för förhandlingar mellan fastighetsägaren och de boende. Den preliminära ekonomiska planen som upprättas i samband med värdering är en absolut förutsättning för att de boende skall kunna bestämma sig för förvärvet.

Ofta är både fastighetsägaren och den blivande nya ägaren (bostadsrättsföreningen) angelägna om att nå ett snabbt avslut

på fastighetsaffären. Upprättande av slutlig ekonomisk plan och intygsgivarnas granskning av planen är kostnads- och tidskrävande. Kravet på en slutlig ekonomisk plan jämte intyg bör därför inte ställas. Ett arbetssätt med fastighetsvärdering och preliminär ekonomisk plan före fastighetsförvärvet, vilket SBC använt har givit bra resultat.

Om likväl beslut fattas att göra den ekonomiska planen och intyget obligatoriska före fastighetsförvärvet, får detta konsekvenser för intygsgivningen. Enligt förarbetena till § 4 BRL bör intygsgivarna jämföra uppgifterna om köpeskillingen i den ekonomiska planen med uppgifterna i köpekontraktet. Detta blir med kommitténs förslag inte möjligt, eftersom köpekontraktet inte kommer att föreligga vid tidpunkten för intygsgivningen.

#### Planens innehåll

Vi tillstyrker kommitténs förslag att besiktningsprotokoll bifogas planen. I motsats till kommittén anser vi dock att en opartisk och sakkunnig värdering av fastigheten bör göras obligatorisk. På så sätt skulle de boende alltid få upplysning om vilket värde fastigheten har som hyresfastighet. Bättre kunskaper hos de boende om prisnivåerna på fastighetsmarknaden torde enligt vår mening vid ökad övergång till bostadsrätt ge garantier för att priserna på fastigheterna inte onödigt trissas upp.

Det bör nämnas att SBC har erfarenhet av utbildningsförsök där fastighetsägarna tagit initiativ och försökt övertyga de boende om rimligheten av en köpeskillning som vida överstiger fastighetens avkastnings- och marknadsvärde som hyresfastighet. För att de boende skall kunna stå emot propåer av detta slag behövs en objektiv fastighetsvärdering samt sakkunnig hjälp.

Vi anser det angeläget att bostadsstyrelsen skyndsamt lämnar sådana allmänna råd till intygsgivarna som kommittén föreslår. Enligt vår mening medger redan nu bostadsstyrelsens instruktion att så sker. SBC har påtalat detta behov i en särskild skrivelse till bostadsstyrelsen 1980-12-10.

Intygsgivarna

Vi tillstyrker förslaget att åtminstone en av intygsgivarna bör vara fristående från den som biträtt med föreningsbildning och/eller upprättande av den ekonomiska planen. Vi delar också uppfattningen att företag och organisationer inte ensidigt bör anlita samma intygsgivare. Vi anser vidare att bostadsstyrelsen bättre än hittills bör följa intygsgivarnas verksamhet.

Förslaget att ändra "godkänts" till "registrerats" i 3§ BRL är väl ägnat att klargöra länsstyrelsens roll i sammanhanget.

Planens ställning med hänsyn till kvarboende hyresgäster

För närvarande råder osäkerhet om hur länge kvarboende hyresgäster skall anses vara berättigade att förvärva bostadsrätt till den i den ekonomiska planen angivna grundavgiften. Det är enligt vår mening beklagligt att kommittén inte uppmärksammat detta problem. Vi föreslår att frågan utreds. Därvid bör beaktas att om tiden görs för lång, kan föreningsbildningen försvåras. En del hyresgäster, speciellt i ombyggnadsfallen, kan nämligen finna fördelar att slippa allt det arbete och ansvar som en ombyggnad förutsätter av medlemmarna, om de avvaktar slutförande av byggnadsarbetena och slutlig plan. Vi vill i detta sammanhang fästa uppmärksamheten på att Stockholms kommun i ombyggnadsfallen rekommenderar föreningarna att avvakta med slutlig ekonomisk plan tills ombyggnaden är genomförd. Vi anser detta otillfredsställande och otryggt för de boende som inte kan bli bostadsrättshavare förrän den slutliga planen registrerats.

Ytterligare oklarhet råder om upplåtelseavgiftens storlek. Stockholms kommun har t ex förklarat sig beredd att endast acceptera begränsade upplåtelseavgifter. Enligt vår mening bör det klart uttalas att bostadsrättsföreningarna är suveräna att själva avgöra storleken av dessa avgifter.

Att fastställa andelstal från början även för uthyrda lägenheter har varit ett normalt arbetssätt för SBC. Detta har fungerat bra och sparar kostnader för senare revision av den

ekonomiska planen. Enligt vår mening bör däremot föreningarna inte rekommenderas att från början fastställa grundavgifter även för uthyrda lägenheter förrän skattekonsekvenserna för föreningarna blivit klarlagda. Enligt de bedömningar som skattesakkunniga idag gör finns det nämligen risk för att eventuell upplåtelseavgift för en lägenhet som från början inte varit upplåten med bostadsrätt, men för vilken grundavgift fastställts, vid senare upplåtelse kommer att vara skattepliktig såsom realisationsvinst. Förutsättningen för en sådan bedömning anses vara att bostadsrättsföreningen på någon grund innehar bostadsrätten fram tills upplåtelse sker. Om det däremot anses att en ny bostadsrätt tillskapas skulle ett dylikt resonemang inte kunna föras. Vad som idag inte är klarlagt är när en bostadsrätt skall anses ha tillkommit, dvs vilket moment i upprättandet av den ekonomiska planen är det sista som kan göras utan att det anses att föreningen innehar bostadsrätten. Enligt vår mening bör en förstagångsupplåtelse alltid vara befriad från realisationsvinstbeskattningen. Det bör åvila föreningen att utan skattekonsekvenser kunna välja den metod - grundavgift eller andelstal - som är den mest ändamålsenliga i det aktuella fallet.

#### Kvarboende hyresgäster

Vi har ingenting att erinra emot de i betänkandet angivna reglerna. Delegationen för bostadsfinansiering bör dock verka för att krediter ställs till föreningarnas förfogande för uteblivna grundavgifter på grund av fortsatt hyresupplåtelse.

#### Information, rådgivning och service

Det resultat av undersökningar om hyresgästernas kunskaper som kommittén redovisat visar tydligt att allmän information om bostadsrätten som boendeform är väsentlig. Vi hälsar med tillfredsställelse alla informationsinsatser som bostadsstyrelsen och andra statliga myndigheter kan göra.

Vi satsar själva på utökad allmän information om boendeformen som sådan, föreningsbildning, ombyggnad och förvaltning. På våren 1982 kommer SBC bl a att ge ut två handböcker i ämnet

att bilda föreningar och bygga om föreningshus. Dessa kommer att distribueras i hela landet. Till årsskiftet 82/83 planeras en motsvarande handbok avseende förvaltning.

Det kan inte tillräckligt understrykas hur angeläget det är att de boende anlitar sakkunnig hjälp vid föreningsbildning och fastighetsförvärv. Alltför ofta när de boende helt litat på sig själva eller fått icke sakkunnig hjälp har det hänt "olyckor" vilka visat sig vara svåra att rätta till i efterhand.

#### Kommunalt inflytande

Vi kan bekräfta att de insatser som de kommunala representanterna - som styrelseledamöter och eller rapportörer samt revisorer - gör för föreningarna i Stockholm och på andra orter är mycket värdefulla. Vi tillstyrker därför kommitténs förslag till ändring av 26§ BFF.

Vi anser det orättvist och godtyckligt att vissa kommuner f n kan hindra enskilda bostadsrättsföreningar att erhålla förmånliga statliga lån genom att avslå föreningarnas begäran om kommunal insyn. Vi tillstyrker därför komplettering av 2. § bostadsförsörjningslagen.

I 26§ BFF ställs krav på att kommunal rapportör varit i funktion från föreningens bildande. Enligt gällande regler kan dock även en befintlig förening erhålla insyn samt förmånliga statliga lån, dock endast om låneansökan görs inom 5 år från förvärvet. Detta omöjliggör normalt 99%-belåning vid ombyggnad av fastighet som under en längre tid ägts av en bostadsrättsförening utan kommunal insyn. Orättvisor uppkommer således inte enbart genom olika tillämpning i olika kommuner utan också för olika föreningar beroende på när de bildats. Vi anser denna tidsbegränsning obefogad och föreslår att den slopas.

#### Äldre föreningar

Vi är besvikna över att kommittén inte kunnat lösa de problem som föreligger vid övergång från bostadsförening till bostadsrättsförening. Vi vill understryka kommitténs uttalande att en genomgående analys av associationsrättsliga bestämmelser görs

i annat sammanhang och förutsätter att en sådan genomgång görs snarast.

En väg att underlätta övergång från bostadsförening till bostadsrättsförening vore att befria föreningarna från stämpelskatt. Möjligheten till sådan befrielse bör enligt vår mening skyndsamt utredas.

#### Förvärv av enskilt ägd fastighet

##### Allmänna synpunkter

Vi delar kommitténs uppfattning att ett fastighetsförvärv utan tvångsinslag är det mest eftersträfvansvärda, om hyresgäster önskar ta över den fastighet de bor i för att gå över till bostadsrätt. Vi vill än en gång understryka att hyresgäster som förvärvar "sin" fastighet i princip inte skall behöva betala ett högre pris för fastigheten än det marknadsvärde som kan anses motsvaras av fastighetens värde som hyresobjekt. Kommittén anför själv att - även om man inte helt kan uppnå detta mål - hyresgästernas ställning bör förstärkas så att priserna dämpas vid framtida övergångar. Det förslag till förköpsrätt för hyresgästerna som nu föreslås anser kommittén ge denna effekt. Vi instämmer i detta men anser att den av oss här ovan föreslagna obligatoriska värderingen skulle utgöra en ytterligare förstärkning av hyresgästernas ställning genom att ge dem ökade kunskaper om fastighetens "rätta" värde.

##### Hembudsförfarandet

Vi är positiva till införandet av förköpsrätt för hyresgästerna i form av hembudsskyldighet för fastighetsägaren. Vi befarar dock att den form som kommittén föreslagit leder till onödigt lång tidsutdräkt för avslutande av fastighetsförvärvet. Med våra i det föregående framlagda förslag om enkel majoritet vid föreningsbildning samt slopande av kravet på slutlig ekonomisk plan jämte intyg, skulle den föreslagna sex månaders hembudstiden kunna förkortas. Om man dessutom ställer krav på att en registrerad bostadsrättsförening skall göra intresseanmälan, borde tiden mellan det inlämnade hembudet och fastighetsförvärvet ytterligare förkortas.

Enligt vår mening borde dessa ändringar kunna förkorta den behövliga tiden från de föreslagna sex månaderna till fyra.

Kravet på att en intresseanmälan skall göras av en registrerad bostadsrättsförening får dock inte medföra att en mängd onödiga bostadsrättsföreningar finns registrerade hos länsstyrelserna. Vi har konstaterat att det redan idag, i vart fall i Stockholm, finns registrerade ett stort antal föreningar som ännu inte äger en fastighet och därför inte heller upplåter bostäder åt sina medlemmar. En översyn av 65§ BRL och 74§ FL eller enbart de administrativa rutinerna hos länsstyrelsernas registreringsenheter borde företas i syfte att rensa eller i vart fall skilja mellan föreningar med och utan fastighet. Dessutom anser vi att registreringsförfarandet hos länsstyrelserna bör påskyndas. Vi tillstyrker kommitténs förslag till en begränsad giltighetstid för en intresseanmälan.

#### Undantag från förköpsrätten med hänsyn till fastighet

Enligt vår erfarenhet är även fastigheter med ett fåtal lägenheter lämpliga att övertas av de boende. Nuvarande 65§ BRL gör det emellertid omöjligt att bilda och behålla bostadsrättsföreningar där antalet bostadsrättslägenheter understiger fem. För boende i sådana fastigheter kvarstår endast alternativet ideella andelar eller samägande i andra former. Vi anser detta olyckligt och föreslår att reglerna på denna punkt ses över.

#### Undantag med hänsyn till ägare

Vi finner inga skäl att göra skillnad mellan olika ägarkategorier. Rättviseskäl talar för att alla hyresgäster ges lika möjligheter att bilda förening och förvärva "sin" fastighet. Statens, kommunernas eller de allmännyttiga företagens intressen kommer inte på något sätt i kläm om de boende ges förköpsrätt. Det är ju i alla fall ägaren som själv fattar beslutet om försäljning. Vi avstyrker med bestämdhet att de föreslagna ägarkategorierna undantas från förköpsrätten.

Undantag med hänsyn till förvärvare

Vi gillar kommitténs förslag till undantag, dock ej beträffande statliga förvärv. Behovet av detta undantag har inte på något sätt motiverats av kommittén.

Förvärv av allmännyttigt ägda fastigheterUtgångspunkter

Kommittén redogör för de utgångspunkter som man har att ta hänsyn till vid överföring av allmännyttigt ägda fastigheter till hyresgäster. Från den enskilde bostadshyresgästens synpunkt är problemställningen vid övergång likartad oavsett från vem övergången sker, allmännyttan eller de privata fastighetsägarna. Det kanske kan tilläggas att behovet ofta är mer trängande hos hyresgäster i allmännyttan, eftersom avståndet till hyresvärden är mycket längre och många frågor kan lösas endast genom de etablerade kanalerna. Det är med andra ord först i och med ett övertagande som de boende får en reell chans till inflytande. Att så är fallet bekräftas av att föreningen Stockholms Bostadsrättsintressenter bildats av boende hos de allmännyttiga företag som hittills nekat att ta upp diskussioner med de boende om fastighetsförsäljning. Någon motsvarande organisation känner vi inte till bland de boende hos privata fastighetsägare.

Vi delar kommitténs uppfattning att det är tveksamt att undanta hyresgäster i allmännyttiga fastigheter från möjligheter att överta "sin" fastighet. I stället för att motarbeta sådana strävanden bör de understödjas. Det är därför enligt vår mening felaktigt att vissa kommuner intar en principiellt negativ ståndpunkt till övergångar. Någon fara för allsidigheten på bostadsmarknaden finns inte heller eftersom hyreshusformen alltid kommer att behållas i den omfattning som de boende önskar

Enligt vår mening bör statsmakterna klart uttala att kommunerna och de kommunala bostadsföretagen skall välvilligt bemöta de boendes önskemål, om majoriteten av de boende i huset önskar bilda en förening och förvärva huset.

### Grunder för ombildning

Det är olämpligt att hyresgästerna skall vara beroende av olika politiska majoriteteters vilja till en försäljning. Mycket arbete och mycket pengar läggs ner för att genomföra projektet. Vi anser därför i likhet med kommittén att kommunfullmäktige i resp. kommun bör fatta beslut om hur övergångar skall ske och hur respektive bolags stadgar skall ändras. Ett sådant principbeslut har större giltighet än beslut i enstaka ärenden.

### Huvudmannaskap

Kommittén har tagit upp frågan om huvudmannaskap och föreslår att resp. kommun skall avgöra denna fråga. Vi anser detta principiellt felaktigt. Varje förening skall själv avgöra, om den skall ha någon huvudman överhuvudtaget och i så fall vilken och hur stadgarna skall utformas. Principen om föreningsfrihet bör naturligtvis gälla även för bostadsrättsföreningar.

Det vore olyckligt om de enskilda föreningarna redan från början skulle vara uppbundna till vissa delar. Känslan av att bo i eget hus skulle i så fall saknas, och snarare skulle man tycka sig fortfarande ha samma hyresvärd fast under andra former. Samma nackdelar beträffande inflytande m m skulle också vara kvar. Likaså skulle förvaltningskostnaderna sannolikt inte sänkas. Kommitténs egna utredningar visar ju att aktiviteten bland de boende är mycket högre i de oberoende föreningarna. Enligt vår uppfattning är huvudtanken bakom bostadsrätten att det skall vara ett kooperativt boende där medlemmarna aktivt deltar i föreningsarbetet. Skulle man inte ens ge de boende möjligheten att själva avgöra huvudmannaskapet, har självbestämmanderätten och tanken bakom bostadsrätten allvarligt urholkats.

### Prissättning på allmännyttigt ägda fastigheter

Prissättningen på allmännyttiga fastigheter torde inte vålla de problem som kommittén skisserat. Lika väl som man idag, vid värdering av en fastighet, som är obelånad, konstruerar en lånebild för att härigenom bygga upp kapitalkostnadsdelen, kan man också konstruera en hyressättning inom fastigheten. De i värderingen ingående komponenterna får sedan bli föremål för sed-

vanliga förhandlingar. Vi har ovan omtalat att vi alltid, vid övergång från enskilt ägd hyresfastighet till bostadsrätt, rekommenderar hyresgästerna att skaffa en professionell, objektiv värdering för att få fram rätt värde på fastigheten, baserad på avkastningen. Denna metod måste givetvis också tillämpas för allmännyttans fastigheter.

#### Finansiering av fastighetsförvärv

Vi kan i stort ansluta oss till kommitténs förslag, dock inte beträffande föreningar med fördelade (strimlade) lån. Genom införandet av särskild skatt på bostadsrätt har myndigheterna enligt vår mening anpassat sig till och accepterat systemet. Vi ser inget skäl till att begränsa förslaget till föreningar utan fördelade lån. Vi kan inte heller acceptera att kommunerna som villkor för övergång till bostadsrätt kräver finansiering utan fördelade lån. Fördelade lån skulle likaväl kunna kallas personliga lån, vilka är fullt acceptabla vad gäller landets 1.5 miljoner villaägare.

#### Finansiering av bostadsrättsförvärv

Enligt vår bedömning ligger finansieringssvårigheterna för bostads-/andelsrätter i de förhållandevis höga räntesatser och korta amorteringstider som tillämpas av långgivare. Orsaken till detta är att bostads-/ andelsrättens värde som säkerhet anses vara sämre än fast egendom. Enligt vårt förmenande är de åtgärder som kommittén föreslår inte tillräckliga för att förbättra bostadsrättens kreditvärde. Det är möjligt att priset för ytterligare ökat kreditvärde blir ökad kontroll i samband med något slags registreringsförfarande. Vi anser dock att detta är att föredra framför dagens förhållanden.

En metod att öka bostadsrättens kreditvärde skulle vara att göra bostadsrättsbeviset till en verklig bärare av rättigheter. Överlåtelse skulle noteras i beviset och pantsättning skulle fullgöras genom överlämnande av beviset osv. För att säkerställa att föreningen underrättar långgivaren om brister i medlemmens betalningar till föreningen, anser vi i likhet med kommittén att skyldighet införs för föreningen att underrätta långgivaren om förhållandena.

En annan möjlig metod vore att upprätta ett bostadsrättsregister efter mönster från inskrivningsmyndigheterna till vilket alla överlåtelse och pantsättningar skulle noteras. Fördelen med ett sådant system vore att pantsättning i andra och tredje hand skulle göras säkrare. Det är inte ovanligt i dagens läge att behov föreligger att söka lån hos flera långivare, vilka alla ställer krav på pantsättning av bostadsrätten. Enligt vår mening vore det bättre att på detta eller något annat sätt öka bostadsrättens kreditvärde än att införa "ägarlägenheter".

Vi avvisar kommitténs, med hänvisning till fluktuationer i överlåtelsepriserna, anförda betänkligheter beträffande bostadsrättens värde som säkerhet. Detta förhållande gäller även villa- och fritidshusmarknaden. Vi ser ingen anledning att göra en principiellt annorlunda bedömning av bostadsrätter än småhus. Detsamma gäller de sociala skäl som anförts mot pantförskrivning. Eftersom sådana skäl inte anförts mot ställande av säkerhet i villafastigheter, kan tankegången avfärdas även för bostadsrättshavarnas del.

I övrigt tillstyrker vi kommitténs förslag till behovsprövade insatslån.

#### Överlåtelse av bostadsrätt

Kommittén föreslår ändring av 14§ BRL av innebörd att bostadsrättsförening i sina stadgar kan införa en klausul om hembudsskyldighet till föreningen, rikskooperativ organisation, allmännyttigt bostadsföretag eller kommun. Vi avstyrker detta förslag av flera skäl.

Kommittén har som motiv till förslaget anført dels höga överlåtelsepriser på vissa orter, dels vissa kommuners och rikskooperativa organisationers önskan att kunna påverka prisbildningen på bostadsrätter. Vi noterar med tillfredsställelse att kommittén klart uttalat, att den "spekulation" i bostadsrätter som ofta i den allmänna debatten anförts som skäl för priskontrollerande åtgärder och införande av hembudsskyldighet

inte förekommer och därför inte heller ger anledning till åtgärder. Kommittén redovisar vidare undersökningar, som visar att prisutvecklingen varit mycket olika på olika orter, att höga priser endast förekommit i ett begränsat antal fall i centralt belägna delar av vissa större orter och att en stagnation av priserna kunnat märkas efter 1979. Vi finner inte att det redovisats några reella skäl att införa ändringar i 14 § BRL i priskontrollerande syfte. Trots detta kommer kommittén till vår förvåning till slutsatsen att lagstiftningen bör ändras så att hembudsskyldighet kan införas.

Den framtida prisutvecklingen kommer med all sannolikhet att ytterligare dämpas. Boendekostnadsökningar som beror på ökade driftskostnader och kapitalkostnader kommer även inom bristorter att minska benägenheten att betala "överpriser" på bostadsrätter eller villor. Genomförs dessutom den föreslagna beskärningen av möjligheterna att göra underskottsavdrag, kommer kapitalkostnaderna att öka högst avsevärt för dem som betalat höga priser för sin bostad. Sammantaget kommer dessa faktorer och den ökade tillgång på bostadsrättslägenheter, som bör bli resultatet av de av bostadsrättskommittén föreslagna åtgärderna, att leda till en lugnare prisutveckling.

Vi finner det anmärkningsvärt att kommittén är beredd att genom hembudsskyldighet förenad med priskontroll förhindra att en bostadsrättshavare får tillgodogöra sig en eventuell realvärdesteگرing av bostadsrätten och samtidigt uttalar att det saknas anledning att införa ett system med återköpsgaranti, vilket innebär att bostadsrättshavaren själv får stå hela risken vid en eventuell realvärdeinsänkning. Under första hälften av 70-talet fann många bostadsrättshavare - även i Stor-Stockholmsområdet - det svårt att avyttra sina lägenheter. Många fick inte ens nominellt tillbaka de pengar som de tidigare satsat på sin bostad. Denna typ av utveckling kan även i dag skönjas på orter med brist på sysselsättning och god tillgång på både hyres- och bostadsrättslägenheter. Kommitténs förslag saknar enligt vår mening balans, när den ensidigt föreslår hembudsskyldighet utan att förena den med återköpsgaranti.

Om kommitténs förslag om hembudsskyldighet införs kommer konsekvenserna att bli mycket olyckliga för bostadsrättsmarknaden och de boende. Det kommer att uppstå olika typer av föreningar: "fria" föreningar utan priskontroll- och hembudsklausuler, föreningar med 5-årsklausuler om prisreglering och hembud samt evigt "ofria" föreningar. Bostadssökande kommer att få svårt att finna sig tillrätta på en sådan marknad. Intresset hos de boende hos "ofria" föreningar att väl underhålla sin lägenhet och fastighet minskar, eftersom de inte kan räkna med ersättning för sina insatser. Trycket på den fria sektorn kommer automatiskt att öka utan att tillgången på sådana bostäder samtidigt ökar. Högre överlåtelsepriser blir följden. Ett försök att reglera marknaden på ett sätt som inte överensstämmer med prisbildningen på en fri marknad föder lätt en "svart marknad", vilket bl a blivit resultatet i Stockholm på hyresmarknaden och även gällde bostadsrättsmarknaden under den tid bostadsrättskontrollagen var i kraft.

Kommittén betonar att föreningen själv får avgöra om här diskuterade kontrollklausuler skall införas i stadgarna. Vi vill erinra om rikskooperationens sätt att bilda föreningar och att fastställa och registrera stadgar helt utan inflytande av dem som senare kommer att bo i föreningens hus. I dessa fall är det således inte fråga om något fritt val från de boendes sida. Tvärtom förhåller det sig så att i sådana föreningar får stadgeändringar inte vidtas utan HSB:s eller Riksbyggens medgivande även om alla boende skulle önska en sådan ändring. Dessutom är bostadsrättslagens bestämmelser sådana att riktigheten av länsstyrelsens registreringsbeslut inte kan ifrågasättas av andra än sakägare, vilka i dessa föreningar vid den tidpunkt då det fortfarande är möjligt att anföra besvär över registrering av stadgarna utgörs endast av anställda eller förtroendemän inom dessa organisationer.

