

## Lagutskottets betänkande

1980/81:8

med anledning av motioner om bostadsrätt

### Ärendet

I detta ärende behandlas två motioner om bostadsrätt.

I motion 1979/80:1608 av Oskar Lindkvist (s) och Thure Jadestig (s) yrkas att riksdagen beslutar om sådan ändring i bostadsrättslagen (1971:479) att, enligt vad i motionen anförs, den till vilken bostadsrätt övergått får vägras inträde i bostadsrättsförening om förvärvaren inte visar att förvärvet inte skett i spekulationssyfte.

I motion 1979/80:1618 av Lars Ulander (s) och Oskar Lindkvist (s) yrkas att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna att frågan om en vidgad hyresrättskooperation bör utredas och att förslag därefter bör föreläggas riksdagen, allt enligt vad som anförts i motionen.

Remissyttranden över motion 1618 har avgivits av bostadsdomstolen, Sveriges fastighetsägareförbund, SABO, Hyresgästernas riksförbund, HSB:s riksförbund, Svenska riksbyggen, Stockholms bostadsrättsföreningars centralförening och Stockholms kooperativa bostadsförening ek. för.

På lagutskottets begäran har civilutskottet yttrat sig över motion 1618. Yttrandet har fogats som bilaga till betänkandet.

### Motionsmotiveringar

I motion 1608 framhålls bl. a. att en bostadsrättsförening enligt bostadsrättslagen (1971:479) kan vägra att godkänna en person som medlem i föreningen om denne inte kan väntas vara i stånd att fullgöra sina ekonomiska förpliktelser gentemot föreningen. I proposition 1971:12 med förslag till bostadsrättslag m. m. uttalades att hänsyn också borde kunna tas till förvärvarens personliga kvalifikationer som utövare av bostadsrätten. Av propositionen framgår enligt motionärerna inte närmare vad föredragande statsrådet avsett med detta uttalande. De framhåller att en situation som över huvud taget inte behandlas i lagförarbetena är att någon medvetet spekulerar i bostadsrätters värde genom att under kort tid med stor vinst först köpa och sedan sälja bostadsrätter. Flera sådana fall torde enligt motionärerna ha förekommit. De påpekar att spekulationsaffärerna är svåra att upptäcka genom att försäljningarna och inköpen ofta sker i skilda föreningar. Först efter en försäljning, när överlåtelsevärdet blir känt, kan man konstatera om det rört sig om en spekulationsaffär. I motionen hänvisas till att hyresnämnden i Stockholm nyligen, med två röster mot en (ordförandens), godtagit en

vägran av en bostadsrättsförening att som medlem godkänna en kvinna som under kort tid köpt och sålt ett tiotal bostadsrätter. Det är enligt motionärerna angeläget att det i bostadsrättslagen slås fast att spekulation skall kunna utgöra grund för att vägra medlemskap i en bostadsrättsförening. De anser att riksdagen bör besluta om en ändring av lagen i enlighet härmed. Om riksdagen skulle finna att lagstiftningen redan i dag medger att medlemskap kan vägras på denna grund bör enligt motionärerna en lagändring ändå komma till stånd i klarläggande syfte.

I motion 1618 erinras om att det enligt gällande bostadsrättslag är förbjudet för förening, aktiebolag eller handelsbolag att upplåta andelsrätt i bostadsrättsförening om det med denna andelsrätt följer rätt att för begränsad tid besitta eller hyra bostadsrättslägenhet, men att övergångsbestämmelserna till lagen innehåller en bestämmelse som gör det möjligt för Stockholms kooperativa bostadsförening ek.för. (SKB) att fortsätta sin verksamhet. SKB bedriver en hyresrättskooperation utifrån principen att bostaden inte får vara spekulationsobjekt. En kooperativ bostadsverksamhet som bedrivs i strikta former har enligt motionärerna ett önskvärt syfte och skulle, t. ex. om det ställdes krav på kommunal representation i styrelsen, kunna motverka bostadsspekulationen på ett avgörande sätt. De anser att hyresrättskooperationens ställning bör övervägas ytterligare. Syftet med övervägandena bör vara att få till stånd en undantagsbestämmelse i 79 § bostadsrättslagen. Ändringen skulle innebära att spekulationsfri hyresrättskooperation under kommunal insyn tillåts. Utredningsuppdraget bör enligt motionärerna i första hand anförtros bostadsrättskommittén, som bör framlägga ett förslag i frågan så snart som möjligt.

## **Gällande rätt**

### *Rätt till inträde i bostadsrättsförening*

Enligt 10 § bostadsrättslagen (1971:479) får förvärvare av bostadsrätt utöva denna rätt endast om han är eller antas till medlem i föreningen. Överlåtelsen av bostadsrätten är enligt 13 § ogiltig om förvärvaren inte har antagits till medlem. Av 11 § framgår att den till vilken bostadsrätten övergått inte får vägras inträde i föreningen om han uppfyller de villkor för medlemskap som föreskrivs i stadgarna och föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättsinnehavare. I sistnämnda uttryck ligger, enligt vad departementschefen anförde i propositionen med förslag till bostadsrättslag m. m. (prop. 1971:12 s. 110), i första hand att den nytillträdande bostadsrättsinnehavaren skall vara i stånd att fullgöra sina ekonomiska förpliktelser gentemot föreningen. Hänsyn bör emellertid också kunna tas till förvärvarens personliga kvalifikationer som utövare av bostadsrätten. Att, som en remissinstans hade föreslagit, helt slopa möjligheten att beakta sådana faktorer fann departementschefen ej tillrädligt. Han antog dock såsom

självfallet att medlemskap bara fick vägras om objektivt godtagbara skäl härför förelåg. I propositionen påpekades att en motsvarande bedömning av personliga kvalifikationer företas bl. a. vid upplåtelse av hyresrätt (jfr. 12 kap. 34–36 §§ jordabalken). En förvärvare av bostadsrätt som betalat högre överlåtelseersättning än vad stadgarna medger borde enligt departementschefen i regel kunna vägras medlemskap i föreningen, dock endast om det i stadgarna uppställts som särskilt villkor för medlemskap att normerna för ersättningens beräkning inte fick åsidosättas.

