

**Nr 26****Lagutskottets betänkande med anledning av motioner om vissa former för upplåtelse av bostadslägenhet****Motionsyrkandena**

I *motionen 1975: 300* av herr Bohman m. fl. (m) hemställs, såvitt nu är i fråga, att riksdagen anhåller om sådana författningsändringar som syftar till att direkt ägande av lägenhet i flerfamiljshus möjliggörs — — — allt i enlighet med vad i motion anförts (yrkandet i övrigt under punkten 1 i motionens hemställan har behandlats av civilskottet i betänkandet CU 1975: 16).

I *motionen 1975: 1138* av herr Lindkvist (s) hemställs att riksdagen hos regeringen hemställer om en översyn av de mindre frekvent förekommande företagsformerna vid förvaltning av flerfamiljshus.

Förstnämnda motion har, såvitt avser punkterna 2 och 3 i motionens hemställan, behandlats av civilutskottet i betänkandet CU 1975: 7.

---

Utskottet har inhämtat utlåtanden över motionerna från Svea hovrätt, bostadsstyrelsen, statens hyresråd, hyresnämnden för Göteborgs och Bohus län samt boende- och bostadsfinansieringsutredningarna. På begäran av utskottet har vidare yttranden avgivits av Svenska kommunförbundet, Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO), Hyresgästernas riksförbund, Sveriges fastighetsägareförbund, Hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund u. p. a. (HSB), Stockholms bostadsföreningars centralförening ek. för. och Stockholms kooperativa bostadsförening ek. för.

**Enskild äganderätt till lägenhet i flerfamiljshus***Motionen 1975: 300*

I motionen framhålls att direkt ägande av lägenhet i flerfamiljshus står öppet för medborgarna i en rad västerländska stater. Ett sådant system är vanligt i bl. a. Västtyskland och Frankrike. I Sverige är däremot möjligheterna att direkt äga lägenheter utomordentligt begränsade, påpekar motionärerna. Fastighetslagstiftningen ger inte den boende möjlighet att erhålla lagfart på en lägenhet. Därav följer bl. a. att han inte som småhusägaren kan inteckna lägenheten som säkerhet och därmed nedbringa behovet av kontantinsats till en nivå som är realistisk för en normal inkomsttagare. Enligt motionärernas uppfattning bör

fastighetslagstiftningen ändras i detta avseende. Vidare föreslås i motionen att hyresgäster ges möjlighet att träffa överenskommelse med fastighetsägare, såväl enskilda som allmännyttiga, om förvärv av respektive lägenhet samt hembuds rättighet — dvs. förstahandsrätt vid överlåtelse — till det hus de bor i.

#### *Utländsk rätt*

Äganderätt till lägenhet, våning eller annan dylik del av hus förekommer i bl. a. cirka 15 väst- och östeuropeiska länder. Institutet går under olika benämningar, såsom ejerlejlighed (Danmark), Stockwerkeigentum (Schweiz), Wohnungseigentum (Västtyskland), Propriété d'appartements (Frankrike), Condominio (Italien), Propriedad Horizontal (Spanien) och Apartment Ownership eller Condominium Property (USA).

Där äganderätten till lägenhet förekommer betraktas husets gemensamma utrymmen samt marken i allmänhet som gemensamma tillgångar knutna till lägenheterna. Vanligen finns särskilda regler till grund för behandlingen av sådana gemensamma angelägenheter.

Äganderätt till lägenhet medför knappast några nämnvärda andra befogenheter i avseende på själva sättet att utnyttja lägenheten och huset än som brukar vara förenade med nyttjanderätt. En lägenhetsägare kan t. ex. inte riva, flytta eller på annat faktiskt sätt disponera över tak och väggar i lägenheten, enär dessa byggnadsdelar också utgör golv resp. väggar för andra lägenheter eller ovanför belägna delar av huset. Lägenhetsägaren har i allmänhet inte heller rätt att ensam bestämma färgen på den del av ytterväggen, som avgränsar hans lägenhet. Hela huskroppen framstår sålunda praktiskt sett som gemensam egendom. När man likväl talar om äganderätt till lägenhet är detta främst ett sätt att uttrycka det förhållandet, att lägenheten, eller rätten till lägenheten, utgör föremål för överlåtelse och pantsättning enligt samma eller liknande regler som gäller för fast egendom. På sina håll har man dessutom, åtminstone tidigare, givit äganderätten den formella innebörden, att den avser en viss luftkub (air cube, air space unit, USA).

Lägenhet, som är föremål för äganderätt, utgör i en del länder särskild enhet i jordregistret, dvs. enligt svensk terminologi en fastighet. I andra länder redovisas äganderätt till lägenhet på motsvarande sätt som en belastning på den fastighet, som mark och hus utgör. Närmaste svenska motsvarighet är måhända redovisningen av tomträtt. På grund av de stora olikheter, som föreligger i avseende på systemen för redovisning av fast egendom och rättigheter till sådan egendom olika länder eller grupper av länder emellan, är det emellertid svårt att få en konkret bild av förhållandena.

Det förekommer att man i ett och samma land har såväl äganderätt

till lägenhet som institut motsvarande vår svenska bostadsrätt. Efter det senaste världskriget synes utvecklingen i flera länder ha gått i riktning mot ökad användning av äganderättsformen. Tydligt har systemet med äganderätt underlättat eller ansetts underlätta kapitalanskaffningen för återuppbyggnaden och urbaniseringen.

#### *Tidigare riksdagsbehandling*

Frågan om införande i svensk rätt av ett institut innebärande äganderätt till bestämda lägenheter i bostadshus diskuterades i samband med tillkomsten av lagen om bostadsrättsföreningar av år 1930. Ett sådant institut ansågs därvid vara förknippat med allvarliga olägenheter. Bl. a. åberopades, att en dylik våningsrätt enligt erfarenheter från utlandet var föga uppskattad som grundval för kreditgivning. Vidare anfördes betänkligheter ur juridiska och praktiska synpunkter. I stället infördes bostadsrätten, som innebär nyttjanderätt för i princip husets hela varaktighetstid till viss bostad eller annan lägenhet, varvid nyttjanderätten är förbunden med medlemskap i den förening som äger fastigheten och delaktighet i föreningens tillgångar. Bostadsrätt utgör inte fast egendom utan är att juridiskt behandla som lös egendom. Sedermera har bostadsrättshavarens ställning ytterligare förbättrats genom tillkomsten av den nu gällande bostadsrättslagen (1971: 479).