Vi föreslår därför att lagstiftningen ändras så att den alltid garanterar de boende i bostadsrättsföreningar rätten att själva fatta beslut om stadgarnas utformning och föreningens förvaltning m m.

Visserligen kan det hävdas att ingen tvingas att bli medlem i en förening och att de boende genom ansökan om medlemskap accepterat alla stadgebestämmelser, dvs även de som begränsar de boendes eget inflytande. I en bristsituation på bostadsmarknaden kan dock bostadssökande känna sig tvingade att acceptera villkor av denna karaktär för att få en bostad överhuvudtaget. Dessutom är de bostadssökandes kunskaper om stadgefrågor ofta mycket begränsade, i vart fall i början, och när de senare kommer underfund med hur stadgebestämmelserna begränsar inflytandemöjligheterna upplevs boendet mera som hyresboende än boende i bostadsrätt. Kommitténs förslag innebär vidare, att möjlighet skapas för införande av klausuler om hembud till andra än till bostadsrättsföreningen eller av denna anvisad person. Detta avvisar vi bestämt då det helt bryter mot den grundläggande föreningsstrukturen. I en förening skall medlemmar fritt kunna växla och utbytas. Kännetecknande för föreningar är också att de, i sista hand genom föreningsstämman, har en suverän rätt att sköta sina egna angelägenheter. En hembudsklausul av här avsett slag innebär en inblandning i verksamheten från utanför föreningen stående organ, vilka inte deltar i eller tar ansvar för föreningens verksamhet. De skulle således utan att vara medlemmar kunna påverka föreningens verksamhet. Detta bryter helt mot den kooperativa grundtanken som bär upp en ekonomisk verksamhet. Vi hänvisar till vad justitiekanslern anfört i sitt beslut över vår klagan mot länsstyrelsens registrering av stadgar för bostadsrättsförening.

Vi avstyrker förslaget att pridföreskrifter och hembudsskyldighet till kommunen skall kunna krävas som villkor för statliga lån. I andra sammanhang ( underhållsfondskommittén, stadsförnyelsekommittéerna m m) söks efter åtgärder som stimulerar till bra underhåll och upprustning. Kommitténs förslag skulle, om det genomfördes, komma att få motsatt effekt och minska föreningarnas intresse att vidta standardhöjande åtgärder. Vi har vidare tidigare i detta yttrande gett uttryck för vår uppfattning att villkoren för bostadsrättsboendet skall vara lika oavsett om det är fråga om rikskooperationen eller enskilda föreningar. Några särskilda undantag för rikskoopera-

tionen som kommittén föreslagit bör därför inte heller på denna punkt göras, om det av kommittén föreslagna tillägget till bostadsfinansieringsförordningen skulle genomföras.

Hembudsinstitutet används normalt för att skydda medlemmarnas (delägarnas) intressen i en förening, bolag och liknande. En avgörande invändning mot kommitténs förslag om att tillåta inskränkningar i den fria överlåtelseätten är att de ingalunda har ett sådant syfte utan i stället är bostadspolitiskt och fördelningspolitiskt betingade. Förslaget medför att de grundläggande förutsättningarna för bostadsrättsformen kommer att rubbas i ett par väsentliga avseenden (den enskildes rätt till andel i ev värdestegring likaväl som risktagande vad gäller värdeminskning och föreningarnas självbestämmanderätt). De allvarliga konsekvenserna härav har kommittén tydligen varit beredd att acceptera, trots att förslaget inte på något sätt kan bidra till att man kommer tillrätta med den bakomliggande orsaken till höga överlåtelsepriser - i de få fall sådana förekommer - nämligen att efterfrågan på bostadsrätter är större än tillgången. Vad gäller de fördelningspolitiska aspekterna kan dessa - som kommittén själv anför - hanteras i annan ordning.

Vi finner slutligen kommitténs förslag till skriftligt överlåtelseavtal väl motiverat och tillstyrker därför förslaget.

Sammanfattning

Vi redogör inledningsvis i detta yttrande för vår syn på bostadspolitikens mål och medel och särskilt över bostadsrätten som boendeform. Vi delar alla de grundläggande värderingar som bostadsrättskommittén enligt direktiven haft att arbeta efter och tillstyrker åtgärder som underlättar för de boende att bilda föreningar och förvärva sitt hus.

Vad gäller förslagen till föreningsbildning och andra organisatoriska frågor avstyrker vi den föreslagna regeln om 2/3 majoritet för beslut om fastighetsförvärv, förslaget att beräkningen av lägenheterna skall omfatta lokalerna i huset, förslaget att undanta de rikskooperativa organisationerna från majoritetsregeln vid frivilliga förvärv samt kravet på definitiv ekonomisk plan och intyg som villkor för föreningsbildning och fastighetsförvärv. Vi lämnar konkreta förslag till hur åtgärderna bör utformas för att bäst underlätta för hyresgästerna att bilda förening och förvärva sin fastighet.

Vi tillstyrker införande av förköpsrätt för hyresgäster i form av hembudsskyldighet för den enskilde fastighetsägaren men föreslår vissa förenklingar i förfarandet. Vi avstyrker förslagen till undantag från hembudsskyldigheten med hänsyn till ägare samt för staten som förvärvare.

Vi efterlyser ett klart uttalande från statsmakterna att kommunerna och de kommunala bostadsföretagen bör välvilligt bemöta de boendes önskemål om majoriteten av de boende i huset önskar bilda en förening och förvärva huset. Vi avstyrker förslaget att kommunen skall avgöra huvudmannaskapet för föreningar och hävdar att föreningarna själva skall avgöra om den skall ha någon huvudman överhuvudtaget, och i så fall vilken, och hur stadgarna skall utformas.

Vi delar inte kommitténs uppfattning att förslaget vad gäller finansiering av fastighetsförvärv skall begränsas till föreningar utan fördelade lån. Vi accepterar inte heller att kommunerna som villkor för övergång ges rätt att kräva finansiering utan fördelade lån.

Vi tillstyrker förslaget till förbättring av bostadsrättens kreditvärde men anser ytterligare åtgärder önskvärda. Vi avstyrker bestämt förslaget till ändring av 14§ BRL, med innebörd att klausuler om hembudsskyldighet kombinerade med pris-kontroll skall kunna införas i stadgarna. På denna punkt hänvisar vi bl a till vad justitiekanslern anfört i sitt beslut beträffande bostadsrättsföreningar som ekonomiska föreningar med syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intresen.

32 STOCKHOLMS KOOPERATIVA BOSTADSFÖRENING (SKB)

SKB som bedrivit sin verksamhet sedan 1916, tillhör det slag av bostadsföreningar som beskrivs i 79 § bostadsrättslagen och som enligt övergångsbestämmelserna till lagen har erhållit medgivande att fortsätta. SKB driver och utvecklar sin boendeform utifrån principen att bostaden inte får vara ett spekulationsobjekt.

SKB har under de senaste åren allt mer uppmärksamats vilket resulterat i en stor tillströmning av nya medlemmar. Anledningen härtill bedöms vara att SKB representerar en attraktiv boendeform.

SKB har beslutat inrätta särskilda kvartersråd i avsikt att öka boinflytandet. Beslutet bygger bland annat på uppfattningen att de boendes medverkan är nödvändig för en god bostadsmiljö och att det är de boende själva som bäst vet vad som fungerar bättre eller sämre. Systemet med kvartersråd avses utgöra ett komplement till det redan från föreningens bildande gällande boinflytandet på bostädernas inre underhåll. SKB:s strävan är att ge hyresmedlemmarna största möjliga direktpåverkan i huset och bostadsområdet. Föreningen finner det angeläget att engagera de boende i förvaltningen genom information, samrådsförfarande och dylikt även om det innebär djupgående förändringar av föreningens arbetssätt och organisation. Hyressättningen sker i samråd mellan styrelsen och ett av föreningsstämman tillsatt hyresutskott. Solidarisk hyressättning kommer att tillämpas så snart en tillsatt grupp för bovärdessklassning genomfört sitt arbete.

Enligt SKB:s mening bör hyresrätten, som för den boende utgör den minst spekulationsintressanta boendeformen, bibehållas och utvecklas. Någon ombildning av hyreshus till bostadsrätts-hus bör därför inte ske. Ett ökat ekonomiskt ansvarstagande genom en låg insats, överkomlig för alla, har dock under föreningens 65 år visat sig vara mycket positiv. Bland annat har omflyttning, slitage och förstörelse hållits på en mycket låg nivå. Hyresrättskooperation i den av SKB bedrivna formen bör därför ses som ett bättre alternativ än bostadsrätten, där

tillgång på pengar spelar en avgörande roll för vem som i fortsättningen skall få bo i lägenheten vilket skapar både spekulation och oönskad boendesegregation.

SKB hänvisar till "Motion 1979/80:1618 av Lars Ulander och Oskar Lindkvist om översyn av bostadsrättslagen i syfte att vidga möjligheterna till hyresrättskooperation" och ansluter sig till motionärernas uppfattning att hyresrättskooperationens ställning ytterligare bör övervägas med syfte att bedöma möjligheterna till ett undantag i 79 § bostadsrättslagen för en spekulationsfri hyresrättskooperation under kommunal insyn. SKB förutsätter att regeringen tar initiativ med anledning av det beslut som riksdagen har fattat.

Såvitt SKB har kunnat finna är det tillräckligt med en modifiering av det i 79 § bostadsrättslagen intagna förbudet mot att upplåta andelsrätt med vilken följer rätt att för begränsad tid hyra bostadslägenhet. SKB föreslår att denna paragraf kompletteras med ett nytt stycke med följande lydelse: "Första stycket gäller inte i fråga om för uthyrning av bostadslägenheter bildad förening, om från föreningens bildande i styrelsen ingår minst en av kommunen utsedd ledamot jämte suppleant."

För att bättre utforma hyresrättskooperationens verksamhet i övrigt bör ändringar göras främst i 12 kap. 15 § och 19 a § jordabalken samt i bostadsfinansieringsförordningen.

### 33 HYRESGÄSTERNAS RIKSFÖRBUND

#### Allmänt

Enligt direktiven skulle bostadsrättskommitténs arbete ge förutsättningar för ett ökat hyresgästinflytande genom en övergång från hyresrätt till bostadsrätt i betydande omfattning. I kommitténs direktiv har alltså inte ingått att utreda andra möjligheter att ge hyresgästerna ett inflytande över sitt boende. Hyresgästernas Riksförbund måste därför beklaga att en bedömning av utredningsarbetets resultat leder till slutsatsen att förslagen inte kommer att medverka till bättre inflytande för hyresgästerna, annat än i mycket begränsad omfattning. Förbundet kan inte acceptera inställningen att en övergång till äganderätt eller bostadsrätt är en förutsättning för att skapa inflytande för hyresgästerna. Utgångspunkten måste vara att det är boendet och inte ägandet som inflytandet skall utgå ifrån. Den pågående utvecklingen av boinflytandet i de allmännyttiga bostadsföretagen visar att de är fullt möjligt att

radikalt förbättra hyresgästernas möjligheter till inflytande över förvaltningen av sina bostadsområden. Detta kan ske utan att man behöver ändra ägarförhållandena.

En omfattande övergång från hyresrätt till bostadsrätt för att öka inflytandet kan inte heller motiveras med stöd av de undersökningar som gjorts. Aktiviteten i de flesta bostadsrättsföreningar är relativt låg och intresset för ombildning finns framför allt i attraktiva lägen i storstadsområdena. Intresset för bostadsrätten tycks styras mer av möjligheten att få en relativt låg boendekostnad nu eller i framtiden, bl a därför att bostadsrättsföreningen inte deltar i den solidariska hyresfördelningen, och möjligheten att göra värdestegringsvinster än av intresset att få mer inflytande över sitt boende.

Oaktat ovanstående menar förbundet att vissa av kommitténs förslag kan få positiva effekter på bostadsmarknaden genom att regler för hur ombildningar skall gå till kommer till stånd. Tillsammans med de av kommittén tidigare föreslagna och av riksdagen beslutade skyddsreglerna för kvarboende hyresgäster kan de nu lämnade förslagen medverka till att stärka ställningen för de hyresgäster som har begränsade ekonomiska möjligheter eller inte vill delta i en bostadsrättsbildning.

#### Föreningsbildning och andra organisatoriska frågor

Det framgår klart av kommitténs förslag att en ombildning till bostadsrätt kräver stora insatser från hyresgästernas sida av såväl administrativ som teknisk, ekonomisk och juridisk art. Ett övertagande av en fastighet som är i behov av reparation eller ombyggnad innehåller också många osäkra faktorer. I de fall där en ombildning är aktuell kan, enligt förbundets mening, alltför stora risker för hyresgästerna undvikas om föreningsbildningen sker genom någon av de rikskooperativa bostadsrättsorganisationerna HSB och Riksbyggen.

Kommittén föreslår att för en övergång till bostadsrätt skall gälla att hyresgästerna i minst två tredjedelar av de utthyrd lägenheterna engagerar sig i bostadsrättsföreningen som medlemmar och fattar beslut om fastighetsförvärv för ombildning på en föreningsstämma. Förbundet anser att det är mycket angeläget att detta förslag genomförs. Att en klar majoritet är för en ombildning är inte minst viktig för att de hyresgäster som vill fort-

sätta att hyra sin lägenhet efter att en bostadsrättsförening bildats skall uppleva en någorlunda trygg situation.

Turordningen mellan de boende som önskar återflytta efter en ombyggnad kan bli ett problem om antalet lägenheter reducerats. I det fall ombyggnaden sker i samband med ombildning och vissa hyresgäster vill bo kvar med hyresrätt, kan en komplicerad situation uppstå. Enligt kommittén måste i dessa fall föreningens intresse av att kunna genomföra ombyggnaden väga tungt. Förbundet anser emellertid att det klart måste slås fast att ingen boende vid skälighetsprövningen skall komma i bättre eller sämre läge på grund av sitt val av bostadsrätt eller hyresrätt.

#### Förvärv av enskilt ägd fastighet

Hyresgästernas Riksförbund tycker det är rimligt att hyresgäster som är överens om att bilda bostadsrättsförening ges möjlighet att förvärva fastigheten de bor i då denna är till försäljning. För bostadsmarknaden kan detta få den positiva effekten att åtminstone marginellt förhindra dåliga fastighetsägare att komma i besittning av bostadsfastigheter. Kommittén föreslår att hyresgästerna skall ges en förköpsrätt som består i att en fastighetsägare, som vill sälja sin fastighet, är skyldig att hembjuda fastigheten till en förening som hyresgästerna bildat. Förbundet kan acceptera förslaget men tror att det kan bli ett tungrott och komplicerat förfarande som de enskilda hyresgästerna kan ha svårt att överblicka.

En förköpsrätt för hyresgästerna kan komma i konflikt med kommunens förköpsrätt. Kommittén anför att kommunens förköpsrätt skall bestå, även om hyresgästerna förvärvar fastigheten genom eget förköp. Å andra sidan anför kommittén att det i allmänhet måste anses obilligt om kommunen utövar sin förköpsrätt när hyresgästerna har förvärvat fastigheten genom eget förköp. Denna vacklande hållning kan förbundet inte acceptera. Det måste klart slås fast att kommunens förköpsrätt skall kvarstå ograverad även i det fall hyresgästerna har köpt fastigheten genom förköp.

Ett smidigare sätt att lösa problemet med dubbla förköpsrätter och det komplicerade förfarandet vid hyresgästernas förköpsrätt kan vara att utvidga kommunens förköpsrätt så att den gäller alla typer av flerbostadshus. Om hyresgästerna i fastigheter som berörs av förköp anmäler sitt intresse att ta över fastigheten kan kommunen i sådana fall medverka till detta. Förfarandet blir lättare för hyresgästerna och kommunen kan styra socialt motiverade ändringar av upplåtelseformer i olika bostadsområden.

En omfattande ombildning av privata fastigheter i attraktiva lägen kan lätt leda till ett segrerat boende. Kommunen bör därför ha en möjlighet att pröva lämpligheten av förvärvet utan att behöva tillgripa förköpsrätten, då en bostadsrättsförening på frivillig väg förvärvar en privat fastighet. Förvärvslagen bör därför utvidgas så att den ger möjlighet för kommunen att hindra förvärv av bostadsrättsföreningar då ett sådant förvärv skulle få negativa bostadssociala konsekvenser.

#### Förvärv av allmännyttigt ägd fastighet

Redan i inledningen framhöll förbundet att den utveckling av boinflytandet i de allmännyttiga bostadsföretagen som nu pågår klart visar att det är fullt möjligt att radikalt förbättra hyresgästernas möjligheter till inflytande över förvaltningen av sina bostadsområden. Detta kan ske utan att man behöver ändra på ägarförhållandena. En helhjärtad satsning från kommunerna på att behålla de allmännyttiga bostadsföretagen i sin ägo och att åstadkomma för boinflytandet gynnsamma förändringar i företagens organisation och förvaltningsrutiner är den snabbaste och effektivaste vägen att stärka inflytandet för den hälft av landets hyresgäster som bor i detta bestånd. En snabb sådan utveckling kan också bli banbrytande för boinflytande i de hyresfastigheter som ägs av enskilda. Den vägen att stärka hyresgästinflytandet tryggar också den unika bostadssociala tillgång som vårt land har i det relativt stora och allsidigt inriktade allmännyttiga bostadsbeståndet. I stället för att sälja ut sitt bostadsbestånd finns det skäl för kommunerna att i framför allt äldre stadsdelar utöka sitt bestånd av fastigheter.

Mot den ovan tecknade bakgrunden är det beklagligt att kommittén inte har kunnat ta klar ställning för att kommunerna bör behålla sina fastigheter och aktivt verka för ökat boinflytande för hyresgästerna.

#### Överlåtelse av bostadsrätt

Vid sidan av de allmännyttiga bostadsföretagen utgör de rikskooperativa bostadsrättsföreningarna grundstenar i den socialt inriktade bostadsförsörjningen. Under senare år har emellertid överlåtelsevärdena på bostadsrätter liksom på småhus stigit till en nivå som såväl från allmän fördelningssynpunkt som från bostadssocial utgångspunkt är förkastlig. Det är mycket angeläget att samhället kommer tillrätta med de överpriser som idag finns på såväl småhus som bostadsrättslägenheter. Kommittén föreslår att länsbostadsnämnden som villkor för bostadslån skall kunna kräva att prisföreskrifter tas in i stadgarna för nybildade föreningar för en tid av högst fem år. Hembud för lösen av kommunen skall kunna föreskrivas som villkor för upptagande eller övertagande av statliga lån i kombination med prisföreskrifter. Förbundet anser att förslaget till prisföreskrift är positivt. Men förekomsten av överpriser och risken för spekulation är inte begränsad till den första upplåtelse tiden. För att prisföreskriften skall få önskvärd effekt får den därför inte begränsas till fem år utan bör gälla tills vidare, med möjlighet för länsbostadsnämnden att förändra eller avskaffa prisföreskriften endast då särskilda skäl föreligger.

#### Sammanfattning

Sammanfattningsvis anser Hyresgästernas Riksförbund att kommitténs förslag kan få positiva effekter på bostadsmarknaden genom att regler för hur ombildningar skall gå till kommer till stånd. När ombildning är aktuell kan alltför stora risker för hyresgästerna undvikas om föreningsbildningar sker genom någon av de rikskooperativa bostadsrättsorganisationerna HSB och Riksborgen. Vad gäller förvärv av allmännyttigt ägd fastighet anser förbundet att den utveckling av boinflytandet i de allmännyttiga bostadsföretagen som nu pågår klart visar att hyresgästernas inflytande över förvaltningen kan förbättras radikalt utan att ägarförhållandena behöver ändras. Förbundet beklagar att kommittén inte har kunnat ta klar ställning för att kommunerna

bör behålla sina fastigheter och aktivt verka för ökat boinflytande för hyresgästerna.

34 SVERIGES FASTIGHETSÄGAREFÖRBUND

Inledning

Fastighetsägareförbundet anser, att kommittén inte påvisat ett tillräckligt behov av lagstiftning om förköpsrätt för de boende och om hembudsskyldighet för bostadsrättshavare. Förbundet avstyrker därför dessa förslag. Vi anser också, att kommittén inte i erforderlig omfattning belyst förslagets konsekvenser för enskild fastighetsförvaltning. Däremot behandlas i ett helt kapitel vilken inverkan förslaget kan få vid ombildningar i de kommunala bostadsföretagen. Detta belyses dessutom i ett vidlyftigt bakgrundsmaterial som kommittén låtit ta fram.

Kommittén har initierat omfattande utredningar och studier för att få fram material om de kommunala bostadsföretagen. De privata

fastighetsägarna representerar ungefär lika stort fastighetsbestånd. Det är enligt vår mening nödvändigt att även ingående analysera förslagets konsekvenser för enskild hyreshusförvaltning under förutsättning att man anser en konkurrens på hyresmarknaden önskvärd. Lönsamheten inom enskild bostadsförvaltning har försämrats påtagligt under senare år. På grund härav är det en överlevnadsfråga för branschen att ny lagstiftning inte medför att villkoren för den enskilda sektorn försämrats ytterligare. Förbundet anser därför, att en eventuell lagstiftning måste föregås av en allsidig analys, som även omfattar förslagets långsiktiga effekter för den enskilda sektorn. Bl a bör de faktorer som tas upp i avsnitt 5.4 belysas även för enskild fastighetsförvaltning. Konsekvenserna ur sysselsättningsynpunkt och för företagets förvaltningsorganisation blir desamma oavsett vem som är ägare till företagen.

I bostadsministerns direktiv till kommittén framhålls, att det är angeläget att skapa bättre möjligheter för enskilda att äga sin bostad. Med denna utgångspunkt borde bostadsrättskommittén givit de boende samma möjlighet att förvärva sin lägenhet oavsett om de hyr av ett kommunalt eller enskilt bostadsföretag. Den föreslagna förköpsrätten uppfyller inte detta krav, eftersom det i praktiken endast är enskilt ägda hyreshus som bjudes ut på marknaden. Denna ojämlika behandling av de boende blir än mer påtaglig genom att de kommunala företagens försäljningar i lagförslaget undantages från förköpsrätten.

Vi anser det principiellt felaktigt, att huvudmannskapet vid kommunalt ombildade fastigheter skall avgöras av respektive kommun. Varje förening skall själv avgöra om den skall ha någon huvudman, i så fall vilken och även hur stadgarna skall utformas. Principen för föreningsfrihet skall naturligtvis gälla även för bostadsrättsföreningar.

Enligt förbundets uppfattning kan hyresgästernas förköpsrätt inte förväntas medföra ett ökat antal övergångar. Däremot innebär förslaget en ökad byråkrati, som inte är till gagn för någon av parterna i en övergång.

Enligt kommittén får det enligt grunderna för bostadsrättslagen anses följa, att minst fem lägenheter skall ingå för att en förening bildning skall kunna komma till stånd. Detta innebär, att man utesluter en stor del av det befintliga hyreshusbeståndet. Vi anser det angeläget, att även de boende i mindre hyreshus får möjlighet att övergå till bostadsrätt. Även i denna fråga bör de regler de inblandade parterna har att ta hänsyn till vara likartade. Enligt riksskatteverkets föreskrifter för schablontaxering krävs endast att det är minst tre bostadslägenheter som ingår i föreningen.

Utredningens förslag främjar inte heller en omvandling på fastighetsägarinitiativ. Redan tidigare förslag med förbud mot dubbelupplåtelser, som numera lett till lagstiftning försvårar seriöst organiserad omvandling genom de finansiella hinder som skapas mot god anslutning. Genom BR Fastighetsgaranti AB:s verksamhet har numera skapats ett organ för kompetent rådgivning för fastighetsägarna och för erforderliga garantier för de boende i samband med ombildningar. Härigenom bör rimligen också statsmakternas intresse av att övergångarna sker på ett seriöst sätt tillgodoses.

Kommittén har tagit fram ett omfattande bakgrundsmaterial. I detta material har ej framkommit något som kan påvisa, att man bör förorda ett system med tvångsinstrument typ förköpsrätt. Det är tvärtom så, att intresset för försäljning till bostadsrättsföreningar har - inte minst i Stockholm - varit stort bland enskilda fastighetsägare.