Vid riksdagsbehandlingen av propositionen uttalade lagutskottet i sitt av riksdagen godkända betänkande (LU 1971:9 s. 49) tveksamhet beträffande lämpligheten av att förvärvarens personliga kvalifikationer kunde underkastas prövning. Denna skulle nämligen enligt utskottet kunna innebära att det arbete, som kommunerna lägger ned på social rehabilitering av svåranspassade personer, kunde komma att motverkas. Å andra sidan borde avseende fästas vid att en bedömning av personliga kvalifikationer kunde ske vid överlåtelse av hyresrätt. Någon anledning att ha en annan ordning vid överlåtelse av bostadsrätt fanns inte enligt utskottet, som alltså gick på propositionens linje. Utskottet underströk emellertid att möjligheten att vägra medlemskap på grund av bristande kvalifikationer borde utnyttjas med stor varsamhet.

Det av motionärerna åberopade rättsfallet avser ett numera lagakraftvunnet utslag rörande vägrat medlemskap i en HSB-bostadsrättsförening. Ärendet avgjordes i november 1979 av hyresnämnden i Stockholms län och rörde en kvinna som under kort tid köpt och sålt 13 bostadsrättslägenheter i HSB. Varje lägenhet hade varit i hennes ägo endast under kort tid. Hon hade vägrats inträde i HSB-föreningen. Föreningen hävdade att den ej skäligen behövde låta sig nöjas med kvinnan som bostadsrättsinnehavare, bl. a. eftersom hon ansågs driva mäklarrörelse och spekulera i lägenheter. Enligt hyresnämndens majoritet fanns det fog för påståendet att kvinnan drev mäklarrörelse i spekulativt syfte. Denna majoritet ansåg det sannolikt att hon avsett att nyttja lägenheten på ett sätt som var främmande för HSB:s allmänna målsättning och avsåg hennes begäran om medlemskap. En minoritet i nämnden (ordföranden) ansåg att föreningen inte förmått styrka att förvärvet skett i spekulationssyfte. Enligt minoritetens uppfattning borde föreningen skäligen kunna nöjas med henne som medlem (ärende H 4126/79–06, dom den 14 november 1979).

### *Hyresrättskooperation*

En redogörelse för gällande rätt i fråga om hyresrättskooperation har lämnats av civilutskottet i dess yttrande till lagutskottet, s. 1–3. Utskottet hänvisar härtill.

**Remissyttrandena beträffande motion 1618**

Av remissinstanserna tillstyrker SABO, Hyresgästernas riksförbund, HSB:s riksförbund, Svenska riksbyggen, Stockholms bostadsrättsföreningars centralförening och Stockholms kooperativa bostadsförening att frågan om hyresrättskooperation utreds. Bostadsdomstolen har inget att erinra mot att en utredning kommer till stånd. Fastighetsägareförbundet avstyrker motionsförslaget.

*SABO* anför i sitt yttrande bl. a. följande.

I debatten har anförts att vissa brister finns både med bostadsrätten och hyresrätten i deras nuvarande former. Några av de viktigaste synpunkterna kan sammanfattas på följande sätt.

Inom bostadsrätten förekommer inte någon kostnadsutjämning mellan olika bostadsrättsföreningar. Dessa kan ha påtagligt skilda kostnadsförutsättningar, både på kapital- och driftsidan. Detta förhållande är onekligen till ekonomisk fördel för den som förvärvar bostadsrätt till lågt upplåtelse- eller överlåtelsepris i ett bostadsområde med gynnsamma förutsättningar och bor kvar under viss tid. Dessa ekonomiska fördelar kan diskonteras vid en överlåtelse, varför effekten av givna subventioner inte längre kvarstår för kommande boende. Resonemanget är giltigt i en normal marknadssituation. I ett läge med mer eller mindre uttalad efterfrågan räknar sannolikt de flesta köpare med fortsatt uppvärdering av den gjorda kontantinsatsen. Relativt sena erfarenheter visar å andra sidan att boende kan känna sig ekonomiskt bundna till sin bostadsrättslägenhet och göra förluster när bostadsefterfrågan är liten. Även andra förhållanden som är knutna till bostaden, läge, social status m. m. påverkar prisbildningen på ett relativt komplicerat sätt.

De framför allt under senare år inom storstadsregionerna uppkomna höga priserna vid överlåtelser av bostadsrätter har utestängt många bostadskonsumenter från bostadsrätten som ett reellt boendeanternativ. För att förvärva en bostad med högt överlåtelsepris fordras en hög hushållsinkomst (som ofta möjliggör upptagande av personliga lån) och/eller eget kapital som täcker större delen av priset. Påpekanden om att även personer med måttliga inkomster under senare år förvärvat attraktiva bostadsrätter (bl. a. med hänvisning till undersökning av överlåtelsepriser m. m. som utförts av HSB Stockholm), synes inte ha beaktat det senare förhållandet. Hyresrätten har således kommit att bli den enda möjliga upplåtelseformen för resurssvaga grupper i samhället. Denna brist på valfrihet är beklaglig. Förhållandet bidrar också till en från bostadssocial synpunkt tveksam skiktning av de boende.

