

## Lagutskottets betänkande

1983/84:16

### om ägarlägenheter och bostadsrätt

#### Ärendet

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

I *motion 1983/84:926* av Ulf Adelsohn m. fl. (m) yrkas såvitt nu är i fråga

1. att riksdagen hos regeringen anhåller om ett förslag till system för ägarlägenheter i flerbostadshus på sätt anges i motionen,
2. att riksdagen beslutar ändra bostadsrättslagen (1971:479) i enlighet med vad i motionen anförts vad avser minsta antal medlemmar i bostadsrättsförening och förbudet mot s. k. dubbelupplåtelse för allmännyttigt bostadsföretag,
3. att riksdagen hos regeringen anhåller att bostadsrättsinnehavares möjlighet att inteckna bostadsrätten utreds.

I *motion 1983/84:2115* av Jan-Erik Wikström m. fl. (fp) yrkas såvitt nu är i fråga

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

#### Motionsmotiveringar

##### Ägarlägenheter

I motiveringen till yrkandena i *motion 926 (m)*, som återfinns i motion 923, 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 bostadskonsumenterna.

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 regeringen snarast bör förelägga riksdagen ett förslag om ett system för ägarlägenheter.

I motiveringen till yrkandet i *motion 2115 (fp)* som återfinns i motion 2113, anförs att folkpartiet eftersträvar valfrihet i boendet. De enskilda människorna måste enligt motionärerna ges ökade förutsättningar att själva ta ansvar för sitt boende. Bl. a. bör de som vill äga sin bostad få större möjligheter att göra det. Därför måste skapas lagliga möjligheter för införande av ägarlägenheter, anser motionärerna.

#### *Möjlighet att inteckna bostadsrätt*

Motionärerna i *motion 926* framhåller att villkoren för lån vid förvärv av bostadsrätt regelmässigt är sämre än vid förvärv av bostad med äganderätt. Skillnaden beror enligt motionärerna huvudsakligen på att det f. n. inte är möjligt att inteckna bostadsrätt. För att stärka bostadsrättens värde som kreditsäkerhet bör 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 926* 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.

## 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 överlåter 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 underrättelseskyldighet 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).

#### **Tidigare behandling**

##### *Ägarlägenheter och möjlighet att inteckna bostadsrätt*

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 hösten 1983, då

riksdagen avslag motionsyrkanden med samma innebörd som de nu aktuella. För en närmare redogörelse av frågornas tidigare behandling m. m. hänvisas till utskottets betänkande LU 1983/84:4.

Här kan tilläggas att bostadsministern den 19 januari 1984 svarade på en fråga (m) i riksdagen om när han ämnade lägga fram en proposition om införande av ägarlägenheter. Bostadsministern hänvisade till riksdagens ställningstagande hösten 1983 och ansåg att det inte fanns anledning att ytterligare överväga införandet av en sådan upplåtelseform.

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

I samband med förslaget i proposition 1981/82:169 om införande av lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt behandlade riksdagen ett motionsyrkande (m) om att endast hyresfastigheter med färre än tre lägenheter skulle undantas från lagens tillämpning. I yttrande till civilutskottet över propositionen och motionsyrkandet pekade lagutskottet (LU 1981/82:4 y) på de ovan (s. 4) redovisade bestämmelserna i bostadsrättslagen om lägsta antalet medlemmar för registrering av en bostadsrättsförening m. m. Lagutskottet erinrade om att bestämmelserna motiverats av bostadsrättsföreningarnas kooperativa karaktär. Enligt lagutskottet skulle ett genomförande av motionsförslaget inte få någon praktisk betydelse om inte samtidigt också kravet på minimiantalet medlemmar i en bostadsrättsförening sänktes. En sådan ändring i bostadsrättslagen var lagutskottet inte berett att förorda. Civilutskottet (CU 1981/82:41) anslöt sig till lagutskottets bedömning, och riksdagen avslag motionsyrkandet.