Beträffande övriga kommentarer till kapitel 2 hänvisas till det särskilda yttrande, som avgivits av experterna Arne Näverfelt och Per Tornée s. 313-315 st 1 (nedan kallat "särskilda yttrandet").

Förbundets yttrande har i det följande begränsats till kapitel 4, 6 och 8, som särskilt berör vår verksamhet.

#### Förvärv av enskilt ägd fastighet (kap. 4)

Som bakgrund till vår uppfattning rörande detta kapitel hänvisas till "särskilda yttrandet" s. 316 f.

Vi avstyrker den föreslagna förköpsrätten. Kommitténs förslag till förköpsrätt för hyresgäster kan nämligen inte förväntas medföra ökat antal övergångar till bostadsrätt. Nettoeffekten torde i stället bli ytterligare byråkrati och ökade administrativa kostnader för de boende, fastighetsägarna och samhället.

Om statsmakterna trots allt överväger att genomföra förslaget, förutsätter det enligt vår mening väsentliga förändringar. Dessa bör grundas på de krav som anges i "särskilda yttrandet" s. 317 punkt D st 2. Härutöver måste gälla att fastighetsägarens ekonomiska ställning ej får försämrats. Detta innebär att lagförslaget måste kompletteras med regler som håller fastighetsägaren ekonomiskt skadeslös, om förfarandet drar ut på tiden eller om fastighetspriserna sjunker under handläggningstiden.

Vi anser det terminologiskt felaktigt att tala om förköp för hyresgästerna. Ett förköp innebär att ett bindande avtal redan träffats (jfr Kommunala förköpslagen). Det är i stället fråga om en förtursrätt. Den föreslagna lagen bör därför ha rubriken "Lag om förtursrätt för bostadshyresgäster".

Förslaget innebär att det kommer att förflyta avsevärd tid innan köpet blir klart. I bilaga A redovisas ett exempel, av vilket framgår att det kan gå ca 1½ år, innan ett förköpsärende är slutgiltigt avgjort genom bostadsdomstolen. Är hyresgästerna inte intresserade, innebär det ändock att fastighetsägaren vid en försäljning har att ta hänsyn till den kommunala förköpsrätten samt lagen om förvärv av hyresfastighet m m. Det är alltså inte orealistiskt att det kan ta cirka 3-4 år från hembudet till dess säljaren slutgiltigt avyttrat fastigheten.

Vi vill i detta sammanhang peka på vad kommittén bl a anfört rörande tidsfrister i förköpslagen (s. 170):

"Vi vill här erinra om den tremånadersfrist som gäller enligt den kommunala förköpslagen och som motiveras av säljarens och köparens intresse av att köpet inte hålls svävande under alltför lång tid. Senast i samband med vissa ändringar i förköpslagen år 1979, uttalade departementschefen att hon inte var beredd att förlänga fristen".

Samma synsätt skall naturligtvis finnas i alla regler av motsvarande karaktär. Det är även viktigt att påpeka, att det ibland är nödvändigt av likviditetsskäl, arvsfall m m att avyttra fastigheter. Enligt de nu föreslagna reglerna kommer det ibland att bli så långa tidsutdräkter och oklara förutsättningar vid försäljning av en fastighet, att svåra problem - t o m konkurser - kan bli konsekvensen. Den tidsutdräkt som kommitténs förslag medför kan därför inte accepteras.

Enligt kommitténs förslag får fastighetsägaren, om hyresgästernas förköpsrätt har förfallit, överlåta fastigheten till tredje man under förutsättning "att priset inte är lägre eller villkoren för överlåtelsen sammantagna avsevärt ogynnsammare för fastighetsägaren än vad som angivits i hembudet". I tider med stagnerande fastighetspriser kan det finnas anledning för fastighetsägaren att efter hembudstillfället sälja fastigheten till något lägre pris. Orsaken kan också vara en mindre brist som uppkommit på fastigheten. Det är då inte rimligt, att fastighetsägaren skall göra om hembudsproceduren. Lagtexten måste därför formuleras på sådant sätt att ordet "avsevärt" även syftar på priset.

#### Intresseanmälan

Intresseanmälan skall enligt betänkandet avlämnas till inskrivningsmyndigheten av en bostadsrättsförening eller en annan förening. Innan en intresseanmälan avlämnas, krävs enligt förslaget endast att föreningen är bildad och att styrelsen intygar, att mer än 50% av antalet hyresgäster har förklarat sig intresserade av en övergång till bostadsrätt. Detta är inte acceptabelt. De hyresgäster som visar sig positiva behöver, enligt förslaget, inte ta ställning till om det för dem är realistiskt att överhuvudtaget medverka vid en övergång. Det är inte heller säkert att de får tillgång till ett sådant material, att de kan göra erforderliga bedömningar. Detta kan leda till att boende får förväntningar och ställer krav, som sedan är orealistiska. När det blir aktuellt med en övergång, finns också stor risk för att denna leder till tvister, oväntade kostnader och besvikelser.

Innan en intresseanmälan görs kan det vara lämpligt att hyresgästerna har låtit besiktiga fastigheten och därigenom fått en redovisning av

dess underhållsstandard. Vidare bör eventuella reparationsåtgärder ha planerats och kostnadsberäknats.

För att klara av dessa förberedelser krävs, att hyresgästerna är beredda att anlita erforderlig sakkunskap och att också bestrida erforderliga utredningskostnader. Syftet med förberedelsen skall bl a vara att tillvarata de boendes ekonomiska intressen genom att nog redovisa de ekonomiska förutsättningarna, samt att hyresgästerna genom förfarandet får fram så mycket underlag att de, när hembudet ges, snabbt kan fatta beslut. Det är därför naturligt att låta bostadsrättsföreningen (= en ekonomisk förening) vara det enda föreningsalternativet. Det är också viktigt att påpeka, att om det först bildas en ideell förening, är det inte sedan säkert att bostadsrättsföreningen vill överta de skyldigheter som den ideella föreningen ådragit sig. Det är också viktigt, att den som engagerats som sakkunnig skall veta att uppdragsgivaren inte är en förening, som plötsligt upplösts. Genom att enbart acceptera en föreningsform vinner man också kontinuitet i hela förberedelse- och övergångsproceduren.

Man bör naturligtvis även undvika att det bildas en mängd bostadsrättsföreningar, som ej är nödvändiga. Som påpekats i "särskilda yttrandet" (s. 318) kan man lösa detta problem genom en mindre ändring av 65 § bostadsrättslagen.

#### Hembud, bevakning och antagande av hembud

Enligt förslaget skall fastighetsägare - om gällande intresseanmälan finns antecknad - skriftligen hembjuda fastigheten till hyresgästerna. Detta skall ske genom delgivning av hembudet till föreningen. Föreningen skall sedan, om den accepterar, skriftligen bevaka förköpsrätten till fastighetsägaren och därefter, om man så önskar, antaga hembudet.

Detta innebär att

- a) Intresseanmälan Sändes till inskrivningsmyndigheten för anteckning.

- |    |           |   |
|----|-----------|---|
| b) | Hembud    | Delgives föreningen.                                    |
| c) | Bevakning | Anmäles till fastighetsägaren genom rekommenderat brev. |
| d) | Antagande | Anmäles till fastighetsägaren genom rekommenderat brev. |

Kommitténs förslag är enligt vår uppfattning oklart vad gäller det administrativa förfarandet. Beträffande förbundets uppfattning om hur detta i stället bör utformas och de tidsfrister som bör gälla, ansluter vi oss till det som framförs i det "särskilda yttrandet" s. 319-320.

Även om kommitténs förslag till hembuds förfarande förenklas, kommer det att ta ansemlig tid i anspråk. Det kan inte anses rimligt, att en fastighetsägare under hela denna tid betages möjligheten att träffa avtal om försäljning. För att inte en död hand skall läggas över fastighetsmarknaden är det därför nödvändigt, att en fastighetsägare - på sätt kommittén föreslår (s. 188 f) - har möjlighet att träffa ett villkorligt avtal. Ett sådant bör också underlätta hyresgästernas bedömning av villkoren i ett lämnat hembud.

Vi anser att rätten till villkorad försäljning är av sådan vikt, att den bör komma till uttryck i själva lagtexten.

#### Obillighetsregeln

Förbundet anser att hyresgästernas förköpsrätt inte får innebära, att fastighetsägarens förmögenhetssituation påverkas. I annat fall får förköpsinstitutet karaktär av ett expropriationsförfarande, vilket uppenbarligen strider mot tankarna i direktiven.

Som framhålles i betänkandet (s. 185) är det många gånger från affärsynpunkt av särskild vikt för en fastighetsägare att kunna sälja flera fastigheter samtidigt. Ett fastighetsbestånd kan sammantaget representera ett visst marknadsvärde, men uppdelat vara av mindre värde. Detta kan bero på en rad faktorer som att beståndet sammantaget innehåller en lämplig blandning av lokaler och bostäder samt en väl avvägd lägenhetssammansättning, att förvaltningen erbjuder sysselsättning för viss personal, att fastigheterna genom sin inbör-

des belägenhet med fördel kan förvaltas gemensamt o s v. I stor utsträckning är detta argument som anförs i kapitel 5 mot en icke planmässig försäljning av kommunala hyresfastigheter. På samma sätt som de kommunala företagen har inte minst större fastighetsägare (bl a försäkringsbolagen) ett legitimt intresse av att bedriva förvaltningen i sammanhållna enheter.

Det ovan anförda medför, att obillighetsregeln förutom att beakta överlåtelse till närstående o dyl alltid måste se till fastighetsägarens intresse att bibehålla oförändrad förmögenhetsställning bl a genom rätt till "blockförsäljningar". Förbundet anser detta vara en grundläggande rättssäkerhetsfråga som bör komma till uttryck i lagtexten. Kravet på oförändrad förmögenhetsställning måste också gälla oavsett hyresgästernas intresse och vidtagna förberedelser (jfr betänkandet s. 185).

Den kommunala förköpsrätten förhindrar inte på samma sätt som den här föreslagna lagstiftningen överlåtelse av hela fastighetsbestånd. Genom förslaget skapas en "expropriationsliknande" situation. Förbundet vill dock inte - bl a av de skäl som redovisas i betänkandet - förorda en utvidgad kommunal förköpsrätt.

När det gäller undantag för slätköp o dyl ansluter sig förbundet till kommitténs överväganden (s. 195 f).

#### Majoritetsregler

I betänkandet nämnes ett flertal majoritetsregler. Kommittén föreslår sålunda att minst 50% av hyresgästerna vid en intresseanmälan skall ha förklarat sig intresserade av en övergång. Det är enligt vår mening viktigt, att man inte har olika majoritetsregler under övergångsförfarandet och att de inblandade endast behöver känna till en sådan regel och hur den skall tillämpas. Det är också väsentligt, att man redan i samband med en intresseanmälan klarar ut att föreningen uppfyller kraven på en "äkta" bostadsrättsförening.

I nedanstående sammanställning redovisas vissa majoritetsregler som skulle bli aktuella i samband med en ombildning.

Flertalet uthyrda lägenheter	Intresseanmälan.
2/3 av de uthyrda lägenheterna	Bevakning av hembud.

2/3 av de uthyrda lägenheterna	Antagande av hembud.
2/3 av de uthyrda lägenheterna	Om bostadsrättsförening skall besluta om att en fastighet skall förvärfvas för övergång till bostadsrätt.
Minst 50% av <u>bostadslägenheterna</u> tecknas för upplåtelse med bostadsrätt	Vad som erfordras för att de förmånligaste statliga bostadslånen skall utgå (s. 111).
60 % av taxeringsvärdet/hyresvärdet hänfört till <u>bostadslägenheter</u>	Vad som erfordras för att föreningen skall bli schablonbeskattad (betänkandet s. 111 jfr vad skattehandboken /Geijer m fl Skattehandbok 1 1977 s. 201/ anvisar att det fordras för att föreningen skall uppfylla kraven för schablonbeskattning).

Av det ovan redovisade framgår, att det är ett flertal olika majoritetsregler som parterna har att ta hänsyn till. Vi anser det nödvändigt att reglerna blir lika.

I de fall den fastighet, som skall förvärfvas av föreningen, har ett blandat användningssätt med både bostadslägenheter och kommersiella lokaler, bör majoritetsreglerna utformas så att de enbart tar hänsyn till bostadslägenheter.

#### Förlust av förköpsrätt

Enligt den föreslagna lagtexten finns ingen tidsgräns för bostadsrättsföreningen från antagandet av hembudet till undertecknande av köpehandlingar. Detta kan komma att leda till tidsutdräkt och tvister. Förslaget måste därför - om det skall genomföras - omarbetas i denna del. Ett sätt att förenkla förfarandet är att bostadsrättsföreningens antagande av hembud görs bindande (jfr "särskilda yttrandet" s. 320).

#### Finansiering av fastighetsförvärv (kap. 6)

Med anledning av vad som framförts i betänkandet vill förbundet in-

ledningsvis framhålla att det redan införts en intäktsbeskattning som motverkar bildandet av bostadsrättsföreningar med "strimlade" lån. Det förslag till reformerad inkomstbeskattning som nyligen lagts, torde också verka dämpande på benägenheten att sträva efter denna typ av lån. Det bör också framhållas, att inte någon av de intressenter som presenteras på s. 46-56 i betänkandet arbetar aktivt för att främja ifrågavarande finansieringsform.

Det är angeläget, att man söker finna goda finansieringsmöjligheter. Vid förvärv av fastigheter med upprustningsbehov finns idag redan tämligen goda möjligheter. Det förslag till finansiering som kommittén framlagt vid förvärv utan upprustningsbehov innebär, att bostadsrättsförening skall kunna erhålla ett lån upp till i vart fall 75% av uppskattningsvärdet. Detta tillstyrkes.

Köpeskillingen uppställs av säljaren. Man har ringa anledning förmoda, att säljaren skulle vilja förvandla en del av köpeskillingen till kapitalmarknadsrevers. Genom förslagets utformning i denna del kommer låneformen enligt vår mening inte att få någon större ekonomisk betydelse, eftersom det inte torde vara attraktivt för merparten av fastighetsägarna att behöva köpa kapitalmarknadsreverser.

#### Överlåtelse av bostadsrätt (kap. 8)

Av betänkandet framgår att de mer påtagliga prisstegringar som skett på bostadsrätter är koncentrerade till vissa lokalt starkt avgränsade marknader. Något behov av priskontroll och möjlighet till hembudsskyldighet föreligger därför inte. Förbundet avstyrker de föreslagna ändringarna i 14 § bostadsrättslagen.

#### Sammanfattning

Fastighetsägareförbundet anser att kommittén har försummat att lägga fram förslag, som stimulerar såväl stora som små fastighetsägare till att omvandla hyresrätter till bostadsrätter.

Förslaget till förköpsrätt och prisreglering bygger på felaktiga grunder och förbundet anser, att kommittén dragit felaktiga slutsatser av bakgrundsmaterialet.

Förslaget till förköpsrätt avstyrkes, eftersom det utformats på ett sådant sätt, att det skapar oreda och stor risk för tvister. Det kommer dessutom att bli administrativt svårhanterligt.

Förslaget till hembudsskyldighet avstyrkes. Bakgrundsmaterialet visar ej att behov av prisreglering finns. En prisövervakning försämrar bostadsrättsmarknadens funktion och minskar rörligheten. Detta är ej till gagn för inblandade parter och kommer ej att stimulera till en ökad övergång till bostadsrätt.

35 SVERIGES ALLMÄNNYTTIGA BOSTADSFÖRETAG (SABO)

1. Utredningens förslag

Kommittén konstaterar i sitt slutbetänkande att de övergångar som hittills skett inte i någon större utsträckning har planerats eller styrts av samhället. Utredningen konstaterar därför, mot bakgrund av dessa erfarenheter, att det inte finns några skäl som talar för att samhället ska acceptera en övergång från hyresrätt till bostadsrätt på villkor som fastighetsmarknadens parter själv anger.

Utredningen lämnar ett antal förslag som har till syfte att främst tillgodose de framtida bostadsrättshavarnas intresse inom ramen för det kommunala bostadsförsörjningsansvaret. De konkreta förslagen inryms främst inom nedanstående områden:

- föreningsbildning och andra organisatoriska frågor
- förfarandet vid ombildning
- finansiering av fastighetsförvärvet
- finansiering av bostadsrättsförvärvet
- kommunalt bostadsförsörjningsansvar

Beträffande bostadsrättsföreningars förvärv av allmännyttiga bostadsfastigheter anför kommittén att eventuella ombildningar bör ses mot bakgrund av ett medvetet handlingsprogram från berörda kommuners sida. Handlingsprogrammet bör därvid ha sin grund i det kommunala bostadsförsörjningsansvaret.

## 2. Kommunala ansvaret för bostadsförsörjningen

Utredningen betonar i sitt slutbetänkande att kommunen inom av statsmakterna givna ramar har ansvaret för bostadsförsörjningen på lokal nivå. Som en konsekvens därav bör eventuella ombildningar av hyresrätt till bostadsrätt vara i överensstämmelse med de kommunala intentionerna på bostadsförsörjningens område.

SABO har inte någon annan uppfattning i denna fråga. Mot den bakgrunden ställer sig organisationen mycket tveksam till den av utredningen föreslagna förköpsrätten för hyresgäster som avser att ombilda till bostadsrätt. SABO anser att en utvidgning av den kommunala förköpsrätten är ett bättre instrument för att främja bostadsförsörjningen. Kommunerna skulle därmed få en större faktisk möjlighet att fullfölja sitt ansvar för bostadsförsörjningen, bland annat med avseende på fördelningen mellan upplåtelseformerna. En självständig möjlighet för hyresgästerna till förköp och bostadsrättsbildning kan stå i direkt strid med kommunala övergripande intressen. En planlös ombildning till bostadsrätt kan allvarligt försvåra för kommunen att fylla sin uppgift för bostadsförsörjningen.

En mycket viktig uppgift för kommunerna är att komplettera och höja kvaliteten på befintliga bostadsområden. 42 % av alla lägenheter i flerbostadshus finns i den halvgamla, litet slitna bebyggelsen från 30-, 40- och

50-talen. Dessa hus har oftast en standard som inte motsvarar dagens krav på t ex energihushållning, tillgänglighet, brandsäkerhet eller en bra boende- och arbetsmiljö.

I de områden som domineras av bostadsrätter medför en förnyelse stora problem, beroende till stor del på bostadsrättslagens utformning och det faktum att en och samma bostadsrättsförening i allmänhet ej är ägare av hela bostadsområden.

Det kan t ex vara av stor betydelse för en kommun att man i ett äldre bostadsområde förändrar lägenhetssammansättningen och/eller kompletterar med nya bostäder inte minst för att utnyttja redan gjorda infrastrukturrella investeringar. I olika sammanhang kan det bli aktuellt att förändra ett områdes sociala struktur genom sammanslagning och komplettering för att ge t ex barnfamiljer en chans att bo kvar eller flytta in, och bredda underlaget för olika slag av service.

I områden som består av bostadsrätter har kommunen i praktiken ingen eller liten möjlighet att åstadkomma en förnyelse. Enskilda bostadsrättshavare kan t ex motsätta sig en sammanslagning av lägenheter eller installation av hiss genom att hänvisa till bostadsrättslagens spärrar mot väsentliga avgiftsökningar (§§ 23 och 24). Likaså innebär reglerna om besluts giltighet på föreningsstämma (§ 60) en icke obetydlig komplikation när det gäller mer genomgripande beslut.

Risken är med andra ord stor för att en nödvändig förnyelse av bostadsområden där bostadsrätt dominerar blir ytterst svår att genomföra.

### 3. Ombildning av allmännyttig hyresrätt till bostadsrätt

Kommittén har haft till uppgift att genomföra en nyanserad beskrivning av de olika aspekter som måste beaktas vid övergång från allmännyttig hyresrätt till bostadsrätt. Det redovisade materialet är dock mycket ofullständigt, trots att betydande resurser använts för olika delutredningar.

Kommittén skriver "övergångar från hyresrätt till bostadsrätt skulle, menar vi, genom initiativ från kommunernas sida, kunna bli ett väsentligt medel för att i olika avseenden utveckla och förändra bostadsmarknader med problem". Med utgångspunkt från det redovisade materialet, finns det inte underlag för denna tes.

Kommittén har inte gjort någon bedömning av hyresgästernas eventuella önskemål om ombildningar i andra bostadsområden än de attraktiva. Inte heller i övrigt redovisar kommittén något underlag som stöd för påståendet om ombildningens positiva effekter i sådana fall.

När det gäller attraktiva bostadsområden noterar kommittén att en övergång "torde såväl försämra företagets ekonomiska förutsättningar som bidra till att förstärka icke önskvärda segregationstendenser". Slutsats av detta måste bli, att kommunerna måste motverka sådana ombildningar.

Det skulle vara mycket riskabelt att basera bostadspolitiska ställningstaganden på overifierade påståenden av det slag som kommittén presenterat och som exemplifierats ovan. En diskussion om eventuell ombildning av del av eller hela det allmännyttiga bostadsbeståndet i en kommun måste i stället ha sin utgångspunkt i det allmännyttiga bostadsföretagets roll och uppgifter på bostadsmarknaden.

Bakom besluten på 1940-talet att i ökad utsträckning engagera de allmännyttiga bostadsföretagen i byggande och förvaltning av nya bostäder fanns flera motiv:

- . Företagen skulle inte följa med i konjunktur-betonade svängningar utan svara för ett jämnt årligt tillskott av nya bostäder.
- . Finansieringsstödet från staten skulle inte komma spekulativa intressen till godo.
- . Med självkostnadsbestämda hyror i ett stort allmännyttigt bostadsbestånd skulle man undvika spekulativa inslag i prissättningen.
- . Ett stort antal lägenheter skulle undandras handeln med bostäder och stanna kvar i en socialt medveten förvaltning.
- . De allmännyttiga företagen skulle ge goda förutsättningar för ett planmässigt byggande och rationell förvaltning av bostäderna.

Även om åtskilligt därefter inträffat på bostadsmarknaden och i samhället i stort rubbar inte dessa förändringar styrkan i de ursprungliga motiven.

För en fungerande bostadsmarknad behövs ett stort utbud av hyreslägenheter. Om samhället skall kunna skapa och vidmakthålla en rimlig fördelning av välfärden måste det tillse att bostäderna förvaltas på ett ansvarsfullt sätt och att givna subventioner fortlöpande kommer de boende till del. De

allmännyttiga bostadsföretagen är ett instrument för detta. Genom hyresrättsformen behöver inte någon bostadssökande avvisas som följd av att vederbörande saknar erforderligt kapital. Hyresformen möjliggör för kommunen att fortlöpande, inte enbart när huset är färdigställt, anvisa lägenheter-na till bostadssökande (genom kommunal bostadsförmedling eller regler som meddelas till bostadsföretaget om hur bostadsupplåtelse skall ske). I övriga upplåtelseformer försvinner eller minskar effekten av bostadssubventionerna vid den första överlåtelsen, eftersom säljaren normalt tillgodo-gör sig dessa i överlåtelsepriset.

I en diskussion om förändring av upplåtelseformer måste beaktas att alla upplåtelseformer har vissa brister. I detta sammanhang kan det vara befogat att påminna om några problem som är förbundna med bostadsrättsformen, så som den nu är konstruerad.

Inom bostadsrätten förekommer inte någon kostnads-utjämning mellan olika bostadsrättsföreningar. Dessa kan ha påtagligt skilda kostnadsförutsättningar, både på kapital- och driftsidan. Detta förhållande är onekligen till ekonomisk fördel för den som förvärvar bostadsrätt till lågt upplå-telse- eller överlåtelsepris i ett bostadsområde med gynnsamma förutsättningar och bor kvar under en viss tid. Dessa ekonomiska fördelar kan diskonteras vid en överlåtelse, varför effekten av givna subventioner inte längre kvarstår för kommande boende. Resonemanget är giltigt i en normal marknadssituation. I ett läge med mer eller mindre uttalad efterfrågan räknar sannolikt de flesta köpa-re med fortsatt uppvärdering av den gjorda kon-

tantinsatsen. Relativt sena erfarenheter visar å andra sidan att bostadsrättsinnehavarna kan vara ekonomiskt bundna till sin bostadsrättslägenhet och göra förluster när bostadsefterfrågan är liten. Även andra förhållanden som är knutna till bostaden, läge, social status m m påverkar prisbildningen på ett relativt komplicerat sätt.