I syfte att vidga möjligheterna för enskilda personer att satsa kapital och arbete på saneringen av bebyggelsen i städerna och att främja bostadssparandet väcktes vid 1958 års riksdag två likalydande motioner (I: 273 och II: 343) med begäran bl. a. om utredning av möjligheterna att i svensk rätt införa ett institut innebärande enskild äganderätt till lägenhet. Tredje lagutskottet framhöll i sitt uttalande (3LU 1958: 19) bl. a. att utskottet funnit att alla fördelar som kunde vara förknippade med det institut som motionärerna närmast hade i tankarna, nämligen den tyska "våningsrätten", redan skulle föreligga inom bostadsrätten. Den möjlighet som fanns att inteckna en "våningsrätt" för gäld skulle, enligt utskottets mening, inte avlägsna behovet att även i framtiden inteckna fastigheten som helhet och därmed skulle uppstå en ny form av gemensamma inteckningar, vilket inte kunde vara lyckligt. Riksdagen biföll utskottets utlåtande och avslog motionerna.

Vid 1967 års riksdag väcktes på nytt vissa motioner (I: 71 och II: 95) med begäran om utredning om införande av ett institut, som gjorde enskild äganderätt till lägenheter i flerfamiljsfastighet möjlig. Tredje lagutskottet hemställde i sitt av riksdagen godkända utlåtande (3LU 1967: 60) att motionerna inte skulle föranleda någon riksdagens åtgärd. Utskottet hänförde sig i utlåtandet till det förut återgivna utlåtandet till 1958 års riksdag och framhöll bl. a. att vad som senare förekommit inte gett utskottet anledning att ändra uppfattning. Enligt utskottets mening hade i utlandet vunna erfarenheter av institut liknande det i

motionerna föreslagna ytterligare stärkt betänkligheterna mot att införa ett sådant i Sverige. Erfarenheterna av det här på sina håll praktiserade förfarandet att upplåta ideell andel i fastighet mot rätt att förfoga över en viss lägenhet var också i många fall nedslående. Utskottet hänvisade slutligen till att den inom bostadsrättskommittén pågående allmänna översynen av bostadsrättslagen kunde förväntas undanröja sådana olägenheter, som kunde vara förenade med de då gällande bestämmelserna på området.

### *Remissyttrandena*

Motionsförslaget om att i svensk rätt införa ett rättsinstitut innebärande enskild äganderätt till bestämd lägenhet avstyrks av *Svea hovrätt*, *bostadsstyrelsen*, *Kommunförbundet*, *SABO*, *Hysesgästernas riksförbund* och *Stockholms kooperativa bostadsförening*. Inte heller *Stockholms bostadsföreningars centralförening* anser att ett direkt ägande av lägenhet i flerfamiljshus bör stimuleras. Motionen tillstyrks i denna del endast av en *minoritet inom Kommunförbundet resp. SABO*. *Fastighetsägareförbundet* förklarar sig inte ha någon erinran mot att frågan om olika former för deläggande av flerfamiljshus utreds.

*Boende- och bostadsfinansieringsutredningarna* framhåller att de i motionen upptagna frågorna faller inom ramen för det uppdrag som meddelats de båda utredningarna. Dessa har också nyligen fastställt ett arbetsprogram som innebär att dessa frågor kommer att bli behandlade. Utredningarnas återstående arbete beräknas vara avslutat före halvårsskiftet 1975. Med hänvisning till att frågorna kommer att behandlas av förevarande utredningar har *HSB* avstått från att nu avge annat yttrande över motionen än att utredningarnas förslag bör avvaktas och att det kan förutsättas att detta kommer att remissbehandlas.

De remissinsanser som är kritiskt inställda till systemet med äganderätt till våning pekar bl. a. på att förslaget innebär en avsevärd förändring av den svenska fastighetsrätten. I yttrandet från *Svea hovrätt* framhålls att ett sådant system sedan gammalt ansetts oförenligt med svensk fastighetsrätt. Om institutet skulle förenas med rätt att särinveckna våningen skulle detta strida mot de principer rörande gemensamma invecnkningar och invecnkningar i andel av fastighet som 22 kap. jordabalken ger uttryck för. Även *bostadsstyrelsen* understryker att ett system med lagfart på bostadslägenhet jämte möjlighet till inveckning av densamma strider mot de huvudgrunder på vilka vårt nuvarande lagfarts- och inveckningsväsende vilar. Liknande synpunkter anförs av *Kommunförbundet*.

I dessa remissyttranden betonas vidare att bostadsrättsinstitutet för dess innehavare torde medföra i huvudsak samma fördelar som institutet äganderätt till våning utan att vara förknippat med

de nackdelar som äganderätten i detta fall medför. *Svea hovrätt* anser att något reellt behov av ägandelägenheter vid sidan av bostadsrättslägenheter inte föreligger. Ett system med ägandelägenheter skulle för övrigt också strida mot de kooperativa tankegångar, som legat till grund för bostadsrättslagsiftningen, påpekar hovrätten. *Bostadsstyrelsen* uppger att erfarenheterna av bostadsrättsföreningarna är goda och att det inte finns behov av ytterligare ett rättsinstitut i fråga om boendet. *Stockholms bostadsföreningars centralförening* anser att bostadsrätt utgör en upplåtelseform som inom en förenings ram bäst kan tillgodose olika krav från såväl den enskilde som hyresgästkollektivet inom en fastighet. Även enligt *Stockholms kooperativa bostadsförenings* uppfattning medför bostadsrätten i tillräcklig mån de fördelar, som skulle kunna anses vara förknippade med ett direkt enskilt ägande av en bestämd lägenhet. Föreningen anser att det saknas anledning att överföra det bostadskapital, som ligger i hyresfastigheter, i de boendes egna händer. I stället bör man eftersträva ett vidgat kooperativt ägande, i första hand genom att till hyresgästkollektiv överföra äganderätten till privatägda flerfamiljshus. Genom övergång till ett kooperativt ägande ges de bästa förutsättningarna för ett verkligt medlemsinflytande och ansvar för fastigheten, påpekar föreningen.

