

## Laguskottets betänkande

1984/85:32

### om ägarlägenheter och bostadsrätt

#### Sammanfattning

I betänkandet behandlas vissa till laguskottet hänvisade yrkanden i partimotioner (m och fp) om bostadspolitiken. De yrkanden som tas upp i detta sammanhang avser frågan om införande av ett system med ägarlägenheter, frågan om möjligheten att inteckna bostadsrätt, frågor som rör övergång från hyresrätt till bostadsrätt samt spörsmål om s. k. kontorsbildade bostadsrättsföreningar.

Utskottet avstyrker bifall till samtliga motionsyrkanden.

Reservationer har avgetts beträffande

införande av ett system med ägarlägenheter av ledamöterna från moderata samlingspartiet och av ledamöterna från centerpartiet,

möjligheten att inteckna bostadsrätt av ledamöterna från moderata samlingspartiet och centerpartiet, samt

övergång från hyresrätt till bostadsrätt av ledamöterna från moderata samlingspartiet.

Särskilt yttrande har avgetts av ledamöterna från moderata samlingspartiet i frågan om kontorsbildade bostadsrättsföreningar.

#### Motionsyrkandena

*Motion 1984/85:2708* av Ulf Adelson m. fl. (m), vari, såvitt nu är i fråga, yrkas

1. att riksdagen hos regeringen begär förslag om införande av ägarlägenheter i enlighet med ägarlägenhetsutredningens betänkande Ägarlägenheter (SOU 1982:40),

2. att riksdagen beslutar ändra bostadsrättslagen (1971:479) i enlighet med vad som anförts såvitt avser antal lägenheter för bildande av bostadsrättsförening och förbud mot dubbelöverlåtelse av lägenhet,

3. att riksdagen hos regeringen begär förslag till författningsändringar så att inteckning av bostadsrätter möjliggörs.

*Motion 1984/85:2804* av Bengt Westerberg m. fl. (fp), vari, såvitt nu är i fråga, yrkas

2. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om ägarlägenheter,

3. att riksdagen hos regeringen anhåller om förslag till ändring av bostadsrättslagen i syfte att försvåra missbruk av kontorsbildade bostadsrättsföreningar i enlighet med vad som anförs i motionen.

### Motionsmotiveringar

#### Ägarlägenheter

I motiveringen till yrkandena i *motion 2708 (m)*, som återfinns i motion 2707, erinras om att ett system för ägarlägenheter saknas i Sverige. Motionärerna hänvisar till att det är mycket vanligt i andra europeiska länder med ett direkt ägande av lägenhet i flerbostadshus. Enligt motionärerna bör man, oavsett om man vill bo i en- eller flerbostadshus, ha möjlighet att välja upplåtelseform. Införandet av ägarlägenheter i Sverige är, menar motionärerna, en förutsättning för att man skall kunna tala om valfrihet för bostadskonsumenter.

Motionärerna framhåller att den som äger sin bostad har ett avgörande inflytande över och ansvar för sin bostad och kan genom egna arbetsinsatser sänka boendekostnaderna. Sparande i egen ägd bostad är enligt motionärerna av värde inte bara för den enskilde utan också från samhällsekonomisk synpunkt. Om äganderätt till lägenhet likställs med sådan rätt till fast egendom ger det också ägaren möjlighet att överlåta eller pantsätta lägenheten.

I motionen pekas på 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 anser att riksdagen hos regeringen skall begära förslag om införande av ägarlägenheter i enlighet med ägarlägenhetsutredningens förslag.

I motiveringen till yrkandet i *motion 2804 (fp)*, som återfinns i motion 2801, anförs att bostadspolitiken inte tar tillräcklig hänsyn till de boendes önskemål. Vidare pekas på att ett flertal opinionsundersökningar har visat att många, som i dag bor i hyresrätt, vill bo i bostadsrätt, villa eller radhus. Konsumenternas önskemål måste enligt motionärerna i ökad utsträckning påverka fördelningen mellan hyres-, bostads- och äganderätt och de enskilda människorna måste ges förutsättningar att själva ta ansvar för sitt boende. Därför bör ökade möjligheter skapas för dem som önskar äga sin bostad. Det är enligt motionärernas mening nödvändigt att det blir lättare att ombilda hyreshus till bostadsrättsföreningar. Införandet av ägarlägenheter kan också utgöra ett alternativ, anför motionärerna.