De höga priser vid överlåtelser av bostadsrätter som uppkommit framför allt under senare år har utestängt många bostadskonsumenter från bostadsrätten som ett reellt boendeanternativ. För att förvärva en bostad med högt överlåtelsepris fordras en hög hushållsinkomst (som ofta möjliggör upptagande av personliga lån) och/eller eget kapital som täcker större delen av priset.

Visst arbete pågår inom de rikskooperativa bostadsorganisationerna för att minska vissa av dessa problem. Andra problem kan inte lösas utan genomgripande åtgärder från statsmakternas sida. Bostadsrättskommittén synes ha varit medveten om de angivna nackdelarna. Den har därför redovisat vissa förslag om prisregleringsföreskrifter och finansiering av bostadsrättsförvärv. Dessa kommer dock inte att på något mer väsentligt sätt förändra situationen i stort.

Det nyss anförda om de allmännyttiga bostadsföretagens roll och uppgifter innebär inte att dessa företag i alla avseenden är idealiska. Den allmännyttiga hyresrätten behöver utvecklas. Den viktigaste aspekten är att ge hyresgästerna möjligheter att utöva reellt inflytande över sitt boende, in-

dividuellt över den egna lägenheten och gemensamt över förvaltningen av huset och bostadsområdet.

En viktig utgångspunkt i direktiven till kommittén är betoningen av de boendes inflytande. Mycket har förändrats sedan kommitténs direktiv gavs. Då var utgångspunkten att öka hyresgästernas inflytande över sitt boende. Men i dag står de allmännyttiga bostadsföretagen inför sådana förändringar, som möjliggör ett långtgående hyresgästinflytande i gemensamma angelägenheter. Det bör i dag vara helt klarlagt att hyresgäster även kan ges ekonomiskt inflytande inom den allmännyttiga hyresrätten.

Parentetiskt bör också framhållas att under senare tid har framkommit olika forskningsresultat som klart visar att bilden av boendeaktivitet och -inflytande i bostadsrättsformen, såsom den hålls fram i debatten, ofta är starkt överdriven och idylliserande.

Med de förutsättningar som nu är knutna till bostadsrättsformen och vilka inte på något avgörande sätt rubbas av kommitténs förslag leder enligt SABOs uppfattning en ombildning av allmännyttiga hyreslägenheter till bostadsrätt till en ökande segregation. Det är nämligen ofrånkomligt att det i första hand blir de ekonomiskt och utbildningsmässigt resursstarka hyresgästerna som kommer att medverka till en omvandling. Detta styrks också på olika sätt av några av de expertrapporter som tagits fram på uppdrag från kommittén.

Det bör betonas att det förutom de negativa so-

ciala effekterna av omvandling, också finns andra tungt vägande skäl till varför ombildning av hyresrätt i allmännyttig regi till bostadsrätt icke bör komma ifråga annat än i undantagsfall.

Då inom allmännyttan en utjämnande hyressättning tillämpas, måste vid en eventuell försäljning av en fastighet priset fastställas på sådant sätt att hyresuttaget för de kvarvarande fastigheterna inte blir högre än om fastigheten hade funnits kvar i bolagets ägo.

Utredningen har inte presenterat en tillfredsställande metod att prissätta allmännyttigt ägda fastigheter på sådant sätt att kvarboende hyresgäster på sikt är garanterade att ej drabbas av eventuella försäljningskonsekvenser.

En korrekt gjord prissättning leder i det övervägande antalet fall till att köpeskillingen överstiger fastighetslånen. I många fall blir skillnaden så stor att avsevärda kapitaltillskott erfordras, genom insatser från de boende och/eller lån. Detta innebär en ansträngning av kapital/kreditmarknaden utan att bostadsbeståndet i något avseende förbättrats till gagn för de boende.

För de hyresgäster som väljer att inte köpa sin lägenhet, innebär en omvandling, att de får en reellt sämre ställning än de hade tidigare. Som kvarboende hyresgäster får de inte rösta på bostadsrättsföreningens stämmor. Dessutom innebär en omvandling för kvarboende hyresgäster att deras möjligheter till boendeinflytande kraftigt beskärs, jämfört med vad som vore fallet om fastigheten kvarstod i allmännyttig ägo. I dag har huvuddelen av de allmännyttiga bostadsföretagen tecknat avtal om boinflytande med hyresgästföreningen på orten och bedriver ett aktivt arbete för att öka hyresgästernas möjlighet till inflytande.

4. Föreningsbildning

Utredningen föreslår som krav för ombildning att minst två tredjedelar av hyresgästerna i de uthyrda lägenheterna engagerar sig i en bostadsrättsförening som medlemmar och fattar beslut om fastighetsförvärv på en föreningsstämma. Vidare föreslår utredningen att de rikskooperativa bostadsrättsföreningarna undantas från denna regel i samband med frivilliga förvärv.

Som redan framgått finner SABO inga skäl för att allmännyttigt ägda hyreslägenheter skall ombildas till bostadsrätter. Om frågan likväl övervägs, måste en bestämmd förutsättning för ombildning vara, att den accepteras av en kvalificerad majoritet av de boende. Enligt SABOs uppfattning är det orimligt om kommunen eller annan skulle kunna genomdriva en ombildning mot de boendes vilja genom att vända sig till en rikskooperativ organisation. Något undantag från kravet att minst två tredjedelar av hyresgästerna i de uthyrda lägenheterna skall stå bakom beslut om fastighetsförvärv är således inte motiverat.

Kommittén har haft boinflytande som en viktig utgångspunkt. Om de boendes uppfattning skall tillmätas något värde framstår det som inkonsekvent, om en ombildning över huvud taget i någon situation skall genomföras, om den inte stöds av en kvalificerad majoritet av de boende.

## 5. Sammanfattning

En utgångspunkt i den moderna bostadspolitiken är att kommunen inom ramen för av statsmakterna givna förutsättningar ska ha ansvaret för bostadsförsörjningen. De olika styrimstrumenten måste vara så utformade att kommunen på ett tillfredsställande sätt kan ta det ansvaret.

SABO avvisar därför den av utredningen föreslagna förköpsrätten för hyresgäster. SABO föreslår i stället en utvidgad kommunal förköpsrätt. Eventuell ombildning från hyresrätt till bostadsrätt skall ske med stöd av ett klart kommunalt ställningstagande och endast om ombildningen stöds av en kvalificerad majoritet av de boende i de uthyrda hyreslägenheterna.

SABO är mycket kritiskt mot den bristfälliga analys som utredningen utfört beträffande ombildning av allmännyttig hyresrätt till bostadsrätt. Den belysning som förutsattes i direktiven saknas. I stället redovisas ett antal överifierade påståenden. SABO avvisar åtgärder som bidrar till en omvandling av allmännyttig hyresrätt till bostadsrätt.

En utveckling av hyresgästernas inflytande har påbörjats i de allmännyttiga bostadsföretagen. I stor utsträckning kan detta ske utan nya beslut från statsmakterna. I sitt remissyttrande över underhållsfondsutredningens förslag, SOU 1981:47, behandlade SABO frågan om ändringar i regelsystemet.

35 a Reservation av de borgerliga ledamöterna i styrelsen  
för SABO

Vi kan ej ställa oss bakom det föreliggande yttrandet över utredningen "Från hyresrätt till bostadsrätt". Detta gäller i första hand de synpunkter som framförts om en utvidgad kommunal förköpsrätt samt omvandling från hyresrätt till bostadsrätt i det allmännyttiga bostadsbeståndet.

Det kan inte på något sätt beläggas att en utvidgning av den kommunala förköpsrätten skulle behövas för att kommunen skall kunna ta sitt ansvar för bostadsförsörjningen och den fysiska planeringen i övrigt. Inte minst när det gäller möjligheterna till förköp av fastigheter som behöver rustas upp är det angeläget att stärka hyresgästernas rätt på bekostnad av kommunens.

Enligt bostadsrättskommittén bör övergång till bostadsrätt i allmännyttans fastigheter endast kunna ske i den utsträckning som den enskilda kommunen finner det motiverat. Ombildningarna föreslås också ske enligt ett uppsatt handlingsprogram. Denna lösning synes rimlig. När det gäller omvandling i det allmännyttiga bostadsbeståndet är det således inte fråga om en "planlös ombildning". Möjligheterna till omvandling från hyresrätt till bostadsrätt bör självfallet även gälla det allmännyttiga bostadsbeståndet. Det finns ingen anledning att hyresgästerna i "allmännyttan" skall diskrimineras på denna punkt. Att det finns en strävan att förbättra hyresrätten är heller inte ett hållbart argument för att de allmännyttiga bostadsföretagen skall undantas härvidlag.

Det hävdas vidare att en ökad övergång till bostadsrätt negativt påverkar kommunens möjligheter att åstadkomma förnyelse av äldre fastigheter. Den nackdelen bör generellt sett med hänsyn till bostadsbeståndets nuvarande standard, inte tillmätas någon avgörande betydelse. Medborgarnas rättigheter att påverka sitt boende får här också vägas mot kommunens intressen. Vad gäller majoritetskravet vid föreningsbildning kan vi endast konstatera att det ej synes föreligga skäl för att ge en bostadsrättsförening som tillhör HSB eller Riksbyggen en särställning när det gäller detta vid föreningens förvärv av fastigheter. Genom att rikskooperativa bostadsrättsföreningar ej undantas från föreslagen majoritetsregel uppstår heller ingen skillnad mellan dessa föreningar och eventuella inom "allmännyttan" bildade föreningar.

Vi vill avslutningsvis framföra att vi anser utredningens förslag i grunden godtagbart, men att detta bör överarbetas för att ytterligare förbättra möjligheterna för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

36 NÄRINGSLIVETS BYGGNADSDELEGATION1. Inledning

Inledningsvis vill Delegationen fästa uppmärksamheten på utredningens direktiv att föreslå åtgärder för att underlätta en omvandling från hyresrätt till bostadsrätt på svensk bostadsmarknad. Utredningen föreslår på den punkten ett visst finansiellt stöd för bostadsrättsföreningar och hushåll vid sådan omvandling. Men bortsett från detta har utredningsförslagen prioriterat kontroll- och styrinstrument på marknaden av olika slag, som knappast kan undgå att komma i konflikt med det övergripande målet att underlätta omvandling.

När utredningen t ex generellt motsätter sig omvandling på fastighetsägarinitiativ för att hindra missbruk undantas inte de enskilda institut som verkar för omvandling i betryggande former under medverkan av enskilda organisationer, såsom AB Fastighetsgaranti. Redan tidigare förslag att omvandla besittningsskyddet för hyresboende till en i princip evig hyresrätt i omvandlingsobjekt var ägnat försvåra seriöst organiserad omvandling genom att skapa finansiella hinder mot god anslutning.

Nu föreslås förköpsregler för boende, som snarare skapar motsättningar på fastighetsmarknaden än förtroendefulla kontakter mellan parterna. Frivilliga fastighetsägarinitiativ

motverkas således, samtidigt som tvångsmetoder rekommenderas istället. Ytterligare hinder uppställs med krav på nya majoritetsregler, kvalificerade till 2/3 anslutning från hyresboende som villkor för anslutning. Till detta kommer förslag att begränsa de boendes ekonomiska intresse av bostadsrättsboende genom förslag om hembuds- och priskontrollregler, som förvandlar bostadsrättsföreningarna till kontrollinstrument över sina egna medlemmar.

Sammantaget etableras med alla dessa regleringsförslag en omfattande intervention på bostadsmarknaden i prisreglerings- och kontrollsyfte, som försvårar marknadsincitamenten för omvandling i sådan grad, att det övergripande målet med all sannolikhet kommer att gå förlorat. En sannolik prognos är i stället, att ett genomförande av utredningsförslagen kommer att begränsa omvandlingsprocessen, kanske t o m mycket kraftigt. Detta konstaterande är nödvändigt att göra som ett avgörande skäl för Delegationens i det följande framförda starkt kritiska synpunkter på huvudpunkterna i utredningens förslag - utredningsförslaget är snarast ett instrument för kraftig begränsning av omvandlingsprocessen och tillgodoser därmed inte syftet.

## 2. Förköpsrätt för hyresgäster

Några från marknadssynpunkt tvingande skäl att förorda tvångsinstrument typ förköpsrätt enskilda emellan för att stimulera till bostadsrättsomvandling har kommittén ej kunnat påvisa. Tvärtom har intresset för försäljning till bostadsrättsföreningar varit stort bland enskilda fastighetsägare, något som också framgår i ett särskilt yttrande av näringslivsexperter i utredningen. Principiellt framstår det därför som egendomligt, att kommittén anser sig kunna förorda sådana tvångsinstrument bland enskilda parter, när behovet att påskynda omvandling ej alls har stöd i något påvisbart allmänt behov eller intresse för närvarande. Intresset för prisövervakning återigen kan heller inte betecknas som särskilt framträdande. Överlåtelse till bostadsrättsföreningar har som regel skett inom normala prismarginaler, påpekar t ex näringslivets experter i sitt nämnda yttrande.

Förhandlingsläget vid överlåtelse kan dessutom påverkas utan att tillgripa tvångsinstrument, t ex som Delegationen påpekat i tidigare remissvar den 30 januari 1980 på utredningens delbetänkande om kvarvarande hyresgästers besittningsskydd. Redan en regel om majoritetsanslutning från boende som villkor för omvandling leder nämligen till att priset måste sättas på en nivå, som genomsnittliga konsumenter finner attraktiv - eljest nås inte tillräcklig anslutning.

Allvarliga invändningar finns också från praktisk synpunkt. Den normala fastighetsomsättningen kommer att utsättas för svåra störningar med förslaget. Samtidigt uppstår en ny omfattande offentlig hantering och administration på bostadsmarknaden. Detta framgår närmare av följande.

Proceduren inleds enligt förslaget med en intresseanmälan från de boende, som kan avges när som helst av en lösligt tillskapad intresseförening utan några krav på t ex deposition eller annat, som manifesterar verklig förmåga eller intresse för ett blivande engagemang. Finns sådan intresseanmälan registrerad hos inskrivningsmyndighet, måste varje fastighetsaffär föregås av ett hembud till de boende i huset, som har två månader på sig att ta initiativ till förköp.

För att slutföra bildning av en bostadsrättsförening, som kan fullfölja förköpskravet från de boende, utsträcks tidpunkten för fullföljande till sex månader från det en tilltänkt fastighetsaffär anmälts genom hembud. Redan detta skapar en för normala affärsuppgörelse helt ohanterlig tidsutdräkt.

Till detta kommer, att förköpsfrågan kan uppehållas ännu längre genom talan hos hyresnämnd, där orsakerna till en utebliven förköpstransaktion under sexmånadersperioden får prövas med konsekvenser för fastighetsägarens ekonomiska handlingsfrihet.

Avsikten är visserligen, att förköpsfrågan skall vara utagerad normalt efter sex månader, som då följs av en karenperiod på två år, när fastighetsägaren blir fri att sälja utan hembud. Men också denna frihet är starkt begränsad, och bryts av ny hembudspflicht, så snart priset sänks, så att förköp ter sig förmånligare än tidigare för de boende.

Det är således fråga om en mycket kraftig inskränkning i rådigheten för fastighetsägare över sin egendom genom försäljning på normala villkor. Tvångskaraktären blir dess mer markant, som förköpsinstrumentet bara får praktisk betydelse i de fall, då fastighetsägaren har särskilda skäl att sälja till någon annan än de boende i huset. Ett praktiskt viktigt skäl för detta är då ofta, att fastigheten ingår i en större transaktion, t ex i arronderingssyfte mellan fastighetsförvaltande företag. En sådan fastighetsaffär får emellertid brytas upp genom den privata förköpsrätten för hyresgäster. Detta är desto egendomligare, som den kommunala förköpsrätten tvärtom utgår ifrån att ingångna affärer skall lämnas intakta och övertas i sin helhet. Med utredningsförslaget skapas däremot en betydligt mer expropriationsliknande situation med svårlösta ansvarsproblem, när en komplex affärstransaktion på detta sätt bryts upp.

En avveckling av fastighetsinnehav kan ibland vara påkallad av likviditetsskäl, t ex hos ett företag. Den långa tidsutdräkten och oklara förutsättningar för avslut och betalningsansvar kan då skapa helt oacceptabla problem, kanske t o m konkurssituationer.

Lagstiftningen kommer dessutom att få en tydlig marknadsdiskriminerande effekt mot enskild sektor, beroende på att

kommunala hyreshus ej omfattas av någon förköpsrätt. För att skapa balans på denna punkt skulle för övrigt motsvarigheten då få sökas i en formlig optionsrätt för hyresgäster till övertagande, t ex vart tionde år, eftersom kommunala hyreshus praktiskt taget aldrig säljs på marknaden.

Sammanfattningsvis får således förslaget i denna del betecknas som så ogenomtänkt ifråga om utformning och konsekvenser och därtill otillräckligt underbyggt av något allmänt intresse, att Delegationen finner det uteslutet att det kan läggas till grund för lagstiftning.

### 3. Skyddsregler m m vid omvandlingar

Kommunal tillsyn är enligt bostadsfinansieringsförordningen ett villkor för erhållande av statliga lån. Utredningen föreslår, att sådan kommunal medverkan blir obligatorisk, antingen med representation i Bostadsrättsföreningens styrelse eller i form av att en kommunal rapportör utses.

Delegationen finner förslagen i denna del väl motiverade, och möjligheten att utse rapportör är en praktisk lösning för många som finner medverkan med styrelseuppdrag alltför betungande vid sidan av andra kommunala engagemang.

Utredningen genomför också en genomgång av gällande regler om bildning av bostadsrättsföreningar, upprättande av ekonomisk plan, registrering hos Länsstyrelse osv, och anser, att intygsgivarna, som bestyrker den ekonomiska planens vederhäftighet, skall vara fristående från intresser bakom föreningsbildningen. Också dessa synpunkter finner Delegationen välmotiverade och reglerna om intygsgivarnas opartiskhet bör därför tillämpas också på t ex riksorganisationer och kommuner, då sådana organ tar initiativ till bostadsrättsbildning, något som utredningen däremot inte fordrat.

Utredningen föreslår som tidigare framgått att omvandling skall fordra medverkan från 2/3 av de boende i huset. Detta förslag är från demokratisk synpunkt egendomligt, eftersom en enkel majoritetsprincip får anses vedertagen. Kraven på sådan anslutningsnivå behövs heller ej för skydd av minoritetsintressen, som i detta fall är tillgodosedda med hyreslagens besittningsskydd, vilket Delegationen påpekat i sitt förut nämnda remissvar.

Över huvud taget blir majoritetsreglerna på bostadsrättsområdet med förslaget svärbegripliga med tanke på att skatte- och finansieringsregler arbetar med 60% anslutning för s k äkta bostadsrättsföreningar.

Delegationen avstyrker därför förslaget i denna del under hänvisning också till våra ståndpunkter i förut angivet remissvar. Det majoritetskrav, som slutligen ställs för

anslutning, bör dessutom gälla generellt - dvs ej göra undantag för riksorganisationer på det sätt utredningen tänkt sig.

4. Priskontroll och hembudsskyldighet för bostadsrättshavare

Utredningen förslår som inledningsvis nämnts, att hembudsskyldighet vid överlåtelse av bostadsrätt skall få införas, så att prisföreskrifter i föreningsstadgar kan kontrolleras effektivt. Utredningen tillmötesgår här ett krav från riksorganisationer, som vill införa sådana i nuvarande lagstiftning avskaffade kontrollfunktioner. Kontrollsystemet vidareutvecklas enligt utredningsförslaget så, att det får föreskrivas som villkor för erhållande av statliga lån.

Prisövervakning försämrar bostadsrättsmarknadens funktion, och minskar rörligheten, när hushåll ej tillåts fritt med varandra bestämma omsättningen på marknaden. Därmed blir utnyttjandet av bostadsbeståndet mindre effektivt, och vi avlägsnar oss från marknadsekonomi på bostadsrättssektorn i riktning mot uppbyggnad av kösystem, risker för en svart marknad vid sidan om den reguljära osv. Dessa överväganden låg bakom avskaffande av priskontrollen, i 1970-talets början. Dessa skäl äger enligt Delegationens uppfattning samma bärkraft idag.

Att lägga kontrollinstrumenten i händerna på riksorganisationer och kommuner förändrar endast skenbart åtgärdernas karaktär av kontrollinstrument. Snarast är det principiellt tveksamt att en kontrollagstiftning de facto bygger på en princip om icke lika behandling.

Med den ställning som riksorganisationer och kommuner har på den lokala bostadsrättsmarknaden, kommer i själva verket stora delar av den lokala marknaden att kunna bli reglerade. Drag utav kontrollinstrument förstärks dessutom av kopplingen till statlig långivning. Det uppstår en ordning, där den lokala bostadsmarknaden ej kommer att godta ekonomiska uppgörelser hushållen emellan. I stället införs som nämnts lokala kösystem, måhända kopplade till kommunal anvisningsrätt. Att detta fungerar som en tvångslagstiftning i praktiken, framgår kanske klarast av att sådana kontrollfunktioner mot medlemmarna i en bostadsrättsförening säkerligen inte skulle införas i någon nämnvärd utsträckning i stadgarna av föreningsmedlemmarna själva, om de hade frihet att bestämma stadgarnas innehåll. Tvärtom torde det vara de flesta främmande, att föreningen skall fullgöra en förmynderskapsliknande roll över föreningsmedlemmarnas rätt att fritt disponera sina lägenheter vid en försäljning.

Det är ur denna synpunkt en fundamental funktion med bostadsrätten, som går förlorad enligt utredningsförslaget. I själva verket uppstår en ny form av bostadsrätt, ibland också be-

nämnd borätt, där den ekonomiska ställningen för medlemmarna blir betydligt mera inskränkt, än vad som idag godtas på bostadsrättsmarknaden. Bostadsrättens ekonomiska värde begränsas på ett sätt som kan minska intresset för denna boendeform. Möjligheterna att på ett rättvist sätt få utbyte av nedlagd omsorg och skötsel, aktsamhet m m reduceras osv.

Denna blandning av inflytande och befogenheter mellan likartade boendeformer båda benämnda bostadsrätt, skapar osäkerhetsmoment på bostadsrättsmarknaden, som knappast kan betecknas som förenligt med hänsynstagande till egentliga konsumentintressen.

Det kan tilläggas att prisövervakning knappast är någon tillräcklig grund för att så godtyckliga ingrepp skulle behöva förordas i fråga om de enskilda boendes ekonomiska förhållanden. Realisationsvinstbeskattningen begränsar i själva verket utbytet av prisöverdrifter på ett fullt tillräckligt sätt.

Delegationen avstyrker på anförda skäl de former för priskontroll m m, som kommittén föreslår på den svenska bostadsrättsmarknaden.

ALLMÄNT

I direktiven till bostadsrättskommittén betonas önskemålet att främja ett ökat boendeinflytande genom att i det befintliga bostadsbeståndet stimulera till ökad användning av bostadsrättsformen. Som särskild markering av målsättningen uttalas den förhoppningen att "utredningsarbetet skall ge förutsättningar för en övergång från hyresrätt till bostadsrätt i betydande omfattning".

De direktiv som sålunda givits bostadsrättskommittén markerar en ny bostadspolitisk ambition att ge ökat utrymme för de boende att själva kunna påverka och eventuellt förändra sin boendesituation. SBEF har i ett flertal sammanhang påtalat nödvändigheten av att bostadsmarknaden fortlöpande anpassas efter bostadskonsumenternas önskemål, värderingar och betalningsvilja. Det kan konstateras att främst nyproduktionen av bostäder under lång följd av år inte motsvarat de boendes önskemål. I stället för ett varierat utbud och alternativa upplåtelseformer har de statliga och kommunala åtgärderna varit inriktade på att upprätthålla en hyreshusproduktion i främst de kommunala bostadsföretagens regi.

Bostadsrättskommitténs uppdrag att söka lösningar som berör problemen kring de boendes ställning och inflytande, får ses som en strävan att i efterhand korrigera negativa effekter av den förda bostadspolitiken. Viktigt är dock att nya ansatser inte ensidigt fixeras vid åtgärder för att stimulera till konverteringar från hyresrätt till bostadsrätt inom befintligt bostadsbestånd.

