

Lagutskottets betänkande

1983/84:4

om ägarlägenheter och bostadsrätt

Ärendet

I betänkandet behandlas tre motionsyrkanden varit tas upp dels frågan om införande av ett system med ägarlägenheter, dels frågan om möjligheten att inteckna bostadsrätt och dels spörsmål om s. k. kontorsbildade bostadsrättsföreningar.

I *motion 1982/83:362* av Ulf Adelson m. fl. (m) yrkas såvitt nu är i fråga (yrkande 1) att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna att ett system med äganderättsupplåtelse av lägenhet i flerbostadshus snarast skall införas.

I *motion 1982/83:1227* av Alf Wennerfors m. fl. (m) yrkas att riksdagen hos regeringen anhåller att bostadsinnehavares möjlighet att inteckna bostadsrätten utreds.

I *motion 1982/83:2184* av Kerstin Ekman och Olle Grahn (båda fp) yrkas att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförs angående utredning om möjligheterna att minska riskerna för missbruk av kontorsbildade föreningar.

Utskottet har inhämtat yttrande från civilutskottet (numera bostadsutskottet) över yrkandet i motion 1982/83:362. Civilutskottets yttrande (CU 1982/83:4y) har fogats till betänkandet som *bilaga 1*. Vidare har remissyttrandet över motion 1982/83:1227 inhämtats från bostadsdomstolen, domstolsverket, bankspektionen, bostadsstyrelsen, länsstyrelsen i Stockholms län, Sveriges advokatsamfund, Sveriges föreningsbankers förbund, Svenska bankföreningen, Svenska sparbanksföreningen, HSB:s Riksförbund, Svenska Riksbyggen och Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation (SBC).

Ägarlägenheter

Motivering till yrkandet i motion 1982/83:362

I motiveringen till yrkandet i motion 1982/83:362, som återfinns i motion 1982/83:360, anförs inledningsvis att bostadsägandet har många kvaliteter för såväl den enskilde som för samhället. Motionärerna framhåller att den som äger sin bostad har ett avgörande inflytande över och också ansvar för sin bostad, att driftkostnaderna genom bl. a. sparsamhet och egna arbetsinsatser kan hållas lägre än i bostäder med hyresrätt och att sparandet i en egen

bostad är värdefullt från samhällsekonomisk synpunkt.

Enligt motionärernas mening bör detsamma gälla för lägenheter i flerbostadshus som för småhus, nämligen att de skall kunna upplåtas med hyresrätt, bostadsrätt eller äganderätt. Direkt ägande av lägenhet i flerbostadshus är, framhåller motionärerna, mycket vanligt i andra europeiska länder.

I motionen pekas på att den nuvarande svenska fastighetslagstiftningen inte ger de boende möjlighet till direkt ägande av lägenhet i flerbostadshus. Därmed kan inte heller lagfart erhållas på en lägenhet, och följaktligen kan inte lägenheterna intecknas som säkerhet för lån. Bl. a. därför är kontantinsatsen vid köp av bostadsrätt många gånger alltför hög för en normalinkomsttagare, anför motionärerna.

Motionärerna hänvisar till att ägarlägenhetsutredningen i sitt betänkande (SOU 1982:40) Ägarlägenheter har presenterat ett system för ägarlägenheter. Förslaget har enligt motionen i stort anpassats till det fastighetsrättsliga regelsystemet, och det visar att det inte heller i Sverige föreligger juridiska eller andra hinder för att införa ett system med ägarlägenheter. Motionärerna biträder i huvudsak utredningens förslag och anser att regeringen snarast bör förelägga riksdagen ett förslag om ett system för ägarlägenheter som bygger på principerna i betänkandet.

Gällande ordning

Den svenska fastighetsrättsliga lagstiftningen bygger på principen att fastigheterna är utlagda på marken. En fastighet kan sägas bestå av ett markområde och de byggnader som finns på området. En del av en byggnad, t. ex. en lägenhet, kan inte bilda en särskild fastighet. Man kan inte heller få lagfart på eller inteckning i en enskild lägenhet. Lagfart kan nämligen beviljas endast på hela fastigheter eller på ideella andelar i fastighet och inteckning kan bara ske i hela fastigheter.

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. återopades 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 nyttjanderätt 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.

Sedermåra har bostadsrättsbörans ställning ytterligare förbättrats genom tillkomsten av den nu gällande bostadsrättslagen (1971:479).

Motioner om införande av äganderätt till lägenhet har prövats av lagutskottet ettvarrt av åren 1958, 1967, 1975 och 1976 och har därvid avslagits av riksdagen (se 3LU 1958:19, 3LU 1967:60, LU 1975:26 och LU 1975/76:20).

År 1975 blev den då aktuella motionen föremål för remissbehandling. I sitt av riksdagen godkända betänkande med anledning av 1975 års motion framhöll lagutskottet att man i svensk lagstiftning 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 var bl. a. att man eftersträvat en önskvärd enhetlighet i fråga om regleringen av rättsförhållandena på bostadsmarknaden.

Utskottet hänvisade till att vid remissbehandlingen boende- och bostadsfinansieringsutredningarna framhållit att de i motionen upptagna frågorna föll inom ramen för det uppdrag som meddelats de båda utredningarna.

Utskottet pekade också på att ett system med äganderätt till lägenhet strider mot de huvudgrunder på vilka vårt nuvarande lagfarts- och inteckningsväsende vilar samt på att de flesta remissinstanser som i sak tagit ståndpunkt till motionen avstyrkt bifall till densamma. Av dessa skäl ansåg utskottet att riksdagen inte borde föregripa utredningarnas arbete, och utskottet avstyrkte därför bifall till motionen.

Då frågan om äganderätt till lägenhet återkom i motioner vid 1975/76 års riksmöte hade boende- och bostadsfinansieringsutredningarna avlämnat sitt betänkande (SOU 1975:51). Utredningarna hade inte funnit anledning att överväga eller påkalla ytterligare utredning om att i svensk rätt införa äganderätt till bostadslägenheter.

Vid riksdagens behandling av lagutskottets betänkande LU 1975/76:20 i frågan bifölls en socialdemokratisk reservation till betänkandet med hemställan att de aktuella motionerna skulle avslås. I reservationen pekades bl. a. på de insatser som lagstiftningsvägen gjorts eller förbereddes för att stärka såväl bostadsrättsbörans som hyresgästernas inflytande. Mot den bakgrunden konstaterades att det inte skulle innebära några fördelar från inflytandesynpunkt att införa ett institut med äganderätt. Vidare framhölls att ett system med äganderättslägenheter skulle innebära en diskriminering av bostadssökande som saknar hög inkomst och att systemet var oförenligt med svensk fastighetsrätt i dess nuvarande utformning. Reservanterna anslöt sig till de ovan nämnda utredningarnas bedömning och ansåg att riksdagen inte borde vidta någon åtgärd i syfte att få regeringen att frångå utredningsförslaget i denna del.

Också i civilutskottet har det aktuella spörsmålet om ägarlägenheter behandlats. Vid 1977/78 års riksmöte prövades tre motionsyrkanden, varav i två ställdes krav på utredning om införande av äganderätt till lägenheter, och

i den tredje föreslogs att riksdagen skulle uttala att det är uteslutet att införa sådan äganderätt. I sitt av riksdagen godkända betänkande CU 1977/78:34 avstyrkte utskottet motionsförslagen med hänvisning till att regeringen enligt uppgift avsåg att inom sitt kansli utarbeta en kunskapsöversikt över frågan om äganderätt till enskilda lägenheter i flerbostadshus.

Liknande motionsyrkanden behandlades vid 1978/79 års riksmöte (CU 1978/79:26). Riksdagen biföll därvid en reservation som avgetts av ledamöterna från centerpartiet och folkpartiet i civilutskottet. Beslutet innebar att motionsyrkandena avslogs med motiveringen att riksdagen i avvaktan på den aviserade kunskapsöversikten inte hade anledning att göra några ytterligare uttalanden i frågan.

Med anledning av proposition 1978/79:209 om ändring i bostadsbeskattningen m. m. väcktes en motion med begäran om förslag från regeringen om införande av s. k. lagfartsbostäder i flerfamiljshus. Civilutskottet konstaterade vid 1979/80 års riksmöte (CU 1979/80:4) att arbetet med en kunskapsöversikt i ämnet fortsatte och att tidigare studier skulle kompletteras med en studie rörande samhällsekonomiska effekter av ett system med ägarlägenheter. På utskottets begäran avslog riksdagen motionen.

Vid 1981/82 års riksmöte togs motionsvägen på nytt upp frågan om äganderätt till lägenhet. Civilutskottet (CU 1981/82:24) föreslog att riksdagen skulle avslå motionen med hänvisning till att ägarlägenhetsutredningens betänkande borde avvaktas. Riksdagen följde utskottet.