Anförda principiella brister i hyresrätten är dels bristande incitament till kostnadsansvar hos hyresgästerna, dels brist på inflytande och ansvar för hyresgästerna. De enskilda hyresgästerna upplever säkert ibland inte några avgörande skillnader i möjligheterna att påverka sina bostadskostnader eller eljest att utöva inflytande mellan å ena sidan allmännyttiga bostadsföretag och å andra sidan privata hyresvärdar.

SABO finner dock anledning påminna om hyresgästernas legala möjlighet att i kollektiva former delta i beslut om hyressättning. Detta har senast kommit till uttryck i hyresförhandlingslagen med giltighet fr. o. m. den 1 juli 1978. Lagstiftningen hade föregåtts av en förhandlingstradition inom allmännyttan sedan ca 20 år. Eftersom de allmännyttiga bostadsföretagen står under kommunernas ledning och kontroll, finns därigenom viktiga

förutsättningar för att förverkliga samhälleliga intentioner med bostadsförsörjningen.

Organisationerna på bostadsmarknaden har på olika sätt sökt utveckla boendet inom det nuvarande legala systemet. Bl. a. har Riksbyggen nyligen fattat beslut om att söka finna former som förhindrar eller försvårar den upptrissade stegringen av priserna på bostadsrätter. ("Åtgärder mot spekulation och överpriser på bostadsmarknaden" behandlat av Riksbyggens kongress i maj i år.)

SABO och Hyresgästernas Riksförbund träffade för drygt ett år sedan överenskommelse om rekommendation om särskilt boinflytandeavtal i avsikt att underlätta införande av ett ökat boinflytande i allmännyttiga bostadsföretag. Rekommendationen bygger bl. a. på uppfattningen att de boendes medverkan är nödvändig för en god bostadsmiljö och att det är de boende själva som bäst vet vad som fungerar bättre och sämre i ett bostadsområde. Avsikten är att boinflytandet skall komplettera förhandlingssystemet med möjlighet för hyresgästerna till direktpåverkan i bostadsområdet eller huset. Att engagera de boende i förvaltningen genom information, samrådsförfarande och överförande av beslut innebär djupgående förändringar av bostadsföretagens arbetsätt och organisation. De båda riksorganisationerna har förutsatt att arbetet skall kunna genomföras med bevarande av principerna för en solidarisk hyressättning. Det är SABO:s uppfattning att införande av boinflytande i allmännyttiga bostadsföretag på sikt bör undanröja de ovan refererade bristerna med hyresrätten.

Trots pågående förändringsarbete och trots statsmakternas tidigare uttalande om begränsning av upplåtelseformerna tillstyrker SABO vidare utredning i enlighet med motionens allmänna syften. Det legala systemet bildar en av de viktigaste förutsättningarna för boendets utveckling. Ytterligare förändringar är önskvärda utöver dem som är möjliga inom nuvarande ramar. Detta kan som exempel illustreras med den danska allmännyttan. Denna förenar inom sig några av fördelarna med svensk allmännyttig hyresrätt och bostadsrätt i nuvarande utformning. Tyvärr har den också vissa brister, framför allt att kostnadsomfördelning mellan olika enheter inte sker.

SABO tror inte att en "ny" upplåtelseform i linje med den skisserade skulle ersätta hyres-och/eller bostadsrätt. Men utvecklingen skulle med säkerhet stimuleras även i dessa upplåtelseformer.

Det ligger utom SABO:s möjlighet att bedöma i vilka former ett fortsatt utredningsarbete lämpligast bör bedrivas. Den av motionärerna förordade anknytningen till 1978 års bostadsrättskommitté bör medföra vissa utredningstekniska fördelar samt att resultat kan föreligga relativt snabbt och möter därför inte någon invändning från SABO:s sida. Den av motionärerna antydda tekniska lösningen förefaller dock något snäv och bör inte bilda restriktion för fortsatt arbete.

*Riksbyggen* framhåller att det i motionen aktualiserade problemet länge har varit aktuellt i den bostadspolitiska debatten. Även om ren spekulation i bostäder är förhållandevis ovanlig är dock prisbildningen sådan att stora delar av det befintliga bostadsbeståndet inte är tillgängligt för andra än mycket köpstarka familjer. Riksbyggen delar motionärernas uppfattning att det är nödvändigt med åtgärder från samhällets sida för att ändra på dessa förhållanden. En vidgad användning av s. k. hyresrättskooperation kan vara ett effektivt men sannolikt otillräckligt medel i detta syfte. Riksbyggen har i

