

Nr 2

Laguskottets betänkande i anledning av motion angående förbud mot försäljning av bostadsrättslägenhet på offentlig auktion m. m.

I motionen 1972:179 av herr Engström m. fl. (vpk) hemställs att riksdagen hos Kungl. Maj:t begär *dels* förslag om sådan ändring av bostadsrättslagen att försäljning av bostadsrättslägenhet på offentlig auktion förbjuds, *dels* förslag om förbud mot försäljning av bostadsrättslägenheter till överpris samt om offentlig kontroll av överlåtelse av bostadsrätt.

Gällande rätt

De grundläggande bestämmelserna om bostadsrätt finns i *lagen* (1930:115) *om bostadsrättsföreningar* — i det följande kallad *bostadsrättsföreningslagen*. I lagen regleras tre fall av försäljning av bostadsrätt på offentlig auktion, som samtliga avser bostadsrättsföreningsrätt till försäljning av bostadsrätt, nämligen *dels* när dödsbo ej inom viss tid visat att bostadsrätt övergått till någon, som ej kan vägras inträde i föreningen (26 § 1 och 3 st.), *dels* när den till vilken bostadsrätt övergått genom vissa i lagen särskilt angivna fång inte kan antas till medlem i föreningen och denne efter anmaning ej visat att bostadsrätten förvärvats av någon som ej får vägras inträde i föreningen (26 § 2 och 3 st.), *dels* när nyttjanderätten till bostadsrättslägenhet är förverkad och föreningen uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning (53 §). Något förbud för bostadsrättshavare att själv låta försälja sin bostadsrätt på offentlig auktion finns inte. Bostadsrättsföreningslagen innehåller inte heller några bestämmelser om begränsning av ersättningen vid överlåtelse av bostadsrätt.

Som ett led i priskontrollen på bostadsmarknaden under andra världskriget tillkom *lagen* (1942:430) *om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.* — nedan kallad *kontrollagen*. Under den tid sistnämnda lag gällde var överlåtelse av bostadsrätt mot vederlag giltig bara om den godkändes av hyresnämnden. Kontrollen omfattande dock endast frivilliga överlåtelser och ej försäljning på exekutiv auktion. Godkännande fick i regel inte lämnas om ersättning skulle utgå med högre belopp än som svarade mot bostadsrättshavarens andel i föreningens tillgångar. Syftet med prövningen var framför allt att hindra bostadsrättshavare att ta ut överpris som inte hade kunnat erhållas under normala förhållanden på bostadsmarknaden.

Kontrollagen upphörde att gälla med utgången av år 1968. Sedan dess har bostadsrättsföreningslagen gällt utan inskränkning och en bostads-

rättshavare är således i princip oförhindrad att vid överlåtelse av bostadsrätt ta ut det pris som han önskar. Det förekommer emellertid att föreningarna i sina stadgar har särskilda bestämmelser om hur överlåtelseersättningen skall beräknas. Detta innebär att den som betalat högre överlåtelseersättning än stadgarna medger kan vägras medlemskap i föreningen under förutsättning att stadgarna ställts upp som villkor för medlemskap att normerna för beräkning av överlåtelseersättning inte får ha åsidosatts.

I denna ordning görs i den nya *bostadsrättslagen* (1971:479), vilken antogs av 1971 års riksdag (prop. 1971:12, LU 1971:9, rskr 1971:125) och som träder i kraft den 1 juli 1972, ingen annan ändring än att i 11 § förskrivs att den som förvärvat bostadsrätt vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion inte får vägras medlemskap på grund av att i stadgarna angivits vissa normer för beräkningen av överlåtelseersättning. De ovan redovisade fallen av försäljning på offentlig auktion har i bostadsrättslagen intagits i respektive 10, 12 och 37 §§.