Ägarlägenhetsutredningen

I direktiven till ägarlägenhetsutredningen pekades på de skillnader som finns mellan de tre upplåtelseformerna äganderätt, hyresrätt och bostadsrätt. Olikheterna kan enligt direktiven bl. a. bestå i de boendes möjligheter att själva förfoga över sin bostad, i möjligheten att använda bostaden som pantsäkerhet för lån och i vissa indirekta ekonomiska konsekvenser, t. ex. beträffande beskattning och finansiering. Det framhölls att även om man i många avseenden hade strävat efter att jämställa de nämnda upplåtelseformerna, så hade det i praktiken ofta visat sig vara svårt att åstadkomma likvärdiga villkor för de boende. I direktiven hänvisades till 1979 års regeringsförklaring där det bl. a. uttalades att det är angeläget att öka de enskilda människornas inflytande över sitt boende och att bättre möjligheter för den enskilde att äga sin bostad borde prövas. bl. a. genom att underlätta för hyresgäster att i bostadsrättsföreningens form eller genom direkt ägande svara för sitt boende. Enligt direktiven skulle utredningen närmare undersöka de fastighetsrättsliga förutsättningarna för att skapa en möjlighet att äga lägenheter i flerbostadshus. Utgångspunkten för utredningsarbetet skulle vara att det så långt som möjligt skulle råda likställdhet mellan ägande av småhus och ägande av lägenheter i flerbostadshus. Det förutsattes att lägenheter som innehades med äganderätt skulle vara separata enheter som

utgjorde fast egendom eller åtminstone jämfördes med fast egendom. Lägenheter som innehades med äganderätt borde enligt direktiven kunna lagfaras och intecknas efter i stort sett samma principer som småhus.

Ägarlägenhetsutredningen redovisade sina överväganden i betänkandet (SOU 1982:40) Ägarlägenheter. I betänkandet lades fram förslag till bl. a. ändringar i jordabalken och en ny lag om ägarlägenheter. Förslagen innebär bl. a. att jordabalkens inledningsparagraf, där det stadgas att "fast egendom är jord", kompletteras med en bestämmelse som säger att även byggnad kan vara fast egendom. Genom en uppdelningsförrättning kan en byggnad förklaras sakna egenskap av tillhör till en fastighet och delas in i ägarlägenheter. En sådan byggnad är fast egendom, och ägarlägenheterna skall registreras som fastigheter. Utredningens förslag innefattar också bestämmelser om vad som skall anses höra till en ägarlägenhet och hur de delar av byggnaden som inte hör till de enskilda ägarlägenheterna skall förvaltas. När det gäller ansvaret för de inteckningar som beviljats i den ouppdelade fastigheten föreslog utredningen att ansvaret skall övergå på ägarlägenheterna i samband med uppdelningen. Ägarlägenheterna kommer således gemensamt att besväras av dessa inteckningar, och den rätt som före uppdelningen tillkom borgenärerna i den ouppdelade fastigheten påverkas inte. Ansvaret för inteckningarna skall enligt förslaget vara fördelat mellan ägarlägenheterna i förhållande till deras inbördes värden. Så länge ägarlägenheterna gemensamt svarar för de inteckningar som beviljats i den ouppdelade fastigheten skall separata inteckningar inte kunna tas ut i de enskilda ägarlägenheterna. Utredningen var emellertid av den uppfattningen att lägenhetsägarna redan efter uppdelningen normalt kommer att vidta erforderliga åtgärder för att låta döda de gemensamma inteckningarna.

Utredningens betänkande har remissbehandlats. Beträffande remissutslaget kan i korthet redovisas följande (från ev. skiljaktiga meningar hos remissinstansen har därvid bortsetts). Positiva till tanken på att införa ett system med ägarlägenheter är *Näringslivets byggnadsdelegation*, *Svenska bankföreningen*, *Svenska handelskammarförbundet*, *Sveriges villaägareförbund* och *Sveriges advokatsamfund*. *Hovrätten för Nedre Norrland* anser att utredningens förslag med vissa ändringar är väl ägnat att ligga till grund för ett svenskt ägarlägenhetsinstitut. Bland remissinstanser som direkt avstyrker förslaget om ägarlägenheter återfinns *Svenska kommunförbundet*, *Stockholms kommun*, *Hyresgästernas Riksförbund*, *Sveriges fastighetsägareförbund*, *Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO)*, *Svenska Riksbyggen*, *HSB:s Riksförbund* och *Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation (SBC)*. *Hyresgästernas Riksförbund* anför att det inte finns anledning att införa en ny upplåtelseform; i stället bör möjligheterna till inflytande i hyresrätten förstärkas och möjligheterna att spekulera i bostadsrätter och småhus undanröjas. *SABO* och *Svenska Riksbyggen* avstyrker förslaget med hänvisning till att det skulle få bostadspolitiskt oacceptabla konsekvenser.

HSB:s Riksförbund och SBC menar i huvudsak att förslaget inte skulle medföra några fördelar som inte redan nu kan tillgodoses genom lagstiftning på det bostadsrättsliga området.

En omständighet som framhålls av de remissinstanser som avstyrker eller på annat sätt anför betydande tveksamheter mot behovet av en lagstiftning om ägarlägenheter är att den praktiskt sett mest framträdande skillnaden mellan ägarlägenheter och bostadsrättslägenheter är möjligheten att använda lägenheten som säkerhet för lån. Om denna möjlighet ytterligare kan förstärkas eller förbättras är det enligt remissyttrandena inte nödvändigt med en så genomgripande reform i fastighetsrätten som föreslagits. Sådana synpunkter framförs av bl.a. *bostadsdomstolen*, *bostadsstyrelsen*, *länsstyrelsen i Stockholms län*, *Stockholms kommun*, *Svenska sparbanksföreningen*, *Sveriges föreningsbankers förbund* och *Sveriges fastighetsägareförbund*.

Flera remissinstanser, bl. a. *Stockholms tingsrätt*, *domstolsverket*, *bankinspektionen*, *statens lantmäteriverk*, *länsstyrelsen i Malmöhus län* och *fastighetsbildningsutredningen*, uppger uttryckligen att man avstått från att uttala sig om behovet av ägarlägenheter eller lämpligheten av att införa ett system med sådana lägenheter, eftersom det inte ingått i utredningens uppdrag att göra sådana överväganden. Slutligen kan nämnas att bl. a. *länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län* anser att utredningens förslag bör ytterligare övervägas och bearbetas varvid de samhällsekonomiska konsekvenserna samt skatte- och finansieringsfrågor bör belysas.

Möjlighet att inteckna bostadsrätt

Motivering i motion 1982/83:1227

Enligt motionärerna är bostadsrätt från såväl samhällsekonomisk som familjeekonomisk synpunkt att föredra framför hyresrätt. Bl. a. får den enskilde ta ett eget ansvar för bostaden, och han eller hon har genom egna arbetsinsatser möjlighet att minska kostnaderna för sitt boende. Vidare "sparar" en bostadsrättsinnehavare i sin bostad, vilket enligt motionen är värdefullt både av samhällsekonomiska skäl och ur ägarspridningssynpunkt. Motionärerna menar att andelen bostadsrätter bör ökas, bl. a. genom att de allmännyttiga bostadsföretagen aktivt utnyttjar möjligheterna att ombilda hyresrätt till bostadsrätt.

Emellertid är, anför motionärerna, lånevillkoren för förvärv av bostadsrätt regelmässigt sämre än vid förvärv av bostad med äganderätt. Skillnaden beror enligt motionen huvudsakligen på att det f. n. inte finns möjlighet att inteckna bostadsrätt. Motionärerna anser att en sådan möjlighet bör införas.

Gällande ordning

I bostadsrättslagen (1971:479) saknas särskilda bestämmelser om pantsättning av bostadsrätt. Bestämmelserna i lagen tar nämligen i huvudsak sikte på att reglera rättsförhållandet mellan bostadsrättsföreningen och bostadsrätts-havaren. Förhållandet mellan bostadsrätts-havaren och tredje man får därför bedömas efter allmänna civilrättsliga regler.

Trots avsaknaden av bestämmelser om pantsättning av bostadsrätt har bostadsrätt sedan länge utnyttjats som pantobjekt. Det som då pantsätts kan sägas vara det ekonomiska värde som bostadsrätten representerar. Pantsättningen sker genom avtal om pantförskrivning. Några särskilda formföreskrifter för själva avtalet mellan parterna finns inte, men regelmässigt torde ett sådant avtal upprättas skriftligen.

Vid bedömandet av hur en pantsättning bör vara beskaffad för att vara giltig mot bostadsrätts-havarens övriga borgenärer har i viss utsträckning reglerna om enkla skuldebrev i lagen (1936:81) om skuldebrev fått en analog tillämpning. Det innebär att pantsättningen inte anses giltig förrän bostadsrättsföreningen underrättats om åtgärden. Underrättelsen skall enligt 49 § bostadsrättslagen antecknas i lägenhetsförteckningen. Föreningen har skyldighet att på begäran av bostadsrätts-havaren lämna utdrag ur förteckningen beträffande lägenheten (50 §). Sådant utdrag skall innehålla bl. a. uppgift om anteckning om pantsättning.

Vissa regler av intresse för frågan om pantsättning av bostadsrätt finns i lagen (1959:157) med särskilda bestämmelser om makars gemensamma bostad. Av 5 och 6 §§ i denna lag framgår att om make utan den andra makens samtycke överlåter eller pantsätter bostadsrätt till lägenhet som utgör makarnas gemensamma bostad, kan den andra maken i vissa fall yrka att överlåtelser eller pantsättningen skall återgå. Motsvarande gäller enligt 4 och 5 §§ lagen (1973:651) om ogifta samboendes gemensamma bostad.

En pantsatt bostadsrätt kan alltid utmätas för panthavarens fordran (5 kap. 1 och 13 §§ utsökningsbalken). Panthavaren har också enligt 4 § första stycket 2. förmånsrättslagen (1970:979) s. k. särskild förmånsrätt för sin fordran vid utmätning eller konkurs.