Frågan om möjligheterna att utnyttja ägandelägenheter som kreditobjekt tas upp i *bostadsstyrelsens* yttrande. Enligt styrelsens mening torde det vara synnerligen ovisst om och i vad mån de svenska kreditinstituten i allmänhet skulle komma att godta särinteckningar i respektive lägenheter såväl av säkerhetsskäl som från administrativ synpunkt. Detta gäller givetvis i lika hög grad vid en eventuell statlig långivning. Ur kreditgivarens synpunkt torde ett enda lån mot säkerhet av inteckningar i hela fastigheten vara att föredra framför ett stort antal små lån mot säkerhet av särinteckningar, påpekar styrelsen.

*Svea hovrätt* fäster uppmärksamheten på att ett system med ägandelägenheter inte kan fungera utan att en samfällid förvaltning av de gemensamma angelägenheterna tillskapas. Även *Hyresgästernas riksförbund* påpekar att förvaltningen av bostäder gäller inte enbart den enskilda lägenheten utan i hög grad gemensamma angelägenheter i fastigheten och dess omgivning. Avgörandet av dessa frågor skulle enligt riksförbundets uppfattning väsentligen försvåras med sådana ägarkonstruktioner som kan bli följden av den i motionen föreslagna ordningen. Möjligheter skulle finnas för enskild att köpa sig majoritetsställning utan att därmed behöva ta något som helst ansvar för hela fastighetens förvaltning. Inflytandet för dem som bor i fastigheten, vilka inte behöver vara desamma som lägenhetsägarna, skulle starkt försämrats. Mot bakgrund härav anser riksförbundet att motionärernas förslag inte skulle skapa möjligheter för ett vidgat boendecinflytande i flerfamiljshus. Att författningsmässigt möjlig-

göra för enskild person att äga enstaka lägenhet i flerfamiljshus torde nämligen enligt riksförbundets uppfattning vara en ytterst begränsad och tillika olämplig metod att lösa frågan om boendeinflytande över förvaltningen. Den realistiska vägen för att nå fram till en vidgad boendedemokrati torde i stället vara reformer grundade på synsättet att ägarintresset bör stå tillbaka för de boendes intressen. För att utveckla formerna för vidgad boendedemokrati bör man således inte åstadkomma en ytterligare uppsplittring av ägande- och förvaltningsformerna utan i stället söka få bort de ägarintressen som utan social ansvarskänsla spekulerar i boendet, understryker riksförbundet.

Även i yttrandet från *Fastighetsägareförbundet* tas frågan upp om hyresgästernas inflytande över sina boendeförhållanden. Enligt förbundets uppfattning har debatten om boendeinflytande ensidigt rört sig om de fördelar för hyresgästen som står att vinna med ett ökat inflytande. Den andra sidan av saken, nämligen ökade bekymmer och ett ökat ansvar för honom, har knappast berörts. Det bör dock stå klart, framhåller förbundet, att ett ökat ansvar bl. a. i ekonomiskt avseende måste bli följderna av det ökade inflytandet. Man kan med andra ord inte ge vissa människor rätt att besluta i ekonomiska ting och låta andra nöja sig med att betala räkningarna. Det är sannolikt att åtskilliga hyresgäster kommer att ställa sig tämligen kallsinniga till medinflytandet, om det kombineras med medansvar, anser förbundet. Man får heller inte förbise att det finns en hel del människor som valt att hyra bostad för att slippa kapitalutlägg för och bestyr med ett hus. Förbundet pekar på att motionärerna inte närmare berört boendedemokrati-frågorna i hyreshus. Det kan möjligen hänga samman med att motionärerna delar förbundets uppfattning att de inflytandefrågor som har ekonomisk anknytning är mycket svårösliga när det gäller hyreshus. I den mån det blir fråga om beslutanderätt och ekonomiska insatser från de boendes sida måste det nämligen framstå som närmast meningslöst att äganderätten skall tillkomma någon annan. Det ligger alltså nära till hands att lösa inflytandefrågorna genom någon form av gemensamt ägande, enligt vilket bestämmanderätt och därmed sammanhängande ansvar finner en naturlig lösning för dem som är intresserade härav. Förbundet har därför inte något att erinra mot att frågan om olika former för delägande av flerfamiljshus utreds.

Enligt *SABO:s* mening skulle motionärernas förslag kunna medföra risk för ökad bostadssegregation. Med avseende på kapitalkostnaderna är äganderättsformen gynnad i jämförelse med andra besittningsformer på grund av rådande skatterättsliga regler. Det exklusiva skatterättsliga stödet vid äganderättslägenheter skulle öka med inkomstens storlek, påpekar SABO. Dessutom erfordras vid denna besittningsform, inte minst när bostädernas värde efter några år har stigit på grund av inflatoriska och lägesmässiga förmögenhetsomfördelning-

ar, icke oväsentliga egna kapitalinsatser. Detta skulle medföra att bostadssökande, som saknar hög inkomst och tillgång till erforderligt initialkapital, på många håll skulle ha svårt att vinna tillträde till denna del av bostadsmarknaden. Sådana ekonomiskt betingade restriktioner med uppenbara risker för ett segregerat boende strider mot den grundläggande utgångspunkten för de allmännyttiga företagens verksamhet att till lägsta möjliga kostnader tillhandahålla bostäder till alla människor oavsett ekonomisk och social status, framhåller SABO.

Såsom ovan nämnts tillstyrks motionsförslaget om bostadsägande i flerfamiljshus av en *minoritet inom Kommunförbundet resp. SABO*. I en reservation till Kommunförbundets remissyttrande anför två styrelseledamöter att den förda bostadspolitikens misslyckande under efterkrigstiden och den kraftigt ökade efterfrågan på småhus visar att det föreligger ett behov av nya alternativ till dagens boendeformer. Härtill kommer att andelen bostadsrättslägenheter inom den årliga bostadsproduktionen av flerfamiljshus f.n. minskar. Mot denna bakgrund tillstyrker dessa två ledamöter sådana författningsändringar som föreslås i motionen. I en till SABO:s yttrande fogad reservation anför en styrelseledamot att enligt hans bedömning är farhågorna betydligt överdrivna för att motionsförslaget skulle leda till utslagning av bostadssökande, som saknar hög inkomst, och till ökad bostadssegregation. Ett konsekvent genomförande av de förslag som läggs fram i motionen skulle i stället underlätta för alla därav intresserade bostadssökande att skaffa sig en lägenhet med äganderätt, framhålls det i reservationen.