skrivelse till bostadsministern påpekat behovet av åtgärder för att komma till rätta med den icke önskvärda prisutvecklingen på bostadsområdet men fått beskedet att sådana åtgärder inte synes nödvändiga. Vid Riksbyggens extrakongress under tiden 6–7 maj 1980 behandlades frågan i anslutning till en inom företaget upprättad promemoria. Kongressen beslutade att tillsätta den utredning som föreslogs i promemorian. Utredningen skall till Riksbyggens ordinarie kongress i juni 1982 bl. a. lägga fram förslag om införande av återlämningsklausuler i bostadsrättskontrakt. Ett nytt borättssystem skall introduceras som skall medverka till att lösa existerande överprisproblem. Utredningen skall klargöra på vilket sätt Riksbyggen med egna åtgärder kan medverka till att befria det kooperativa boendet från spekulationsmöjligheter. – Riksbyggen anser att behandlingen av motionsspörsmålet bör ske i det något vidare perspektiv som legat till grund för beslutet vid kongressen och inte begränsas till frågan om vidgad användning av hyresrättskooperation. Riksbyggen skulle ändå gärna se att riksdagen kunde ge regeringen till känna det önskvärda i att den frågan utreddes närmare i exempelvis bostadsrättskommittén. Under alla förhållanden kommer Riksbyggen att fullfölja sin egen utredning och räknar med att resultatet av denna skall kunna ge underlag för en eventuell behandling av frågan i bostadsrättskommittén.

*HSB:s riksförbund och Stockholms bostadsrättsföreningars centralförening* anser att det kan vara lämpligt att bostadsrättskommittén överväger om 1970-talets utveckling på bostadsmarknaden skulle kunna motivera ett annat synsätt på frågan om hyresrättskooperation än det som låg till grund för lagregleringen vid tillkomsten av bostadsrättslagen.

*Stockholms kooperativa bostadsförening (SKB)* anför att den kommersialisering som under senare år blivit alltmer påtaglig inom bostadsrättskooperationen måste stoppas, då den på sikt skadar bostadskooperationen som sådan. Även de mycket höga grundavgifter, som numera förekommer ganska ofta vid upplåtelse av bostadsrätter i attraktiva lägen, bör leda till åtgärder, som gör ifrågavarande lägenheter överkomliga för "vanliga löntagare". Grundavgifter på 70–80 000 kr. för en trerummare tyder enligt SKB på att den ursprungliga, sociala målsättningen inom bostadsrättskooperationen är på väg att glömmas bort.

Den remitterade motionen syftar enligt SKB till en vidgning av hyresrättskooperationen och till ett förhindrande eller åtminstone en minskning av spekuleringen med bostadsrättslägenheter. Enligt SKB:s bedömning kan det problem som motionen aktualiserar angripas på två sätt, antingen genom ändringar av bestämmelserna om bostadsrättsinstitutet eller genom en utvidgning av möjligheterna att använda den form av hyresrättskooperation som SKB bedriver. Enligt SKB bör strävandena att försvåra och helst omöjliggöra all spekulation med bostäder givetvis intensifieras också via en skärpt beskattning på överlåtelser av bostadsrätter. Beskattningsåtgärder är emellertid otillräckliga, eftersom de sannolikt föranleder att åtskilliga

bostadsrättsöverlåtelse sker "svart".

SKB erinrar om att det vid tillkomsten av gällande bostadsrättslag ansvariga statsrådet ansåg att utvecklingen av priset på bostadsrätter borde följas med uppmärksamhet och frågan om kontroll av de ersättningar som tas ut vid överlåtelse av bostadsrätt prövas på nytt, om någon mera markant höjning av prisläget skulle inträffa. Det främsta skälet till spekulatjonen med bostadsrätter anser SKB vara den fria överlåtelseätten. Denna bör enligt SKB begränsas till att gälla gentemot den egna bostadsrättsföreningen eller dess moderförening. Undantag förutsätts för överlåtelse mellan närstående som sammanbor och eventuellt även mellan arvsberättigade. Överlåtelse-summan maximeras. Speciella bestämmelser utarbetas för de många människor som under den tid överlåtelsevärdena inte stått under kontroll betalat höga priser för sina bostadsrätter. De har ju inte gjort sig skyldiga till något olagligt. Med utgångspunkt i att en bostadssökande skaffar sig bostadsrättslägenhet för att på ett bra sätt lösa sitt bostadsproblem, inte för att tjäna pengar, borde det enligt SKB vara tillräckligt att tillse att bostadsrättshavaren vid avflyttning inte åsamkas ekonomiska förluster, däremot onödigt att möjliggöra att han gör vinster.

I yttrandet framförs flera synpunkter på hur en reform av bostadsrättsinstitutet skulle kunna utformas. Bl. a. bör enligt SKB en bostadsrättsförening bli skyldig att inlösa en erbjuden bostadsrätt. Vid försäljningen av en bostadsrätt bör föreningen vara skyldig att anlita bostadsförmedlingen eller, om sådan inte finns, kommunens styrelse. Förmedlingen kan utse bostadsrättshavare antingen enligt behovsprincipen eller med hänsyn till sökandens väntetid hos förmedlingen. Annonseringsförfarande bör få användas av bostadsförmedlingen.

Alternativet att i ökad utsträckning tillåta hyresrättskooperation synes SKB vara enklare att genomföra än alternativet att förändra bostadsrättsinstitutet. Såvitt SKB kunnat finna är det tillräckligt med en modifiering av det i 79 § bostadsrättslagen intagna förbudet mot att upplåta andelsrätt, med vilken följer rätt att för begränsad tid hyra bostadslägenhet. SKB föreslår att denna paragraf kompletteras med ett nytt andra stycke med följande lydelse: "Första stycket gäller inte i fråga om för uthyrning av bostadslägenheter bildad förening, om från föreningens bildande i styrelsen ingår minst en av kommunen utsedd ledamot jämte suppleant". SKB framhåller att vissa följdändringar kan bli aktuella i jordabalken och i bostadsfinansieringsförordningen.