I syfte att stärka pantens värde som säkerhet har i 37 § bostadsrättslagen tagits in bestämmelser om skyldighet för bostadsrättsförening att underrätta panthavare när bostadsrätts-havare häftar i skuld till föreningen. I paragrafen föreskrivs (tredje stycket) att om en bostadsrättsförening har underrättats om pantsättning av en bostadsrätt så skall föreningen i sin tur underrätta panthavaren så snart bostadsrätts-havaren har obetalda avgifter till föreningen som överstiger en månadsavgift och bostadsrätts-havaren dröjer med betalningen mer än två veckor. Försummar föreningen sin underrättelseskyl-dighet har föreningen vid en försäljning på offentlig auktion företrädare till betalning före panthavaren endast i fråga om belopp som skulle ha betalats innan underrättelse skulle ha skett.

Tidigare behandling

År 1974 behandlade lagutskottet en motion vari yrkades att riksdagen hos regeringen skulle begära utredning och förslag syftande till att förbättra möjligheterna att belåna bostadsrättslägenheter. Motionären pekade i huvudsak på det förhållandet att värdet av en panthavares fordran kan begränsas av att bostadsrättshavaren häftar i skuld till föreningen för obetalda avgifter. Utskottet (LU 1974:5) framhöll att gällande rätt ger panthavaren skydd mot pantsättarens övriga borgenärer och erinrade om att bostadsrätten kan utmätas för panthavarens fordran. Med hänsyn härtill och då anledning saknades att vid det tillfället ändra bestämmelserna om förvärvares ansvar för tidigare bostadsrättshavares förpliktelser avstyrkte utskottet bifall till motionen. Riksdagen följde utskottet.

1978 års bostadsrättskommitté har i sitt betänkande (SOU 1981:74) Från hyresrätt till bostadsrätt redovisat sina överväganden i frågan om bostadsrättens värde som pantsäkerhet. Kommitténs erfarenhet var enligt betänkandet att tillämpningen av gällande regler om pantsättning och utmätning av bostadsrätt inte inneburit några nämnvärda olägenheter. Det tycks dock, framhöll kommittén, råda en viss meningsskiljaktighet om vilket värde bostadsrätten har som säkerhet för lån. Kommittén fortsatte:

Den i praktiken förekommande ordningen att kombinera pantsäkerheten i bostadsrätt med ett borgensåtagande tycks oss vara lämplig i flera avseenden. Man undviker i regel en exekutiv försäljning av bostadsrätten, förutom den extra säkerhet som borgensåtagandet innebär. Det är särskilt angeläget för oss att betona de sociala aspekter man bör anlägga, när en bostadsrättshavare inte förmår att betala sin skuld och då riskerar att få lämna sin bostad, om pantsäkerheten i bostadsrätten tas i anspråk. Det bör mot bakgrund härav vara naturligt för en långivare att ställa krav på borgen och i första hand vända sig till borgensmannen om skulden inte betalas.

Det hade enligt kommittén inte framkommit annat än att bostadsrätten – sedd för sig – är en tämligen god säkerhet som pant för lån till förvärv av bostadsrätt. Kommittén fann det emellertid påkallat att i ett speciellt avseende föreslå en förstärkning av bostadsrättens värde som pantsäkerhet.

Kommittén pekade på de problem som kan uppstå då panthavarens anspråk på betalning kolliderar med bostadsrättsföreningens fordran på obetalade årsavgifter. Det är enligt kommittén 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. Av en dom från högsta domstolen (NJA 1961 s. 246) drog kommittén slutsatsen att en bostadsrätt, oavsett om den har pantförskrivits eller inte, i första hand alltid är belastad med den fordringsrätt som föreningen kan ha mot bostadsrättshavaren. Den belastningen kvarstår oberoende av det exekutiva förfarandet.

och en ny förvärvare kan bli skyldig att erlägga de obetalda avgifterna till föreningen, om han eller hon vill bli medlem i föreningen. Pantens värde kan således komma att minska i takt med att skulden till föreningen ökar, eftersom föreningen alltid äger företräde för sin fordran. I syfte att stärka pantens värde som säkerhet föreslog kommittén att bostadsrättsföreningen skall vara skyldig att underrätta panthavaren när bostadsrättshavaren häftar i skuld till föreningen.

Kommitténs förslag biträdades av departementschefen i proposition 1981/82:169 med förslag till åtgärder för att främja övergång från hyresrätt till bostadsrätt m. m. Departementschefen framhöll bl. a. att genom den föreslagna underrättelseskyldigheten kan en panthavare förebygga att en ökande skuldbörda till bostadsrättsföreningen urholkar pantens värde.

Som tidigare nämnts togs bestämmelser om underrättelseskyldighet in i 37 § bostadsrättslagen. Bestämmelserna trädde i kraft den 1 juli 1982 (CU 1981/82:41).

Remissyttranden över motion 1982/83:1227

Bostadsdomstolen, länsstyrelsen i Stockholms län, Sveriges föreningsbankers förbund, Svenska sparbanksföreningen och Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation (SBC) tillstyrker att frågan om möjlighet att inteckna bostadsrätt utreds. *Svenska bankföreningen* är positiv till den i motionen väckta frågan om möjligheten att inteckna bostadsrätt och *Svenska Riksbyggen* har ingenting att invända mot att man utreder möjligheterna att vid kreditgivning jämställa bostadsrätt med fast egendom. Enligt *HSB:s Riksförbunds* mening fungerar pantsättningsförfarandet tillfredsställande med de rutiner som HSB har utvecklat inom sitt område. Ett registreringssystem skulle dock enligt HSB kunna förenkla sättet för pantsättning av bostadsrätt. *Bankinspektionen* anser att man med ett inteckningsförfarande sannolikt inte skulle kunna uppnå så mycket mer i fråga om kreditvillkor än vad som gäller f. n. I varje fall bör enligt bankinspektionens uppfattning utredning i frågan anstå tills det föreliggande förslaget om ägarlägenheter är definitivt prövat. *Sveriges advokatsamfund* framhåller att metoden med pantförskrivning av bostadsrätt torde tillgodose de syften motionärerna vill uppnå. Två remissinstanser, *domstolsverket* och *bostadsstyrelsen*, menar att det inte finns behov eller anledning att nu utreda frågan om möjligheten att inteckna bostadsrätt.

En sammanställning av remissyttrandena har tagits in i *bilaga 2* till betänkandet.

S. k. kontorsbildade bostadsrättsföreningar*Motivering till yrkandet i motion 1982/83:2184*

I motiveringen till motion 1982/83:2184, som återfinns i motion 1982/83:2183, anförs att en bostadsrättsförening är en kooperativ sammanslutning som verkar enligt lagen om ekonomiska föreningar. Motionärerna framhåller att det grundläggande syftet med en ekonomisk förening är att tillvarata medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare sägs att interndemokrati är grundläggande för den kooperativa verksamheten och att utomstående inte kan sättas att tillvarata föreningens intressen. Inte heller får föreningen påtvingas stadgar som inte går att ändra och som gör att föreningens syfte eller uppbyggnad kommer i strid med de föreningsrättsliga grundsatserna.

Motionärerna menar att förekomsten av s. k. kontorsbildade bostadsrättsföreningar alltid har inneburit risker för konflikter med de kooperativa grundprinciperna. En del sådana föreningar bildas enligt motionen av kooperativa organisationer där styrelse och ledning ytterst utses av ombud för de anslutna bostadsrättsföreningarna. Men det förekommer också att föreningar bildas av byggföretag och av organisationer där ägarförhållanden och stadgar gör att de anslutna bostadsrättsföreningarna inte kan utöva något bestämmande inflytande. När det sistnämnda förhållandet förenas med att stiftaren sluter avtal med sin kontorsbildade förening om bl. a. framtida förvaltning och gör detta avtal oupplösligt, inskränks föreningens suveränitet på ett mycket långtgående sätt. Inte ens om samtliga anslutna bostadsrättsföreningar skulle vara eniga om att förorda förändringar skulle de ha formella möjligheter att genomdriva detta, anför motionärerna.

Det bör enligt motionärerna utredas hur en begränsning skall kunna ske av möjligheterna för det företag som bildar föreningen att, medan man ännu har kontrollen över föreningen, ingå avtal och genomföra stadgekonstruktioner som inskränker den framtida interndemokratien i föreningarna. Därvid måste beaktas att riksorganisationer där styrelsen representerar bostadsrättsföreningar – och inga andra intressen – också har en interndemokrati som möjliggör ändringar i stadgar och avtal.

Gällande ordning

Enligt 40 § bostadsrättslagen (1971:479) kan en ekonomisk förening, som har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna att nyttjas utan begränsning till tiden, registreras som bostadsrättsförening. Registreringen sker hos länsstyrelsen i det län där föreningens styrelse har sitt säte (42 §). För registrering av bostadsrättsförening krävs att föreningen har minst fem medlemmar och att den har antagit stadgar och utsett styrelse och revisorer (43 §). Enligt 56 § bostadsrättslagen skall av styrelsens ledamöter alltid minst två eller, om styrelsen består av mindre än fem ledamöter, minst en väljas på föreningsstämma. I bostadsrättslagen (44 §) finns också angivet

vilka uppgifter som måste finnas intagna i en förenings stadgar.

Beslut om ändring av bostadsrättsförenings stadgar fattas på föreningsstämma. I 60 § bostadsrättslagen lämnas föreskrifter om vad som allmänt gäller för giltighet av beslut på föreningsstämma, och i 62–63 §§ anges vad som krävs för att ett beslut om stadgeändring skall vara giltigt. Föreningsmedlem kan väcka talan vid domstol mot föreningen om han eller hon anser att ett beslut på en föreningsstämma inte har tillkommit i behörig ordning eller annars strider mot lag eller föreningens stadgar (64 §).