### *Möjlighet att inteckna bostadsrätt*

Motionärerna i *motion 2708* påpekar att det i dag inte är möjligt att inteckna en bostadsrätt. För att stärka bostadsrättens värde som kreditsäkerhet bör enligt motionärerna en sådan rätt införas. Detta skulle, menar motionärerna, medföra att lånen blir billigare, vilket skulle ge fler människor möjlighet att förvärva en bostadsrätt.

### *Vissa frågor rörande övergång från hyresrätt till bostadsrätt*

Motionärerna i *motion 2708* erinrar om att det krävs att en fastighet innehåller minst fem lägenheter för att egendomen skall få ombildas till bostadsrätt. Enligt motionärerna är det i städernas ytterområden och i många mindre tätorter vanligt med flerbostadshus som innehåller tre eller fyra lägenheter. För att möjliggöra bildandet av bostadsrätt i denna typ av hus föreslås att en bostadsrättsförening skall kunna bildas i en fastighet med minst tre lägenheter.

Motionärerna vill vidare underlätta en ombildning till bostadsrätt av lägenheter i hyreshus som tillhör de allmännyttiga bostadsföretagen. Därför föreslås att förbudet mot s. k. dubbelupplåtelse av bostadsrätt upphävs såvitt avser de allmännyttiga bostadsföretagen. Detta skulle göra det möjligt för bostadsföretaget att övergångsvis, i de fall där de boende inte vill byta upplåtelseform, inneha en lägenhet med bostadsrätt.

### *S. k. kontorsbildade bostadsrättsföreningar*

I *motion 2804* anförs att en bostadsrättsförening är en kooperativ sammanslutning och att interndemokrati är grundläggande för den kooperativa verksamheten. Detta innebär att utomstående instanser inte skall kunna påtvinga en förening t. ex. stadgar som inte går att ändra och som gör att föreningens syfte och/eller uppbyggnad kommer i strid med de föreningsrättsliga grundsatserna. Eftersom medlemmarna skall ha ansvaret för och bestämma över föreningens verksamhet har, menar motionärerna, förekomsten av s. k. kontorsbildade bostadsrättsföreningar alltid inneburit en del risker för konflikter med de kooperativa grundprinciperna. Problemen har enligt motionärerna påtagligt tillspetsats genom den s. k. hembudsfrågan. Motionärerna hänvisar till att en rad försök har gjorts att för all framtid binda nybildade bostadsrättsföreningar vid stadgar och priskontrollregler som skulle ha varit fullständigt omöjliga att upprätthålla om normal kooperativ interndemokrati fick göra sig gällande.

Motionärerna anser att det är praktiskt värdefullt att kunna göra kontorsbildningar, men man bör begränsa möjligheterna till missbruk. Det bör enligt motionärerna utredas hur en begränsning skall kunna ske av möjligheterna för de företag som bildar föreningen att, medan man ännu har kontrollen

över föreningen, ingå avtal och genomföra stadgekonstruktioner som inskränker den framtida interndemokratien i föreningarna. I motionen begärs förslag till ändringar i bostadsrättslagen i enlighet med det anförda.

### Gällande ordning

#### *Ägarlägenheter*

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.

#### *Möjlighet att inteckna bostadsrätt*

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 bostadsrättshavaren 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 bostadsrättshavarens 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 bostadsrättshavaren 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 andre makens samtycke överlater eller pantsätter bostadsrätt till lägenhet som utgör makarnas gemensamma bostad, kan den andra maken i vissa fall yrka att överlåtelsen 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 bostadsrättshavare 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 bostadsrättshavaren har obetalda avgifter till föreningen som överstiger en månadsavgift och bostadsrättshavaren dröjer med betalningen mer än två veckor. Försummar föreningen sin underrättelsesyldighet har föreningen vid en försäljning på offentlig auktion företräde till betalning före panthavaren endast i fråga om belopp som skulle ha betalats innan underrättelse skulle ha skett.

#### *Vissa frågor rörande övergång från hyresrätt till bostadsrätt*

Lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt trädde i kraft den 1 juli 1982. Enligt lagen är en fastighetsägare, när han vill sälja sin fastighet, skyldig att erbjuda hyresgästerna att köpa den, om hyresgästerna i fastigheten har bildat en bostadsrättsförening och gjort en s. k. intresseanmälan hos inskrivningsmyndigheten.