I yttrandet anförs vidare att många otvivelaktigt upplever det som olustigt att bostaden så tydligt håller på att förvandlas från en social rättighet till en handelsvara, som i dag säljs till höga överpriser. Säkerligen har detta faktum starkt bidragit till att den av SKB bedrivna formen för hyresrättskooperation tilldragit sig ett alltmer ökande intresse. Bl. a. har man inom "allmännyttan" i utredningssammanhang fört fram tanken att införa den bostadskooperation, som SKB tillämpar, i stället för att överlåta attraktiva fastigheter till en

bostadsrättsförening. Av motionen synes framgå att motionärerna anser att förutsättningarna för en målmedvetet organiserad hyresrättskooperation att undgå spekulation med bostadslägenheter är goda. SKB kan mot bakgrund av sin långa erfarenhet vitsorda att så också är förhållandet. Det bör dock nämnas att hyreslagens föreskrifter om lägenhetsbyte ofta missbrukas av byteskontrahenterna utan att något f. n. kan göras däråt från SKB:s sida.

SKB förordar avslutningsvis inte bara att frågan om vidgad hyresrättskooperation utreds utan även att andra regioner än Stockholm ges möjlighet att bedriva hyresrättskooperation på liknande sätt som sker genom SKB.

*Sveriges fastighetsägareförbund* framhåller i sitt yttrande att förbudet i 79 § bostadsrättslagen har tillkommit i syfte att skydda de bostadssökande bl. a. mot osunda bostadsföretag. Ett slopande av eller en inskränkning i förbudet kan därför enligt förbundets uppfattning inte ligga i de boendes intresse. Syftet med bostadsrättsinstitutet är att ge de boende ett reellt inflytande kombinerat med ett ekonomiskt ansvar för fastighetens förvaltning. Förbundet anser mot bakgrund härav att det också måste vara principiellt riktigt att de boende vid avflyttningen skall kunna tillgodogöra sig det övervärde lägenheten kan ha på grund av standardhöjande åtgärder eller gott underhåll som kan ha gjorts i den egna lägenheten. Ett frångående av denna princip kan komma att medföra negativa ekonomiska konsekvenser för såväl de kooperativa bostadsföretagen som för dem som bor i bostadsrättslägenheter. – Det är enligt förbundets uppfattning önskvärt att lagstiftningen om bostadsrätt omfattar allt kooperativt boende. Bostadsrättslagen bör därför omfatta även bostadsföreningarnas verksamhet. Någon utvidgning av utredningens direktiv erfordras således inte enligt förbundets uppfattning. Förbundet hänvisar till att bostadsrättskommittén har i uppdrag att överväga bl. a. hur en lagstiftning med denna innebörd bör utformas.

### **Tidigare riksdagsbehandling**

I en motion vid 1975 års riksmöte (1975:1138) yrkades att riksdagen skulle begära en översyn av de mindre frekvent förekommande företagsformerna vid förvaltning av flerfamiljshus. Motionären framhöll att det fanns bostadsföreningar som inte föll under bostadsrättslagens bestämmelser, att en del av dessa visserligen hade en klart social målsättning men att kritik vid olika tillfällen hade riktats mot vissa former av andelsupplåtelse med hänsyn till brister i den bostadssociala inriktningen.

Lagutskottet konstaterade i sitt av riksdagen godkända betänkande (LU 1975:26) 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 är bl. a. att man eftersträvat en önskvärd enhetlighet i fråga om regleringen av rättsförhållandena på bostadsmarknaden. Utskottet anförde vidare att förbudet i bostadsrättslagens övergångs-

bestämmelser mot andra upplåtelseformer inte getts retroaktiv verkan. Det fanns därför alltså ett antal företrädesvis äldre bostadsföreningar (hyresföreningar och besittningsföreningar), bostadsaktiebolag och handelsbolag (kommanditbolag) som med stöd av särskilda övergångsbestämmelser drev verksamhet för upplåtelse av lägenheter åt innehavare av andel i föreningen eller bolaget. Motionen avstyrktes av utskottet under hänvisning till att frågan om en översyn av de mindre frekvent förekommande företagsformer-na skulle komma att belysas av boende- och bostadsfinansieringsutredningarna.

### Utskottet

I detta betänkande behandlas två motioner om bostadsrätt. Båda motionerna kan sägas ha sin udd riktad mot det förhållandet att priserna i samband med överlåtelse av bostadsrätter på senare år stigit avsevärt.

Motion 1608 tar upp en fråga om på vilka grunder *medlemskap i en bostadsrättsförening* kan vägras. Motionärerna anser att bostadsrättslagen (1971:479) bör ändras så att det klart framgår att en förvärvare av bostadsrätt kan vägras inträde i bostadsrättsföreningen om förvärvaren av bostadsrätten inte visar att förvärvet inte skett i spekulationssyfte. Spekulationsförvärv av bostadsrätter är ingen ovanlig företeelse, anför motionärerna, och framhåller att sådana förvärv ofta är svåra att upptäcka, bl. a. genom att försäljningarna och inköpen ofta sker i olika föreningar.

Enligt gällande rätt på området (10–13 §§ bostadsrättslagen) får bostadsrätt endast utövas av den som är medlem i en bostadsrättsförening. Om medlemskap förvägras en bostadsrättsförvärvare är överlåtelsen ogiltig. Inträde får inte vägras om den till vilken bostadsrätten övergått uppfyller de villkor för medlemskap som föreskrivs i stadgarna och föreningen "skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare". Enligt lagens förarbeten avses med detta uttryck i första hand att förvärvaren skall vara i stånd att fullgöra sina ekonomiska förpliktelser gentemot föreningen. Hänsyn skall emellertid också kunna tas till förvärvarens personliga kvalifikationer. Medlemskap får dock vägras endast om objektivet godtagbara skäl härför föreligger.