Utredningsarbete

En kommitté – bostadsrättskommittén – har nyligen tillkallats för att se över bostadsrättslagen. Kommittén skall enligt sina direktiv (dir. 1983:34) i huvudsak överväga frågor som rör den fria prisbildningen vid överlåtelser av bostadsrätt, något som enligt direktiven i vissa fall har lett till prisnivåer som är klart oacceptabla ur både bostadssocial och fördelningspolitisk synpunkt. Kommittén skall därvid bl. a. pröva om det bör möjliggöras eller införas en skyldighet för bostadsrättsföreningarna att i sina stadgar ta in inte bara prisföreskrifter utan även bestämmelser om rätt att lösa bostadsrätten. I direktiven anförs också att om det under utredningsarbetets gång skulle aktualiseras andra frågor som har samband med dem som anges i direktiven, är kommittén oförhindrad att ta upp dem. Utredningsarbetet bör enligt direktiven bedrivas skyndsamt.

Utskottet

Utskottet behandlar i betänkandet dels ett motionsyrkande om införande av äganderätt till lägenheter i flerbostadshus, dels en motion om möjligheten att inteckna bostadsrätt och dels en motion som rör s. k. kontorsbildade bostadsrättsföreningar.

System med *ägarlägenheter* förekommer i utländsk rätt men finns inte reglerat i svensk lagstiftning. Denna bygger i stället på principen att upplåtelse av lägenhet i flerbostadshus skall ske antingen genom hyresavtal eller i form av bostadsrätt. Den svenska fastighetsrättsliga lagstiftningen innebär att en enskild lägenhet i ett flerbostadshus inte kan lagfaras eller intecknas. Lagfart kan nämligen beviljas endast på hela fastigheter eller på ideella andelar i fastighet, och inteckning kan bara ske i hela fastigheter.

I motion 1982/83:362 begärs att riksdagen ger regeringen till känna att ett system med äganderättsupplåtelse av lägenhet i flerbostadshus snarast skall införas. Motionärerna framhåller bl. a. att eftersom en lägenhet inte kan intecknas som säkerhet för lån, så kan det vara svårt för en normalinkomsttagare att finansiera ett köp av en bostad. Ett förslag från regeringen om ett system med ägarlägenheter bör enligt motionen bygga på principerna i ägarlägenhetsutredningens betänkande (SOU 1982:40) Ägarlägenheter.

Som framgår av redogörelsen ovan (s. 4f.) tillkallades ägarlägenhetsutredningen med uppdrag att närmare utreda de fastighetsrättsliga förutsättningarna för att skapa en möjlighet att äga lägenheter i flerbostadshus. I utredningens uppdrag ingick däremot inte att överväga behovet eller lämpligheten av att införa ett system med ägarlägenheter. Utredningen har i betänkandet (SOU 1982:40) Ägarlägenheter lagt fram förslag till en lag om ägarlägenheter. Vid remissbehandlingen av betänkandet har en del instanser (se ovan s. 5f.) ställt sig positiva till tanken på införandet av ett system med ägarlägenheter. Andra remissinstanser, bl. a. Hyresgästernas Riksförbund, Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO) och Svenska Riksbyggen, har avstyrkt utredningens förslag om ägarlägenheter med hänvisning till att ett system med ägarlägenheter inte är önskvärt från bostadspolitiska utgångspunkter.

Sistnämnda ståndpunkt har även civilutskottet (numera bostadsutskottet) intagit i sitt yttrande över det nu aktuella motionsyrkandet. Civilutskottet har anfört att en viktig utgångspunkt när det gäller boendeinflytandet är att det bör grundas på boendet och inte på ägandet. Frågan om de bostadssociala effekterna av ett system med ägarlägenheter har enligt civilutskottet inte belysts på ett sätt som ger anledning att ytterligare överväga ett system med ägarlägenheter. Civilutskottet har förordat att motionsyrkandet avstyrks redan med hänsyn till de bostadspolitiska konsekvenser som ett utbrett system med äganderätt till lägenheter i flerbostadshus skulle medföra.

Lagutskottet kan för sin del ansluta sig till civilutskottets uppfattning. Lagutskottet vill härutöver framhålla att införandet av äganderätt till bostadslägenheter skulle – även om det tekniskt sett är genomförbart – göra den fastighetsrättsliga lagstiftningen och regelsystemet i övrigt på bostadsområdet mer komplicerat utan att några egentliga fördelar för de boende skulle uppkomma. Som påpekats av civilutskottet och i flera remissyttranden över utredningens betänkande ger lagstiftningen beträffande bostadsrätter de boende i allt väsentligt samma fördelar som åberopats till stöd för införande av ägarlägenheter.

Mot bakgrund av det anförda anser utskottet att riksdagen bör avslå yrkandet om ägarlägenheter i motion 1982/83:362.

F. n. saknas möjlighet för en bostadsrättshavare att få *inteckning i bostadsrätten*. Sedan länge har bostadsrätter ändå utnyttjats som pantobjekt. Pantsättningen sker genom avtal om pantförskrivning av bostadsrätten, och reglerna om enkla skuldebrev i lagen (1936:81) om skuldebrev tillämpas i viss utsträckning analogt. Detta innebär bl. a. att bostadsrättsföreningen måste underrättas om pantsättningen för att denna skall bli giltig mot pantsättarens borgenärer. Underrättelsen skall antecknas i lägenhetsförteckningen. En pantsatt bostadsrätt kan utmätas för panthavarens fordran, och panthavaren har särskild förmånsrätt för sin fordran enligt förmånsrättslagen (1970:979). Ett problem vid pantsättning av bostadsrätter är att bostadsrätten i första hand belastas av den fordran som bostadsrättsföreningen kan ha för obetalda

avgifter. Pantens värde kan därför komma att minska i takt med att skulden till föreningen växer. I syfte att motverka detta och stärka pantens värde som säkerhet infördes fr. o. m. den 1 juli 1982 en skyldighet för bostadsrättsförening att underrätta panthavare så snart bostadsrättshavaren står i skuld till föreningen för obetalda avgifter av viss omfattning (prop. 1981/82:169, CU 1981/82:41).

I motion 1982/83:1227 yrkas att riksdagen hos regeringen anhåller att bostadsinnehavares möjlighet att inteckna bostadsrätten utreds. Motionärerna anför att lånevillkoren för förvärv av bostadsrätt är sämre än vid förvärv av bostad med äganderätt, vilket enligt motionen beror på att det f. n. inte finns möjlighet att inteckna bostadsrätt.

Som framgår av redogörelsen ovan och remissyttrandena över motionen finns redan ett fungerande system för pantsättning av bostadsrätter, och bankerna har särskilda former för kreditgivning för finansiering av förvärv och innehav av bostadsrätter. I sammanhanget vill utskottet också hänvisa till att regeringen i en i dagarna avlämnad proposition (1983/84:39) föreslagit att även stadshypoteksföreningarna ges möjlighet att lämna lån för förvärv av bostadsrätt mot säkerhet i bostadsrätten.

Utskottet erinrar om att 1978 års bostadsrättskommitté i sitt betänkande (SOU 1981:74) Från hyresrätt till bostadsrätt fann att tillämpningen av gällande regler om bl. a. pantsättning inte inneburit några nämnvärda olägenheter. Kommittén framhöll också att det inte framkommit annat än att bostadsrätt anses som en tämligen god säkerhet för lån till förvärv av bostadsrätt. Enligt utskottets uppfattning ger utvecklingen inte belägg för annat än att kommitténs uttalanden fortfarande är riktiga.

Mot bakgrund av det sagda synes det inte föreligga något behov av ytterligare möjligheter att belåna bostadsrätter. Som bankinspektionen framhåller i sitt remissyttrande, är det vidare tvivelaktigt om ett inteckningsförfarande skulle ge bostadsrättshavarna så mycket gynnsammare kreditvillkor än de som finns i dag. Dessutom kan befaras att nya lånemöjligheter skulle kunna få vissa från bostadspolitisk synpunkt negativa effekter. Utskottet vill härvidlag peka på risken för att prisnivån på bostadsrättsmarknaden ytterligare höjs. Vidare kan man inte bortse från risken för att bostadsrättshavare skulle utnyttja lånen till privat konsumtion i stället för till boendet.

Med hänvisning till det sagda anser utskottet att det inte nu framstår som befogat att begära en utredning i frågan om möjligheten att inteckna bostadsrätt. Utskottet avstyrker därför bifall till motion 1982/83:1227.

I bostadsrättslagen (1971:479) föreskrivs att det för registrering av en bostadsrättsförening krävs att föreningen har minst fem medlemmar samt att den har antagit stadgar och utsett styrelse och revisorer. Av styrelsens ledamöter skall alltid minst två eller, om styrelsen består av färre än fem ledamöter, minst en väljas på föreningsstämma. I bostadsrättslagen finns

också bestämmelser om vilka uppgifter som måste finnas intagna i föreningens stadgar. Beslut om ändring av stadgarna fattas på föreningsstämman.

I motion 1982/83:2184 begärs att riksdagen ger regeringen till känna vad som anförs i motionen om utredning rörande möjligheterna att minska riskerna för missbruk av *kontorsbildade bostadsrättsföreningar*. Motionärerna pekar på att det förekommer att företag och organisationer vid bildandet av bostadsrättsförening träffar avtal och antar stadgar som inskränker den framtida interndemokratien i föreningen. Enligt motionärerna bör utredas hur man skall kunna begränsa möjligheterna att ingå sådana avtal och genomföra sådana stadgekonstruktioner.