Byggnadsindustrin har i en pågående informationsaktivitet under temat "Bygg Sverige ur krisen - mer valuta för byggkronan" framhållit vikten av ett ökat utrymme för konsumentpåverkan även i bostadsproduktionen. Ett

ökat bostadsbyggande öppnar för ökad valfrihet och fler alternativ på bostadsmarknaden, där konsumenterna i större utsträckning skall kunna välja den boendeform, lägenhetsstorlek och utrustningsstandard som bäst passar hushållet. Om bostadskonsumenter skall vara villiga att betala relativt mer för sitt boende, vilket samhällsekonomin troligen kräver, måste de också få möjlighet att välja bostadsstandard och förvaltningsform efter egna önskemål. Ett visst överskott av lägenheter är en förutsättning för denna valfrihet och möjligheten till rörlighet över hela bostadsmarknaden.

Det ökade konsumentinflytande i boendet som kommittén genom direktiven haft att behandla har varit inriktat på bostadsrättsformen. SBEF ser denna begränsning som beklaglig då även andra former av ägarinflytande torde vara värda att överväga. Utan att ifrågasätta bostadsrättsformens lämplighet att lösa vanligen förekommande samägarproblem i flerbostadshus hade det varit värdefullt om även andra former med enskilt ägande hade blivit belysta. I den aktuella strävan efter likformiga kostnadsförhållanden för olika boendeformer finns motiverad anledning att pröva förutsättningarna för ökad likställighet - juridiskt och ekonomiskt - när det gäller å ena sidan eget småhus och å andra sidan lägenhet i flerbostadshus. Med hänsyn till ett flertal inlägg i den offentliga debatten borde ett sådant studium varit befogat.

Innan vi närmare behandlar utredningens skilda ställningstaganden och förslag vill vi i korthet beröra kommitténs tidigare delbetänkande "Rättsskydd för kvarboende hyresgäster vid övergång från hyresrätt till bostadsrätt", vilket lett till vissa ändringar i 2 § bostadsrättslagen och innebär att s k "dubbelupplåtelse" inte är tillåten (SPS 1981:603). Denna lagändring kan förväntas i hög grad försvåra övergångar till bostadsrätt, dels genom kostnadskonsekvenserna för de boende som tecknar bostadsrätt (ökat kapitalbehov och högre årsavgifter) samt dels genom risken att för oöverskådlig tid och utan egen påverkansmöjlighet vara bundna av det ekonomiska ansvaret att upplåta hyreslägenheter. Hyresgäster deltar inte i den ansvarsgemenskap som präglar bostadsrättshavarnas ställning inom en bostadsrättsförening. Det bör observeras att en bostadsrättsförenings målsättning måste vara att snarast efter föreningens tillkomst nå en i princip 100 %-ig anslutning av bostadsrättshavare, där alla lika delar samma värde- och kostnadsansvar.

Den genomförda lagändringen kan sålunda förväntas permanenta ett för en bostadsrättsförening "onaturligt" förhållande de boende emellan. Även om lagen redan är införd borde utredningen ha övervägt möjligheten till en begräns-

ning av de negativa effekterna, exempelvis genom att inom lagstiftningen öppna möjlighet till dispens för föreningar som kan garantera sina hyresgäster flerårigt rådrom när det gäller ställningstagande till erbjuden bostadsrätts-teckning. Sådana trygghetsfrågor övervägdes och beaktades särskilt vid utformningen av verksamhetsförsättningarna för BR Fastighetsgaranti AB. Vi hänvisar därför med instämmande till experternas Arne Näverfelt och Per Tornée särskilda yttrande (S314 - 315).

#### BETÄNKANDET

##### Föreningsbildningsfrågor

Med motiveringen att ombildningar skall ske på de boendes villkor förordar utredningen att hyresgästerna själva organiserar den bostadsrättsförening som förvärvar fastigheten. Initiativ tagna från annat håll, exempelvis från fastighetsägare eller rikskooperativ organisation, ges beteckningen "kontorsstiftade", varmed anses följa att de boende saknar inflytande över de ekonomiska villkoren. Detta förhållande har inte varit regel för föreningar där fastighetsägarna tagit initiativ till överläggningar med de boende. I normalfall har föreningen bildats och styrelse utsetts först sedan tillräckligt intresse för förvärvet dokumenterats från de boendes sida. Denna ordning har varit regel bl a vid ombildningar där Fastighetsgaranti utställt garantiförbindelser. Beteckningen "kontorsstiftade" bostadsrättsföreningar har därmed främst giltighet för föreningar och köp organiserade av rikskooperativa organisationer.

För att trygga hyresgästernas inflytande föreslår kommittén att hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna i fastigheten skall vara medlemmar i bostadsrättsföreningen och biträda beslut på föreningsstämma om förvärv av fastigheterna. Kommittén föreslår dock att de rikskooperativa organisationerna undantas från denna majoritetsregel vid s k frivilliga förvärv. Detta betyder att HSB eller Riksbyggen skulle kunna förvärva fastigheter utan att ha inhämtat de boendes intressen, t o m även mot de boendes vilja. En sådan ordning kan komma att åsidosätta de boendes intressen. Sålunda har exempelvis HSB i Stockholm mött starkt motstånd från de boende kring ett fastighetsprojekt som organisationen förvärvat för att ombildas till bostadsrättsförening. Vi finner inget skäl att HSB och Riksbyggen ges en särställning i fråga om kravet på majoritet vid fastighetsförvärv för bostadsrättsupplåtelser. Kommitténs förslag avstyrkes därför i denna del.

Vad gäller det föreslagna kravet på majoritetsställning - 2/3 av de uthyrda lägenheterna - konstaterar kommittén själv att olika majoritetsregler redan är uppställda för

andra förhållanden som nära berör en bostadsrättsförenings verksamhet, nämligen beskattningsregler och vissa belåningsvillkor. Med hänsyn till det otympliga i att en förening skall behöva bevaka flera majoritetsregler samtidigt är en samordning nödvändig. Den majoritetsregel kommittén föreslagit utgår från att beräkningen av antalet lägenheter sker med hänsyn till såväl lokaler som bostadslägenheter. Vi förordar i stället att majoritetsregeln anpassas till Riksskatteverkets anvisningar för schablontaxering av så kallade "äkta" bostadsrättsförening, som anger att minst 60 % av taxeringsvärdet "belöper på de till medlemmar eller delägare med bostads- eller hyresrätt upplåtna bostadslägenheterna". Kommittéförslagets krav på 2/3-dels majoritet (inkl. lokallägenheter) innebär inte att villkoren för schablontaxering är uppfyllda. Vi yrkar på ändring av kommitténs förslag så att majoritetsregeln baseras på intresset hos bostadshyresgästerna.

#### Ekonomisk plan, intyg

Kommittén anför att en upprättad ekonomisk plan utgör det viktigaste beslutsunderlaget för bostadsrättsföreningen och hyresgästerna när de skall ta ställning till en övergång. Ekonomisk plan skall enligt kommittén upprättas före fastighetsförvärvet, så att varje hyresgäst kan ta ställning till om han skall binda sig till ombildningsprojektet. Den på dessa grunder upprättade planen bör enligt kommittén dessutom ha försetts med det erforderliga intyget enligt 4 § bostadsrättslagen.

Den av kommittén föreslagna ordningen för tillkomst av en ekonomisk plan kan inte anses lämplig och skulle leda till att allvarligt undergräva auktoriteten hos ekonomiska planer och förtroendet för att den ekonomiska planen redovisar faktiska förhållanden om en bostadsrättsförenings ekonomiska verksamhet. Definitiva uppgifter om köpevillkoren och det ansvar som köparen ikäder sig föreligger inte i ett skede före fastighetsförvärvet, då planen enligt kommittén skall upprättas. Än mindre torde någon intygsgivare på grund av då tillgängliga uppgifter vara beredd att intyga att den ekonomiska planen "vilar på tillförlitliga grunder". Det måste här observeras att vid denna tidpunkt inga köpehandlingar föreligger, finansieringen torde vara oklar till belopp, ränte- och amorteringsvillkor, antalet bostadsrättsintressenter är okänt och att sannolikt även kostnaderna för erforderligt underhållsbehov är otillräckligt analyserade.

En ekonomisk plan i bostadsrättslagens mening bör inte i något fall upprättas förrän föreningens verksamhet kan bedömas utifrån faktiska uppgifter. Det är en annan sak att ett fastighetsförvärv måste föregås av ekonomiska kalkyler som underlag för hyresgästernas ställningstaganden. Dessa kalkyler bör dock aldrig kallas ekonomisk

plan. Det uttrycket bör vara förbehållet planer som uppfyller bostadsrättslagens och bostadsrättskungörelsens alla förutsättningar och som ger täckning för intygsgivarnas föreskrivna intygande att planen vilar på tillförlitliga grunder.

Kommittén har även i övrigt haft uppenbara problem att finna stöd för sina förslag inom gällande bostadsrättslagstiftning. Kommittén konstaterar att lagreglerna utformats med hänsyn till förutsättningarna vid nyproduktion och att förhållandena i flera avseenden är olika vid ombyggnader till bostadsrätt. "Reglerna är dock alltid desamma" framhåller kommittén. Kommittén måste ändå under arbetet ha konstaterat att gällande regelsystem inte är anpassat för ombyggnadsfallen, liksom det heller inte är anpassat för andelsupplåtelse i fritidsbyar. Ändock gäller samma regler vilket inte är tillfredsställande.

Några exempel:

- Vilken trygghet beträffande fastighetens goda bestånd har bostadsrättshavaren rätt att ställa eller förvänta? I nyproduktion sannolikt 20 - 30 år men hur länge för ombildad hyresfastighet?
- BRL § 26 ålägger bostadsrättshavaren att på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. I nyproduktionen avser bestämmelsen en enhetlig utgångsstandard. I övertagna objekt kan emellertid lägenheter ha väsentligt olika underhållsförutsättningar beroende på tidigare åtgärder, även sådana som inte beaktas vid besiktning och värdering av den enskilda lägenheten.
- Vilka förändringar av olika avgifter har den boende skyldighet att tåla i förhållande till de villkor som utgjorde underlag för beslutet om bostadsrättsförvärv? Nyproduktionen har i regel gott och långsiktigt underlag för sina upplåtelsevillkor. Kan detta uppnås vid ombyggnader?

Dessa frågeställningar får även en konkret betydelse när det gäller att bedöma rimligheten i det föreslagna författningstillägget till bostadsrättslagen, 9 a §. Paragrafen anger att stadgarna får föreskriva att "de hyresgäster som biträder ett beslut om förvärv av hyresfastighet för ombildning till bostadsrätt skall vara skyldiga att teckna bostadsrätt till sina lägenheter efter förvärvet" .... "Vill hyresgästerna överlåta sin hyresrätt när bostadsrättsföreningen är ägare av fastigheten, får föreningen dock som villkor för överlåtelsen föreskriva att den tillträdande hyresgästen övertar skyldig-

heten att teckna bostadsrätt" .... "Om beslut har fattats om väsentlig ökning av de avgifter som skall utgå för hyresgästen, får denne genast efter uppsägning frånträda sin skyldighet att teckna bostadsrätt om detta inte är obilligt mot bostadsrättsföreningen eller mot medlemmarna. Bestämmelserna om uppsägning i 23 och 29 §§ skall i så fall äga motsvarande tillämpning".

Det kan framstå som väl motiverat att den som biträtt beslutet om fastighetsköp även tar konsekvenserna vid den följande föreningsbildningen. Det ger oss anledning att än en gång betona nödvändigheten av att beslutsunderlaget är så fast att någon väsentlig avvikelse inte kan bli aktuell. Om den som biträtt beslutet skall vara så strängt bunden som de föreslagna bestämmelserna anger måste förutsättas att förvärvsvillkoren i detalj preciseras och bundits upp, att medlemsanslutningen är fast och ingen avflyttning sker under ombildningsprocessen, att besiktningsmannen korrekt bedömt kostnader för aktuella (och i tiden näraliggande) underhållsbehov samt att erforderlig tilläggsfinansiering tryggats.

Om full klarhet inte förebringats på var och en av dessa punkter, kan resultatet bli att hyresgästen tvingas acceptera väsentlig ökning av grundavgift och/eller årsavgift med risk att annars bli uppsagd för avflyttning. Den föreslagna ordningen kan i vissa fall leda till att de boendes besittningsskydd oförskyllt försvagas, vilket rimmar illa med den boendetrygghet som är målsättningen bakom förbudet mot dubbelupplåtelser.

Det anförda torde belysa att en mera genomgripande översyn av bostadsrättslagstiftningen är motiverad för att skapa ett regelsystem som bättre belyser rättigheter och skyldigheter för olika berörda parter vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. En ytterligare anledning kan vara att bringa ökad klarhet om de ekonomiska konsekvenserna av olika lösningar för finansiering av grundavgifterna avseende lägenheter som inte omedelbart upplåtes med bostadsrätt. Det har t ex bedömts föreligga risk för att en uppläggning av ekonomisk plan med grundavgifter angivna även för uthyrda lägenheter (finansierade genom upplåtelseavgifter) kan åsamka föreningen realisationsvinstbeskattning, om sådan lägenhet senare upplåtes med bostadsrätt.

#### Kommunalt inflytande i bostadsrättsföreningar

Utredningen behandlar även frågan om kommunal representant i bostadsrättsförenings styrelse som villkor för statlig belåning till 99 %. Kommittén anser att kommunerna inte bör kunna undandra sig erforderlig insyn och vara skyldiga acceptera erbjudanden om insyn i bostadsrättsföreningar. Denna insyn föreslås bli utövad av en kommunal rapportör i stället för genom styrelseledamot.

Förslaget är väl befogat och undanröjer tidigare förekommande situationer där kommuner godtyckligt hindrat enskilda bostadsrättsföreningar att erhålla förmånliga statliga lån genom att avslå föreningarnas begäran om kommunal representant i föreningens styrelse.

SBEF tillstyrker utredningsförslaget i denna del.

#### Förvärv av enskilt ägd fastighet

I avsnittet framlägger kommittén förslag om förköpsrätt för hyresgästerna då en fastighet skall försäljas. SBEF finner förslaget till ny förköpslag omotiverat för att öka antalet ombildningsärenden och närmast oförsvärligt med hänsyn till den administrativa byråkrati som ett införande ofrånkomligt skulle medföra. SBEF avstyrker helt förslaget och hänvisar till vad som härvidlag anförs i det remissyttrande som avgivits av Näringslivets Byggnadsdelegation, NBD.

SBEF bedömer inte att den föreslagna förköpsrätten kan väntas leda till nämnvärt ökat antal ombildningsfall. Fastighetsägare som är beredda att försälja sin fastighet och inte har särskilda skäl för att överlåta fastigheten till en viss köpare kan inte väntas ha skäl att motsätta sig en försäljning till de boende om dessa uttalat sitt intresse. Det borde därför räcka att de boende markerar ett sådant intresse i skrivelse direkt till fastighetsägaren. Inte heller den av kommittén åsyftade priseffekten synes kunna uppnås i andra situationer än de då fastighetsägaren är tvungen att avyttra en fastighet. I sådana fall kan behovet av ett snabbt avslut vara särskilt väsentligt, varför en utdragen hembudsprocedur får anses utgöra en allvarlig inskränkning av fastighetsägarens förfoganderätt.

En förköpsrätt enligt förslaget kan emellertid i normalfallet inte - och bör inte heller enligt SBEFs uppfattning - ge de boende fördelar eller förmåner som inte kan uppnås genom förhandling i samband med frivilligt köp. Om kommittén likväl avsett att sådana fördelar skall följa av förslaget innebär förslaget en i motsvarande grad orättvis behandling av de boende inom de kommunala bostadsförvaltningarna, eftersom de boende inte tillerkänns någon förköpsrätt vid eventuella kommunala fastighetsförsäljningar.

#### Finansiering av fastighetsförvärv

Kommittén förordar att bostadsrättsförening i samband med fastighetsförvärv skall kunna erhålla långfristiga fastighetslån intill 75 % av fastighetens uppskattningsvärde. Kommittén förutsätter att utrymme skapas inom ramen för den oprioriterade sektorn. I denna del kan SBEF tillstyrka förslaget.

SBEF kan däremot inte finna det godtagbart att säljaren, som förutsättning för belåningen, skall tvingas att binda en del av försäljningssumman mot en kapitalmarknadsrevers eller en obligation. Visserligen förekommer det ofta att man vid köp använder sig av säljarreverser, men detta måste få vara en uppgörelse mellan säljare och köpare och inte ett tvingande villkor från myndigheterna. En försäljning sker ofta av det skälet att säljaren avser att göra annan investering, vilket skulle hindras om man långsiktigt måste binda viss del av köpeskillingen.

Ett annat förbehåll som kommittén vill införa är att de erforderliga lånen skall tas upp mot säkerhet i fastigheten och inte kunna fördelas på medlemmarna. Detta kan vi inte tillstyrka. Genom införandet av särskild skatt på bostadsrätter har statsmakterna redan anpassat sig till och accepterat finansieringar genom fördelade ("strimlade") lån. Vi kan inte heller godta att kommunerna som villkor för övergång till bostadsrätt skall kräva finansiering utan fördelade lån. Det bör beaktas att fördelade lån inte är annat än personliga lån för finansiering av bostad, vilket är fullt accepterat när det gäller villaboendet.

#### Överlåtelse av bostadsrätt

Kommittén föreslår att en bostadsrättsförening i sina stadgar - förutom prisföreskrifter - skall kunna införa en klausul om skyldighet för bostadsrättshavare att före överlåtelse hembjuda bostadsrätten till lösen av bostadsrättsföreningen, rikskooperativ organisation, kommun eller allmännyttigt bostadsföretag, om sådant är föreningsbildare. Överlåtelsen skall ske till det pris som anges i stadgarnas prisföreskrifter. SBEF avstyrker detta förslag som otillbörligt. Det skulle komma att inkräkta på bostadsrättsföreningarnas självständighet och bostadsrättshavarnas rådighet över gemensamma angelägenheter, liksom även den enskilda bostadsrätts-havarens fria förfoganderätt över sin egendom.

Kommittén har som motiv för förslaget anfört dels höga överlåtelsepriser på vissa orter och dels vissa kommuners och rikskooperativa organisationers önskan att kunna påverka prisbildningen på bostadsrätter. Kommittén konstaterar själv och uttalar klart att den "spekulation" i bostadsrätter, som ibland anförs som skäl för priskontrollerande åtgärder, inte förekommer. Kommittén visar att höga överlåtelsepriser endast förekommit i ett begränsat antal fall i centralt belägna delar av vissa större orter, men visar också att en stagnation kunnat märkas efter 1979. Om aviserade begränsningar i avdragsrätten för skuldräntor och strängare realisationsvinstbeskattning införs, kommer såväl efterfrågan på bostadsrätter som prisnivån vid överlåtelser att påverkas.

Kommittén framhåller att bostadsrättsföreningen själv får avgöra om de föreslagna pris- och hembudsbestämmelserna skall införas i stadgarna. Det bör då beaktas att de rikskooperativa organisationerna - HSB och Riksbyggen - såväl bildar föreningar som fastställer stadgar helt utan inflytande av dem som senare får möjlighet att teckna bostadsrätt.

Här föreligger inget fritt val från de boendes sida. Tvärtom förhåller det sig så i sådana föreningar att stadgarna inte får ändras utan medgivande från riksorganisationen. Detta förhållande aktualiserar i stället en lagstiftningsändring som garanterar att medlemmarna - de boende - i bostadsrättsförening själva alltid kan fatta beslut om stadgarnas innehåll och föreningens förvaltning.

Kommittén inkräktar ytterligare på bostadsrättsföreningens ställning i och med att kommunerna skall kunna påfordra prisföreskrifter i stadgarna för nybildade föreningar som villkor för bostadslån. Visserligen avser kommittén att kommunerna inte skall ställa sådana krav generellt utan endast påfordra prisföreskrifter i stadgarna om man kan anföra "objektivt godtagbara skäl". Samtidigt menar man att en kommuns uppfattning i allmänhet skall godtas i det enskilda fallet, eftersom man utgår från att det finns särskilda bakomliggande kommunalpolitiska beslut. En kommuns uppfattning är emellertid resultatet av ett politiskt majoritetsbeslut och inte med säkerhet grundat på "objektivt godtagbara skäl". Kommunerna skulle här få ett instrument att fritt hantera på grundval av den rådande inställningen till regleringslösningar i allmänhet och priskontroll i synnerhet. Bostadsrättsinstitutet får härigenom olika innebörd i olika kommuner och kan även komma att variera från tid till annan i en och samma kommun.

Förutom den principiella omdaning av bostadsrättsinstitutet skulle ett genomförande medföra en byråkratisk process för utformning av prisföreskrifter och bevakning av dessas efterlevnad samt efter hand skapa en svåröverskådlig bostadsrättsmarknad. Det anförda torde ge anvisning om att kommitténs förslag om prisföreskrifter och hembud skulle rubba de grundläggande förutsättningarna för bostadsrättsformen i väsentliga avseenden.

I de fall att prisnivån anses för hög löser man ändå inte genom prisreglering problemet med den svarta marknaden som normalt uppstår och stimuleras till följd av regleringen.

Asyftade priseffekter bör därför eftersträvas genom att tillgodose de boendes önskemål och öka utbudet av bostadsrätter.

38 BR FASTIGHETSGARANTI AB

Inledning

Fastighetsgaranti är ett serviceorgan för fastighetsägarinitierade ombildningar till bostadsrätt i befintliga hyresfastigheter.

Bolagets ägare är Sveriges Fastighetsägareförbund, AB Bostadsgaranti och Stockholms Fastighetsägareförening. AB Bostadsgaranti verkar sedan början av 1960-talet på marknaden. Detta bolag har till uppgift att stödja bildandet av bostadsrättsföreningar i nyproducerade och ombyggda fastigheter.

Enligt vår bolagsordning skall vi "främja en övergång från hyresrätt till bostadsrätt och ställa härför erforderliga garantier ...".

Av det bakgrundsmaterial som kommittén redovisat framgår att ca 50%

av övergångarna under 1970-talet skett på initiativ av fastighetsägaren. Fastighetsgaranti fyller här en viktig funktion. Bolagets verksamhet bidrar dessutom till en större konkurrens mellan olika typer av organisationer som medverkar vid utbildningar. Inte minst bör det för kommuner vara av intresse att kunna upphandla ifrågasvarande konsulttjänster under konkurrens.

Kommittén har i betänkandet (s. 135) framhållit att det normalt finns behov av sakkunnig hjälp vid utbildningar. Det kan, med anledning av det ovan sagda, ej vara rimligt att som reservanten Nils Yngvesson föreslår endast låta föreningsbildning ske genom de riks-köoperativa företagen. Vi anser det viktigt, att det förutom dessa företag finns enskilda seriösa organisationer med den speciella kompetens, som fordras för att medverka vid övergångar från hyresrätt till bostadsrätt.

Utredningens förslag har enligt vår uppfattning fått en sådan inriktning, att den ej kan anses främja utbildningar på fastighetsägarinitiativ.

Enligt vår uppfattning är det olyckligt att de regler mot dubbelupplåtelse, som antogs den 1 oktober 1981, ej innehåller en dispensregel för de seriösa företag som arbetar på marknaden med utbildningar. Bl a kan dessa regler innebära, att finansiella hinder mot god hyresgästanslutning uppkommer.

Kommittén har tagit fram ett omfattande bakgrundsmaterial. Det är emellertid vår uppfattning, att man inte alltid har dragit de rätta slutsatserna av detta (se vidare det särskilda yttrande som avgivits av experterna Arne Näverfelt och Per Tornée s. 313-315 st 1).

Vi anser också, som närmare utvecklats nedan, att det är synnerligen viktigt att majoritetsreglerna är desamma under utbildningsprocessen.

#### Konsumentskydd

Fastighetsgaranti har vid sidan av AB Bostadsgaranti en unik ställning på marknaden genom att det är ett konsumentinriktat bolag, som erbjuder en garanti i samband med omvandlingar. Bolagets garanti-

åtagande har anpassats till de nya regler om förbud mot dubbelupplåtelse, som trädde i kraft den 1 oktober 1981.

Garantin gäller i tre år räknat från föreningens tillträde till fastigheten. Den innebär, att vi garanterar att bostadsrättsföreningen kan fullfölja sin skyldighet enligt upplåtelseavtalet avseende återbetalning av erlagd grundavgift och eventuell upplåtelseavgift, om föreningen ej skulle komma att uppfylla erforderlig avslutning för att schablonbeskattas. Garantin innebär vidare, att föreningen kan utbetala sådan ersättning för bostadsrätten, som bostadsrättshavaren enligt 23-24 § BRL kan vara berättigad till efter godkänd uppsägning av sin bostadsrätt.