Enligt 43 § bostadsrättslagen (1971:479) krävs för registrering av en bostadsrättsförening att föreningen har minst fem medlemmar. Av 65 § bostadsrättslagen följer vidare att en bostadsrättsförening kan tvingas träda i likvidation om antalet medlemmar eller bostadsrättshavare gått ned under fem. Mot den bakgrunden föreskrivs i lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt att lagen inte skall gälla en fastighet som innehåller färre än fem lägenheter.

I syfte att motverka att kvarboende hyresgästers ställning försämras när en hyresfastighet ombildas till en fastighet med bostadsrätt infördes den 1 oktober 1981 ett förbud mot dubbelupplåtelse av hyresrätt och bostadsrätt. Enligt 2 § tredje stycket bostadsrättslagen får sålunda en lägenhet som är upplåten med hyresrätt inte upplåtas med bostadsrätt så länge hyresförhållandet består. Upplåtelse av bostadsrätt får dock ske, om mindre än tre månader återstår av hyrestiden och hyresvärden och hyresgästen är ense om att hyresförhållandet skall upphöra utan att hyresrätten överläts till någon annan. Om en bostadsrätt har upplåtits i strid med nämnda bestämmelser, är upplåtelsen ogiltig (8 § tredje stycket bostadsrättslagen).

### *S. k. kontorsbildade bostadsrättsföreningar*

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 §).

### **Tidigare behandling**

Frågorna om införande av ett system med *ägarlägenheter* och en *möjlighet att inteckna bostadsrätt* har åtskilliga gånger tagits upp till prövning i olika sammanhang. Av riksdagen prövades frågorna senast vid 1983/84 års riksmöte, då riksdagen vid två tillfällen – hösten 1983 och våren 1984 – avslog motionsyrkanden med samma innebörd som de nu aktuella (LU 1983/84:4 och 16). Hösten 1983 behandlades också ett motionsyrkande om *kontorsbildade bostadsrättsföreningar*, liknande det som nu framställs i motion 2804. Yrkandet avslogs av riksdagen (LU 1983/84:4). Vidare prövade riksdagen våren 1984 *frågor rörande övergång från hyresrätt till bostadsrätt*, varvid riksdagen avslog ett motionsyrkande med samma innehåll som yrkande 2 i motion 2708 (LU 1983/84:16).

För en närmare redogörelse för frågornas tidigare behandling och skälen för riksdagens ställningstaganden hänvisas till utskottets betänkanden LU 1983/84:4 och 16.

### **Utredningsarbete**

1983 års bostadsrättskommitté (Ju 1983:06) har tillkallats för att se över bostadsrättslagen. Kommittén skall enligt sina direktiv (dir. 1983/84:34) 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.

### Utskottet

I betänkandet behandlar utskottet dels två motionsyrkanden om införande av äganderätt till lägenheter i flerbostadshus, dels ett yrkande om möjligheten att inteckna bostadsrätt, dels ett yrkande som rör reglerna om övergång från hyresrätt till bostadsrätt, dels ock ett yrkande som tar upp frågor om s. k. kontorsbildade bostadsrättsföreningar.

System med *ägarlägenheter* förekommer utomlands men finns inte reglerat i Sverige. Svensk rätt 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 2708 (m) yrkas (yrkande 1) att riksdagen hos regeringen begär förslag om införande av ägarlägenheter i enlighet med ägarlägenhetsutredningens betänkande (SOU 1982:40) Ägarlägenheter. Motionärerna hänvisar bl. a. till att utredningen har lagt fram förslag till ett system med ägarlägenheter, vilket enligt motionen visar att det inte heller i Sverige föreligger juridiska eller andra hinder för upplåtelse av lägenheter med äganderätt.

Motionärerna i motion 2804 (fp) anser att ökade möjligheter bör skapas för dem som vill äga sin bostad, varvid införandet av ägarlägenheter kan utgöra ett alternativ. I motionen yrkas att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som anförs i motionen om ägarlägenheter (yrkande 2).