Utskottet konstaterar för sin del att det förekommer att bostadsrätter köps och säljs i spekulationssyfte. Enligt utskottets mening finns det anledning att se allvarligt på denna typ av företeelser. Som framgår av redogörelsen ovan innebär bostadsrättslagen inte något direkt hinder för att förvärv av bostadsrätt sker i spekulationssyfte. Å andra sidan kan lagen inte heller anses lägga hinder i vägen för att en bostadsrättsförening vägrar en person medlemskap under åberopande av att förvärvet av bostadsrätten skett i spekulationssyfte. Hyresnämnden i Stockholm har också nyligen i ett fall godtagit en vägran av en bostadsrättsförening att godkänna en person som medlem i en förening på den grunden att förvärvet av bostadsrätten antogs ha

skett i spekulationssyfte. Med hänsyn till det anförda finns det enligt utskottets mening f. n. inte något behov av lagändring. Utskottet avstyrker därför bifall till motion 1608. Utskottet vill dock understryka att det kan finnas anledning för statsmakterna att med uppmärksamhet följa utvecklingen på området.

Utskottet tar härefter upp den genom motion 1618 aktualiserade frågan om *hyresrättskooperation* m. m. I motionen yrkas att riksdagen skall ge regeringen till känna att frågan om vidgad hyresrättskooperation bör utredas och att förslag därefter bör föreläggas riksdagen. Motionärerna hänvisar till den verksamhet som nu bedrivs av Stockholms kooperativa bostadsförening ek. för. (SKB) och hävdar att en hyresrättskooperation som – i likhet med SKB – bedrivs utifrån principen att bostaden inte får vara spekulationsobjekt skulle kunna motverka bostadsspekulationen på ett avgörande sätt, särskilt om det ställs krav på kommunal representation i den kooperativa föreningens styrelse. Utredningsuppdraget bör enligt motionärerna i första hand anförtros bostadsrättskommittén.

Genom bostadsrättslagen regleras förhållandena för föreningar i vilka hus eller del av hus upplåts utan tidsbegränsning till nyttjande mot vederlag. Sådan nyttjanderätt får upplåtas endast av bostadsrättsförening.

I 79 § bostadsrättslagen föreskrivs att förening, aktiebolag eller handelsbolag inte får upplåta andelsrätt, med vilken följer rätt att för begränsad tid besitta eller hyra bostadslägenhet. Bestämmelsen har motiverats bl. a. med en hänvisning till att statsmakterna ända sedan mitten av 1940-talet intagit den principiella ståndpunkten att upplåtelse av bostadslägenheter skall ske genom hyresavtal mellan fastighetsägare och hyresgäst eller i form av bostadsrätt, varigenom en önskvärd enhetlighet på bostadsmarknaden uppnåtts (prop. 1971:12 s. 92). Förbudet i 79 § har dock kombinerats med övergångsbestämmelser som dels innebär att den som tidigare haft rätt att göra sådan upplåtelse beträffande lägenhet i visst hus får fortsätta med det i detta hus, dels öppnar möjlighet till dispens för äldre sådana föreningar eller aktiebolag – men inte handelsbolag – att upplåta andelsrätter beträffande lägenheter i senare byggda eller förvärvade hus. Sådan dispens har lämnats endast för SKB.

De myndigheter och organisationer som yttrat sig över motionen har, som redovisats i det föregående, med ett undantag (Sveriges fastighetsägareförbund) förklarat sig antingen tillstyrka eller inte ha något att erinra mot att den fråga som aktualiseras i motionen utreds.

Civilutskottet har i sitt yttrande till lagutskottet förordat att en utredning av frågan om vidgad kooperativ förvaltning av hyreshus kommer till stand. Lagutskottet delar civilutskottets uppfattning att det nu finns skäl att utreda denna fråga och tillstyrker därför motionen i denna del. I likhet med civilutskottet anser lagutskottet att det däremot inte finns skäl att innan utredningsarbetet slutförts begära att något förslag skall föreläggas riksdagen. Det bör enligt lagutskottets mening ankomma på regeringen att besluta

om formerna för den begärda utredningen. Vad utskottet sålunda anfört med anledning av motion 1618 bör ges regeringen till känna.

Utskottet hemställer

1. beträffande *inträde i bostadsrättsförening*  
att riksdagen avslår motion 1979/80:1608,
2. beträffande *vidgad hyresrättskooperation*  
att riksdagen med anledning av motion 1979/80:1618 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört om en utredning av frågan om vidgad hyresrättskooperation.

Stockholm den 4 december 1980

På lagutskottets vägnar

LENNART ANDERSSON

*Närvarande:* Lennart Andersson (s), Ivan Svanström (c), Elvy Nilsson (s), Joakim Ollén (m), Arne Andersson i Gamleby (s), Martin Olsson (c), Ingemar Konradsson (s), Olle Aulin (m), Owe Andréasson (s), Marianne Karlsson (c), Bengt Silfverstrand (s), Margot Håkansson (fp), Stina Andersson (c), Olle Grahn (fp) och Ingrid Segerström (s).