Fastighetsgarantis yttrande är fortsättningsvis uppdelat kapitelvis.

#### Föreningsbildning (kap. 3)

Kommittén har i detta kapitel arbetat efter två principer.

- Ombildningen måste ske så att hyresgästernas inflytande kanaliseras via bestämda regler.
- Ombildningen skall ske under betryggande former för inblandade parter.

Av det bakgrundsmaterial som kommittén tagit fram framgår, att de boende endast i begränsad utsträckning aktivt medverkat vid de övergångar som skett i regi av de rikskooperativa företagen. Kommittén påpekar också (s. 104), att vid dessa ombildningar har det varit sällsynt att initiativet till en ombildning kommit från hyresgästerna. Det finns därför ingen anledning att ge ifrågavarande organisationer fördelar/lättnader i förhållande till övriga "ombildare". Alla bör behandlas lika.

Enligt förslaget skall de rikskooperativa företagen undantas från regeln om majoritetskrav vid frivilliga förvärv (ej vid hyresgästernas förköp). Detta innebär, att bostadskooperationen kan förvärva fastigheter mot de boendes vilja. Vi kan ej biträda förslaget i denna del.

Majoritetskravet, som enligt förslaget innebär att hyresgästerna i minst 2/3 av de uthyrda lägenheterna, på en föreningsstämma skall biträda beslutet om fastighetsförvärv skiljer sig markant från nuvarande principer. Det är olyckligt, om det i samband med övergången finns flera olika majoritetsregler. Bostadsrättslagen bör ange vilka regler, som skall gälla och det är viktigt att skattereglerna sedan anpassas därtill.

Bolaget biträder förslaget, att bostadsrättsföreningen i sina stadgar får föreskriva att den hyresgäst som på föreningsstämma biträder ett beslut om fastighetsförvärv för ombildning också skall vara skyldig att teckna bostadsrätt till sin lägenhet. Förslaget är emellertid inte genomarbetat. Det torde vara nödvändigt att vissa formkrav iakttages bl a för att de boende skall få helt klart för sig vilka rättsverkningar deras ställningstaganden leder till och för att undvika tvister. Ett lämpligt sätt är, att hyresgästen i samband med föreningsstämman ingår ett preliminärt avtal s k förhandsavtal.

Enligt kommittén får det enligt grunderna för bostadsrättslagen anses följa, att minst fem lägenheter skall ingå för att en föreningsbildning skall kunna komma till stånd. Detta innebär, att man utesluter en stor del av det befintliga hyreshusbeståndet. Vi anser det angeläget, att även de boende i mindre hyreshus får möjlighet att övergå till bostadsrätt. Även i denna fråga bör de regler de inblandade parterna har att ta hänsyn till vara likartade. Enligt riksskatteverkets föreskrifter för schablontaxering krävs endast att det är minst tre bostadslägenheter som ingår i föreningen.

En av de viktigaste handlingarna inför en övergång är den ekonomiska planen. Den är ofta av synnerligen stor betydelse för de boendes beslut, genom att den visar de ekonomiska förutsättningarna. Det är alltså viktigt, att denna plan tas fram på ett tidigt stadium och att de intygsgivare som granskar och skriver under planen har de inblandade parternas förtroende. Vi biträder därför förslaget med två intygsgivare, varav minst den ene skall vara opartisk. Vi vill dessutom framhålla vikten av att det på ett tidigt stadium görs en besiktning av fastigheten. Denna bör - som kommittén föreslår - vara obligatorisk.

Kommittén föreslår, att kommun enligt lag skall vara skyldig att utöva insyn i bostadsrättsföreningar, vilka erhåller statliga lån upp till 99% av pantvärdet (26 § BFF). Detta anser vi angeläget, eftersom det förekommit fall där kommuner vägrat utse styrelseledamöter i bostadsrättsförening med därmed följande konsekvenser i lånefrågan. Det är inte rimligt att en kommun, på politiska grunder, skall kunna besluta om finansieringsvillkoren för bostadsrättsföreningar. Detta är en uppgift för riksdagen.

Den kommunala insynen sker normalt med en styrelseledamot jämte suppleant samt revisor jämte suppleant. Dessa skall finnas i föreningen från föreningens bildande till dess tio år förflutit från lånets utbetalning. Från den nuvarande regeln om kommunal styrelseledamot finns ett undantag, nämligen att kommunen i vissa fall i stället kan utse en kommunal rapportör.

Vi biträder kommitténs uttalande (s. 142) att:

"Finns det en godkänd eller auktoriserad revisor i föreningen, bör kontrollinsatserna kunna minska. Samhällets kontrollinsatser bör överhuvudtaget kunna minskas, om förvaltningen är ordnad på ett tillfredsställande sätt". Det är, med hänsyn till det ovan sagda, enligt vår uppfattning helt tillräckligt att den kommunala insynen normalt sker genom en kommunal rapportör.

#### Förvärv av enskilt ägd fastighet (kap. 4)

Fastighetsgaranti anser att förslaget till förköpsrätt för hyresgäster är onödigt tillkrånglat. En av de viktigaste förenklingarna är att utforma majoritetsreglerna på ett enhetligt sätt.

#### Finansiering av bostadsrättsförvärv (kap. 7)

Det finns idag, i vissa kommuner, möjlighet för fysiska personer att erhålla kommunala lån/lån med kommunal borgen, för att finansiera bostadsrättsförvärv. Genom det normala bosparandet i bankerna har man även möjlighet att erhålla lån. Riksbanken har också möjlighet att bevilja lån för bl a bostadsrättsförvärv.

Enligt vår uppfattning är det positivt, om ett enhetligt system för lån införes, som kan användas både vid ombildningsfallen och andra bostadsrättsförvärv.

När det gäller de föreslagna villkoren vill vi anföra, att det ej är lämpligt att införa en förmögenhetsgräns redan vid 15 000 kronor. Enligt vår uppfattning är det i detta fall lämpligare att tillämpa regler som motsvarar de vid bostadstillägg, nämligen att hänsyn endast tas till 20% av den förmögenhet som överstiger 75 000 kronor.

Beträffande säkerheten för lånen föreslår kommittén, att kommunal borgen kombinerad med pantsäkerhet i bostadsrätten är att föredra bl a med tanke på de "sociala aspekter man bör anlägga, när en bostadsrättsinnehavare inte förmår att betala sin skuld och då riskerar att få lämna sin bostad, om pantsäkerheten i bostaden tas i anspråk". Det finns dock inget i betänkandet, som säger att panten ej skall få realiseras, och man kan därför fråga sig hur det bostads-sociala syftet skall tillgodoses den dag borgensmannen regressvis kräver låntagaren/bostadsrättsinnehavaren.

#### Överlåtelse av bostadsrätt (kap. 8)

I direktiven ingår bl a att kommittén skall överväga, om det finns anledning överväga åtgärder från statens sida vid överlåtelse av bostadsrätt.

Enligt vår uppfattning finns det ingen anledning att bibehålla den möjlighet till prisreglering som finns idag (44 § BRL) eller att man inför den föreslagna hembudsskyldigheten (14 § BRL). Vi finner det speciellt anmärkningsvärt, att man vill utöka lösningsrätten så att denna skall kunna tillkomma andra än bostadsrättsföreningen eller dess medlemmar.

39 FASTIGHETSANSTÄLLDAS FÖRBUNDBostadsrätt i allmännyttiga företag

De allmännyttiga bostadsföretagen har tillkommit på statsmakternas initiativ för att utgöra ett betydelsefullt instrument för en social bostadspolitik. Därutöver har kommunerna ålagts ansvaret för den lokala bostadsförsörjningen. Riksdagen har fastlagt den allmännyttiga hyresrätten som kan sammanfattas enligt följande:

- vara tillgänglig för alla
- inte kunna göras till spekulationsobjekt
- vara hyresledande på bostadsmarknaden
- tillhandahållas till självkostnadspris

Denna målsättning åsidosättes genom utredningens förslag att även hyresgäster boende i de allmännyttiga företagen skall ges möjlighet att bilda bostadsrättsföreningar.

### Boinflytande

Den i direktiven framförda uppfattningen att ett ökat boendeflytande endast uppnås via ägande är i grunden helt felaktig.

Det stora antal försöksverksamheter som påbörjats inom allmännyttan tyder på motsatsen.

Fullt möjliga åtgärder inom hyresrättens ram är förändringar av förvaltningsformerna, inflytande över ekonomin, förbättringar av boendemiljön, eliminering av skadegörelse etc, vilket medför ett visst ansvarstagande.

### Fastighetsskötseln

Före och vid förbundets tillkomst 1936 sköttes fastigheterna av s k portvakter, oftast deltidsanställda. I takt med utbyggnaden av de bostadskooperativa och allmännyttiga företagen tillskapades alltfler heltidsanställningar. Fastighetsskötseln blev ett meningsfullt yrke med en ökad trygghet.

Under 60-talet utvecklades skötselformerna mot centralisering och samordning som ett led i strävan efter rationellare skötsel. Alltfler specialiserades till att sköta sin del av arbetsuppgifterna: reparatörer, hantverkare, trappstädare etc återfinns bland de anställda.

Inom den privata sektorn har utvecklingen gått i ungefär samma spår i de befintliga få större företagen. I de mindre fastigheterna svarar fortfarande i regel en deltidsanställd fastighetskötare för skötseln. Arbetsituationen för dessa präglas även större otrygghet. Arbetsuppgifterna sköts på deltid oftast utanför ordinarie arbetstider emedan anställningen i stor utsträckning är en sidoinkomst.

Under 70-talet har i allt större utsträckning entreprenörer, även oseriösa, funnit en god marknad inom mindre bostadsrättsföreningar och i de privata fastigheterna. Denna verksamhet ökar på ett oroväckande sätt.

I denna del har utredningen dragit felaktiga slutsatser vid bedömningen av konsekvenserna för förvaltningsorganisation och sysselsättning. Invändningar kan även göras mot att syftet med övergången från hyresrätt till bostadsrätt är att större möjligheter för de boende att medverka i skötseln av fastigheten förordas.

Förbundets erfarenhet tyder på att denna form av självverksamhet ofta misslyckats. Osämja mellan hyresgästerna har skapats och risk för en snabbare förslitning av fastigheterna föreligger.

### SAMMANFATTNING

Fastighetsanställdas förbund avvisar utredningens förslag att ombilda framförallt den allmännyttiga hyresrätten till bostadsrätt. Som ytterligare skäl, utöver ovannämnda, föreligger alltför stor risk att segregationen ökar. De kommunala intentionerna borde istället inriktas på att

bryta den befintliga segregationen. Resurssvaga hyresgäster kommer även framtidsvis att utestängas från möjligheten att köpa bostadsrätt.

Utredningens förslag om prisföreskrifter kommer ej att hindra en fortsatt framtida spekulation. Att förorda utökade förutsättningar till oskälig ekonomisk vinning är att avvisa samhällets bostadssociala skyldigheter.

I detta sammanhang finns anledning hänvisa till riksdagens behandling av "motion 1979/80:1618".

Därutöver anser förbundet att den verksamhet för utökat boendeinflytande som pågår inom hyresrättens område motiverar en utvärdering.

Förbundet anser slutligen att sakligt motiv för ombildning av hyresrätter till bostadsrätter för närvarande saknas.

40 SVERIGES HANTVERKS- OCH INDUSTRIORGANISATION (SHIO) -  
FAMILJEFÖRETAGEN

De frågor som berörs i betänkandet angår endast i mindre utsträckning våra medlemskategorier. De aspekter som berör byggandet är dock av intresse för oss. Vi har därför samrått med den till SHIO-Familjeföretagen anslutna branschorganisationen Sveriges Byggmästareförbund och med Näringslivets Byggnadsdelegation, där SHIO-Familjeföretagen är en av huvudmännen.

Vi ansluter oss till det remissyttrande Byggnadsdelegationen avgivit och till de kompletterande synpunkter som Svenska Bankföreningen lämnat.

SHIO-Familjeföretagen är sålunda i princip positiv till omvandlingsprocessen från hyres- till bostadsrätt. De av utredningen föreslagna ändringarna i proceduren innebär en omfattande reglering och intervention på bostadsmarknaden vilket vi inte kan acceptera.

Vidare finner vi förslaget angående förköpsrätt för hyresgäster ogenomtänkt och otillräckligt underbyggt ur allmän synpunkt. Ej heller kravet på kvalificerad majoritet för en omvandling till bostadsrätt finner vi motiverat.

Avslutningsvis avstyrker vi den föreslagna priskontrollen på bostadsrättsmarknaden liksom hembudsskyldigheten för bostadsrättsinnehavare. Realisationsvinstbeskattningen begränsar i fullt tillräcklig omfattning de prisöverdrifter som kan befaras. En prisövervakning skulle försämra bostadsrättsmarknadens funktion genom att minska rörligheten. Bostadsbeståndet skulle utnyttjas mindre effektivt och ett kösystem kan väntas växa fram med risker för ytterligare en svart marknad.

41 RIKSREVISIONSVERKETÖvergripande synpunkter

Enligt sina direktiv skulle kommittén, mot bakgrund av att en ökning av andelen lägenheter med ägande- eller bostadsrätt endast kan ske på lång sikt genom nyproduktionen, lämna förslag till åtgärder för att främja en övergång av betydande omfattning från hyresrätt till bostadsrätt i det befintliga beståndet av hyreslägenheter. Som ett skäl för att bostäder i ökad omfattning bör upplåtas med ägande- eller bostadsrätt anfördes önskemål om ett ökat boendeinflytande.

Genom en övergång från hyresrätt till annan besittningsform får de boende förutom ett ökat inflytande även ett ekonomiskt ansvar för förvaltningen av ett betydande realkapital. En omfattande övergång från hyresrätt till en besittningsform med ett reellt boendeinflytande i kombination med ett självständigt ekonomiskt ansvar torde enligt RRVs uppfattning leda till att följande från samhällsekonomiska utgångspunkter önskvärda effekter inom bostadssektorn kan uppnås

- Bättre kapacitetsutnyttjande
- Ökat sparande
- Ökad effektivitet i bostadsförvaltningen.

Ett bättre kapacitetsutnyttjande innebär att nybyggnadsbehovet blir lägre och därmed minskar kraven på förmånliga lån och subventioner från stat och kommun. Ett ökat sparande och en effektivisering av bostadsförvaltningen medför lägre drifts- och underhållskostnader, vilket i sin tur verkar hämmande på potentiella krav på lån och bidrag från samhället för dessa ändamål.

RRV anser från dessa utgångspunkter det angeläget att en mer omfattande övergång från hyresrätt till annan upplåtelseform kommer till stånd samt att övergången genomförs så att de latent samhällesekonomiska vinsterna kan realiseras.

RRV vill understryka att de ekonomiska motiven för en övergång från hyresrätt till bostadsrätt gäller under vissa förutsättningar. Övergången måste dels såsom kommittén själv anför organiseras så att den resulterar i relativt små föreningar som har förutsättningar att bli fungerande enheter, dels bli av en betydande omfattning - även i de allmännyttiga företagens fastighetsinnehav. Dessutom är det ett krav att inte regleringar och priskontroll i delar av bostadsrättsbeståndet minskar rörligheten på bostadsmarknaden och därmed motverkar ett bättre kapacitetsutnyttjande.

Kommittén har inte sökt uppskatta antalet övergångar från hyresrätt till bostadsrätt som kan bli följden av kommitténs förslag till åtgärder. I några olika räkneexempel anges övergången till 5 000 resp 10 000 lägenheter per år. Jämfört med de ca 9 000 lägenheter som har ombildats under 1970-talet är naturligtvis 10 000 lägenheter per år mer omfattande. Ställt i relation till det totala beståndet av hyresrätter om ca 1,5 miljoner lägenheter är det emellertid enligt RRVs uppfattning varken särskilt omfattande eller snabbt att ombilda knappt 7 % under en period av 10 år.

Hur lång tid det tar att vid en given övergång per år ombilda hela hyresrättsbeståndet framgår av följande tabell.

<u>Ombildning av lgh/år</u>	<u>Ombildnings- period, antal år</u>
5 000	300
10 000	150
25 000	60
50 000	30
75 000	20
100 000	15

Om målet enligt kommitténs direktiv om en betydande övergång till bostadsrätt t ex operationaliseras så att antalet bostadsrätter skall uppgå till ca hälften av det totala antalet lägenheter i flerbostadshus år 1991 innebär det att i genomsnitt ca 40 000 lägenheter per år måste ombildas. I det fortsatta beredningsarbetet är det enligt RRVs mening viktigt att man försöker bedöma den omfattning som ombildningen kan komma att få.

Kommitténs förslag innebär att samhället skapar former för att underlätta en övergång från hyresrätt till bostadsrätt. RRV ifråga-

sätter mot bakgrund av det perspektiv verket redovisat om de föreslagna medlen är tillräckligt effektiva och ändamålsenliga för att leda till en mer omfattande utbildning.

För att en mer omfattande och snabb utbildning skall komma till stånd krävs enligt RRVs mening att det också föreligger ekonomiska incitament för en övergång från hyresrätt till bostadsrätt, närmast genom att de boende kan få lägre bostadskostnader. Beträffande fastighetsägaren är det viktigt att han anser sig få dels en skälig ersättning, dels en säker betalningsform.

#### Föreningsbildning

RRV har i princip inget att erinra mot de förslag om organisatoriska m fl förändringar som kommittén föreslår i samband med föreningsbildning. RRV vill betona den ökade betydelsen av en ekonomisk plan, speciellt mot bakgrund av det ekonomiska ansvarstagandet som hyresgästerna påtar sig vid en utbildning. RRV anser liksom kommittén att planen bör finnas upprättad innan föreningen fattar beslut om fastighetsförvärv.

Kommitténs förslag innebär att bostadsstyrelsen får en viktig roll i föreningsbildningen. Styrelsen skall t ex spela en aktiv roll när det gäller rekryteringen av intygsgivare. Vidare får styrelsen ansvaret för rådgivning och information till enskilda hushåll och kommuner. RRV finner att förslagen ligger i linje med statsmakternas intentioner (prop 1977/78:93, CU:28) och tillstyrker förslagen. Behovet av resurser för de nya arbetsuppgifter som tillkommer om kommitténs förslag genomförs kommer bli a att bli beroende av antalet utbildningar. Enligt RRVs uppfattning är det viktigt att bostadsstyrelsen gör en samlad bedömning av resursbehov och andra konsekvenser för styrelsen som kan följa av att kommitténs förslag genomförs. RRV anser det lämpligt att bostadsstyrelsen får i uppdrag att samlat redovisa konsekvenser och resursbehov för styrelsens vidkommande.

#### Finansiering

RRV tillstyrker huvuddragen i kommitténs förslag till finansiering av fastighetsförvärv vid övergång från hyresrätt till bostadsrätt.

Kommittén föreslår att bostadsrättsföreningar som förvärvat fastighet som ägs av allmännyttigt bolag bör kunna ta över ev underhållslån och hyresförlustlån som kan finnas i fastigheten. Syftet med att låta bostadsrättsföreningen ta över även dessa lån tycks vara en önskan från kommitténs sida att hålla nere grundavgiftens storlek. Föreningar som finansierar fastighetsförvärv med en så hög låneandel som det här kan bli fråga om torde lätt hamna i finansiella svårigheter, eftersom de har små likvida reserver för att stå emot finansiella påfrestningar, t ex en höjning av det allmänna ränteläget. De förutsättningar som gällde när dessa lån infördes, deras karaktär av stöd i en extraordinär situation samt att det är topplån gör att staten, i de fall fastigheter med underhållslån eller hyresförlustlån säljs, bör kräva att säljaren med likviden för fastigheten löser dessa lån. RRV avstyrker därför att underhållslån och hyresförlustlån skall kunna tas över av bostadsrättsföreningar som ombildar en allmännyttigt ägd fastighet till bostadsrätt.

RRV delar kommitténs uppfattning att köpare av bostadsrätter, som har små eller inga möjligheter att själva finansiera grundavgiften bör få samhällets stöd för att kunna låna till del av grundavgiften. Enligt RRVs uppfattning måste det dock utöver en prövning av förmögenheten också tillkomma en prövning av den sökandes inkomst. Personer utan förmögenhet men med högre inkomster bör normalt ha goda möjligheter att få låna till hela eller delar av grundavgiften i kreditinrättning utan samhällets stöd. RRV föreslår därför att en övre inkomstgräns införs i behovsprövningen.

Kommittén föreslår att det införs endera ett särskilt statligt lån eller en statlig lånegaranti för den som får samhällets stöd för att förvärva en bostadsrätt. Det finns flera nackdelar med att införa särskilda statliga lån eller lånegarantier för förvärv av bostadsrätter. Förslaget förstärker ytterligare bostadsverkets roll som lånenmyndighet, något som statsmakterna i olika sammanhang uttalat sig emot. Det är vidare fråga om en låneform som bostadsverket hittills i endast begränsad omfattning handlagt, nämligen personlån utan säkerhet i fastigheter. Verkets låneverksamhet har hittills främst varit inriktad mot lånegivning med säkerhet i fastigheter. Bostadsverket saknar idag rutiner, administrativa stödsystem, personal och erfarenhet för att administrera den föreslagna typen av lån. Sådana rutiner och stödsystem skulle behöva byggas upp och personal rekryteras innan låneverksamheten kan påbörjas. Kostnaderna för detta kommer väsentligt att överstiga de 200 000 kr per år som kommittén anger, även vid den ärendevolym som anges i räkneexemplen. De ökade administrationskostnaderna kan inte täckas av ökade avgifter för uppläggning och avisering. RRV avstyrker därför kommitténs förslag till statliga lån/lånegarantier för förvärv av bostadsrätt och förordar i stället ett system med kommunal borgen, liknande det som redan finns i flera större kommuner.

I följande tabell redovisar RRV så långt det är möjligt det årliga kreditbehov som kommitténs förslag resulterar i samt hur kreditbehoven varierar med antal ombildade lägenheter per år. Beräkningarna grundas på kommitténs antaganden i kapitel 6 och 7. Underlag saknas för att beräkna behovet av förvärvslån enligt bostadsfinansieringsförordningen. Behovet av krediter för detta ändamål kommer dock att öka jämfört med nuläget.

Antal lägen- hetsombild- ningar per år	Antal låne- ärenden för förvärv av bostadsrätt	Behov av botten- krediter i sam- band med fastig- hetsförvärv, Mkr	Behov av kredi- diter som kom- pens för utebliv- na grundavgifter vid fastighets- förvärv, Mkr 1)	Behov av lån i sam- band med bostads- rättsförvärv, Mkr
5 000	1 000	200	40 - 70	20 - 30
10 000	2 000	400	80 - 130	40 - 60
25 000	5 000	1 000	210 - 330	100 - 160
50 000	10 000	2 000	410 - 660	200 - 320
75 000	15 000	3 000	620 - 990	300 - 480
100 000	20 000	4 000	830 - 1 320	400 - 640

1) Underlag saknas för att bedöma andelen lägenheter som efter ombildning kvarstår med hyresrätt i ombildade fastigheter. I tabellen räknas med att 1/3 kvarstår för att därmed erhålla maximalt kreditbehov för detta ändamål.

Utöver i tabellen redovisat behov av krediter kommer kommitténs förslag att få ytterligare ekonomiska konsekvenser främst för staten. Exempel på sådana är skattemässiga konsekvenser och behov av avskrivning av lån för förvärv av bostadsrätter p g a eftergifter. Med kommitténs antaganden kommer enligt RRVs beräkning eftergifterna efter tio år att uppgå till mellan 2,2 och 70,4 Mkr/år beroende på antalet ombildningar per år.

Det årliga kreditbehovet enligt tabellen överstiger det som kommittén angett i räkneexemplen. Vid en omfattande ombildning kommer det årliga behovet av krediter från kreditmarknaden och från staten att bli betydande. Detta understryker behovet av att uppskatta antalet ombildningar/år för att en bedömning av erforderligt kreditutrymme härför skall kunna göras och en avvägning ske mot andra kreditbehov i samhället.

#### Allmännyttan

Kommittén framhåller att en övergång till bostadsrätt i allmännyttan skulle innebära ekonomiska fördelar för såväl de boende som för samhället, bl a i form av en betydande ökning av bostadssparandet, minskade utgifter för bostadsbidrag, högre underhållsstandard och lägre energiförbrukning.