Riksdagen behandlade senast våren 1984 motionsyrkanden rörande införande av ett system med ägarlägenheter. I sitt av riksdagen godkända betänkande LU 1983/84:16 erinrade lagutskottet om att utskottet i november 1983 – efter hörande av civilutskottet (numera bostadsutskottet) – prövat ett motionsyrkande om införande av ägarlägenheter. Civilutskottet förordade i sitt yttrande till lagutskottet att motionsyrkandet borde avstyrkas redan med hänsyn till de bostadspolitiska konsekvenser som ett utbrett system med äganderätt till lägenheter i flerbostadshus skulle medföra. Lagutskottet anslöt sig till civilutskottets uppfattning (se LU 1983/84:4). Lagutskottet framhöll dessutom att införandet av äganderätt till bostadslägenheter skulle – även om det tekniskt sett var genomförbart – göra den fastighetsrättsliga lagstiftningen och regelsystemet i övrigt på bostadsområdet mer komplicerat utan att några egentliga fördelar för de boende skulle uppkomma. Lagstift-

ningen beträffande bostadsrätter gav, ansåg utskottet, de boende i allt väsentligt samma fördelar som åberopats till stöd för införande av ägarlägenheter.

I betänkandet LU 1983/84:16 konstaterade utskottet att några nya omständigheter inte tillkommit som borde föranleda riksdagen att frångå sitt tidigare ställningstagande. På hemställan av utskottet avtog riksdagen motionsyrkandena.

Enligt utskottets mening har det inte heller nu framkommit något som gör att riksdagen bör ompröva sin ståndpunkt. Utskottet avstyrker därför bifall till yrkandena i de aktuella motionerna 2708 och 2804.

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 2708 yrkas att riksdagen hos regeringen begär förslag till författningsändringar så att inteckning av bostadsrätter möjliggörs (yrkande 3). Enligt motionärerna skulle detta stärka bostadsrätternas värde som kreditsäkerhet och medföra att lånen blev billigare, vilket i sin tur skulle ge fler möjlighet att förvärva en bostadsrätt.

Motionsyrkanden om en utredning av frågan om möjligheten att inteckna bostadsrätt prövades av riksdagen hösten 1983 och våren 1984 (se LU 1983/84:4 och 16). Yrkandena avtog av riksdagen. Som utskottet konstaterade vid sin behandling av frågan hösten 1983 finns det redan ett fungerande system för pantsättning av bostadsrätter. Enligt utskottets uppfattning visar utvecklingen under senare år att bostadsrätt anses som en tämligen god säkerhet för lån till förvärv av bostadsrätt. Några nya omständigheter som kan motivera ändringar i regelsystemet har inte heller förts fram av motionärerna. Utskottet vidhåller därför sin uppfattning att det inte synes föreligga något behov av ytterligare möjligheter att belåna bostadsrätter. Motionsyrkandet bör således avslås.

I motion 2708 tas också upp vissa frågor som rör reglerna om *övergång från hyresrätt till bostadsrätt*.

Enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt är en fastighetsägare i vissa fall skyldig att, inför en försäljning av fastigheten, erbjuda hyresgästerna att köpa den. En förutsättning är att hyresgästerna i fastigheten har bildat en bostadsrättsförening och gjort en s. k. intresseanmälan hos inskrivningsmyndigheten. Lagen gäller dock inte fastigheter som innehåller färre än fem lägenheter. Detta hänger samman med att det enligt bostadsrättslagen (1971:479) krävs minst fem medlemmar för registrering av en bostadsrättsförening.

För att kvarboende hyresgästers ställning inte skall försämrats vid en ombildning till bostadsrättsfastighet föreskrivs i bostadsrättslagen att en lägenhet som är upplåten med hyresrätt inte får upplåtas med bostadsrätt så länge hyresförhållandet består. Förbudet mot dubbelupplåtelse gäller dock inte om mindre än tre månader återstår av hyrestiden och hyresvärden och hyresgästen är överens om att hyresförhållandet skall upphöra utan att hyresrätten överlåts till någon annan.

För att ytterligare främja en övergång från hyresrätt till bostadsrätt bör enligt motionärerna i motion 2708 ombildningar kunna ske i fastigheter som innehåller minst tre lägenheter. Motionärerna begär därför (yrkande 2) att riksdagen beslutar ändra bostadsrättslagen i vad avser kravet på antal lägenheter för bildande av en bostadsrättsförening. Dessutom yrkas att förbudet mot dubbelupplåtelse skall upphävas såvitt avser de allmännyttiga bostadsföretagen. Som skäl härför åberopas att ändringen skulle underlätta ombildning till bostadsrätt i hus som ägs av allmännyttiga företag.