## Civilutskottets yttrande

1980/81:2 y

över förslag om utredning m. m. beträffande hyresrättskooperation

*Till lagutskottet*

### Motion

Lagutskottet har hemställt om civilutskottets yttrande över motion 1979/80:1618 av Lars Ulander (s) och Oskar Lindkvist (s). Motionärerna föreslår att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna att frågan om en vidgad hyresrättskooperation bör utredas och att förslag därefter bör föreläggas riksdagen, allt enligt vad som anförts i motionen.

### Gällande ordning m. m.

Genom lagen (1930:115) om bostadsrättsföreningar reglerades förhållandena för föreningar i vilka lägenheter uppläts med ständig besittningsrätt. För bostadsföreningar där upplåtelseerna skedde genom hyresavtal gavs inga speciella regler utöver den allmänna lagstiftningen om ekonomiska föreningar.

Lagen (1942:430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m. (kontrollagen) kompletterades år 1945 (prop. 1945:371. 2LU 1945:82). Kompletteringen innebar bl. a. ett förbud för förening, som inte är bostadsrättsförening, eller aktiebolag att utan hyresnämndens tillstånd upplåta andelsrätt, varmed följer rätt att besitta eller hyra lägenhet. Syftet angavs vara att förhindra den med den dåvarande priskontrollen på bostadsmarknaden oförenliga verksamhet som bedrivits av vissa sådana föreningar. Förbudet gällde i orter där hyresreglering var genomförd. I en bakomliggande promemoria hade som alternativ diskuterats en kontroll över bostadsföreningar i likhet med vad som gällde för bostadsrättsföreningar. Samtidigt infördes i lagen (1942:429) om hyresreglering m. m. ett förbud för hyresvärd att utan hyresnämndens tillstånd såsom villkor för uthyrning träffa avtal om försträckning eller borgensförbindelse av hyresgästen m. m.

Kontrollagen upphörde att gälla vid utgången av år 1968. Med ikraftträdande den 1 januari 1969 antogs (prop. 1968:161, 3LU 1968:71) lagen (1968:702) om förskott vid upplåtelse av bostadsrätt, m. m. (förskottslagen). Till denna lag överfördes det nämnda förbudet såvitt gällde bostadslägenheter vilket vidare utvidgades att avse även orter där hyresregleringen inte tidigare gällt. Ställningstagandet motiverades (prop. s. 50) i huvudsak med att bostadsrättsformen ansågs som regel bäst tillgodose lägenhetsinnehavarnas intressen vid samägande av bostadshus, att förbudet torde medföra en önskvärd enhetlighet när det gäller formerna för bostadsupplåtelse, att

bostadsupplåtelse i aktiebolags eller bostadsföreningars form fanns i mycket liten omfattning och att det inte uttalats något större behov av sådana upplåtelseformer. I utskottet hade reservanter (h) motsatt sig förbudet med motiveringen att ställningstagandet borde anstå i avbidan på att den pågående översynen av bostadsrättslagen slutfördes.

Till bostadsrättslagen (1971:479) (79 §) överfördes (prop. 1971:12, LU 1971:9) från förskottslagen förbudet för vissa föreningar och aktiebolag att upplåta andelsrätt till vilken direkt knutits en tidsbegränsad rätt till bostadslägenhet och vidgades samtidigt att tillämpas på motsvarande sätt i fråga om andel i handelsbolag. Lagförslaget i denna del motiverades (prop. s. 92) med en hänvisning till att statsmakterna ända sedan mitten av 1940-talet intagit den principiella ståndpunkten att upplåtelse av bostadslägenheter skall ske genom hyresavtal mellan fastighetsägare och hyresgäst eller i form av bostadsrätt, varigenom en önskvärd enhetlighet på bostadsmarknaden uppnåtts. Vidare ansågs att något verkligt behov av andra upplåtelseformer inte heller torde föreligga.

I sammanhanget noteras att förbudet omfattar de fall där rätten till lägenheten är knuten till själva andelsrätten. Det omfattar sålunda inte fall då dispositionsrätten och andelsrätten rent faktiskt följs åt – det blir då fråga om en kombination av två avtal. Skulle upplåtaren eller överlåtaren betinga sig ett överpris för andelsrätten kan häri ligga en förtäckt ersättning för hyresrätten som då kan anses som otillbörligt vederlag enligt 12 kap. 65 § jordabalken. Om överpriset varit ett villkor för upplåtelse eller överlåtelse blir villkoret ogiltigt. Den som uppställt villkoret är skyldig att återbära vad han mottagit och kan under vissa förutsättningar dömas till böter eller fängelse i högst ett år. Den sistnämnda regeln öppnar även under vissa förutsättningar möjlighet att angripa fall där hyresvärden som villkor för upplåtelse begär att hyresgästen skall lämna honom lån – en situation som berördes även i det ovan nämnda förbudet i hyresregleringslagen att kräva lån eller borgen.

De ovan nämnda förbuden mot upplåtelse av annan andelsrätt än bostadsrätt har kombinerats med övergångsbestämmelser som dels innebär att den som tidigare haft rätt att göra sådan upplåtelse beträffande lägenhet i visst hus får fortsätta med det i detta hus, dels öppnar möjlighet till dispens för äldre sådana föreningar eller aktiebolag – inte handelsbolag – att göra andelsupplåtelser beträffande lägenheter i senare byggda eller förvärvade hus. Sådan dispens har lämnats endast för Stockholms Kooperativa Bostadsförening ek. för.