Utskottet vill erinra om att bostadsrättslagen ger medlemmarna i en bostadsrättsförening möjlighet att utöva sitt inflytande på föreningsstämma, t. ex. för ändring av stadgarna. Som framhålls i motionen kan det emellertid förekomma fall där möjligheterna för de boende att påverka sina förhållanden är begränsade. Enligt utskottets mening är det väsentligt med en fungerande demokrati i bostadsrättsföreningar. Som framgår av redogörelsen ovan (s. 11) har bostadsrättskommittén nyligen tillkallats för att se över bostadsrättslagen. Utskottet anser sig kunna utgå från att det spörsmål som tagits upp av motionärerna kommer att aktualiseras i samband med utredningsarbetet. Någon riksdagens åtgärd med anledning av motion 1982/83:2184 är därför inte erforderlig.

Hemställan

Utskottet hemställer

1. beträffande *ägarlägenheter*
att riksdagen avslår motion 1982/83:362 yrkande 1,
2. beträffande *möjlighet att inteckna bostadsrätt*
att riksdagen avslår motion 1982/83:1227,
3. beträffande *kontorsbildade bostadsrättsföreningar*
att riksdagen avslår motion 1982/83:2184.

Stockholm den 8 november 1983

På lagutskottets vägnar

PER-OLOF STRINDBERG

Närvarande: Per-Olof Strindberg (m)*, Lennart Andersson (s), Stig Olsson (s), Martin Olsson (c), Elvy Nilsson (s), Mona Saint Cyr (m), Arne Andersson i Gamleby (s), Ingemar Konradsson (s), Allan Ekström (m)*, Marianne Karlsson (c), Owe Andréasson (s), Margit Gennser (m)*, Inga-Britt Johansson (s)*, Kersti Johansson (c) och Berit Löfstedt (s).

* Ej närvarande vid betänkandets justering.

Reservationer

1. Ägarlägenheter (mom. 1)

Per-Olof Strindberg, Mona Saint Cyr, Allan Ekström och Margit Gennser (alla m) anser

dels att den del av utskottets yttrande på s. 12 som börjar med "Lagutskottet kan" och slutar med "motion 1982/83:362." bort ha följande lydelse:

Lagutskottet vill för sin del erinra om att när det gäller småhus så kan dessa i dag upplåtas med såväl äganderätt som hyresrätt och bostadsrätt medan lägenheter i flerbostadshus endast kan upplåtas med hyresrätt eller bostadsrätt. Enligt utskottets mening är det otillfredsställande att inte också lägenheter kan upplåtas med äganderätt. Ett direkt ansvar för bostaden genom ett ägande är, anser utskottet, av stort värde både för den enskilde lägenhetsinnehavaren och ur samhällsekonomisk synvinkel. Genom bl. a. egna arbetsinsatser kan den enskilde nedbringa kostnaderna för sitt boende, och samhällsekonomiskt sett är sparandet i egen bostad eftersträvänsvärt.

Den kritik som tidigare har riktats mot ägarlägenhetsformen har till väsentlig del utgått från farhågor om att överlåtelsevärdena skulle bli alltför höga. Enligt utskottets mening bör tvärtom ett ökat utbud av ägarlägenheter och bostadsrätter effektivt motverka sådana tendenser.

Utskottet är med hänvisning till det sagda övertygat om att införandet av ett system med ägarlägenheter skulle vara betydelsefullt från bostadspolitiska utgångspunkter. Ägarlägenhetsutredningen har i sitt betänkande visat att ett sådant system också kan infogas i den nuvarande fastighetsrättsliga lagstiftningen. Enligt utredningens förslag jämsställs i huvudsak ägande av småhus med ägande av lägenhet, vilket är av vikt bl. a. för möjligheten att få inteckning i lägenheten. Utskottet, som kan ställa sig bakom principerna i förslaget, anser sammanfattningsvis att regeringen på grundval av utredningens betänkande snarast bör förelägga riksdagen ett förslag till lagstiftning om ägarlägenheter. Vad utskottet anfört bör med bifall till yrkande 1 i motion 1982/83:362 ges regeringen till känna.

dels att utskottet under moment 1 bort hemställa

1. beträffande *ägarlägenheter*

att riksdagen med bifall till motion 1982/83:362 yrkande 1 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört om att ett förslag till lagstiftning om ägarlägenheter snarast bör föreläggas riksdagen.

2. Ägarlägenheter (mom. 1)

Martin Olsson, Marianne Karlsson och Kersti Johansson (alla c) anser

att den del av utskottets yttrande på s. 12 som börjar med "Lagutskottet kan" och slutar med "av ägarlägenheter." bort ha följande lydelse:

Som lagutskottet konstaterat i det föregående tillsattes ägarlägenhetsutredningen – i enlighet med ett uttalande i 1979 års regeringsförklaring – för att pröva frågan om de fastighetsrättsliga förutsättningarna för att skapa möjligheter att äga lägenheter i flerbostadshus. Utredningen har i sitt betänkande visat att det är möjligt att införa ett system med ägarlägenheter i vårt land motsvarande de system som finns i flera andra europeiska länder. Vid remissbehandlingen av betänkandet har, som utskottet redovisat ovan, olika synpunkter både för och emot ett system med ägarlägenheter framkommit.

Enligt utskottets mening bör med ledning av betänkandet och de inkomna remissyttrandena beredningsarbetet inom regeringens kansli fullföljas för att klarhet skall erhållas om behovet av och för- och nackdelar med ett system med ägarlägenheter. Det finns därför inte nu anledning att i enlighet med motionsyrkandet begära att ett system med ägarlägenheter snarast skall införas.

3. Möjlighet att inteckna bostadsrätt (mom. 2)

Per-Olof Strindberg (m), Martin Olsson (c), Mona Saint Cyr (m), Allan Ekström (m), Marianne Karlsson (c), Margit Gennser (m) och Kersti Johansson (c) anser

dels att den del av utskottets yttrande på s. 13 som börjar med "Som framgår" och slutar med "motion 1982/83:1227." bort ha följande lydelse:

Utskottet delar motionärernas uppfattning att det i regel är svårt att få lån för förvärv av bostadsrätt på så gynnsamma villkor som gäller vid förvärv av småhus med äganderätt. Som framhålls i motionen och i flera remissyttrandena över denna är en orsak till skillnaden i lånevillkor att bostadsrätten anses ha ett sämre värde som pant eftersom den inte kan intecknas. Enligt utskottets mening har upplåtelseformen bostadsrätt i likhet med småhusägandet betydande fördelar både från samhällsekonomisk och familjeekonomisk synpunkt. Det finns därför skäl för att bostadsrättens värde som kreditsäkerhet bör stärkas ytterligare. Utskottet anser sålunda, liksom majoriteten av remissinstanserna, att det är angeläget att frågan om möjligheterna att inteckna bostadsrätt utreds.

I det av utskottet förordade utredningsarbetet bör tas upp bl. a. frågan om behovet av ett inteckningsförfarande beträffande bostadsrätter. Vidare bör redovisas de formella möjligheterna att införa ett sådant förfarande samt kostnaderna härför. Också följderna i övrigt på bostadsmarknaden av

införandet av ett inteckningssystem bör undersökas. Det bör ankomma på regeringen att närmare bestämma formerna för utredningsarbetets bedrivande.

Vad utskottet anfört bör med bifall till motion 1982/83:1227 ges regeringen till känna.

dels att utskottet under moment 2 bort hemställa

2. beträffande *möjlighet att inteckna bostadsrätt*

att riksdagen med bifall till motion 1982/83:1227 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört om utredning av möjligheten att inteckna bostadsrätt.

Civilutskottets yttrande

1982/83:4 y

om ägarlägenheter

Till lagutskottet

Lagutskottet har beslutat inhämta yttrande från civilutskottet över motion 1982/83:362 (m) yrkande 1. Motionärerna hemställer där att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna att ett system med äganderättsupplåtelse av lägenhet i flerbostadshus snarast skall införas. I motiveringen i motion 360 (s. 1–2) hänvisas bl. a. till ägarlägenhetsutredningens betänkande (SOU 1982:40).

Civilutskottet avger följande yttrande.

Ägarlägenhetsutredningens uppdrag var att utreda de fastighetsrättsliga förutsättningarna för att skapa en möjlighet att äga lägenheter i flerbostadshus. Frågan har, efter utredningens redovisning av tidigare riksdagsbehandling, aktualiserats i motion (m) som enhälligt avstyrkts i betänkandet CU 1981/82:24 (s. 31) i avvaktan på utredningens då ännu ej avlämnade betänkande.

Davarannde bostadsministern anförde i ett interpellationssvar den 16 januari 1979 bl. a. att diskussionen om upplåtelseformerna hade sin utgångspunkt i boendeinflytandet och att argument för ägarlägenheter som utgick från lagfartsmöjligheter och kreditunderlag inte hör hemma i en bostadspolitisk debatt.