Motionen

I motionen anförs inledningsvis att bostaden inte bör få vara en handelsvara. Slopandet av den offentliga kontrollen vid överlåtelse av bostadsrättslägenheter har enligt motionärerna lett till en betydande höjning av överlåtelsevärdena i storstadsregionerna och då särskilt i Storstockholmsområdet. Åtskilliga fall av rena ockerpriser vid försäljning av bostadsrättslägenheter är kända. I de flesta fall har det varit frågan om försäljning av bostadsrättslägenhet mellan enskilda personer. Men enligt motionärerna medverkar även samhället vid försäljning av bostadsrättslägenheter till rena ockerpriser. Rätten att försälja bostadsrättslägenheter till ockerpriser grundläggs nämligen i den nya bostadsrättslagens 10 §, som medger att bostadsrättsförening kan sälja bostadsrättslägenhet på offentlig auktion för dödsbos räkning.

Motionärerna anför vidare att det är statistiskt belagt att var sjätte HSB-lägenhet i landet som helhet och var fjärde HSB-lägenhet i Storstockholm år 1970 försåldes till priser som överskred de höga överlåtelseersättningar som HSB rekommenderade. Beträffande överlåtelser av andra bostadsrättslägenheter än de som förvaltas av de stora bostadskooperativa företagen är det, framhåller motionärerna, utrett att de höga överlåtelseersättningarna i Storstockholm inte är begränsade till lägenheter med ett attraktivt centralt läge i innerstaden. Ett studium av tidningarnas annonssidor visar enligt motionärerna att överlåtelsevärden på 20 000—30 000 kronor kan tas ut för så små lägenheter som 1 rum och kök t. o. m. i Stockholms förorter och förortskommuner. Motionärerna anser vidare att försäljningen av bostadsrättslägenheter till mycket kraftiga överpriser inte har avtagit sedan riksdagen sist behandlade denna

fråga. Den omfattande försäljningen av bostadsrättslägenheter har i sin tur lett till en kraftig uppressning av fastighetsvärdena, vilket inte kan accepteras.

I motionen framhålls avslutningsvis att det, sedan riksdagen senast behandlade frågan om offentlig kontroll vid överlåtelse av bostadsrätter, har tillkommit en ny och enligt motionärernas mening helt avgörande faktor, som talar för ett återinförande av den offentliga kontrollen och för förbud mot försäljning av bostadsrättslägenheter på offentlig auktion. 1971 års höstriksdag beslutade nämligen att höja belåningsgränsen för statliga lån till bostadsrättsföreningar från 95 till 98 procent. Detta måste leda till att insatserna i bostadsrättslägenheter sjunker väsentligt. Innehavare av bostadsrättslägenheter blir i det närmaste jämställda med hyresgäster i vanliga hyreshus. Den egna kontantinsatsen för bostadsrättsinnehavaren blir liten. I likhet med hyresgästen i vanliga hyreshus kommer bostadsrättsinnehavaren i huvudsak att betala sin boendekostnad i form av hyra. Det finns, anser motionärerna, inget försvar för att bostadsrättsinnehavare i fortsättningen skall kunna sälja en lägenhet, som vederbörande gjort en mycket blygsam kontantinsats i, till kraftigt överpris.

Förarbetena till bostadsrättslagen

Bostadsrättskommittén

Kommittén avlämnade i mars 1969 betänkandet Bostadsrätt (SOU 1969:4) med förslag till ny bostadsrättslag. I betänkandet föreslogs inte några särskilda bestämmelser om beräkning av ersättning för bostadsrätt vid överlåtelse. Kommittén ansåg det inte möjligt att ange några närmare regler för hur en bostadsrätts värde i det enskilda fallet skulle beräknas. Värdet kan fastställas med hänsyn till föreningens ekonomiska ställning, värdet på nyttjanderätten till lägenheten eller andra faktorer. Vanligen kommer värdet enligt kommittén till uttryck i det pris som erhålls vid en försäljning.