RRV delar kommitténs uppfattning ifråga om de fördelar en övergång i allmännyttan skulle komma att få. Liksom kommittén anser RRV att en genomtänkt ombildning kan bidra till att skapa förutsättningar för en mer allsidig befolkningsammansättning i områden som nu domineras av hyresrätten.

Kommittén redovisar vissa skäl som talar mot en mer omfattande övergång till bostadsrätt i det allmänna beståndet. Dessa skäl väger enligt kommittén tyngre än skälen för. Kommitténs slutsats blir att övergångar inte får bli dominerande i områden som nu förvaltas av allmännyttiga företag. RRV finner inga bärande argument i betänkan- det för ett sådant ställningstagande, särskilt mot bakgrund av att de samhällsekonomiska vinsterna torde bli störst vid en ombildning i allmännyttan. RRV ifrågasätter vidare om en begränsning i detta avseende kan anses ligga i linje med kommitténs direktiv. Enligt RRVs uppfattning finns det inte anledning att ha särregler för allmännyttan.

#### Förköpsrätt

Om angivna finansieringsförslag genomförs kommer möjligheterna att realisera nu ifrågavarande typer av fastighetsförvärv att öka. Härmed kommer också intresset för att uppta förhandlingar att öka hos båda parter. RRV finner det naturligt att som kommittén föreslår hyresgästerna tar initiativet genom att i första hand gemensamt överväga förändringen för att därefter lämna fastighetsägaren en intresseanmälan.

Enligt kommittén skulle förköpsrätten endast komma att gälla fastigheter i det privatägda beståndet. En ombildning inom allmännyttan skulle däremot bara kunna ske i den utsträckning som den enskilda kommunen finner det motiverat. Denna uppdelning skulle enligt RRVs mening kunna ge icke önskvärda konsekvenser. Det finns bl a risk för ökad segregation om ombildningen i det privata beståndet får stor omfattning samtidigt som övergången i allmännyttan blir ringa. RRV vill för övrigt erinra om att förslaget inte innebär något tvång för fastighetsägaren/kommunen att avyttra fastigheten.

Kommittén menar att de administrativa konsekvenserna av förslaget blir ringa. Något underlag för denna bedömning redovisas inte. RRV anser, bl a mot bakgrund av förslagets konstruktion och arbetssituationen vid flera av de myndigheter som skulle få utökade arbetsuppgifter, att kommitténs förslag får betydande administrativa konsekvenser redan vid en relativt liten ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Som exempel kan anges att de administrativa konsekvenserna vid tvister kan bli omfattande för alla inblandade parter samt hyresnämnderna.

Den av kommittén föreslagna förköpsproceduren är tids- och resurskrävande för båda parter. Förslaget kan komma att försvåra normala affärskontakter mellan parterna och i stället leda till formalism och byråkrati i ordets negativa bemärkelse.

Kommittén konstaterar själv att förslaget inte täcker det förfarande som har tillämpats vid överlåtelse av hyresrättsfastigheter, nämligen överlåtelse av aktier eller andelar i bolag. Just detta förfarande har föranlett ändringar i lagen om förvärv av hyresfastigheter m m (SFS 1975:1132). Det finns enligt RRVs mening anledning befara att liknande förfaranden kommer att utnyttjas av de fastighetsägare som vill kringgå den nu föreslagna förköpsrätten.

Med hänvisning till vad som anförts avstyrker RRV den föreslagna lagen om förköpsrätt för hyresgäster. Verket föreslår i stället att man överlåter åt parterna att uppta erforderliga kontakter samt så långt som möjligt söker stimulera dessa.

#### Överlåtelse av bostadsrätt

Kommittén föreslår att en förening förutom prisföreskrifter även skall kunna införa en klausul om hembudsskyldighet. Vidare föreslås att länsbostadsnämnden, i vissa fall och efter kommunens yttrande, som villkor för bostadslån skall kunna kräva att prisföreskrifter tas in i stadgarna för nybildade föreningar för en tid av högst fem år.

RRV konstaterar att ett införande av hembudsskyldighet och pris kontroll enligt kommitténs förslag skulle leda till negativa konsekvenser vad gäller bostadsmarknadens funktionssätt. På sikt kan tre olika delmarknader komma att uppstå, nämligen en oreglerad, en visstidsreglerad och en med evig reglering. Detta kan i sin tur leda till ett "tvåprissystem" (av välkänt rönster från t ex kontrollen av tomtkostnaden i samband med ansökan om bostadslån för styckebyggda småhus). En annan effekt torde bli att man avstår från att söka statliga lån och i stället finansierar ombildningen med personliga sk strimlade lån.

RRV anser att priskontroll är en i sammanhanget ineffektiv åtgärd som dessutom får oönskade konsekvenser. RRV avstyrker därför en prisreglering och förordar i stället en effektiv realisationsvinstbeskattning.

#### Sammanfattning

RRV anser att latent samhällsekonomiska vinster skulle kunna realiseras genom en omfattande övergång från hyresrätt till annan upplåtelseform.

RRV pekar på att kommittén som utgångspunkt för sina konsekvensbeskrivningar endast utgått från två räkneexempel. RRV vill med en något mer ingående analys visa att om en övergång skulle få en betydande omfattning, vilket omnämns i kommitténs direktiv, kommer de administrativa och ekonomiska konsekvenserna för bl a stat och kommun i motsats till vad kommittén redovisar att bli betydande.

RRV betonar betydelsen av en ekonomisk plan i samband med föreningsbildning. En sådan bör enligt RRVs mening finnas upprättad innan föreningar fattar beslut om fastighetsförvärv. RRV anser det lämpligt att bostadsstyrelsen får i uppdrag att samlat redovisa vilka konsekvenser och resursbehov ett genomförande av kommitténs förslag får för styrelsens vidkommande.

RRV tillstyrker i huvudsak kommitténs förslag till finansiering av fastighetsförvärv vid övergång från hyresrätt till bostadsrätt.

RRV avstyrker att underhålls- och hyresförlustlån skall kunna tas över av bostadsrättsförening som ombildar en allmännyttigt ägd fastighet till bostadsrätt.

RRV avstyrker den av kommittén föreslagna statliga låneformen/lånegarantin i samband med bostadsrättsförvärv. RRV förordar i stället det i några kommuner tillämpade systemet med kommunal borgen som en möjlig väg att tillgodose detta kreditbehov.

RRV avstyrker den föreslagna lagen om förköpsrätt för hyresgäster. RRV finner i motsats till kommittén inget hinder för att, om en förköpsrätt införs, även allmännyttan skulle omfattas av lagförslaget.

RRV anser att priskontroll är en i sammanhanget ineffektiv åtgärd som dessutom får oönskade konsekvenser. RRV avstyrker därför en prisreglering och förordar i stället en effektiv realisationsvinstbeskattning.

Bostadsrättskommittén lägger i sitt betänkande fram förslag som på olika punkter syftar till att främja en ökad omvandling av hyresrätter till bostadsrätter under socialt acceptabla former.

Inledningsvis kan därvid konstateras att förslagen i flera avseenden lägger ökade arbetsuppgifter såväl på statliga som på kommunala organ. Dessa nya uppgifter torde medföra dels en övergångsvis ökad belastning när de föreslagna reglerna införs dels ett successivt växande antal löpande ärenden i takt med att nybildningen av bostadsrättsföreningar ökar. Bland de förstnämnda uppgifterna kan nämnas att bostadsstyrelsen kommer att få utarbeta låneföreskrifter, information och allmänna råd om de nya möjligheterna samt öka rekrytering och auktorisation av intygsgivare. För länsbostadsnämnder och kommunala förmedlingsorgan tillkommer löpande ärenden bl a i samband med beviljande och förvaltning av nya låneformer. Kommunerna föreslås få en författningsenlig skyldighet att utöva tillsyn i bostadsrättsföreningarnas verksamhet. På inskrivningsmyndigheterna skall ankomma att registrera intresseanmälningar om köp av enskilt ägda hyresfastigheter för bostadsrättsändamål.

I avsaknad av underlag om hur stort intresset kan bli att bilda nya bostadsrättsföreningar är det inte möjligt att nu närmare kvantifiera den merbelastning som sålunda kommer att uppstå. Vad gäller de insatser som behövs i samband med introduktionen av den nya ordningen, vilka i huvudsak torde falla på de statliga, bostadspolitiska organen, bör dessa kunna lösas genom tillfälliga omprioriteringar. Detta bör ligga väl i linje med den mera utåtriktade, informativa inriktning, som enligt statsmakternas uttalanden skall gälla för bostadsverkets verksamhet (prop 1974:50). Vad gäller de löpande ärendena har statskontoret funnit anledning att närmare granska förslagen om nytt ekonomiskt stöd, s k

insatslån, till vissa bostadsrättsköpare.

För att inga hushållskategorier skall stängas ute från möjligheterna att förvärva en bostadsrätt när en hyresfastighet omvandlas till en bostadsrättsförening, föreslår kommittén att staten skall lämna särskilda tioåriga lån om lägst 5 000 kronor och med ett högsta belopp av 80 % av grundavgiften (f n 28 000 kronor) till insatsen. Lånen skall behövsprövas mot den sökandes beskattningsbara förmögenhet men ej mot inkomsten. Några subventioner utöver den statliga låneräntan skall ej ske men av sociala skäl skall återbetalning kunna efterges. I fråga om administrationen har utredningen stannat för att de nya lånen bör beviljas och förvaltas i samma ordning som gäller övriga statliga bostadslån.

Bostadsverkets nuvarande låneverksamhet präglas i hög grad av att antalet förvaltade lån (lånestocken) fortsätter att öka med ca 10 % om året. Vid senaste budgetårsskiftet var antalet lån i stocken 960 000. Nya låneformer tillkommer ständigt liksom ändringar i villkoren för lån och bidrag. Detta har under en följd av år medfört att resursanspråken särskilt för länsbostadsnämnderna ständigt ökar, besparingssträvandena till trots. För nästa budgetår begärs dels permanentning av tjugotalet tillfälliga tjänster, dels ett antal nya tjänster. Utrymmet för de mera övergripande, bostadspolitiska uppgifterna som statsmakterna betonat, blir mindre. Även om ett arbete med att rationalisera låneverksamheten genom modernisering och utvidgning av nuvarande ADB-system pågår, bedöms detta först på sikt kunna leda till att resursanspråket begränsas.

Antalet nya låneärenden som uppkommer till följd av de föreslagna reglerna är givetvis svårbedömbart. I ett räkneexempel kommer utredningen fram till att en omvandling av 5 000 lägenheter per år skulle föranleda 1 000 nya låneärenden. (Samtidigt kan noteras att utredningen i annat sammanhang, nämligen vid beräkning av kapitalbehovet för finansieringen av fastigheter som ombildas till bostadsrätter, kalkylerat med en ombildning av 10 000 lägenheter om året (sid 243). Volyymmässigt kan detta tillskott visserligen betraktas som marginellt, men eftersom antalet ärenden som skall behandlas då blir relativt sällan förekommande torde det administrativa merarbetet hos länsbostadsnämnder och förmedlingsorgan ändå bli märkbart.

För de statliga organen kan dock administrationskostnaderna täckas av de administrations- och aviseringsavgifter som numera utgår vid sidan av det allmänna administrativa räntepålägget för statliga bostadslån. Någon motsvarande täckning av kommunernas merkostnader sker dock inte.

Statskontoret ställer sig bakom ambitionen att inga hushåll av ekonomiska skäl skall stängas ute från möjligheten att övergå till bostadsrätt. Vi anser dock att behovet av att införa en ny statlig låneform enligt den föreslagna modellen kan ifrågasättas av flera skäl. För det första kommer endast de som avser förvärva en bostadsrätt i sam-

band med ombildning i fråga som låntagare medan de som vill köpa en befintlig - och dyrare - bostadsrätt saknar möjlighet att få förmånliga statslån. För det andra torde, som utredningen själv konstaterar, enbart den beskattningsbara förmögenheten inte vara något tillförlitligt mått på om den sökande saknar sådana ekonomiska möjligheter att förvärva en bostadsrätt att samhället bör träda in. Dessa brister tillsammans med det administrativa merarbete den nya låneformen skulle innebära för stat och kommun, finner statskontoret vara skäl för att förorda en avvaktande attityd till de föreslagna, nya insatslånen. I sammanhanget bör även beaktas att de speciella finansieringsmöjligheter för köp av bostadsrätter som redan nu erbjuds genom riksbankens avbetalningslånefond eller genom kommunala lån respektive kommunal borgen i Malmö, Stockholms och Göteborgs kommuner - i vilka flertalet ombildningar förtorde bli aktuella - torde tjäna ungefär samma ändamål som den förutnämnda låneformen.

Skulle statsmakterna ändå finna skäl för att införa särskilda, statliga insatslån borde det med hänsyn till de låga beloppen och enkla prövningsförfarandet kunna övervägas att delegera beslutsförfarandet till de kommunala förmedlingsorganen inom vissa fastställda ramar.

43 FÖRENINGEN STOCKHOLMS BOSTADSRÄTTSSINTRESSEENTER (SBI)

SBI startades under våren 1981 och representerar för närvarande c:a 7000 hyresgäster inom de allmännyttiga fastighetsbolagen i Stor-Stockholm.

SBI är en partipolitiskt obunden förening vars ändamål är att vara en samlande intresseorganisation med uppgift att stödja föreningar av hyresgäster som på ekonomiskt acceptabla villkor önskar förvärva kommunalt ägda hyresfastigheter.

SBI:s målsättning är också att påverka politiker och de kommunala fastighetsbolagen i avsikt att skapa en attitydförändring till hyresgästernas önskemål i dessa frågor.

SBI har under remisstiden beretts tillfälle att ta del av Stockholms Bostadsföreningars Centralförening (SBC):s yttrande och funnit, att SBC:s remissvar i princip överensstämmer med de åsikter SBI företräder.

SBI önskar dock komplettera med följande inlägg beträffande framför allt förvärv av allmännyttigt ägda fastigheter.

Statsrådet Friggebo har vid föredragningen i regeringen av bostadsrättskommitténs direktiv anfört:

" Utvecklingen av bostadspolitik i vårt land under de senaste åren kännetecknas av bl a, ett uttalat syfte att öka likställig-

heten mellan de olika bostadsformerna på bostadsmarknaden, äganderätt, bostadsrätt och hyresrätt. --- Jag anser det angeläget att öka de enskilda människornas inflytande över sitt boende och att bättre möjligheter för den enskilde att äga sin bostad ska skapas genom att underlätta för hyresgäster att i bostadsrättsföreningens form överta ägandet. "

Bostadsrättskommitténs direktiv synes överensstämma med de formuleringar i bostadsfrågan som intagits i de sedan år 1976 avgivna regeringsdeklarationerna.

Hyrorna inom de allmännyttiga fastighetsbolagen har under de senaste åren ökat kraftigt, som alla vet. Dessa höjningar, som dessutom tenderar att accelerera, överstiger vida nettolöneförhöjningarna och drabbar främst den stora grupp hyresgäster som måste bo i de större lägenheterna. Av alla de slag av kostnadsökningar som drabbar denna boendegrupp utgör de årliga hyreshöjningarna den i särklass största orsaken till att det ekonomiska utrymmet för sparande och övrig konsumtion kraftigt har minskat. Enligt Stor-Stockholms hyresgästförening blir de kommande kraven från allmännyttan lika stora och lika förödande för hyresgästerna. En höjning på 250:-/mån för de större lägenheterna motsvarar ju en direkt bruttolönesänkning på närmare 800:-/mån vid ganska normala 65% marginalskatt. Samtidigt blir den sociala miljön i många områden allt sämre.

Många av dessa utvecklingstendenser drabbar hyresgästerna helt i onödan. SBI anser att orsaken till stor del beror på de negativa effekter som finns inbyggda eller skapas inom den s k allmännyttiga hyresformen och som nu gör sig alltmera märkbara.

Vi anser att en viktig anledning är att den solidariska fördelningsmodellen är för snävt lokaliserad. Finansieringen av nyproduktionen måste lösas på ett för landet övergripande och utjämnande sätt. Villaägarna, som dessutom till stor del är översubventionerade, bidrar inte till nyproduktionen. Man måste också hysa betänkligheter över de kommunala bolagens köp av befintliga fastigheter som skett i del fall. Dessa köp ökar ju endast de fasta kapitalkostnaderna som hyresgästerna har att betala utan att fler lägenheter tillförs bostadsbeståndet.

Hyresnivån har alltmer kommit att bli den väsentligaste frågan för allmännyttans hyresgäster. Hyresgästföreningarna mäktar uppenbarligen inte att nedbringa boendekostnaden till en nivå anpassad till kostnads- och inkomstläget i samhället i övrigt. Den etablerade hyresgäströrelsen söker inte själv förändra systemet till ekonomiskt gagn för hyresgästerna. När nu hyresgästerna ute i bostadsområdena alltmer märker av kostnadsökningarna och hyresrättens begränsningar har man i allt större utsträckning anslutit sig till önskemål om bostadsrätt. Då har man stött på motstånd från hyresgästföreningen. Hyresgästföreningens agerande motverkar nu de boendes önskemål och medverkar till segregation, orättvisa, bostadssocial nedrustning och sämre boinflytande.

Det allmännyttiga hyresboendet tenderar nu att alltmer spela ut sin roll som en ekonomiskt acceptabel och socialt fullvärdig boendeform.

Vi frågar oss: inom vilket annat konsumtionsområde skulle samma förhållanden accepteras eller inte åtgärdas?

Den nu nämnda situationen gäller ändå en av de mest angelägna frågorna för alla - vårt viktigaste och mest nyttjade livsrum. Av just dessa skäl är det av största vikt att samhället noga följer utvecklingstendenserna. Vi vädjar att statsmakterna måste se till att de människor som idag inte äger och fritt kan påverka sin närmiljö får tillgång till denna möjlighet när allvarliga störningar och ogynnsamma effekter uppstår och permanentas inom det kommunala hyresboendet.

Det är för oss hyresgäster inom allmännyttan glädjande att konstatera att statsmakterna observerat den bristande likställigheten mellan hyresrätt och andra upplåtelseformer. Vi hyresgäster har med oro konstaterat den kategoriklyvning som håller på att uppkomma i samhället mellan medborgare som har möjlighet till inflationsskyddat sparande i den egna bostaden och de som är hyresgäster.

#### Boendekostnader, några jämförelser

För jämförelse av kostnaderna mellan allmännyttiga fastigheter och hus förvaltade enligt SKB-modell samt bostadsrätts-

förening, finns ett område på Gärdet i Stockholm som lämpar sig för studier i denna fråga. Där byggdes 1962-63 fem identiskt lika hus. Två förvaltas av SKB (hyresrätt), ett av HSB-förening och två av AB Svenska Bostäder. Om man jämför boendekostnaderna per m<sup>2</sup> bost. yta, erhålles följande proportioner mellan de olika förvaltningsformerna vid lika enhet:

Årskostnad per kvm 1982

	Sv. Bost.	SKB	HSB
Insats kr/m <sup>2</sup>	0	63:00	153:00
15% ränta på insats	0	9:45	22:95
Årskostnad (hyra)	<u>264:16</u>	<u>196:51</u>	<u>135:86</u>
Summa årskostnad	264:16	205:96	158:81
kostnadsproportion	1, 67	1, 30	1, 00

Ovanstående exempel, som lätt kan verifieras, visar att det är ekonomiskt ofördelaktigt för flertalet boende med hyresrätt. Vi har kunnat konstatera liknande kostnadsbild på många andra ställen där jämförelser enligt ovanstående förutsättningar har kunnat göras. Den som kan "flyr" också så fort möjlighet ges hyresmodellen, ofta av enbart ekonomiska skäl.

Ekonomisk orättvisa

Den som äger sin bostad amorterar under hand sina lån och betalar sina räntor före skatt och minskar därigenom sina boendekostnader. Den som däremot hyr sin bostad ökar fortlöpande sina kostnader beroende på att han bl a solidariskt betalar för sina grannar i nyproduktionen. Han saknar ränteavdrag och får inte bära frukten av fastighetsamorteringen genom lägre boendekostnader. Hyresgästens amortering på ägarens fastighetslån betalas dessutom med fullt beskattade inkomstmedel. Detta är inte rättvisa i boendet.

Bostadsrätten bör vara den naturliga och normala boendeformen

Det talas om spekulation vid överlåtelse av bostadsrätter på grund av höga överlåtelsepriser i andra hand. SBI anser orsaken

vara att kommunerna har försummat att förse bostadsmarknaden med ett utbud på bostadsrättslägenheter som motsvarar efterfrågan, samtidigt som inflationen driver allmännyttans hyror i topp. Denna hyresutveckling medför också att de privata fastigheternas hyresgäster genom bruksvärdesprincipen dras med i den allt brantare kostnadsspiralen.

Vad är då naturligare än att göra om allmännyttans hyresrätter till bostadsrätter? SBI:s bedömning är att såväl den samhällsekonomiska vinsten som fördelarna för den enskilde är väsentligt större än de eventuella nackdelarna.

Vilka är då nackdelarna enligt motståndarna till ovanstående resonemang?

1. Minskat utbud på hyreslediga bostäder
2. Ökad segregation
3. Spekulation i boendet

SBI:s synpunkter på detta är som följer:

1. Minskat utbud. Minskat utbud av lägenheter för hyresupplåtning vid en övergång från hyresrätt till bostadsrätt innebär ingen nackdel ur bostadsmarknadssynpunkt. Antalet disponibla lägenheter minskar ju inte vid ökat antal övergångar till bostadsrätt. Tillgängligen för envar är bara en fråga av teknisk ekonomisk natur. Behovet av hyreslägenheter minskar ytterligare när fler ges möjlighet till bostadsrätt. Utredningar visar dessutom att omflyttningarna inom bostadsrättsbeståndet är avsevärt lägre än inom hyresbeståndet.

Omflyttningsprocenten för bostadsrätt är 6 % och för hyreslägenheter 15 %. Detta lägre omflyttningstal visar att det inte är av spekulationsskäl man vill bo inom bostadsrättens form.

Självklart kommer färre antal hyreslägenheter att ställas till bostadsförmedlingarnas forfogande. Men, den ojämförligt största gruppen bostadssökande idag är de ensamstående, och främst då de unga. För dessa är det idag svårt att få en bra lägenhet. En övergång till bostadsrätt kommer inte märkbart att försämra dessa människors möjligheter till en bostad. Orsaken till deras problem är att produktionen av smålägenheter, oavsett

upplåtelseform, idag är för låg. En ökad smålägenhetsproduktion är därför av största vikt, både med hyres- och bostadsrätt.

2. Ökad segregation. Den stora och allvarliga nackdelen inom stora delar av bostadsmarknaden idag är att de boende förvägras den självklara rätten och tryggheten att kunna äga och rätt påverka sin permanentbostad. SBI anser att alla, som så önskar, inte får vägras denna naturliga rätt till ägande och det i princip obegränsade boinflytande över sin permanentbostad som följer därmed.

Den övergripande ekonomiska och bostadspolitiska målsättningen måste inför framtiden vara inriktad på att bostadsrätten blir standardmodell som upplåtelseform.

Det hittills vedertagna synsättet på upplåtelse av permanentbostäder, att det betraktas som normalt att stora grupper människor endast är hänvisade till hyresformen, måste brytas.

Detta baseras på de tungt vägande skäl som bl a nämns i bostadsrättsutredningen.

Färre hus med hyresrätt inom allmännyttan innebär även färre hus med överhyror, städproblem, skadegörelse, bristande trivsel, främlingskap och undermålig livs- och uppväxtmiljö.

Att endast vara hänvisad till hyresrätten, innebär ett konservativt bevarande av orättvisa och segregation på bostadsmarknaden.

3. Spekulation. De idag osunt höga överlåtelsepriserna kommer att avsevärt sjunka när tillgången på bostadsrätter motsvarar efterfrågan.

SBI menar att alla som kan betala sin hyra också kan få tillgång till bostadsrätt. Lösningen på finansieringen av insatsen - ifall en sådan överhuvudtaget bör finnas - är enbart av teknisk natur. Det gäller att vid övergång skapa en ekonomisk modell för alla, oavsett inkomst och sparnivå, så att boendekostnaden inklusive insats efter övergången inte överstiger den tidigare hyran. Erfarenheter från genomförda ombildningar visar att detta är fullt genomförbart.