Enligt civilutskottets mening gäller denna principiella bedömning fortfarande. En viktig utgångspunkt när det gäller boendeinflytandet är att det bör grundas på boendet och inte på ägandet. Frågan om de bostadssociala effekterna av ett system med ägarlägenheter har inte belysts på ett sätt som ger anledning att ytterligare överväga ett system med ägarlägenheter. De direkta uttrycken för samlade positiva principiella överväganden begränsar sig i huvudsak till det i ägarlägenhetsutredningens direktiv (dåvarande statsrådet Winberg) återgivna uttalandet i 1979 års regeringsförklaring om att "bättre möjligheter för den enskilde att äga sin bostad borde prövas, bl. a. genom att underlätta för hyresgäster att i bostadsrättsföreningens form eller genom direkt ägande svara för sitt boende", något som snarast betonar bostadsrättens roll som ett alternativ till hyresrätten. Uppsplittningen av ett flerbostadshus i enskilt ägda lägenheter skapar också praktiska problem, bl. a. att särskilda gemensamhetsanläggningar - förvaltade av samfällighetsföreningar - måste bildas för de delar av huset som inte hör till de enskilda lägenheterna. Systemet med bostadsrätt ger de flesta av de avsedda fördelarna på enklare och beprövat sätt. Civilutskottet förordar att motionsyrkanidet avstyrks redan med hänsyn till de bostadspolitiska konse-

kvenser som ett utbrett system med äganderätt till lägenheter i flerbostadshus skulle medföra.

Stockholm den 3 mars 1983

På civilutskottets vägnar

KJELL A. MATTISSON

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

Avvikande meningar

I. Knut Billing, Bertil Danielsson, Margareta Gard och Erik Olsson (alla m) anser att den del av utskottets yttrande som på s. 1 börjar "Dävarande bostadsministern" och på s. 2 slutar "skulle medföra" bort lyda:

Som anfördes i 1979 års regeringsförklaring bör det sökas bättre möjligheter för den enskilde att äga sin bostad såväl via bostadsrättsföreningar som direkt. Frågor om att främja bostadsrättens ställning behandlas i annat sammanhang. När det gäller ett direkt ägande har hittills saknats fastighetsrättsliga förutsättningar för att äganderätt till lägenheter så långt som möjligt skulle jämföras med ägande av småhus – något som är en av alla accepterad boendeform.

Den kritik som riktats mot ägarlägenhetsformen har i väsentlig del utgått från farhågor om att överlåtelsevärdena skulle bli alltför höga. Detta antagande utgår i sin tur från prisbildningen på bostadsrätter på en marknad med överefterfrågan. Ett kraftigt ökat utbud av ägarlägenheter och bostadsrätter skulle effektivt motverka sådana tendenser. Det förefaller inte rimligt att i ett samhälle där 60 % av hushallen bor i individuellt eller genom bostadsrätt ägda bostäder avskära en av möjligheterna att vidga denna andel och därmed skapa förutsättningar för ytterligare boende att – till även samhällets bästa – ta ett direkt ansvar för värden av sina bostäder. Civilutskottet förordar därför att lagutskottet tillstyrker motionsyrkandet utifrån allmänna bostadspolitiska synpunkter. Civilutskottet har inte ansett sig ha anledning att gå in på ägarlägenhetsutredningens bedömningar av de speciella fastighetsrättsliga frågorna.

2. Kerstin Ekman (fp) anser att den del av utskottets yttrande som på s. 1 börjar "Dävarande bostadsministern" och på s. 2 slutar "skulle medföra" bort lyda:

Remissbehandlingen av ägarlägenhetsutredningens betänkande har nyligen avslutats. I avvaktan på förutsatt beredning av utredningsförslaget och remissynpunkterna vill civilutskottet nu endast hänvisa till sina tidigare bedömningar av frågan, redovisade i utredningens betänkande. Det finns därför nu inte anledning att påkalla ett riksdagens beslut enligt motionsförslaget. Utifrån denna ståndpunkt bör lagutskottet inte tillstyrka motionsyrkandet.

Sammanställning av remissyttrandet över motion 1982/83:1227 om möjlighet att inteckna bostadsrätt

Bostadsdomstolen tillstyrker att frågan om möjlighet att inteckna bostadsrätt utreds. Någon motivering för ställningstagandet anges inte i remissyttrandet.

Länsstyrelsen i Stockholms län uppger att det torde vara ostridigt att bostadsrätt har ett sämre värde som säkerhet för lån än fast egendom. En följd av detta är att en låntagare som avser att köpa en bostadsrättslägenhet och inte har annan säkerhet att erbjuda än denna får sämre lånevillkor än en låntagare som kan erbjuda fast egendom som säkerhet eller annars har goda bankkontakter. Anledningen till att bostadsrätt – eller snarare den nyttjanderätt som följer med bostadsrätten – har ett sämre värde som pant torde enligt länsstyrelsen inte bero på svårigheter att uppskatta dess ekonomiska värde utan i första hand på att låntagaren i allmänhet är hänvisad till att låna hela det aktuella beloppet hos en och samma långivare. Vid bedömningen av pantvärdet måste långivaren då tillämpa de lånevillkor som normalt tillämpas på s. k. topplån. Vid belåning av inteckningar i fast egendom kan långivaren på ett helt annat sätt bestämma lånevillkoren efter den förmånsrätt inteckningen har, anför länsstyrelsen.

Om man inför ett regelsystem varigenom man får möjlighet att inteckna bostadsrätt måste man enligt länsstyrelsen ställa höga krav på rättssäkerheten både vad avser lagstiftningen som sådan och på handläggningen. De principer och de lagbestämmelser som nu reglerar inteckning av fast och lös egendom bör därvid bilda utgångspunkt för ett eventuellt lagstiftningsarbete. Likaledes bör tingsrätternas inskrivningsavdelningar kunna tas som mönster för den organisation som måste byggas upp för ärendehandläggningen. Det torde också vara organisatoriskt enklast att tillföra inskrivningsavdelningarna en sådan ärendegrupp, framhåller länsstyrelsen.

I yttrandet anges att man i dag räknar med att det finns omkring en halv miljon bostadsrätter i Sverige. Det skulle därför enligt länsstyrelsen fordras att en ganska omfattande organisation byggs upp. Länsstyrelsen anför att en eventuell utredning bör – utöver att behandla lagstiftnings- och organisationsfrågor – i direktiven också få i uppdrag att uppskatta de kostnader som skulle uppkomma. Dessa bör enligt länsstyrelsens uppfattning kunna täckas genom avgiftsbeläggning.

Sammanfattningsvis anför länsstyrelsen att man delar uppfattningen att bostadsrätter skulle få ett bättre värde som säkerhet för lån om man inför möjligheten att inteckna dem. Med hänsyn till de krav på rättssäkerhet man måste ställa upp torde det enligt länsstyrelsen erfordras ganska omfattande personalresurser för handläggningen av inteckningsärendena. Man kan

möjligen ställa sig tveksam till om en så omfattande apparat motsvarar fördelarna för bostadsrättshavarna, uppger länsstyrelsen. Men med hänsyn till att verksamheten torde kunna finansieras genom avgiftsbeläggning och således inte medföra ökade kostnader för det allmänna, tillstyrker länsstyrelsen att frågan utreds.

Sveriges föreningsbankers förbund (SFF) uppger att man har som grundståndpunkt en allmänt positiv inställning till bostadsrätten som bostadsform. Sålunda ser SFF med tillfredsställelse på förslag som kan förbättra förutsättningarna för bildande av bostadsrätter.

SFF anför att lånevillkoren för bostadsrätter i dag onekligen är sämre än för fastigheter som innehas med äganderätt, eftersom de förra inte kan in-tecknas. En utvidgning av in-teckningsrätten till att omfatta även bostadsrätter kommer därför enligt SFF att vara klart gynnsam för möjligheterna att utveckla bostadsrättsformen. Därigenom minskar också skälen att komplicera den svenska bostadsmarknaden med en fjärde bostadsform, äganderättslägenheter.

Sammanfattningsvis tillstyrker SFF motionärernas förslag att regeringen låter utreda möjligheterna att in-teckna bostadsrätt.

Svenska sparbanksföreningen anför att föreningen redan i remissvar över ägarlägenhetsutredningens betänkande (SOU 1982:40) framförde möjligheten och önskvärdheten av att – som alternativ till ett nytt institut – utveckla och anpassa bostadsrätten till en registerpant och på så vis förbättra finansieringsmöjligheterna för denna form av boende. Sparbanksföreningen vill därför kraftigt tillstyrka att frågan om möjlighet att in-teckna bostadsrätt närmare utreds.

Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation (SBC) framhåller att man i andra sammanhang – bl. a. i remissyttrande över betänkandet (SOU 1981:74) Från hyresrätt till bostadsrätt -- har förespråkat åtgärder som medför att bostadsrättshavare får möjlighet till förmånligare lån. Den väsentligaste åtgärden för att uppnå ett sådant mål är enligt SBC att förbättra bostadsrättens värde som pant genom att exempelvis införa ett in-teckningssystem.

SBC tillstyrker därför att en utredning görs om möjligheterna att införa ett in-teckningssystem.

Enligt SBC:s mening bör systemet innebära att man i så stor utsträckning som möjligt efterliknar in-teckningsförfarandet för fast egendom. Fördelarna med detta är många, anför SBC. Man möjliggör utökad säkerhet genom andra- och tredjehandspantsättning, där också turordningen mellan de olika panterna blir helt klarlagd. Systemet bör innebära att föreningen lämnas helt utanför in-teckningsförfarandet så att giltig pantsättning sker utan att föreningens administration berörs. Detta främst av praktiska skäl med tanke på hur hanteringen av låneärenden sker inom en bank.

I en utredning måste enligt SBC ingå att bedöma hur frågan om skuld på årsavgift till föreningen skall stå sig i förhållande till den fordran för vilken bostadsrätten är pantsatt. Vidare måste klagörande regler skapas för pantens värde vid en andrahandsuthyrning.