Förbudet mot dubbelupplåtelse av hyresrätt och bostadsrätt infördes efter förslag i proposition 1980/81:148 (LU 1980/81:29). Förslaget grundades på 1978 års bostadsrättskommittés betänkande (Ds Bo 1980:3) Rättsskydd för kvarboende hyresgäster vid övergång från hyresrätt till bostadsrätt. I propositionen diskuterades möjligheten att ge dispens från förbudet mot dubbelupplåtelse. De fördelar som därvid skulle kunna uppnås avsåg enligt propositionen framför allt finansieringsmöjligheterna och förfarandet vid upprättande av ekonomisk plan. Såväl departementschefen som lagutskottet fann att dessa fördelar inte var så stora att de borde hindra införandet av ett förbud mot dubbelupplåtelse. Departementschefen framhöll vidare i propositionen:

Om man genom införandet av en dispensbestämmelse skulle behålla möjligheten att i vissa fall upplåta bostadsrätt vid sidan av hyresrätt skulle man bli nödsakad att införa kompletterande bestämmelser som garanterade rättsskyddet för de kvarboende hyresgästerna i den aktuella situationen.

Följden av en dispensmöjlighet skulle också bli att man vid ombildning av hyresfastigheter till bostadsrättsfastigheter i framtiden skulle kunna få bostadsrättsföreningar av två olika slag. I föreningar av det ena slaget skulle det vara förbjudet att upplåta bostadsrätt till uthyrda lägenheter, i föreningar av det andra slaget skulle det vara tillåtet. En sådan ordning skulle vara ägnad

att leda till missförstånd och olägenheter för berörda parter.

Till detta kommer att man, om man inför en dispensmöjlighet, i lagtexten bör ange vilka förutsättningar som skall föreligga för att dispens skall beviljas. Det är emellertid inte lätt att ange några omständigheter som är lämpliga att ställa upp som generella normer för en dispensgivning. I ett av de särskilda yttrandena till kommitténs betänkande har nämnts möjligheten att som en förutsättning för dispens föreskriva bl. a. att det finns tillfredsställande garantier för att fastighetsägaren fullgör sina förpliktelser gentemot de boende. Ett sådant villkor är emellertid enligt min mening alltför allmänt hållet för att kunna godtas som förutsättning för dispens.

På grund av det anförda anser jag att det inte bör införas någon möjlighet att ge dispens från förbudet mot upplåtelse av bostadsrätt till uthyrda lägenheter. Jag vill tillägga att det inte torde vara förenat med några större svårigheter för de företag som i dag tillämpar ett förfarande som bygger på dubbelupplåtelse att göra om förfarandet så att det inte kommer i strid med de bestämmelser som föreslås nu.

### 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 anförts 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

I betänkandet behandlar utskottet dels två motionsyrkanden om införande av äganderätt till lägenheter i flerbostadshus, dels ett yrkande om möjligheten att in-teckna bostadsrätt, dels ett yrkande som rör reglerna om övergång från hyresrätt till bostadsrätt.

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 in-tecknas. Lagfart kan nämligen beviljas endast på hela fastigheter eller på ideella andelar i fastighet, och in-teckning kan bara ske i hela fastigheter.

I motion 926 (m) yrkas att riksdagen hos regeringen anhåller om ett förslag

till system för ägarlägenheter i flerbostadshus på sätt anges i motionen (yrkande 1). Motionärerna hänvisar bl. a. till att ägarlägenhetsutredningen i sitt betänkande (SOU 1982:40) Ägarlägenheter 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.

Också motionärerna i motion 2115 (fp) anser att det bör skapas lagliga möjligheter för införande av ägarlägenheter. Motionärerna yrkar att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som anförs i motionen om ägarlägenheter (yrkande 1).