Som utskottet framhållit då frågan om kravet på ett visst antal lägenheter tidigare varit aktuell (se LU 1981/82:4 y och 1983/84:16) har detta krav nära samband med bestämmelserna i bostadsrättslagen om lägsta antalet medlemmar för registrering av en förening. Sistnämnda bestämmelser har motiverats av bostadsrättsföreningarnas kooperativa karaktär. Ett genomförande av motionsförslaget skulle enligt utskottets mening inte få någon praktisk betydelse om inte samtidigt minimiantalet medlemmar i en bostadsrättsförening sänks. En sådan ändring är utskottet liksom tidigare inte berett att förorda.

När det gäller frågan om förbudet mot dubbelupplåtelse erinrar utskottet om att spørsmålet om ett undantag i form av dispens från förbudet prövades då förbudet infördes (prop. 1980/81:148, LU 1980/81:29). Departementschefen framhöll därvid bl. a. att om man skulle behålla möjligheten att i vissa fall upplåta bostadsrätt vid sidan av hyresrätt skulle man vara tvungen att införa kompletterande bestämmelser som garanterade rättsskyddet för de kvarboende hyresgästerna i den aktuella situationen. En ordning med bostadsrättsföreningar av två olika slag – en där det skulle vara förbjudet att upplåta bostadsrätt till uthyrda lägenheter och en annan där det skulle vara tillåtet – var enligt departementschefen också ägnad att leda till missförstånd och

olägenheter för berörda parter. Dessutom var det svårt att i lagtexten ange vilka förutsättningar som skulle föreligga för att dispens skulle beviljas.

De skäl som sålunda åberopades mot ett dispensförfarande har som utskottet framhöll då ett motionsyrkande med samma syfte som det nu aktuella prövades våren 1984 (se LU 1983/84:16) bärkraft också när det gäller frågan om ett uttryckligt undantag från förbudet bör införas.

På grund av det anförda avstyrker utskottet bifall till yrkande 2 i motion 2708.

I bostadsrättslagen 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 2804 yrkas att riksdagen hos regeringen anhåller om förslag till ändring av bostadsrättslagen i syfte att försvåra missbruk av *kontorsbildade bostadsrättsföreningar* (yrkande 3). Motionärerna pekar bl. a. på att en rad försök har gjorts att för all framtid binda nybildade bostadsrättsföreningar vid stadgar och priskontrollregler som skulle ha varit omöjliga att upprätthålla om normal kooperativ interndemokrati fick göra sig gällande. Enligt motionärerna bör utredas hur man skall kunna begränsa möjligheterna att ingå sådana avtal och genomföra sådana stadgekonstruktioner.

I betänkandet LU 1983/84:4 behandlade utskottet ett motionsyrkande, liknande det nu aktuella. Utskottet erinrade om att bostadsrättslagen ger medlemmarna i en bostadsrättsförening möjlighet att utöva sitt inflytande på föreningsstämma, t. ex. för ändring av stadgarna. Det kan emellertid, framhöll utskottet, förekomma fall där möjligheterna för de boende att påverka sina förhållanden är begränsade. Utskottet anförde vidare att det enligt utskottets mening är väsentligt med en fungerande demokrati i bostadsrättsföreningar. Utskottet pekade på att bostadsrättskommittén tillkallats för att se över bostadsrättslagen, och utskottet ansåg sig kunna utgå från att det spörsmål som togs upp i motionen skulle komma att aktualiseras i samband med utredningsarbetet. På utskottets hemställan avlog riksdagen motionsyrkandet.

Enligt vad utskottet har erfarit kommer bostadsrättskommittén att avsluta sitt arbete under den närmaste tiden. Yrkandet i motion 2804 bör därför inte föranleda någon åtgärd från riksdagens sida.

## Hemställan

Utskottet hemställer

1. beträffande *ägurlägenheter*

att riksdagen avslår motion 1984/85:2708 yrkande 1 och motion 1984/85:2804 yrkande 2,

2. beträffande *möjlighet att inteckna bostadsrätt*  
att riksdagen avslår motion 1984/85:2708 yrkande 3.
3. beträffande *vissa frågor rörande övergång från hyresrätt till bostadsrätt*  
att riksdagen avslår motion 1984/85:2708 yrkande 2.
4. beträffande *kontorsbildade bostadsrättsföreningar*  
att riksdagen avslår motion 1984/85:2804 yrkande 3.