Svenska kommunförbundet

I skrivelse till Kungl. Maj:t den 11 april 1969 anhöll Svenska kommunförbundet om införande av viss kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt. Kommunförbundet redogjorde i skrivelsen inledningsvis för de skäl som åberopades för beslutet att slopa bestämmelserna i kontrollagen om offentlig priskontroll av överlåtelsevärdena. Sålunda angavs att det stora flertalet bostadsrättslägenheter finns i hus tillhörande föreningar, vilka i sina stadgar har sådana normer för bestämmande av bostadsrättens överlåtelsevärde som inte medger att knapphetsbetingade

ersättningar tas ut. Svårigheterna att ange en riktig norm för bestämmandet av en bostadsrätts värde bedömdes också bli stora. Vidare ansågs att en viss höjning av ersättningarna borde godtas i föreningar som tillåter fria överlåtelsevärden. Höjningarna bedömdes bli ganska begränsade bl. a. med hänsyn till att den som har att betala ett kapitalbelopp torde vara mera känslig för beloppets storlek än den som har att erlagga ett motsvarande belopp i form av förhöjd hyra under en följd av år. Slutligen åberopades att överlåtelsckontrollen för statligt finansierade egnahem hade upphört.

Härefter erinrade förbundet om att kontrollagens bestämmelser var tvingande. Om köpare av bostadsrätt betalat högre ersättning än som redovisats i det avtal som underställts hyresnämnden hade han alltid legal möjlighet att återfå "överskjutande" belopp.

Sedan kontrollagen upphävts skall bostadsrättsföreningarnas stadgar, bostadsrättslagen och allmänna rättsgrundsatser tillämpas vid bedömandet av frågan om högsta ersättning vid överlåtelse av bostadsrätt. Möjligheterna att på grundval härav komma till rätta med påtagliga överpriser torde enligt Kommunförbundet vara begränsade. Ett flertal föreningar saknar f. ö. stadgebestämmelser som reglerar bostadsrättens värde vid överlåtelse. Om bostadsrättslägenhet skall gå i byte mot lägenhet som tillhandahålls av bostadsförmedling finns dock möjlighet att vägra anvisning i den mån överlåtelsepriset ger anledning till detta.

Enligt förbundets mening syntes de bestämmelser om överlåtelse av bostadsrätt som kommittén föreslog inte erbjuda någon lösning av de problem som sammanhänger med överpriser på bostadsrätter.

Förbundet ansåg det angeläget att åtgärder snarast vidtas i syfte att komma till rätta med de risker som föreligger för en osund utveckling på bostadsmarknaden, särskilt i orter där den allmänna bostadssituationen fortfarande företer en bristande balans. Det borde övervägas att i en eller annan form återinföra kontrollen av bostadsrättsöverlåtelser. Eftersom hyresregleringslagen fått förlängd giltighet, borde det övervägas att låta kontrollbestämmelserna omfatta alla eller vissa av de orter för vilka hyresregleringslagen gäller.

Remissyttrandena över Kommunförbundets skrivelse.

Kommunförbundets framställning avstyrktes av nästan alla remissinstanser. *Hyresgästernas riksförbund*, *SABO* och *TCO* ansåg emellertid att frågan om särskild prövning av överlåtelseersättningen borde utredas närmare. I flera yttranden framhölls att prisutvecklingen borde följas med uppmärksamhet och att en framtida höjning av prisnivån kunde motivera att frågan om särskilda åtgärder övervägdes på nytt.

Beträffande en mer detaljerad redovisning av remissyttrandena hänvisar utskottet till propositionen 1971:12 s. 59 ff.

Propositionen med förslag till bostadsrättslag

I propositionen 1971:12 anförde chefen för justitiedepartementet, statsrådet Geijer, i denna fråga bl. a. följande: -

För egen del vill jag till en början framhålla att ett återinförande av den prisreglering på bostadsrätter som gällde till utgången av år 1968 otvivelaktigt skulle vara förenat med åtskilliga problem. Härtill kommer att det är mycket svårt att kontrollera att en sådan reglering verkligen respekteras. Vid remissbehandlingen har från ett par håll ifrågasatts att införa ett system med prövning i efterhand av överenskomna ersättningar efter mönster av hyreslagstiftningens regler om prövning av förstagångshyra. Även mot ett sådant system kan emellertid enligt min mening allvarliga invändningar riktas. En nedsättning i efterhand av den redan erlagda ersättningen med skyldighet för överlåtaren att återbära överskjutande belopp skulle ofta försätta denne i en avsevärt mera bekymmersam situation än den som en hyresvärd råkar i om han nödgas finna sig i en lägre hyra än den ursprungligen kalkylerade.