Lagutskottet har senast 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. I sitt av riksdagen godkända betänkande LU 1983/84:4 anslöt sig lagutskottet till civilutskottets uppfattning. Lagutskottet framhöll dessutom 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. Lagstiftningen beträffande bostadsrätter ger, menade utskottet, de boende i allt väsentligt samma fördelar som åberopats till stöd för införande av ägarlägenheter. På hemställan av utskottet avtog riksdagen motionsyrkandet.

Sedan frågan senast prövades har några nya omständigheter inte tillkommit som bör föranleda riksdagen att frångå sitt tidigare ställningstagande. Utskottet avstyrker därför bifall till de aktuella yrkandena i motionerna 926 och 2115.

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 926 yrkas att riksdagen hos regeringen anhåller att bostadsrättsinnehavares möjlighet att inteckna bostadsrätten utreds (yrkande 3). Motionärerna anför att lånevillkoren vid 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.

Utskottet behandlade i det ovan nämnda betänkandet LU 1983/84:4 en motion med samma yrkande som det nu aktuella. Utskottet konstaterade att det redan finns ett fungerande system för pantsättning av bostadsrätter och att det inte framkommit annat än att bostadsrätt anses som en tämligen god säkerhet för lån till förvärv av bostadsrätt. Utskottet fann att det inte syntes föreligga något behov av ytterligare möjligheter att belåna bostadsrätter. Sammanfattningsvis framstod det enligt utskottet inte som befogat att begära en utredning i frågan om möjligheten att inteckna bostadsrätt. Motionen avslogs av riksdagen.

Några nya omständigheter har inte åberopats till stöd för yrkande 3 i motion 926. Inte heller i övrigt har förekommit något som tyder på att det nu skulle vara motiverat med en utredning i frågan. Utskottet anser därför att riksdagen bör avslå motionsyrkandet.

I motion 926 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 hyresvärdens och hyresgästens är överens om att hyresförhållandet skall upphöra utan att hyresrätten överläts till någon annan.

För att ytterligare främja en övergång från hyresrätt till bostadsrätt bör enligt motionärerna i motion 926 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 minsta antal medlemmar i 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 framgår av redogörelsen ovan (s. 5) behandlade lagutskottet i yttrandet LU 1981/82:4 y till civilutskottet frågan om också hyresfastigheter med tre eller fyra lägenheter skulle omfattas av lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt. Lagutskottet hänvisade till sambandet mellan kravet på visst antal lägenheter och bestämmelserna i bostadsrättslagen om lägsta antalet medlemmar för registrering av en förening. Utskottet framhöll att dessa bestämmelser motiverats av bostadsrättsföreningarnas kooperativa karaktär och att utskottet då inte var berett att förorda att de ändrades. På hemställan av civilutskottet avslogs motionsyrkandet.

Utskottet har inte funnit skäl att nu frånga sin av riksdagen tidigare godkända uppfattning och avstyrker därför bifall till denna del av yrkande 2 i motion 926.

Som ovan redovisats (s. 5 och 6) prövades frågan om undantag i form av dispens från förbudet mot dubbelupplåtelse då förbudet infördes (prop. 1980/81:148, LU 1980/81:29). Departementschefen framhöll 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 enligt utskottets mening bärkraft också när det gäller det i motionen föreslagna undantaget. Utskottet kan därför inte heller tillstyrka motion 926 i detta hänseende.

## Hemställan

Utskottet hemställer

1. beträffande *ägarlägenheter*  
att riksdagen avslår motionerna 1983/84:926 yrkande 1 och 1983/84:2115 yrkande 1,
2. beträffande *möjlighet att inteckna bostadsrätt*  
att riksdagen avslår motion 1983/84:926 yrkande 3,

3. beträffande *vissa frågor rörande övergång från hyresrätt till bostadsrätt*  
att riksdagen avslår motion 1983/84:926 yrkande 2.