Att vägra övergång till bostadsrätt innebär samtidigt ett för-  
svar för dagens höga överlåtelsepriser och ett bevarande av  
spekulation och ekonomisk ojämlikhet.

Försäljningsvinster bör beskattas likvärdigt för såväl villor  
som bostadsrätter.

### Frihet i boendet

SBI anser det viktigt att alla har valfrihet i valet av boendeform.

Hyresgäster saknar ju möjlighet att spara i sin bostad trots  
att bostadssparande måste betraktas som ett av de samhälls-  
nyttigaste sparmålen. Om bostadsrätterna ökar i antal så  
ökar också hushållssparandet, vilket är värdefullt för såväl  
den enskilde som för samhället.

En rad institutioner, bl a politiska partier och fackliga organ,  
agerar kraftigt för att sprida ägande och förmögenhet. Det borde  
då vara naturligt att medborgarna ges möjlighet att åtminstone  
få äga och förvalta sin permanentbostad.

Det framstår som anmärkningsvärt att samma institutioner  
som förespråkar och kräver inflytande och deläggande i de före-  
tag där man arbetar, uttalar tveksamhet och motstånd när  
allmännyttans hyresgäster vill äga och förvalta den egna bo-  
staden. Samma institutioner brukar inte uttala motstånd mot  
att medborgarna äger fritidshus, villor, egna företag, bilar,  
båtar etc.

I Hallunda utanför Stockholm valde över 95 % bostadsrätt, trots  
att Stor-Stockholms hyresgästförening är emot att allmännyt-  
tan görs om till bostadsrätt. Efter denna ombildning minskade  
drift- och underhållskostnaderna samtidigt som trivseln och  
den bostadssociala situationen märkbart förbättrades. Utflytt-  
ningarna minskade även som en följd därav.

Påpekas bör att endast 15 % av allmännyttans hyresgäster är  
frivilliga medlemmar i Stor-Stockholms hyresgästförening  
medan övriga är ekonomiskt tvångsanslutna genom den avgift,  
utöver hyran, som de får betala och som fördelar sig: 0,3 %  
för förhandlingar, 0,2 - 0,4 % i en stigande skala för boinflyt-  
andeverksamhet och 0,5 % för fritidsverksamhet.

Boinflytande för allmännyttans hyresgäster

Politikerna och SABO-företagen har reagerat på de olika villkor som råder vid olika boendeformer och föreslagit ökat boinflytande för hyresgäster. Därav har uppstått vissa försöksmodeller, s k hyresvals rätt, förvaltarföreningar m m.

Några definitioner på vad verkligt boinflytande innebär har man dock noga undvikit. SBI vill framhålla att verkligt boinflytande får endast den som styr sin bostadsekonomi. Viktigt, men dock sekundärt, är inflytandet över trappstädning, reparationer, gemensamhetsytor och närmiljön. Såväl boinflytandeavtal som förvaltarföreningar m m erbjuder enligt SBI:s åsikt endast sekundärt inflytande.

SBI tar klart avstånd från de reservanter i bostadsrättsutredningen som menar att hyresgästerna nu kan få tillgång till fullgott boinflytande.

Det förtjänar beskrivas hur AB Svenska Bostäder och Stor-Stockholms hyresgästförening hanterat boinflytandeverksamheten under 2 1/2 år i Kista hyresradhusområde i norra Stockholm. Det arbete och det intresse som där visats från hyresgästernas sida har ändå varit av det mer aktiva slaget.

Boinflytande för hyresgäster är en ny företeelse inom hyresrättsområdet. Kista kontaktkommitté har därför haft förståelse för att frågan noggrant måste analyseras innan boinflytandeverksamheten kunnat påbörjas. De aktiviteter, otaliga möten, telefonsamtal etc som förekommit har utan undantag tillkommit på hyresgästernas initiativ. Inte i något fall har AB Svenska Bostäder eller hyresgästföreningen varit initiativtagare eller på något annat sätt sökt påskynda ärendet. Snarare tvärtom tvingas man konstatera. Hyresgästernas initiativ, förfrågningar och önskemål har försvårats, fördröjts och ibland rent av motarbetats.

Efter drygt två års mycket aktivt arbete av hyresgästerna, har dessa tvingats summera, att inget som helst praktiskt resultat har uppnåtts.

Man kan peka på bl a följande:

Uppgifter av väsentlig betydelse för insyn och boinflytande

har från AB Svenska Bostäders sida utlovats och sedan dementerats.

Fastställda tidpunkter har kraftigt försenats, erhållna löften har visat sig innehållslösa.

Sträyanden till direktkontakter med bostadsbolaget i väsentliga frågor har visat sig ytterst resultatlösa. Man har här hänvisat till förhandlingsordningen med hyresgästföreningen.

Från Stor-Stockholms hyresgästförening har boinflytandet upprepade gånger förhållats eller frågor inte besvarats.

Representanter för hyresgästföreningen har på fastställda mötesdatum inte infunnit sig och ej heller kunnat lämna nöjaktig förklaring därtill.

När ledamöter i kontaktkommittén själva tagit kontakt med hyresvärderna för att få uppgifter av ekonomisk betydelse för boinflytandearbetet, så har dessa förvägrats information med hänvisning till att AB Svenska Bostäder icke är underordnat offentlighetsprincipen.

Man tvingas konstatera att bakom nämnda bolags vackra formuleringar har bolaget och Stor-Stockholms hyresgästförening uppvisat en närmast destruktiv förhandlingsvilja gentemot de hyresgäster som sökt inflytandemöjligheter utöver det mycket ringa boinflytande som har sagts skulle kunna erhållas vid försöksverksamhet enligt ramavtalet mellan SABO och Hyresgästernas Riksförbund (HR). I verkligheten har den begränsade boinflytandegrad som skulle kunna rymmas inom ramavtalet inte ens uppnåtts.

För detta obefintliga boinflytande har hyresgästerna enligt avtalet tvingats betala ett extra hyrespåslag på varmhyran till Stor-Stockholms hyresgästförening.

Det s k utvidgade boinflytande, som är SABO:s senaste utspel, innebär endast att hyresgästerna skulle kunna minska sin hyra med 45 - 50:-/mån genom att till vissa delar sköta underhåll och förvaltningsgöromål. Detta är ingen besparing utan en ersättning för nedlagd tid och arbete, men angriper inte den största och viktigaste delen av boendekostnaderna. För en

närmast symbolisk ersättning vill man vältra över stora delar av drifts- och underhållssysslorna på hyresgästerna utan att denna kapitalförvaltning kommer de boende till del på ett ekonomiskt meningsfullt sätt. Detta är inte vad de boende i allmännyttan menar med utökat boinflytande.

Det kommunala förslaget om s k ekonomiska förvaltarföreningar är den modell som verkar ligga bostadsrätten närmast. Denna förvaltningsform utgör ändå inget realistiskt alternativ för hyresgästerna, då dessa ej har möjlighet att påverka kapitalkostnaderna och den s k solidariska hyressättningen kvarstår.

Anledningen till att allmännyttan och HR känner sig tvingade till olika slags boinflytandeförsök är, tror SBI, de senaste årens kraftigt ökade debatt för - och ombildningar till - bostadsrätt. Man söker nu påskina att hyresgästerna skulle ha idet närmaste samma möjligheter. SBI finner det allvarligt att det totala ekonomiska inflytandet förbises. På grund av att detta inflytande saknas har det visat sig mycket svårt att kontinuerligt vidmakthålla ett levande intresse bland hyresgästerna och deras kontaktkommittéer. Man tycker det är för mycket ideellt arbete med detaljfrågor av sekundär betydelse för att det skall kännas kontinuerligt stimulerande och meningsfullt. Bostadsbolagens och Hgf:s sätt att bemöta hyresgästerna har bidragit därtill.

Det är där boinflytandet i hyreshus verkar befinna sig idag och ingenting tyder på att avgörande resultat kommer att uppnås i framtiden. Det finns idag i vårt land inget allmännyttigt bostadsområde där man, trots flera års arbete, kan peka på att hyresgästerna har erhållit verkligt boinflytande, annat än på papperet.

Det kan klart fastslås att boinflytande enligt bostadsrättsmodell aldrig kan uppnås.

Sammanfattning

SBI anser att en övergång till bostadsrätter bäst och enklast tillmötesgår de utökade bostadssociala mål och uttalade krav som alla hyresgäster har rätt att ställa beträffande totalt boinflytande, rättvisa, trivsel, trygghet, samhörighet och god uppväxtmiljö.

Vi menar ur konsumentsynpunkt att bostadsrättsformen bäst tillgodoser det naturliga, ekonomiska kravet på bästa möjliga boendemiljö till lägsta möjliga kostnad.

SBI anser därför, mot bakgrund av de speciella problem och kostnader som skapas inom de allmännyttiga fastighetsbolagen, att dessa hyresrätter göres om till bostadsrätter i fastigheter där 60% eller mer av hyresgästerna så önskar.

Vi anser att en prioritering av möjligheter till förvärv av allmännyttiga fastigheter måste förordas, snarare än en mer återhållsam ombildning av dessa som bostadsrättsutredningen föreslår.

SBI finner det angeläget att lagstiftningen anpassas för att tillmötesgå och kraftigt underlätta ombildningar inom dessa fastigheter.

Vidare föreslår SBI att ekonomiska ramar och modeller skapas så att även de inkomstsvaga hyresgäster som så önskar skall få tillgång till bostadsrätt.

SBI är medveten om att det kan bli erfoderligt med en anpassning av bostadspolitiken i vårt land, särskilt på grund av inflationens kostnadshöjande effekt på nyproduktionen.

Vi anser att sådana åtgärder är motiverade för att motverka att hyresboendet med dess hyreshöjningar snabbt kan komma att bli nästa ekonomiska krisområde i vårt land. Vi kan redan nu skönja tendensen därtill bland hyresgästerna i de större lägenheterna. Antalet tomma lägenheter inom de allmännyttiga bolagen har nu börjat öka märkbart.

I enlighet med vad som ovan anförts, och som talesmän för c:a 7000 av allmännyttans hyresgäster, hemställer SBI att regering och riksdag uttalar att kommunerna och de kommunala fastighetsbolagen skall vara beredda att positivt behandla de boendes framställningar om fastighetsförvärv.

44 AKTIEBOLAGET BOSTADSGARANTIEnighet om bostadsrätt

Bostadsrättsboendet har kommit att förena många av dagens bostadspolitiska strävanden. Detta gäller bl a medinflytande och ansvarstagande, även ekonomiskt. Stor enighet råder om bostadsrättsboendets kvaliteter.

Departementschefen har i utredningsdirektiven också uttryckt en förhoppning att förslagen skall ge förutsättningar för övergång från hyresrätt till bostadsrätt i betydande omfattning.

Priskontroll och hembud

Beträffande möjligheten till priskontroll och hembud har bostadsrättslagen och dess förarbeten på ett entydigt sätt slagit vakt om bostadsrättsföreningars självständighet och rådighet över kooperativets gemensamma angelägenheter. Lagens grundläggande bestämmelser om rättigheter och skyldigheter som ankommer på föreningens medlemmar - bostadsrätts-havarna - baseras också på lång erfarenhet av bostadsrätts-institutet.

Bostadsrättsutredningen har nu föreslagit lagändringar som ger möjlighet till priskontroll och hembud vid överlåtelse av bostadsrätt. Sådana begränsningar i bostadsrättshavarnas nyttjanderätt och föreningens rådighet har övervägts noggrant i samband med den nuvarande lagens tillkomst. Därvid lades prisfrågan i föreningens eget avgörande och hembudet förbjöds. Dessa ståndpunkter får ses mot bakgrund av erfarenheter från den tidigare statliga priskontrollen och rikskooperationens prisrekommendationer. Rätten till överlåtelse bedömdes också ha väsentlig betydelse när det gäller rådighet över bostadsrättshavarens egendom och utgöra ett av bostadsrättsinstitutets särdrag. 1)

- 1) Se även Justitiekanslerns utlåtande (Dnr 314-81-21) i anledning av klagomål mot länsstyrelsens i Stockholms län registrering av stadgar för bostadsrättsförening.)

Utredningens förslag innebär en principiellt mycket viktig förändring. Frågor som med nuvarande lag avgörs av förening och bostadsrättshavare flyttas över till utanförstående organ. Grundavgiften till föreningen blir närmast att betrakta som en deposition, intill dess bostadsrätten överläts. Bostadsrättshavarens förlustrisk kvarstår dock. Utredningen anser det inte "obilligt" att denne avstår från regler om återköpsgaranti.

#### Ej underlag

Har då bostadsrättsmarknaden utvecklats så under det decennium som ligger mellan tillkomsten av gällande lag och utredningens förslag att det motiverar den föreslagna ändringen? Kommittén har i direktiven fått i uppgift att belysa prisutvecklingen och överväga om denna ger anledning till statliga åtgärder. Resultatet av den studie som gjorts är att man vare sig funnit någon ökad omsättning på bostadsrätter eller någon systematisk spekulation. Utredningen kan således inte, mot denna bakgrund, ha underlag för en förändring av viktiga beståndsdelar i bostadsrättsinstitutet.

#### Statlig eller kommunal prisreglering

Utredningen avvisar en återgång till statlig priskontroll, som bedöms både olämplig och opåkallad även med begränsning till vissa orter. Man anser att åtgärderna bör vara av mer "selektiv karaktär". Därmed avses att enskilda kommuner och rikskooperativa organisationer på vissa, lokalt avgränsade marknader, skulle ha möjlighet att vidta prisdämpande åtgärder. För detta vill utredningen skapa legala förutsättningar.

Skillnaden mellan en statlig prisreglering begränsad till vissa orter och att staten ger kommunerna lagliga möjligheter att påverka prisbildningen är närmast semantisk. För bostadsrättsinstitutet blir effekten densamma. Det är också ytterst tveksamt om selektiviteten kan upprätthållas eller om den ens varit avsedd, eftersom utredningen själv säger att inriktningen på sikt bör vara att "nä effekter på en allt större del av bostadsrättsmarknaden".

#### Allmän inställning till regleringar avgör

Utredningen menar att kommunerna inte får utnyttja sina möjligheter "slentrianmässigt" utan endast påfordra prisföreskrifter i bostadsrättsföreningars stadgar om man kan anföra "objektivt godtagbara skäl". Samtidigt menar man att en kommuns uppfattning i allmänhet skall godtas i det enskilda fallet eftersom man utgår ifrån att det finns bakomliggande kommunalpolitiska beslut som bygger på grundliga utredningar. Några objektiva kriterier för sådana utredningar är naturligen svåra att uppställa. Bostadsrättsutredningen har, som ovan nämnts, själv gjort en grundlig prisutvecklingsstudie, vars resultat inte tyder på något spekulationsproblem men har ändå föreslagit en ny lagstiftning med möjlighet till

priskontroll och hembud.

Det ligger nära till hands att en kommun som skall ta ställning till behovet av pridföreskrifter mer kommer att vägledas av den tillfälligt politiska inställningen till regleringslösningar än av grundliga utredningar. Bostadsrättsinstitutet får härigenom olika innebörd i olika kommuner och kan ävenså variera från tid till annan i en och samma kommun.

#### Snarare regel än undantag

Trots utgångspunkten att möjliggöra pridföreskrifter endast undantagsvis har utredningen, som nämnts, ändå sagt att inriktningen skall vara sådan att effekter skall uppnås på en allt större del av bostadsrättsmarknaden. En sådan utveckling ligger också i utredningens förmodanden att kommunerna och de rikskooperativa företagen skall kunna komma överens om, att kommunerna inte behöver påfordra pridföreskrifter eller hembud när det rikskooperativa företaget redan intagit sådana bestämmelser i sina stadgar. Det är sannolikt att sådana bestämmelser mer kommer att bli regel än undantag. - Rikskooperationen svarar idag för uppskattningsvis 90% av nyproducerade bostadsrätter.

Förutom den principiella omdaning av bostadsrättsinstitutet skulle ett genomförande av de aktuella utredningsförslagen medföra en byråkratisk process för utformning av pridföreskrifter och bevakning av dessas efterlevnad samt efterhand skapa en svåröverskådlig bostadsrättsmarknad.

#### Generella medel bättre

Tillgången på såväl hyreslägenheter som bostadsrättslägenheter är väsentlig som prispåverkande faktor på bostadsrättsmarknaden. Det ankommer i hög grad på kommunerna, som har en nyckelroll i samhällets bostadsförsörjning, att tillse att balans upprätthålls. Såväl för staten som för kommunerna måste det vara mer angeläget att med generella medel skapa förutsättningar för att anpassa tillgången till efterfrågan än att lösa balansproblem med regleringar. All erfarenhet visar att man efterhand institutionaliserar problem - många gånger oförutsedda - som sedan är svåra att rätta till.

Möjligheten till produktionskostnadsbelåning för bostadsrättsproduktion samt dispensmöjligheten från mark- och konkurrensvillkoren är bra exempel på produktionsbefrämjande åtgärder under senare tid. Detta har bl a möjliggjort flera enskilda initiativ där AB Bostadsgaranti i samverkan med delägarföretag bidragit till ökad bostadsrättsproduktion.

#### Priskontroll - bostadsbrist

Bostadsrättsutredningen bygger sina förslag på den bedömningen, att det behövs prisreglering därför att ny-

produktionen av bostäder under 80-talet inte kommer att få sådan omfattning, att den nämnvärt skulle kunna påverka prisbildningen på bostadsrätter. Vid bedömningen av utredningsförslagen bör utgångspunkten vara, att man antingen anser sig ha överskott eller balans på marknaden, och då behövs ingen prisreglering, eller också föreligger brist, och då bör åtgärder inriktas på att med generella medel öka bostadsproduktionen med den inriktning som efterfrågas. Det kan inte vara rimligt att, som utredningen gör, skapa styrmedel som bygger på förväntningar om ett helt decenniums underförsörjning av bostäder. Detta måste i så fall skapa en växande obalans som mot slutet av 80-talet blir utomordentligt svår att rätta till, inte minst med hänsyn till den successiva nedskärning av byggresurser som följer av låg, total byggaktivitet. En sådan framtidsbild manar till allvarlig eftertanke.

#### Både skärpt reavinstbeskattning och priskontroll

Bostadsrättsutredningen har uttryckt förhoppningen om en snar och betydande skärpning av beskattningsreglerna. Läget på bostadsrättsmarknaden skulle således enligt utredningen påkalla både skärpta realisationsvinstregler och prisreglerande föreskrifter samt hembudsregler på vad som sagts en allt större del av marknaden. Utredningens förslag i dessa delar svarar inte mot den möjlighet till stimulans varom direktiven uttryckt förhoppningar.

AB Bostadsgaranti avstyrker den föreslagna lagändringen, som skulle möjliggöra pridföreskrifter och hembudsskyldighet.

#### Ekonomisk plan

Stabiliteten i den ekonomiska planen hänger bl a samman med hur man bedömer anslutningen vid en övergång. Fastighetsgarantis tidigare modell för övergångar erbjöd i detta hänseende stora fördelar. Det är Bostadsgarantis uppfattning att alternativ till förbudet mot s k dubbla upplåtelser borde ha prövats och då med utgångspunkt från erfarenheterna från den seriösa uppläggnings som fanns att tillgå.

Det faller sig naturligt att hyresgäster som avser att förvärva en fastighet, eventuellt i samband med ombyggnad, skaffar sig ett så bra beslutsunderlag som möjligt. Utredningen har nu föreslagit, att ekonomisk plan obligatoriskt skall upprättas och förses med intyg före fastighetsförvärvet. Inte minst med hänsyn till intygsgivarnas roll måste dock framhållas, att väsentliga uppgifter som grundavgifter och årsavgifter på detta stadium måste bedömas preliminärt med osäkra antaganden om anslutningsgraden. Det går förmodligen att i praktiken hitta lösningar, men det måste beaktas att den formalisering av handläggningen som utredningen eftersträvat inte i sig löser osäkerhetsmomentet i den ekonomiska planen som i detta skede närmast svarar mot begreppet "kalkyl".

Utredningen föreslår att föreningar anslutna till rikskooperativa företag skall vara undantagna från kravet att upprätta

"ekonomisk plan" före frivilliga fastighetsförvärv. De problemfall som utredningen hänvisar till och där större avvikelser skett mellan ursprunglig plan och slutlig plan härrör - såvitt bekant - från rikskooperativa områden. Bostadsgaranti förordar att eventuella regler om tidpunkt för upprättande av "ekonomisk plan" utformas generellt, oberoende av vem som är föreningsbildare.

#### Betryggande former

AB Bostadsgaranti delar utredningens uppfattning att bostadsrättsbildningar rymmer många praktiska problem och att ett seriöst genomförande kräver sakkunnig medverkan. De rikskooperativa företagens roll har särskilt betonats i utredningen. Otvetydigt är det så att dessa företag spelar en betydelsefull roll i detta sammanhang. Beträffande möjligheten till seriösa bostadsrättsbildningar intar emellertid dessa företag inte någon särställning. Med andra samarbetsformer medverkar t ex AB Bostadsgaranti och BR Fastighetsgaranti AB till att både nyproduktion, ombyggnad och ombildningar sker under betryggande former för konsumenten. Bostadsgaranti ansluter sig till utredningens uppfattning att det är viktigt att olika företag och organisationer engagerar sig på bostadsrättsområdet.

#### Samma regler för alla

Det är också angeläget att åtgärder och regler, som kan bli en följd av utredningens förslag, utformas så att konkurrensneutralitet iakttas mellan olika föreningsbildare och andra berörda intressenter. Bl a med denna motivering välkomnas utredningens förslag att kommuner fortsättningsvis skall vara skyldiga, om så begärs, att genom ledamot eller rapportör utöva insyn i bostadsrättsföreningars verksamhet. Förslaget undanröjer en oklarhet, som i enstaka fall utnyttjats till att utestänga enskilda bostadsrättsföreningar från 99% statliga lån.

## Innehållsförteckning

<i>Bilaga 1</i>	Kommitténs sammanfattning .....	1
<i>Bilaga 2</i>	Kommitténs författningsförslag .....	15
<i>Bilaga 3</i>	Sammanställning av remissyttrandena .....	35
1	Bostadsdomstolen .....	36
2	Kammarrätten i Stockholm .....	41
3	Domstolsverket .....	48
4	Hyresnämnden i Stockholm .....	52
5	Hyresnämnden i Göteborg .....	60
6	Hyresnämnden i Malmö .....	67
7	Socialstyrelsen .....	74
8	Bankinspektionen .....	78
9	Konsumentverket .....	80
10	Bostadsstyrelsen .....	84
11	Statens råd för byggnadsforskning .....	106
12	Länsstyrelsen i Stockholms län .....	109
13	Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län .....	125
14	Länsstyrelsen i Malmöhus län .....	128
15	Ägarlägenhetsutredningen (Ju 1980:04) .....	136
16	Fritidsboendekommittén (Bo 1978:01) .....	142
17	Sveriges Riksbank .....	147
18	Svenska kommunförbundet .....	151
19	Stockholms kommun .....	155
20	Göteborgs kommun .....	171
21	Malmö kommun .....	172
22	Uppsala kommun .....	183
23	Norrköpings kommun .....	191
24	Sveriges advokatsamfund .....	197
25	Svenska Bankföreningen .....	205
26	Svenska sparbanksföreningen .....	209
27	Konungariket Sveriges Stadshypotekskassa .....	210
28	Sparbankernas Inteckningsaktiebolag (SPINTAB) .....	212
29	Svenska Riksbyggen .....	215
30	HSB:s Riksförbund .....	219
31	Stockholms Bostadsföreningars Centralförening (SBC) och Bostadsföreningarnas Riksförbund (BR) .....	223
32	Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB) .....	247
33	Hyresgästernas Riksförbund .....	248
34	Sveriges Fastighetsägareförbund .....	253
35	Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO) .....	263
36	Näringslivets Byggnadsdelegation .....	275
37	Svenska Byggnadsentreprenörföreningen .....	281
38	BR Fastighetsgaranti AB .....	290
39	Fastighetsanställdas förbund .....	296
40	Sveriges Hantverks- och Industriorganisation (SHIO) – Familjeföretagen .....	299
41	Riksrevisionsverket .....	300
42	Statskontoret .....	307
43	Föreningen Stockholms Bostadsrättsintressenter (SBI) .....	310
44	Aktiebolaget Bostadsgaranti .....	322