Stockholm den 12 mars 1985

På lagutskottets vägnar  
PER-OLOF STRINDBERG

*Närvarande:* Per-Olof Strindberg (m), Lennart Andersson (s), Stig Olsson (s), Elvy Nilsson (s), Mona Saint Cyr (m), Ingemar Konradsson (s), Allan Ekström (m)\*, Marianne Karlsson (c), Owe Andréasson (s), Stig Gustafsson (s), Sigvard Persson (c), Per Israellsson (vpk), Kersti Johansson (c)\* och Berit Löfstedt (s).

\* Ej närvarande vid betänkandets justering.

## Reservationer

### 1. Ägarlägenheter (mom. 1)

Per-Olof Strindberg, Mona Saint Cyr och Allan Ekström (alla m) anser *dels* att den del av utskottets yttrande som börjar på s. 7 med "Riksdagen behandlade" och slutar på s. 8 med "och 2804." bort ha följande lydelse:

Utskottet vill till en början erinra om att småhus i dag kan upplåtas med såväl äganderätt som hyresrätt och bostadsrätt medan lägenheter i flerbostadshus kan upplåtas endast med hyresrätt eller bostadsrätt. Enligt utskottets mening är det otillfredsställande att inte lägenheter också kan upplåtas med äganderätt. Först genom att ge de boende möjlighet att äga sin lägenhet uppnår man den nödvändiga valfriheten i boendet.

Utskottet vill tillägga att ett direkt ansvar för bostaden genom ett ägande är av stort värde både för den enskilde lägenhetsinnehavaren och för samhället. Genom egna arbetsinsatser kan nämligen den enskilde nedbringa kostnaderna för sitt boende, och samhällsekonomiskt sett är *sparandet* i egen bostad eftersträvänsvärt.

Införandet av ett system med ägarlägenheter skulle enligt utskottets mening således vara betydelsefullt från bostadspolitiska utgångspunkter.

Ägarlägenhetsutredningen har i sitt betänkande visat att ett sådant system mycket väl kan infogas i den nuvarande fastighetsrättsliga lagstiftningen. Enligt utredningens förslag jämställs i huvudsak ägande av småhus med ägande av lägenhet, vilket är av vikt för möjligheten att få in-teckning i lägenheten. Regeringen bör därför på grundval av utredningens betänkande snarast förelägga riksdagen förslag till lagstiftning om ägarlägenheter. Vad utskottet anfört bör med bifall till yrkande 1 i motion 2708 och yrkande 2 i motion 2804 ges regeringen till känna.

*dels* att utskottet under moment 1 bort hemställa

1. beträffande *ägarlägenheter*

att riksdagen med bifall till motion 1984/85:2708 yrkande 1 och motion 1984/85:2804 yrkande 2 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört om att förslag till lagstiftning om ägarlägenheter bör föreläggas riksdagen.

2. *Ägarlägenheter* (mom. 1)

Marianne Karlsson, Sigvard Persson och Kersti Johansson (alla c) anser

*dels* att den del av utskottets yttrande som börjar på s. 7 med "Riksdagen behandlade" och slutar på s. 8 med "och 2804." bort ha följande lydelse:

I enlighet med uttalanden i 1979 års regeringsförklaring tillsattes ägarlägenhetsutredningen 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 olika synpunkter både för och emot ett system med ägarlägenheter framkommit.

När riksdagen hösten 1983 (LU 1983/84:4) behandlade ett motionskrav om införande av ägarlägenheter framhölls av lagutskottets centerpartister i en till utskottets betänkande fogad reservation att med ledning av betänkandet och de inkomna remissyttrandena borde beredningsarbetet inom regeringens kansli fullföljas för att klarhet skall erhållas om behovet av och om för- och nackdelarna med ett system med ägarlägenheter. Enligt reservanterna fanns det därför inte då anledning för riksdagen att i enlighet med motionsyrkandet begära att ett system med ägarlägenheter snarast skulle införas.

Situationen ändrades i och med att bostadsministern i ett frågesvar i riksdagen den 19 januari 1984 förklarade att regeringen anser att det inte finns anledning att ytterligare överväga frågan om införande av en sådan upplåtelseform.