### Andelslägenheter

#### *Motionen 1975: 1138*

I motionen framhålls inledningsvis att det finns bostadsföreningar som inte faller under bostadsrättslagens bestämmelser. Det är emellertid också tveksamt i vilken utsträckning hyreslagens bestämmelser äger tillämpning på sådana bostadsföreningar. Rätten att erhålla bostad är i dessa föreningar oftast knuten till ett delägarskap — direkt i form av en ideell andel i fastigheten eller indirekt via en andelsrätt i en ekonomisk förening eller annan juridisk person. Det har vidare uppgetts att administrativa svårigheter ibland föreligger med hänsyn till att föreningslagen inte är direkt anpassad för det slags verksamhet bostadsföreningarna bedriver. För de bostadsföreningar som tillåter försäljning av hyres- eller besittningsrätten till lägenheterna förefaller t. ex. en övergång till bostadsrättsföreningsformen vara lämplig, påpekar motionären.

I motionen understryks att det finns bostadsföreningar med klar social målsättning. Samtidigt framhåller dock motionären att kritik vid olika

tillfällen har riktats mot vissa former av andelsupplåtelser med hänsyn till brister i den bostadssociala inriktningen.

Veterligen har inte någon sammanfattande bedömning gjorts av de på bostadsmarknaden mindre frekvent förekommande företagsformernas lämplighet för sitt ändamål. En översiktlig belysning av främst de fastighets- och associationsrättsliga frågorna måste enligt motionärens uppfattning anses vara angelägen för att få underlag till även senare bostadssociala bedömningar. Det torde kunna antas att en sådan översyn skulle kunna ge underlag för förslag till sådan ändrad lagstiftning att förvaltningsformerna kunde göras mera enhetliga och tillgodose ytterligare boendesynpunkter. En anslutning av en sådan översyn till boendeutredningens arbete i boendedemokratifrågorna får enligt motionärens mening anses naturlig, även om de här berörda frågornas juridisk-tekniska karaktär gör överväganden därav inom justitie- och bostadsdepartementen mest lämpliga. I motionen förordas därför att riksdagen hos regeringen hemställer om en översyn av de mindre frekvent förekommande företagsformerna vid förvaltning av flerfamiljshus.

#### *Uppgifter i anslutning till motionen*

Statsmakterna har sedan lång tid tillbaka intagit den principiella ståndpunkten att upplåtelse av bostadslägenhet skall ske antingen genom hyresavtal mellan fastighetsägare och hyresgäst eller i form av bostadsrätt. Härigenom har man i stort kunnat uppnå en önskvärd enhetlighet på bostadsmarknaden.

Såsom framgår av motionen finns det emellertid alltjämt ett antal företrädesvis äldre föreningar och bolag som med stöd av särskilda övergångsbestämmelser driver verksamhet för upplåtelse av lägenheter åt innehavare av andel i föreningen eller bolaget. Dessutom har det förekommit att förvärv av ideell andel i fastighet kombinerats med ett förvaltningsavtal mellan delägarna rörande dispositionen av lägenheterna i fastigheten. I det följande lämnas en närmare redogörelse för de successivt införda legala förbuden mot andra upplåtelseformer än hyresrätt och bostadsrätt samt de undantag som meddelats i de olika övergångsbestämmelserna beträffande redan existerande bostadsföretag.

Sedan 1.7.1930 råder förbud för envar annan än bostadsrättsförening att mot vederlag upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Sedan 1946 har vidare successivt införts förbud för ekonomisk förening, handelsbolag och aktiebolag att upplåta andelsrätt med vilken följer rätt att för begränsad tid nyttja lägenhet i hus som innehas av sammanslutningen i fråga. Det sistnämnda förbudet gäller numera endast upplåtelser av bostadslägenheter. Förbuden framgår av 1, 2 och 79 §§ bostadsrättslagen (1971: 479).

Undantagna från dessa förbudsbestämmelser är vissa äldre bostads-

föreningar, bostadsaktiebolag och handelsbolag, alla enligt punkterna 2 och 16 i övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen. Sålunda äger envar juridisk eller fysisk person, som före 1.7.1930 i förening med andelsrätt upplåtit nyttjanderätt för obegränsad tid till lägenheter i då innehavda hus, fortsätta verksamheten beträffande dessa hus. Likaledes äger bostadsförening i förbindelse med andelsrätt upplåta lägenheter för obestämd tid i hus som föreningen före 1.7.1930 förvärvat eller börjat uppföra. Vidare får ekonomisk förening eller aktiebolag, som före 1.1.1946 under villkor om förvärv av andelsrätt upplåtit lägenheter för bestämd tid i då innehavda hus inom hyresreglerat område och vars verksamhet ej förbjudits av hyresnämnden, fortsätta verksamheten dels i dessa hus, om vid upplåtelsen ej betingas större eller mindre förmåner än förut, dels i senare förvärvade hus, om tillstånd därtill erhållits av hyresrådet. Härutöver äger ekonomisk förening och aktiebolag, som före 1.1.1969 utanför hyresreglerat område överlåtit andelsrätt varmed följde rätt att för bestämd tid nyttja bostadslägenhet i då innehavda hus, fortsätta verksamheten beträffande lägenheter i husen samt, om dispens erhållits av länsstyrelsen, även beträffande lägenheter i senare förvärvade hus. Dessutom har alla handelsbolag som före 1.7.1972 i förening med andelsrätt upplåtit bostadslägenheter för bestämd tid i då innehavda hus rätt att fortsätta verksamheten i dessa hus. Slutligen kan förening, aktiebolag eller handelsbolag som före 1.7.1972 upplåtit andelsrätt med vilken följt rätt att för begränsad tid nyttja bostadslägenhet erhålla tillstånd av länsstyrelsen att fortsätta verksamheten.

Nu återgivna undantagsregler grundar sig på övergångsbestämmelserna till gällande och tidigare förbudslagstiftning i anförda hänseenden, nämligen 1930 års lag om bostadsföreningar (1930: 115) och 1930 års ändring i 2 § 2 mom. (1930: 116) av 1911 års lag om ekonomiska föreningar (1911: 55), 1945 års ändring i 11 § (1945: 797) till 1942 års lag om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m. (1942: 430), 1951 års lag om ekonomiska föreningar (1951: 308), 1968 års lag om förskott vid upplåtelse av bostadsrätt, m. m. (1968: 702) samt 1971 års bostadsrättslag (1971: 479).