SBC framhåller att förutom bostadsrättsföreningarna finns ett stort antal bostadsföreningar vilkas verksamhet inte styrs av bostadsrättslagen utan helt av föreningslagen. Eftersom dessa föreningar uppgår till ett betydande antal och några enkla metoder inte finns för dem att ombildas till bostadsrätt, måste enligt SBC nya regler av rättviseskäl omfatta även dessa föreningar. Detta kan innebära att de lagändringar som blir nödvändiga för införande av inteckningssystem berör lagstiftning som ligger utanför bostadsrättslagens område, anför SBC.

Sammanfattningsvis är SBC:s inställning den att frågan om inteckningssystem för bostadsrätt är mycket angelägen för att förbättra bostadsrättens pantvärde. Härigenom kan, anser SBC, större likhet uppnås med småhusfastigheter vad gäller lånevillkor.

Enligt Svenska bankföreningen har bostadsrätter under senare tid fått allt större betydelse som underlag för krediter. Det är därvid, anför bankföreningen, viktigt att bostadsrätterna kan fungera som goda kreditsäkerheter. En förutsättning för detta är att det finns en väl fungerande exekutiv ordning. Bankföreningen framhåller att även om avsikten naturligtvis är att lämnade krediter skall fullföljas enligt uppgjorda villkor, så påverkar möjligheterna att exekutivt utnyttja lämnad säkerhet bedömningen av dess värde; det går ju inte att i förväg bestämt avgöra i vilka fall säkerheten kan behöva tvångsvis tas i anspråk.

Bankföreningen erinrar om att en pantförskriven bostadsrätt skall ses som en lös pant ur exekutiv synvinkel. Beträffande sådana panter finns i och för sig en fungerande exekutiv ordning, anför bankföreningen. Det råder emellertid enligt yttrandet inget tvivel om att det exekutiva system som i andra sammanhang, t. ex. i fastighets- och sjörätten, grundar sig på ett inskrivningsförfarande fungerar smidigare och bättre. Mot den bakgrunden vore det enligt bankföreningens uppfattning värdefullt, om det gick att realisera motionärernas önskemål om ett inteckningssystem för bostadsrätter.

Det skulle enligt bankföreningen kunna hävdas att ett inteckningssystem skulle bli tämligen komplicerat. Man har emellertid anledning förmoda att byggnadspantutredningen (Ju 1977:05) kommer att i sitt under året förväntade betänkande föreslå ett förhållandevis enkelt inskrivningssystem på ett jämförbart område. Byggnadspantutredningens kommande förslag bör därför tas som förebild i nu förevarande sammanhang, framhåller bankföreningen.

Bankföreningen är med gjorda påpekanden positiv till den av motionärerna väckta frågan om möjligheten att inteckna bostadsrätt.

I sammanhanget tar bankföreningen upp en annan exekutionsrättslig fråga om bostadsrätt. Bankföreningen har nämligen inhämtat att de exekutiva myndigheterna – vissa kronofogdemyndigheter och riksskatteverket – anser att avhysning av tredskande bostadsrättshavare inte kan ske i samband med exekutiv försäljning av bostadsrätten. Detta hänger samman med att 13 § bostadsrättslagen kräver att den till vilken bostadsrätt överlåtits måste bli medlem i föreningen för att överlåtelsen skall vara giltig. Beslut om medlemskap fattas av föreningen och måste ske efter det att den tillämnade medlemmen gjort sitt förvärv. Eftersom en exekutiv försäljning måste ske i ett sammanhang, anser de exekutiva myndigheterna att avhysning av kvarsittande bostadsrättshavare inte kan ske i samband med den exekutiva auktionen. Vid den exekutiva försäljningen står det inte klart om förvärvaren kan bli medlem i föreningen och det vore då, enligt myndigheterna, fel att avhysa den tidigare bostadsrättshavaren. Sedan den som på exekutiv auktion köpt bostadsrätten blivit medlem i föreningen torde han ha möjlighet att tvångsvis skaffa sig tillträde till lägenheten, vilket i så fall torde få ske med stöd av handräckningslagen.

Det nu anförda visar enligt bankföreningen på ett påtagligt problem vid exekutiv försäljning av bostadsrätt. Detta får i sin tur – förutsatt att myndigheternas uppfattning är riktig – effekten att bostadsrätternas värde såsom pantsäkerhet minskar; det är uppenbart att man inte kan förvänta sig ett lika högt pris vid en exekutiv försäljning om köparen inte kan räkna med att omedelbart disponera bostadsrätten, utan måste skaffa sig tillträde till den först genom ett nytt tvångsförfarande. Enligt bankföreningen vore det av värde om den nu påvisade svårigheten kunde undanröjas i syfte att förbättra kreditmöjligheterna för bostadsrättshavare. Det framstår, menar bankföreningen, som uppenbart att lagstiftaren vid utsökningsbalkens tillkomst inte beaktat den nu anmärkta svårigheten.

Bankföreningen är för sin del tveksam till att myndigheternas nu beskrivna rättsliga bedömning är korrekt. Skulle tolkningen emellertid vara riktig utgör den ett problem som med det snaraste bör undanröjas för att underlätta för bostadsrättshavare att få kredit. Redan vetskapen om myndigheternas inställning kan negativt påverka förutsättningarna för detta, anför bankföreningen.

Svenska Riksbyggen anför att motionen inleds med vissa påpekanden om bostadsrätternas kvaliteter som upplåtelseform, vilka Riksbyggen helt kan instämma i. Med hänsyn till att bristande möjligheter att belåna bostadsrätten ofta kan vara ett hinder för familjer med begränsade ekonomiska tillgångar att förvärva bostadsrätt, har Riksbyggen självfallet ingenting att invända mot att man utreder möjligheterna att vid kreditgivning jämställa bostadsrätt med fast egendom, vilket torde vara avsikten med motionärernas skrivning. Riksbyggen vill emellertid påpeka att man inte delar de synpunkter som motionärerna i övrigt anför som skäl för sitt förslag. Detta gäller

bl. a. det påstådda behovet av att ombilda allmännyttig hyresrätt till bostadsrätt.

HSB:s Riksförbund pekar på att rättigheten till bostadsrätt är förknippad med ett ekonomiskt värde och att bostadsrätten kan pantsättas enligt reglerna för enkla skuldebrev i skuldebrevslagen. HSB erinrar om att pantsättningsförfarandet sker enligt skuldebrevslagen och sålunda utan något speciellt intecknings- eller inskrivningsförfarande som vid inteckning av t. ex. fast egendom. Enligt HSB:s mening fungerar pantsättningsförfarandet tillfredsställande med de rutiner som HSB har utvecklat inom sitt område. Ändringen av 37 § bostadsrättslagen har, framhåller HSB, förstärkt bostadsrätten som kreditobjekt. Ett särskilt finansieringsinstitut, SPABO, har bildats just med uppgift att svara för kreditgivning i samband med upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätter. Även affärsbankerna lämnar numera på samma sätt krediter mot säkerhet i bostadsrätter. De olägenheter som framkommit med nuvarande system består enligt HSB huvudsakligen i vissa svårigheter för allmänheten att veta hur pantsättning av bostadsrätt går till, hur man skaffar sig kännedom om en bostadsrätt redan är pantförskrivnen och i så fall till vilka belopp samt ibland villfarelse över att bostadsrättsbeviset skulle vara bärare av pantsäkerhet. HSB anför att ett registreringssystem dock skulle kunna förenkla sättet för pantsättning av bostadsrätt och minska risken för rättsförluster för enskilda panthavare, vilka saknar de rättsliga kunskaper som finns hos bankerna.

Bankinspektionen anför att motionärernas syfte är att genom möjlighet att inteckna bostadsrätt uppnå sådana lånevillkor vid förvärv av bostadsrätt som motsvarar de lånevillkor vilka kan uppnås vid förvärv av bostad med äganderätt. Man jämför således med den långivning som sker mot panträtt i fast egendom eller tomträtt genom möjligheten att inteckna egendomen. Bankinspektionen uppger att den formen av belåning använder bostadsrättsförening sig av när den tar upp lån vid nyproduktion av bostadsrättshus eller ombildning av hyresrätt till bostadsrätt och i det senare fallet fastigheten/tomträtten förvärfas av bostadsrättsföreningen. Bankinspektionen bortser här från bostadsrätter med s. k. strimlade lån. Lån för bostadsrättshavares egen insats får under sådana förhållanden karaktären av topplån, anför bankinspektionen. Villkoren för topplån är alltid mindre fördelaktiga även om lånen i och för sig har säkerhet av inteckning. Ofta krävs i sådana fall att inteckningssäkerheten förstärks med borgen, och karaktären av topplån får också ett uttryck i räntesättningen. Man bör, menar bankinspektionen, ha detta i minnet vid diskussion av möjligheten att belåna bostadsrätt och därvid gällande villkor.

Ett sätt att uppnå vad motionärerna önskar är enligt bankinspektionen att åstadkomma ett system med ägarlägenheter vilket skulle ge möjlighet för lägenhetsägaren att få lån som ansluter till det självständiga säkerhetsvärde som lägenheten har. Bankinspektionen erinrar om att ägarlägenhetsutred-

ningen har föreslagit ett sådant system i sitt betänkande och att systemet innebär att man i princip betraktar varje lägenhet såsom en särskild fastighet. Emellertid kan det, framhåller bankinspektionen, inte undvikas att ett samägande i former som i bostadsrättsförening kommer att få kvarstå på grund av den gemensamma disposition av byggnad och mark som alltid måste förekomma. Det leder till förmånsrätter för föreningarna i lägenheterna och till inskränkningar i den panträtt som kreditgivare kommer att kunna åberopa. Systemet innefattar även andra osäkerhetsmoment och blir komplicerat jämfört med vad som annars gäller beträffande säkerhet i fast egendom och tomträtt. Bankinspektionen har av nämnda skäl i sitt yttrande över betänkandet uttalat tveksamhet om den praktiska möjligheten att genomföra det.