Eftersom regeringen alltså inte har för avsikt att fullfölja beredningsarbetet gällande ägarlägenhetsutredningens betänkande bör riksdagen nu, enligt utskottets mening, göra ett uttalande om att beredningsarbetet bör fullföljas så att en fullständig bedömning kan göras om bl. a. de fastighetsrättsliga och

praktiska förutsättningarna för införande av ett sådant system, liksom motiv för att öka möjligheterna att äga sin bostad. Även behovet och lämpligheten av ett system med ägarlägenheter från bostadspolitiska synpunkter måste belysas liksom den skattemässiga behandlingen av och de ekonomiska förutsättningarna för systemet. Beredningsarbetet bör bedrivas på sätt regeringen finner lämpligt.

Vad utskottet med anledning av motion 2708 yrkande 1 och motion 2804 yrkande 2 anfört om vikten av att beredningsarbetet gällande ägarlägenhetsutredningens betänkande fullföljs bör ges regeringen till känna.

*dels* att utskottet under moment 1 bort hemställa

1. *beträffande ägarlägenheter*

att riksdagen med anledning av motion 1984/85:2708 yrkande 1 och motion 1984/85:2804 yrkande 2 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört om fullföljande av beredningsarbetet gällande ägarlägenhetsutredningens betänkande.

3. *Möjlighet att inteckna bostadsrätt (mom. 2)*

Per-Olof Strindberg (m), Mona Saint Cyr (m), Allan Ekström (m), Marianne Karlsson (c), Sigvard Persson (c) och Kersti Johansson (c) anser

*dels* att den del av utskottets yttrande på s. 8 som börjar med "Motionsyrkanden om" och slutar med "således avslås." bort ha följande lydelse:

Utskottet delar motionärernas uppfattning att det i regel är svårt att få lån för förvärv av bostadsrätt på lika gynnsamma villkor som gäller vid förvärv av småhus med äganderätt. En orsak till skillnaden i lånevillkor är 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 från både samhällsekonomisk och familjeekonomisk synpunkt. Det finns därför skäl för att ytterligare stärka bostadsrättens värde som kreditsäkerhet. Utskottet anser sålunda att det är angeläget att möjlighet tillskapas att inteckna bostadsrätt. Enligt utskottet bör regeringen lägga fram förslag om erforderliga författningsändringar så att denna möjlighet uppnås.

Vad utskottet anfört bör med bifall till yrkande 3 i motion 2708 ges regeringen till känna.

*dels* att utskottet under moment 2 bort hemställa

2. *beträffande möjlighet att inteckna bostadsrätt*

att riksdagen med bifall till motion 1984/85:2708 yrkande 3 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört om förslag till författningsändringar så att inteckning av bostadsrätt möjliggörs.

#### 4. Vissa frågor rörande övergång från hyresrätt till bostadsrätt (mom. 3)

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

*dels* att den del av utskottets yttrande som börjar på s. 9 med "Som utskottet" och slutar på s. 10 med "motion 2708." bort ha följande lydelse:

Utskottet anser liksom motionärerna att det är angeläget att ytterligare öka möjligheterna att ombilda hyresfastigheter till fastigheter med bostadsrätt.

Som framhålls i motionen är det inte ovanligt att flerbostadshus innehåller tre eller fyra lägenheter. För att underlätta ombildning till bostadsrätt i denna typ av hus bör, som ett första steg på vägen, ändring ske i bostadsrättslagen i vad avser kravet på minsta antal medlemmar i en bostadsrättsförening. Utskottet delar motionärernas uppfattning att antalet medlemmar i fortsättningen bör uppgå till minst tre, i stället som f. n. minst fem. I konsekvens härmed bör även bestämmelsen i 65 § bostadsrättslagen om skyldighet i vissa fall för bostadsrättsförening att träda i likvidation ändras.

Även när det gäller hus som ägs av de allmännyttiga bostadsföretagen bör ombildningar underlättas genom att man undantar dessa företag från förbudet mot dubbelupplåtelse. Företaget kan därmed övergångsvis inneha de lägenheter med bostadsrätt där de boende inte vill byta upplåtelseform. Några särbestämmelser för att tillförsäkra de kvarboende hyresgästerna rättsskydd i dessa fall är enligt utskottets mening inte erforderliga. Inte heller i övrigt anser utskottet att det skulle medföra några nackdelar om förbudet mot dubbelupplåtelse hävdes, såvitt avser de allmännyttiga bostadsföretagen.