Upplåtelse av s. k. *andelslägenheter* kan således för närvarande ske, utom av bostadsrättsföreningar såvitt avser obegränsad tid, av ovan anförda undantagskategorier. Dessa omfattar följande slag av sammanslutningar, nämligen *bostadsföreningar* (hyresföreningar och besittningsföreningar) där rätten att hyra eller besitta lägenheten är knuten till andelsrätten, *bostadsaktiebolag* som upplåter nyttjanderätt till lägenhet i förening med delägarskap i bolaget och *handelsbolag*, företrädesvis kommanditbolag, som förenar lägenhetsupplåtelse med skyldighet att i någon form sätta in kapital i företaget, t. ex. genom tecknande av kommanditlotter.

Icke underkastade några förbudsregler är följande upplåtelseformer, nämligen dels andelsöverlåtelse i förening med upplåtelse för begränsad tid av *lokal* eller liknande lägenhet, dels förvärv av *ideell andel i fastighet*, därvid förvärvaren genom någon form av förvaltningsavtal eller dylikt erhåller rätt att för begränsad tid disponera över visst bestämt utrymme i huset, dels överlåtelse av andelsrätt i förening eller bolag samtidigt med en *fristående upplåtelse av nyttjanderätt* för begränsad tid till bostadslägenhet.

Vid slutet av år 1927 existerade i landet något över 900 bostadsföreningar och ett trettiootal bostadsaktiebolag. Någon exakt uppgift om antalet nu verksamma bostadsföreningar finns inte tillgänglig för utskottet, men det kan på goda grunder antas att under de senaste decennierna knappast några nya bostadsföreningar bildats. Bildandet av bostadsaktiebolag synes redan år 1928 ha avstannat. Handelsbolagsformen lär enligt vad bostadsrättskommittén år 1968 konstaterade endast ha förekommit i begränsad omfattning.

Associationsrättsligt är bostadsföreningarna underkastade 1951 års lag om ekonomiska föreningar (1951: 308) och, om de registrerats före 1.1.1953, enligt lagen (1951: 309) angående införande av nya lagen om ekonomiska föreningar även vissa bestämmelser i 1911 års lag om ekonomiska föreningar (1911: 55). Bostadsaktiebolagen är underkastade 1944 års aktiebolagslag (1944: 705) med de inskränkningar som kan framgå av lagen (1944: 706) angående införande av nya lagen om aktiebolag. I respektive lagar regleras delägarnas rättigheter och skyldigheter samt formerna för förvaltningen. Båda sammanslutningarna representerar erkända former för drivande av rörelse utan personlig ansvarighet för delägarna. Den associationsrättsliga regleringen av kommanditbolag och andra handelsbolag framgår av 1895 års lag om handelsbolag och enkla bolag (1895: 64). De bostadsrättsliga reglerna för bostadsföreningar, bostadsaktiebolag och kommanditbolag är oftast intagna i sammanslutningarnas stadgar, respektive bolagsordningar och bolagsavtal.

Vad angår överlåtelser av ideella andelar berörs dessa inte direkt av motionen. År 1971 ansågs för dåvarande förhållanden behov inte föreligga av särskilda förbudsbestämmelser beträffande sådana överlåtelser (se prop. 1971: 12 s. 93 och 3LU 1967: 60 s. 7, jfr SOU 1969: 4 s. 95).

Med andelsöverlåtelse samtida, fristående upplåtelse av nyttjanderätt regleras av gällande bestämmelser om hyra i 12 kap. jordabalken (JB). Överpris för andelsrätt, som innefattar förtäckt ersättning för hyresrätt, kan således åtkommas genom reglerna i 12 kap. 65 § JB.

De problem som hänger samman med kombinerade andels- och nyttjanderättsupplåtelser har vid ett par tillfällen uppmärksammats vid tillkomsten av nya hyresbestämmelser och då medfört en specialreglering för vissa sådana upplåtelser. Sålunda kan genom ett särskilt dispensför-

farande undantag medges från de tvingande reglerna i 12 kap. 15 § andra stycket första punkten JB om skyldighet för hyresvärd att ombesörja sedvanliga reparationer — se 51 § lagen (1970: 995) om införande av nya jordabalken — och i 12 kap. 19 a § samma balk om att hyran för bostadslägenhet skall vara till beloppet bestämd — se punkt 9 av övergångsbestämmelserna till lagen (1973: 187) om ändring i jordabalken; ny lydelse från 1.7.1975 enligt lagen (1974: 1084) om ändring i nämnda lag.

#### *Remissyttrandena*

Motionärens förslag om en översyn av de fastighets- och associationsrättsliga frågorna beträffande här aktuella förvaltningsformer tillstyrks av *bostadsstyrelsen, Kommunförbundet, SABO, HSB* och *Stockholms kooperativa bostadsförening*. Även *Stockholms bostadsföreningars centralförening* finner en sådan översiktlig utredning vara värdefull för att kartlägga olika sakfrågor som f. n. ofta kan medföra oklarheter och svårigheter i den praktiska tillämpningen. *Fastighetsägareförbundet* har inte heller något att erinra mot den begärda översynen av förekommande företagsformer. *Hyresgästernas riksförbund* finner det däremot tveksamt om en särskild utredning av dessa frågor är motiverad. Motionens förslag avstyrks av *Svea hovrätt, hyresnämnden för Göteborgs och Bohus län* samt av en minoritet inom *Kommunförbundet*.

*Boende- och bostadsfinansieringsutredningarna* anför att de båda utredningarna i sitt återstående arbete, som beräknas vara avslutat före halvårsskiftet i år, kommer att behandla bl. a. vissa boendedemokrati-frågor. Den i motionen upptagna frågan om översyn av de mindre frekvent förekommande företagsformerna kommer därvid att belysas. Ehuru denna fråga inte särskilt angivits i direktiven till utredningarna har den ett klart samband med det övriga arbete som utredningarna skall genomföra. Utredningarnas arbete kommer dock att vara begränsat i förhållande till det syfte som antyds i motionen. Hur detaljerad och omfattande redovisningen kommer att bli i detta avseende kan nu inte anges. Sedan utredningarnas betänkande framlagts torde behovet av ytterligare belysning av frågorna lättare kunna bedömas.

*Hyresgästernas riksförbund* framhåller att utnyttjandet av andra upplåtelseformer än hyres- och bostadsrätt ofta torde betingas av önskemål om att kringgå den sociala bostadslagstiftningen. En översyn av det slag som motionären föreslår borde därför syfta till att hindra sådant kringgående. Riksförbundet finner det dock olämpligt att till särskild utredning överlämna ett uppdrag med så vagt framlagda motiv och syften som motionens. Då det emellertid kan finnas skäl att ta upp de av motionären påtalade frågeställningarna i ett vidare sammanhang förefaller den lämpligaste åtgärden vara att överlämna motionen till den pågående boendeutredningen. Riksförbundet föreslår ett sådant förfarande från riksdagens sida.