Bankinspektionen erinrar också om att det f. n. dock inte saknas former för belåning av bostadsrätter. Olika omständigheter gör emellertid enligt inspektionen att försiktighet måste iakttas vid sådan belåning. Bankinspektionen pekar på att 1978 års bostadsrättskommitté i betänkandet (SOU 1981:74) Från hyresrätt till bostadsrätt relativt ingående behandlat frågan om pantsättning av bostadsrätt och dess värde som kreditsäkerhet samt att det därav framgår vilka svagheter som vidlåder säkerhet av detta slag. Inspektionen anser emellertid – med viss avvikelse från vad som i betänkandet sågs om inspektionens inställning – att bostadsrätt inte bör fränkännas kreditsäkerhetsvärde. Bostadsrätt bör enligt bankinspektionen kunna betraktas som betryggande säkerhet för kredit om vissa förutsättningar är för handen. Inspektionen fäster stor vikt vid den ifrågakommande bostadsrättsföreningens skötsel och stadga administrativt och organisatoriskt. Av väsentlig betydelse för bostadsrätts säkerhetsvärde är nämligen att föreningen med omsorg för lägenhetsförteckning och gör notering i denna om överlåtelse och pantsättning av bostadsrätt. Viktigt är vidare att förening fullgör den nyligen införda skyldigheten att underrätta panthavare, om bostadsrättshavare brister i skyldigheten att fullgöra sina förpliktelser mot föreningen. Fordran från föreningen på bostadsrättshavare har nämligen företrädare framför krav från panthavare. Andra omständigheter att beakta är naturligtvis föreningens ekonomi. Är ekonomin god och föreningens egen belastning med lån obetydlig får det ett uttryck i låga avgifter från bostadsrättshavarna till föreningen, vilket i sin tur ökar lägenhetens marknadsvärde och belåningsbarhet.

I anledning av vad sålunda anförts har bankinspektionen sett positivt på att lånemöjligheterna vad gäller bostadsrätter vidgas genom tillskapande av särskilda institutionella former härför.

Bankinspektionen påpekar att SPABO Sparbankernas Bostadsfinansieringsaktiebolag har bildats med uppgift att finansiera förvärv och innehav av bostadsrätter. I sammanhanget anförts att regeringen har för tillgodoseende av nyssnämnda synpunkter i sitt beslut angående Sparbankernas Banks förvärv av aktier i bolaget förutsatt att kredit skall kunna lämnas för

finansiering av bostadsrätt upplåten av bostadsrättsförening, vars administration har erforderlig styrka och stadga. Andra banker har enligt inspektionen vidtagit åtgärder för att i motsvarande former som SPABO kunna ge krediter för finansiering av bostadsrätter. Sälunda har initiativ tagits för att möjliggöra för AB Svensk Fastighetskredit (ägt av Skandinaviska Enskilda Banken och provinsbankerna) samt PKkredit AB (ägt av PKbanken) att bilda dotterbolag för kreditgivning av här avsett slag. Framställningar härom ligger hos regeringen för avgörande. Bankinspektionen har tillstyrkt framställningarna.

Sammanfattningsvis tror bankinspektionen inte att man med möjlighet att inteckna bostadsrätt i denna egenskap, dvs. såsom lös egendom, når så mycket längre sett från kreditsynpunkt än vad som är fallet i dag. I själva verket sker genom tillämplad ordning en sorts inteckning av bostadsrätter genom den notering av pantsättning som sker hos bostadsrättsföreningen, anför inspektionen. Vad som saknas är en handling vilkens innehav på motsvarande sätt som pantbrev konstituerar en rätt till säkerhet i objektet i fråga. Utfärdat bostadsrättsbevis har liksom utdrag ur föreningens lägenhetsregister inte någon betydelse vid pantsättning annat än för att styrka vem som är ägare till bostadsrätten. Ett inteckningsinstitut i fråga om bostadsrätter torde enligt inspektionen kräva införande av någon form av officiell inskrivning och registrering. Bankinspektionen vill ifrågasätta om detta är motiverat med hänsyn till de lånemöjligheter beträffande bostadsrätter som i dag ändå föreligger. Sannolikt skulle inte med ett inteckningsförfarande kunna uppnås så mycket mer i fråga om kreditvillkor än vad som gäller i nuläget. I varje fall bör enligt inspektionens uppfattning utredning i frågan anstå tills det föreliggande förslaget om ägarlägenheter är definitivt prövat med beaktande av eventuella möjligheter att förenkla det.

Sveriges advokatsamfund framhåller att det inte föreligger något behov av att – som motionärerna uttrycker det – kunna "inteckna bostadsrätt", eftersom bostadsrätt redan nu kan pantsättas till säkerhet för lån. Det får därför enligt samfundet antas att motionärerna åsyftar att utredningen skall avse möjligheterna att förbättra bostadsrättens värde som säkerhet för lån för att därigenom förbättra lånevillkoren.

Samfundet erinrar om att de problem som är förknippade med pantsättning av bostadsrätt behandlades utförligt i betänkandet (SOU 1981:74) Från hyresrätt till bostadsrätt och att det därav bl. a. framgår att bostadsrättens värde som pant begränsas av reglerna om gäldenärens beneficium i 5 kap. utsköningsbalken och det förhållandet att bostadsrätt upphör vid överlåtelse eller exekutiv försäljning av huset. Ett inte ovanligt tillvägagångssätt för bostadsrättshavare att låna upp pengar är enligt samfundet att bostadsrättsföreningen går i borgen och ställer pantbrev till säkerhet för bostadsrättshavarens lån mot att bostadsrättshavaren pantförskriver bostadsrätten till föreningen. Denna metod torde, anför samfundet, tillgodose de syften motionärerna vill uppnå.

Domstolsverket erinrar i sitt yttrande om att en bostadsrätt redan i dag kan pantsättas och därigenom användas som säkerhet för lån, t. ex. för inköp av bostadsrätt eller för standardhöjande åtgärder. Vidare framhålls att det i bostadsrättslagen nyligen har införts regler som syftar till att förbättra bostadsrätternas pantvärde. *Domstolsverket* pekar också på ägarlägenhetsutredningens år 1982 avlämnade betänkande där bl. a. möjligheterna att inteckna lägenheter utretts och över vilket betänkande *domstolsverket* avgett remissyttrande.

Domstolsverket anser med hänvisning till ovanstående att det f. n. inte föreligger något behov av att utreda möjligheterna att inteckna bostadsrätter.

Bostadsstyrelsen anför att på grundval av 1978 års bostadsrättskommittés betänkande (SOU 1981:74) Från hyresrätt till bostadsrätt har genomförts väsentliga förändringar i lagstiftning och finansieringsförutsättningar i syfte att främja en övergång från hyresrätt till bostadsrätt. Effekterna härav har inte utvärderats, framhåller *bostadsstyrelsen*.

I yttrandet erinras om att det bl. a. infördes statliga behovsprövade lån, s. k. insatslån, till förvärv av bostadsrätt i samband med övergång från hyresrätt till bostadsrätt. Intresset för denna långivning har enligt *bostadsstyrelsen* varit mycket blygsamt. Som säkerhet för sådana lån skall, anför *bostadsstyrelsen*, ställas kommunal *proprieborgen* – en från administrativ synpunkt enkelt hanterlig ordning. Kommunerna har i sin tur möjlighet att kräva pantförskrivning av bostadsrätten som underpant för sitt borgensåtagande. I övrigt sker finansiering av förvärv av bostadsrätt genom utnyttjande av lån på den reguljära kreditmarknaden eller genom lån som förmedlas av de rikskooperativa företagen efter bosparande. Det inre underhållet finansieras i sin tur genom fondering i föreningarna eller genom egna kapitalinsatser.

Bostadsstyrelsen uppger att man i samband med sitt yttrande över bostadsrättskommitténs betänkande anslöt sig till kommitténs bedömning att det inte fanns anledning att generellt förbättra hittillsvarande lånemöjligheter vid förvärv av bostadsrätt. Motivet för detta ställningstagande var att en sådan förbättring skulle verka prishöjande på bostadsrättsmarknaden och därmed motverka bostadssociala ambitioner.

En möjlighet att inteckna bostadsrätter för att därmed förbättra deras värde som pant skulle enligt *styrelsens* uppfattning kunna ge motsvarande effekter på prisnivån. Därest en förbättrad lånemöjlighet skulle utnyttjas för finansiering av det inre underhållet vore detta i och för sig en positiv effekt. Det är emellertid osäkert om så skulle bli fallet, framhåller *bostadsstyrelsen*. Utnyttjas lånemöjligheten för privat konsumtion utan anknytning till bostaden är detta enligt *styrelsen* inte angeläget från bostadspolitiska utgångspunkter. Möjlighet att inteckna bostadsrätter skulle vidare kräva uppbyggnad av ett från nuvarande fastighetsregister från juridiska och

tekniska synpunkter helt artskilt registreringssystem, vilket måste vägas mot fördelarna med en förbättring av bostadsrättens värde som säkerhet för lån.

Sammantaget bedömer styrelsen att det inte finns anledning att nu föranstalta om en sannolikt omfattande och komplicerad utredning av möjligheten att inteckna bostadsrätt.