Med det anförda tillstyrker utskottet bifall till yrkande 2 i motion 2708. De förordade lagändringarna bör träda i kraft den 1 juli 1985.

*dels* att utskottet under moment 3 bort hemställa

3. beträffande *vissa frågor rörande övergång från hyresrätt till bostadsrätt*

att riksdagen med anledning av motion 1984/85:2708 yrkande 2 antar följande

#### Förslag till

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

Härigenom föreskrivs att 2, 43 och 65 §§ bostadsrättslagen (1971:479)<sup>1</sup> skall ha nedan angivna lydelse.

<sup>1</sup>Lagen omtryckt 1982:353.

## Nuvarande lydelse

## Föreslagen lydelse

## 2 §

Nyttjanderätt enligt 1 § får upplåtas endast av bostadsrättsförening. Upplåtelse får icke ske till annan än medlem i föreningen. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse kallas bostadsrätt.

En kommun till vilken bostadsrätt skall anses upplåten enligt bostadsanvisningslagen (1980:94) förvärvar medlemskap i föreningen genom upplåtelsen.

En lägenhet som är upplåten med hyresrätt får inte upplåtas med bostadsrätt så länge hyresförhållandet består. Upplåtelse av bostadsrätt får dock ske, om mindre än tre månader återstår av hyrestiden och hyresvärdens och hyresgästen är ense om att hyresförhållandet skall upphöra utan att hyresrätten överläts till någon annan.

En lägenhet som är upplåten med hyresrätt får inte upplåtas med bostadsrätt så länge hyresförhållandet består. Upplåtelse av bostadsrätt får dock ske, om mindre än tre månader återstår av hyrestiden och hyresvärdens och hyresgästen är ense om att hyresförhållandet skall upphöra utan att hyresrätten överläts till någon annan. *Upplåtelse av bostadsrätt får även ske av en lägenhet som ingår i en av ett allmännyttigt bostadsföretag ägd fastighet.*

Med bostadslägenhet avses lägenhet som är avsedd att helt eller till icke oväsentlig del användas som bostad.

## 43 §

För registrering av bostadsrättsförening fordras att föreningen har minst *fem* medlemmar samt att den antagit stadgar och utsett styrelse och revisorer.

För registrering av bostadsrättsförening fordras att föreningen har minst *tre* medlemmar samt att den antagit stadgar och utsett styrelse och revisorer.

## 65 §

Bestämmelserna i 70–95 §§ lagen (1951:308) om ekonomiska föreningar äger motsvarande tillämpning i fråga om bostadsrättsförening. Vad i 71 och 75 §§ *föreskrives* för det fall antalet föreningsmedlemmar nedgått under det i 5 § föreskrivna lägsta antalet skall i bostadsrättsförening tillämpas, om antalet medlemmar eller antalet bostadsrättshavare nedgått under *fem*. Vidare skall vad i 83 § sägs om insatskapital i stället gälla inträdesavgift, grundavgift och upplåtelseavgift i bostadsrättsförening.

Bestämmelserna i 70–95 §§ lagen (1951:308) om ekonomiska föreningar äger motsvarande tillämpning i fråga om bostadsrättsförening. Vad i 71 och 75 §§ *föreskrivs* för det fall antalet föreningsmedlemmar nedgått under det i 5 § föreskrivna lägsta antalet skall i bostadsrättsförening tillämpas, om antalet medlemmar eller antalet bostadsrättshavare nedgått under *tre*. Vidare skall vad i 83 § sägs om insatskapital i stället gälla inträdesavgift, grundavgift och upplåtelseavgift i bostadsrättsförening.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1985.

**Särskilt yttrande**

*Kontorsbildade bostadsrättsföreningar (mom. 4)*

Per-Olof Strindberg, Mona Saint Cyr och Allan Ekström (alla m) anför:

I motion 2804 pekas på den inskränkning i handlingsfriheten som kan föreligga för medlemmar i nybildade bostadsrättsföreningar av den typ som brukar kallas för *kontorsbildade bostadsrättsföreningar*.

Vi instämmer i motionens syfte men har likväl avstått från att reservera oss till förmån för motionen med hänsyn till att 1983 års bostadsrättskommitté väntas framlägga sitt betänkande inom kort.