Stockholm den 6 mars 1984

På lagutskottets vägnar  
PER-OLOF STRINDBERG

*Närvarande:* Per-Olof Strindberg (m), Lennart Andersson (s), Stig Olsson (s), Martin Olsson (c),\* Elvy Nilsson (s),\* Allan Ekström (m), Owe Andréasson (s), Stig Gustafsson (s),\* Sigvard Persson (c), Per Israelsson (vpk), Margit Gennser (m),\* Inga-Britt Johansson (s), Kersti Johansson (c), Berit Löfstedt (s) och Sten Andersson i Malmö (m).

\* Ej närvarande vid betänkandets justering.

### Reservationer

#### 1. Ägarlägenheter (mom. 1)

Per-Olof Strindberg, Allan Ekström, Margit Gennser och Sten Andersson i Malmö (alla m) anser

*dels* att den del av utskottets yttrande på s. 7 som börjar med "Lagutskottet har" och slutar med "och 2115." 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 eftersträvansvärt.

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 jämföras 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 yrkandena 1 i motionerna 926 och 2115 ges regeringen till känna.

*dels* att utskottet under moment 1 bort hemställa

1. beträffande *ägarlägenheter*

att riksdagen med bifall till motionerna 1983/84:926 yrkande 1 och 1983/84:2115 yrkande 1 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört om att förslag till lagstiftning om ägarlägenheter bör föreläggas riksdagen.

2. *Ägarlägenheter* (mom. 1)

Martin Olsson, Sigvard Persson och Kersti Johansson (alla c) anser

*dels* att den del av utskottets yttrande på s. 7 som börjar med "Lagutskottet har" och slutar med "och 2115." 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 för- och nackdelar 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 har förändrats sedan riksdagen fattade sitt beslut i höstas. I ett frågesvar i riksdagen den 19 januari i år har nämligen bostadsministern förklarat att regeringen inte anser att det 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. Det bör bli en uppgift för den nyligen tillsatta

bostadskommittén att pröva ett system med ägarlägenheter från bl. a. bostadspolitisk synpunkt.

Vad utskottet med anledning av motionerna 1983/84:926 yrkande 1 och 1983/84:2115 yrkande 1 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 motionerna 1983/84:926 yrkande 1 och 1983/84:2115 yrkande 1 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), Martin Olsson (c), Allan Ekström (m), Sigvard Persson (c), Margit Gennser (m), Kersti Johansson (c) och Sten Andersson i Malmö (m) anser

*dels* att den del av utskottets yttrande på s. 8 som börjar med "Utskottet behandlade" och slutar med "avslå motionsyrkandet." 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 frågan om möjligheterna att inteckna bostadsrätt utreds.

I det av utskottet förordade utredningsarbetet bör tas upp frågan om behovet av ett inteckningsförfarande beträffande bostadsrätter. Vidare bör redovisas de formella möjligheterna att införa ett sådant förfarande samt kostnaderna härför. Detsamma gäller följderna i övrigt på bostadsmarknaden av införandet av ett inteckningssystem. Det bör ankomma på regeringen att närmare bestämma formerna för utredningsarbetets bedrivande.

Vad utskottet anfört bör med bifall till yrkande 3 i motion 926 ges regeringen till känna.

*dels* att utskottet under moment 2 bort hemställa

2. beträffande *möjlighet att inteckna bostadsrätt*

att riksdagen med bifall till motion 1983/84:926 yrkande 3 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört om utredning av möjligheten att inteckna bostadsrätt.

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

Per-Olof Strindberg, Allan Ekström, Margit Gennser och Sten Andersson i Malmö (alla m) anser

*dels* att den del av utskottets yttrande på s. 9 som börjar med "Som framgår" och slutar med "detta hänseende." 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 926. De förordade lagändringarna bör träda i kraft den 1 juli 1984.

*dels* att utskottet under moment 3 bort hemställa

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

att riksdagen med anledning av motion 1983/84:926 yrkande 2 antar följande

#### **Förslag till**

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

Häriigenom 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 hyresvärden 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 hyresvärden 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 1984.