De remissinstanser som avstyrker motionsförslaget om en översyn pekar på att statsmakterna vid flera tillfällen under de senaste decennierna och senast i samband med tillkomsten av 1971 års bostadsrättslag tagit ställning till i vilken omfattning och under vilka förutsättningar andelsupplåtelser skall få förekomma. I dessa remissyttranden framhålls att statsmakterna därvid iakttagit restriktivitet när det gäller äldre sammanslutningars verksamhet och i princip endast medgett att redan pågående verksamhet får fortsätta. För utvidgning av verksamhet fordras särskilt tillstånd, och motiven till lagstiftningen ger vid handen att sådant kan ges endast välkända kooperativa sammanslutningar som driver sin verksamhet under betryggande former. Mot denna bakgrund finner *Svea hovrätt* det föga lämpligt att utan tvingande skäl nu ingripa i dessa sammanslutningars sedan lång tid bestående ekonomiska förhållanden. Formerna för sammanslutningarnas förvaltning och delägarnas allmänna rättigheter och skyldigheter framgår av associationsrättsliga lagregler, påpekar hovrätten. De rent bostadsrättsliga frågorna är vid sidan härav i allmänhet reglerade genom bestämmelser i stadgar, bolagsordningar eller bolagsavtal, vilka bestämmelser ofta utformats i nära överensstämmelse med motsvarande normer för bostadsrättsföreningar. Såsom framgår av remissyttrandena över bostadsrättskommitténs år 1969 avgivna betänkande med förslag till bostadsrättslag synes bostadsföreningarna i stort ha fungerat tillfredsställande. Ej heller kommanditbolagen, som såvitt känt nästan uteslutande handhaft lokalupplåtelser, tycks ha medfört några anmärkningsvärda olägenheter vid förvaltningen. Förvaltningsformen bostadsaktiebolag förekommer i ytterst ringa omfattning. Med hänsyn till nu angivna omständigheter saknas enligt hovrättens mening tillräckliga skäl för en översyn av de fastighets- och associationsrättsliga frågorna beträffande de här aktuella förvaltningsformerna.

*Hyresnämnden för Göteborgs och Bohus län* vill inte förneka att avsaknaden av en enhetlig lagreglering direkt anpassad för ifrågavarande former av andels- och nyttjanderättsupplåtelser i och för sig kan innebära risk för att parterna får svårare att överblicka sina inbördes rättigheter och skyldigheter och för att det i vissa avseenden uppstår svårigheter av administrativ och förvaltningsmässig art. Med hänsyn till de betydande begränsningar som redan har företagits beträffande rätten att verkställa andelsupplåtelser och då nuvarande förhållanden såvitt hyresnämnden har sig bekant inte medfört några mera betydande olägenheter anser hyresnämnden att det f. n. dock inte föreligger skäl att företa någon utredning av det slag motionären begärt. Enligt hyresnämndens mening finns det inte heller anledning att nu åter ta upp den i samband med tillkomsten av 1971 års bostadsrättslag behandlade frågan om särskilda regler för förvärv av ideell andel i fastighet.

De remissinstanser som är positivt inställda

till förslaget om en översyn hänvisar i allmänhet till att de synpunkter som motionären anfört synes tungt vägande. HSB tillägger att det på bostadsmarknaden förekommer ett icke obetydligt antal fastighetsförvaltande företag i företagsformer, vilka inte är att hänföra till bostadsrättsföreningar, men där de boende ändå i något rättsligt avseende befinner sig i en annan situation än vad som gäller för hyresgäster. I många fall är det för bostadskonsumenten ovisst i vilken utsträckning hyreslagens regler är tillämpliga. Med hänsyn till den enskilde boendes rättssäkerhet och trygghet är det enligt HSB:s mening angeläget att förutsättningar skapas för uppfyllande även i sådana fall av bostadsrättslagens och hyreslagens sociala ambitioner.

SABO understryker att översynen bör ske från såväl civil- som skatterättslig synpunkt och att den bör inkludera förutom de i motionen diskuterade bostadsföreningarna även andra förvaltningsformer, såsom privata bostadsrättsföreningar med lånen ställda på de enskilda rätts-havarna samt andelshus.

*Stockholms kooperativas bostadsförening (SKB)* delar uppfattningen att det torde föreligga ett behov av en sammanfattande översyn av ifrågavarande förvaltningsformer. Åtskilliga olägenheter — bl. a. de administrativa svårigheter som nämns i motionen — skulle säkerligen elimineras om de bostads- och fastighetsföreningar, som tillåter försäljning av lägenheter eller av rätten till dessa, ombildades till bostadsrättsföreningar. För SKB skulle det givetvis ligga närmast till hands att uttala sig för en ombildning till hyresföreningar av SKB:s typ. Detta torde emellertid vara ogörligt, eftersom det bl. a. torde betyda att delägarna i de ifrågavarande föreningarna måste fränhändas kapital. SKB anser principiellt att spekulation i bostadslägenheter inte skall få förekomma. De företagsformer, som används inom den seriösa och socialt inriktade bostadskooperationen, måste därför skyddas mot att bli ett instrument för enskilda företag att riskfritt bedriva vinstsyftande verksamhet och/eller åstadkomma orättvisa skattemässiga fördelar för sig själva eller de kapitalstarka personer, vilka i regel bebor ifrågavarande "andelshus". Verkställs den i motionen föreslagna utredningen bör också undersökas möjligheterna att få till stånd ett effektivt förbud mot företeelser på bostadsmarknaden som i själva verket endast avser att tillgodose enskilda personers vinstintressen, framhåller SKB.

Egentligen är det förvånande att SKB torde vara den enda föreningen av sitt slag i hela landet som bygger och förvaltar kooperativt ägda bostäder, som upplåts med hyresrätt. Delvis kan förklaringen vara att varje nybygge innebär risk att SKB:s hela förmögenhet, dvs. även redan uppförda fastigheter, kan drabbas av exekutiva åtgärder om nybygget skulle bli ett totalt ekonomiskt misslyckande. Ett annat skäl är sannolikt att bostadsrättens ekonomiska innebörd för den boende är

mera fördelaktig än SKB:s hyresrätt. Den som bor hos SKB kan lagligen inte sälja lägenheten eller hyresrätten, och all förmögenhetsansamling stannar hos föreningen som sådan. Genomförs den i motionen föreslagna utredningen borde därvid även övervägas att parallellt med bostadsrätten generellt tillåta den typ av hyresrättskooperation som SKB bedrivit sedan 1916.