I detta sammanhang kan noteras regeln i 12 kap. 15 § jordabalken om hyresvärdens reparations- och underhållsskyldighet och den därtill knutna bestämmelsen i lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken om möjlighet till undantag därifrån när det gäller företag som omfattas av de ovan nämnda övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen. Dessa företag kan också av länsstyrelsen enligt 33 § hyresförhandlingslagen medges

undantag från tillämpningen av förstnämnda regel. Slutligen kan länsstyrelsen enligt övergångsbestämmelserna till lagen (1979:252) om ändring i jordabalken ge dessa typer av företag tillstånd att tillämpa avtalsklausul som avviker från 12 kap. 19 a jordabalken – varjämte tillstånd som meddelats enligt äldre bestämmelser gäller även efter lagändringen (se CU 1977/78:32 s. 23–25).

1978 års bostadsrättskommitté (Bo 1978:06) har att utreda frågan om ökad användning av bostadsrätt inom bostadsbeståndet. Kommittén skall enligt sina direktiv uppnärksamma att det finns bostadsföreningar på vilka bostadsrättslagen inte är tillämplig. Den skall utreda förekomsten av sådana föreningar och överväga behovet av ett förenklat förfarande vid ombildning av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar.

Underhållsfondsutredningen (Bo 1978:05) har tillkallats för att se över förutsättningarna för underhåll av hyres- och bostadsrättsfastigheter. Inom ramen för utredningens arbete har uppgifter inhämtats om bostadsföreningarna m. m.

Hyresrättsutredningen (Ju 1975:06) har tillkallats för att göra en översyn av hyreslagen.

Frågor om äganderätt till lägenheter i flerbostadshus har aktualiserats i flera sammanhang – i riksdagen senast i betänkandet CU 1978/79:26 (s. 25–26, 82–83). Vidare har tillkallats en kommitté (dir. 1980:11) för att utreda frågan om avdrag för underskott vid inkomsttaxeringen. Som en särskild uppgift anges att kommittén skall inom ramen för sitt arbete söka kartlägga de skattemässiga och samhällsekonomiska konsekvenser som ett genomförande av ett system med ägarlägenheter skulle kunna få. Ytterligare har tillkallats en utredare (dir. 1980:55) för att närmare belysa de fastighetsrättsliga förutsättningarna för att skapa en möjlighet att äga lägenheter i flerbostadshus.

Kapitalvinstkommittén (B 1979:04) skall göra en teknisk översyn av aktievinstbeskattningen och pröva vissa andra frågor angående realisationsvinstbeskattningen av lös egendom. I direktiven ingår bl. a. att kommittén bör behandla frågan om beskattning vid avyttring av andelar i bostadsrättsföreningar och andra s. k. äkta bostadsföretag samt lägga fram förslag om utformning av en i tiden obegränsad beskattning av dessa andelar.

Kooperationsutredningen (I 1977:01) skall utreda frågan om kooperationen och dess roll i samhället. I huvuddirektiven betonas bl. a. intresset av att studera vad konsumentkooperationen inneburit när det gäller konsumenternas kunskap om och inflytande på produktion och distribution av viktigare varor och tjänster. En motsvarande analys bör enligt direktiven göras beträffande bostadskooperationen.

Frågor om ett ökat hyresgästinflytande vid förvaltningen av flerbostadshus har behandlats i många skilda sammanhang. I direktiven (1978-11-10) till den ovannämnda bostadsrättsutredningen anförde bostadsministern att resulta-

ten av kommande förhandlingar torde få visa om ytterligare åtgärder från samhällets sida kan komma att behövas. I detta sammanhang kan bl. a. nämnas att praktiska försök gjorts och noteras det av SABO startade och med byggforskningsmedel finansierade utvecklingsprojektet Allmännyttig bostadsförvaltning.

### Utskottet

Motionärernas förslag innebär inte ett förord för någon ny form för upplåtelse av bostäder. Syftet är närmast att få undersökt om det är lämpligt att möjliggöra och främja en vidgad användning av kooperativa förvaltningsformer även inom hyresrättens principiella ram.

De regler som nu hindrar en nämnd utveckling har haft det allmänna syftet att skydda de boende mot effekter av missbruk av förenings- och bolagsformer vid förvaltning av hyreshus. Detta syfte är självfallet fortfarande aktuellt. Det kan emellertid enligt civilutskottets mening inte uteslutas att de växande kraven på ett vidgat hyresgästdeltagande i bostadsförvaltningen vägda mot gjorda och pågående bedömningar av hyresrätten och hyressättningssystemet kan ge utgångspunkter för nya avvägningar i fråga om möjligheterna till en vidgad kooperativ förvaltning av hyreshus. Därmed finns enligt civilutskottets mening tillräckliga skäl för att nu utreda denna fråga. Civilutskottet förordar därför att lagutskottet tillstyrker motionen i vad den gäller en utredning i detta ämne. Det finns däremot inte skäl att nu och före den förordade utredningen begära förslag till riksdagen. Det bör ankomma på regeringen att besluta om formerna för en nämnd utredning.

Stockholm den 23 oktober 1980

På civilutskottets vägnar

KJELL A. MATTSSON

*Närvarande:* Kjell A. Mattsson (c), Per Bergman (s), Oskar Lindkvist (s), Lars Henrikson (s), Knut Billing (m), Thure Jadestig (s), Elvy Olsson (c), Bertil Danielsson (m), Sven Eric Åkerfeldt (c), Bertil Dahlén (fp), Per Olof Håkansson (s), Margareta Palmqvist (s), Erik Olsson (m), Roland Brännström (s) och Kerstin Ekman (fp).