*Stockholms bostadsföreningars centralförening (SBC)* redovisar också en positiv inställning till motionärens förslag. SBC understryker dock som ett väsentligt önskemål att inga förändringar genomförs som i negativ riktning påverkar de äldre bostadsföreningarna eller de enskilda föreningsmedlemmarna. Ett ytterligare önskemål från SBC:s sida är att utredningen undersöker i vilken utsträckning en eventuell ombildning från bostads- till bostadsrättsförening kan ske utan att omarbetning av medlemsförteckningar och andra grundläggande uppgifter för föreningen behöver ske. Vidare bör givetvis vid eventuell ombildning stor tidsfrist medges. I sammanhanget påpekar SBC att det redan med gällande lagstiftning är möjligt för en bostadsförening att ombildas till bostadsrättsförening och att denna möjlighet även har utnyttjats av en del föreningar.

Ett skäl som enligt SBC:s uppfattning kan motivera att ombilda äldre föreningar är att hyresnämnderna har lagstadgad skyldighet att handlägga ärenden som rör bostadsrättsföreningar, medan motsvarande icke gäller i fråga om bostadsföreningarna. Detta kan för bostadsföreningarna medföra tvister som kan vara onödiga samt svårhanterliga och kostsamma att lösa, påpekar SBC.

Vidare är det SBC:s uppfattning att bostadsrättslagen, med därtill knutna författningar, är bättre ägnad att tillgodose föreningarnas behov i olika sammanhang, med de klara regler som är lätta att tillämpa på de konkreta situationerna, än föreningslagen i kombination med för varje förening särskilt skrivna stadgar.

SBC pekar i anslutning härtill på att det framför allt är de olika stadgarnas utformning och innehåll som är avgörande för hur de äldre föreningarna fungerar ur olika synpunkter. Föreningslagen, som ju är avsedd för många olika slag av ekonomiska föreningar, innehåller icke på samma sätt som bostadsrättslagen direkta bestämmelser anpassade just för föreningsfastigheter. Detta gör att innehållet i stadgarna blir av större betydelse för de äldre föreningarna än för bostadsrättsföreningarna.

Med anledning av remissen har SBC frågat de medlemmar, som utgörs av bostadsföreningar, om deras uppfattning. De tillfrågade har härvid i regel framhållit att boendeformen medför och innebär stora fördelar med hänsyn till bl. a. boendemiljö och boendedemokratiska villkor. Även de bostadssociala förhållandena har framhållits vara goda. En del har därför ej ansett någon utredning vara erforderlig medan

andra dock pekat på vissa formella eller administrativa nackdelar, varför de ej motsätter sig ifrågavarande översiktliga utredning. En av föreningarna har därvid framfört förslaget att bostadsföreningar, utan att behöva upprätta ekonomiska planer eller vidta andra praktiska åtgärder, efter en övergångstid skulle ges möjlighet att för sin verksamhet få tillämpa bostadsrättslagen.

Det synes emellertid i detta sammanhang som om en bristande kunskap beträffande grunderna för en bostads- respektive bostadsrättsförening ofta medför en viss tveksamhet, påpekar SBC. Sålunda upplever ofta medlemmarna i en bostadsförening densamma vara mer ägnad att säkerställa "ägandet" av lägenheten än i en bostadsrättsförening, vilket i sak ej synes vara förhållandet. Motsvarande gäller även beträffande andra sakfrågor såsom uthyrning i andra hand, möjlighet att vidta förändring i lägenhet, överlåtelse, arv etc. Ej heller i dessa avseenden torde dock sämre villkor föreligga i en bostadsrättsförening än i en bostadsförening eller för den sistnämnda föreningens medlemmar, från vare sig ekonomiska eller praktiska synpunkter.

Av SBC:s ca 520 medlemmar inom Storstockholm är 286 bostadsföreningar. SBC har därför haft möjlighet att göra jämförelser mellan hur de båda förvaltningsformerna fungerar i praktiken. Man har därvid kunnat konstatera att av de olikheter som finns mellan bostads- och bostadsrättsföreningar är det framför allt de regler, som gäller uthyrning av lägenhet samt i vissa fall föråldrade beräkningar av andelsvärden, som kan medföra och föranleda svårigheter för bostadsföreningarna.

## Utskottet

I svensk lagstiftning har man sedan lång tid tillbaka intagit den principiella ståndpunkten att upplåtelse av bostadslägenhet skall ske antingen genom hyresavtal mellan fastighetsägare och hyresgäst eller i form av bostadsrätt. Anledningen härtill är bl. a. att man eftersträvat en önskvärd enhetlighet i fråga om regleringen av rättsförhållandena på bostadsmarknaden.

Bestämmelser med förbud mot andra upplåtelseformer än de ovan nämnda finns i 2 § första stycket första punkten och 79 § första stycket bostadsrättslagen (1971: 479). Av övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen framgår emellertid att förbuden mot andra upplåtelseformer inte getts retroaktiv verkan. Det finns därför alltså ett antal företrädesvis äldre bostadsföreningar (hyresföreningar och besittningsföreningar), bostadsaktiebolag och handelsbolag (kommanditbolag) som med stöd av särskilda övergångsbestämmelser driver verksamhet för upplåtelse av lägenheter åt innehavare av andel i föreningen eller bolaget.

De båda motioner som behandlas i detta betänkande tar från skilda utgångspunkter upp frågor som rör andra former för upplåtelse av bostadsrätt än hyresrätt och bostadsrätt. I *motionen 1975: 300* föreslås att i svensk rätt införs ett institut innebärande enskild äganderätt till lägenhet i flerfamiljshus. Motionärerna pekar framför allt på att en sådan reform skulle göra det möjligt att pantsätta lägenheten enligt samma eller liknande regler som gäller beträffande inteckning i fast egendom. Det erinras i sammanhanget om att det föreslagna rättsinstitutet är vanligt förekommande i utländsk lagstiftning. I *motionen 1975: 1138* hemställs om en översyn av de mindre frekvent förekommande företagsformerna vid förvaltning av flerfamiljshus. Motionären syftar på sådana sammanslutningar som enligt vad som ovan nämnts driver verksamhet med kombinerade andels- och nyttjanderättsupplåtelser. Det framhålls i motionen att en översyn av de fastighets- och associationsrättsliga frågorna beträffande dessa förvaltningsformer skulle kunna ge underlag för förslag till sådan ändrad lagstiftning att förvaltningsformerna kunde göras mera enhetliga och tillgodose ytterligare boendesynpunkter.

Vid remissbehandlingen har boende- och bostadsfinansieringsutredningarna framhållit att de i motionen 1975: 300 upptagna frågorna faller inom ramen för det uppdrag som meddelats de båda utredningarna. Dessa har också fastställt ett arbetsprogram som innebär att dessa frågor kommer att bli behandlade. Utredningarnas återstående arbete beräknas vara avslutat före halvårsskiftet 1975.

Med hänsyn till vad som sålunda uppgivits i remissyttrandet från boende- och bostadsfinansieringsutredningarna finner utskottet det inte lämpligt att riksdagen nu tar initiativ till en sådan begäran om författningsändringar som åsyftas med motionen. Ett sådant ställningstagande skulle innebära ett direkt föregripande av utredningarnas arbete enligt de meddelade direktiven. Enligt utskottets mening bör man i stället från riksdagens sida avvakta det säkrare underlag för bedömningen som kommer att tillhandahållas genom det omfattande utredningsmaterial som kan väntas bli resultatet av utredningarnas arbete. Utskottet vill också peka på att ett system med äganderätt till lägenhet strider mot de huvudgrunder på vilka vårt nuvarande lagfarts- och inteckningsväsende vilar samt att de flesta remissinstanser som i sak tagit ståndpunkt till motionsförslaget avstyrkt bifall till detsamma. Inte minst av dessa skäl bör riksdagen ej föregripa det ställningstagande i ett större sammanhang till förevarande fråga som sålunda är nära förestående. Utskottet avstyrker därför bifall till motionen.

Beträffande motionen 1975: 1138 påpekas i remissyttrandet från boende- och bostadsfinansieringsutredningarna att de båda utredningarna i sitt återstående arbete kommer att behandla bl. a. vissa boendedemokratifrågor. Enligt vad utredningarna uppger kommer därvid den

i motionen upptagna frågan om översyn av de mindre frekvent förekommande företagsformerna att belysas. Ehuru denna fråga inte särskilt angivits i direktiven till utredningarna har den ett klart samband med det övriga arbete som utredningarna skall genomföra, påpekas det. Utredningarnas arbete kommer dock att vara begränsat i förhållande till det syfte som antyds i motionen. Hur detaljerad och omfattande utredningarnas redovisning kommer att bli i detta avseende kan inte anges nu. Sedan utredningarnas betänkande framlagts torde emellertid behovet av ytterligare belysning av frågorna lättare kunna bedömas.

Med hänvisning till att även denna fråga kommer att behandlas av boende- och bostadsfinansieringsutredningarna anser utskottet att motionen inte bör föranleda någon riksdagens vidare åtgärd.

På anförda skäl hemställer utskottet

1. att riksdagen avslår motionen 1975: 300, såvitt nu är i fråga,
2. att riksdagen avslår motionen 1975: 1138.

Stockholm den 20 maj 1975

På lagutskottets vägnar

IVAN SVANSTRÖM

*Närvarande:* herrar Svanström (c), Lidgard (m), Sundelin (s), fru Asbrink (s), herrar Sjöholm (fp), Andersson i Södertälje (s)\*, Olsson i Timrå (s), Winberg (m), fru Nilsson i Sunne (s), herrar Olsson i Sundsvall (c)\*, Israelsson (vpk), fru Fredgardh (c), fru Tillander (c), herr Gustafsson i Stockholm (s)\* och fru Karlsson (c).

\* Ej närvarande vid betänkandets justering.

## Reservation

av herrar Lidgard (m) och Winberg (m) som anser

*dels* att det stycke i utskottets yttrande som på s. 16 börjar med "Med hänsyn" och slutar med "till motionen" bort ha följande lydelse:

Utskottet vill emellertid fästa uppmärksamheten på att varken direktiven för boendeutredningen eller direktiven för bostadsfinansieringsutredningen uttryckligen tar upp frågan om man på den svenska bostadsmarknaden bör införa ett system med enskild äganderätt till lägenhet i flerfamiljshus. En annan sak är att utredningarna i och för sig är oförhindrade att behandla även andra frågor rörande boendeförhållandena än sådana som direkt berörs i de meddelade direktiven. Även om de båda utredningarna förklarar sig ha för avsikt att behandla frågan om ägandelägenheter inom ramen för sitt återstående arbete, finns det — med hänsyn till att det rör sig om en viktig fråga med principiell räckvidd som inte uttryckligen är omnämnd i utredningsdirektiven — knap-

past anledning att förmoda att syftet med motionen kommer att bli tillgodosett genom detta utredningsarbete. Något sådant har för övrigt inte heller antytts i utredningarnas remissyttrande över motionen. I stället för att avvakta resultatet av utredningarnas arbete på denna punkt bör riksdagen därför redan nu uttala sig för principen om att man i svensk lagstiftning som ett alternativ till de existerande boendeformerna bör öppna möjlighet för de boende, som själva så önskar, att få inneha sina bostadslägenheter med äganderätt.

I själva sakfrågan vill utskottet endast erinra om att systemet med äganderätt till lägenhet förekommer i cirka 15 väst- och östeuropeiska länder och dessutom i åtskilliga stater i de övriga världsdelen. I många av dessa länder har systemet praktiserats sedan lång tid tillbaka, och erfarenheterna därav är såvitt utskottet känner till goda. Vid remissbehandlingen av motionen har åtskilliga remissinstanser utförligt uppehållit sig vid de svårigheter som ett system med ägandelägenheter skulle medföra med avseende på lagfarts- och in-teckningsväsendet. Det har från något håll också uttalats tvivel om huruvida de svenska kreditinstitutionerna skulle vara villiga att lämna lån mot säkerhet i in-teckning i lägenhet. Såvitt utskottet har sig bekant har emellertid problem av denna art inte uppstått vid tillämpningen av systemet utomlands. Enligt utskottets mening torde därför remisskritiken i dessa avseenden vara betydligt överdriven.

På grund av det anförda tillstyrker utskottet bifall till motionen.

*dels* att utskottets hemställan under 1 bort ha följande lydelse:

1. att riksdagen bifaller motionen 1975: 300, såvitt nu är i fråga,