Någon samlad statistik över prisutvecklingen inom hela bostadsrättsområdet för tiden efter kontrollens slopande föreligger inte. Inom såväl HSB som Riksbyggen, vilka tillsammans svarar för omkring två tredjedelar av bostadsrättslägenheterna, sker emellertid en fortlöpande uppföljning av de belopp som betalas vid överlåtelse av bostadsrätter. Båda organisationerna har efter det att överlåtelsekontrollen slopades antagit särskilda rekommendationer angående överlåtelsepris för bostadsrätt. Rekommendationerna innebär att ersättningen i princip skall motsvara grundavgift, amorteringar på fastighetslånen och ett skäligt tillägg för eventuella förbättringar av lägenheten. Dessutom kan beträffande kapitaltillskotten beaktas bostadsstyrelsens värderingsindex eller, för lägenheter byggda före år 1950, byggnadskostnadsindex.

HSB har för tiden 1 april—31 december 1969 redovisat sammanlagt 15 531 överlåtelse för hela landet. Av dessa har 82 % skett till pris som motsvarat HSB:s rekommendation. 8 % av lägenheterna har betingat ett högre och 10 % ett lägre pris. För första halvåret 1970 redovisas i statistiken 10 737 överlåtelse. Därav har 78 % skett till rekommenderat belopp medan 13 % skett till högre och 9 % till lägre pris. För Storstockholms och Storgöteborgs del utvisar statistiken för i år att omkring 22 resp. 26 % av de överlåtna bostadsrätterna betingat högre pris än det rekommenderade medan motsvarande tal för Malmö utgjort 6 %. I statistiken har med rekommenderat belopp likställt belopp som med högst 1 000 kr. avvikit från det rekommenderade.

När det gäller Riksbyggen omfattar statistiken för tiden 1 januari—31 oktober 1969 sammanlagt 7 232 överlåtelse. Av dessa har 19 % skett till högre och 11 % till lägre pris än Riksbyggen har rekommenderat. För tiden 1 november 1969—30 april 1970 redovisas 4 912 överlåtelse. Därav har omkring 18 % skett till högre och 20 % till lägre pris än det rekommenderade. Av 195 överlåtelse i Stockholm under sistnämnda period har i det närmaste hälften betingat överpris. I Göteborg och Malmö var av 659 resp. 538 överlåtelse motsvarande andel 10 resp. 20 %. Även i Riksbyggens statistik har med rekommenderat pris i regel likställt pris som avvikit från det rekommenderade med högst 1 000 kr. I en analys av överlåtelsepriserna under tiden 1 januari 1969—30 april 1970 som har verkställts inom Riksbyggen anföras sammanfattningsvis,

att stora regionala olikheter förekommer, att cirka en femtedel av överlåtelseerna sker till överpris, att lika stor andel sker till underpris, att tendensen mot fler underpris är aningen starkare än tendensen till fler överpris samt att prisutvecklingen är konstant eller smått avtagande.

Slopandet av den offentliga kontrollen av överlåtelsevärdena på bostadsrätter har otvivelaktigt i vissa fall medfört att bostadsrättshavare tagit ut priser som inte obetydligt överstigit vad som var tillåtet enligt kontrollagen. Det torde då i regel ha varit fråga om centralt belägna, attraktiva äldre lägenheter i storstadsområdena, framför allt i Stockholm. Av de uppgifter HSB och Riksbyggen har ställt till förfogande framgår emellertid inte att överlåtelsepriserna på bostadsrätter i föreningar som bildats inom dessa organisationer i någon mera betydande omfattning kommit att överstiga de belopp organisationerna har rekommenderat medlemmarna att ta ut. Detta framstår som särskilt betydelsefullt med hänsyn till den dominerande och normgivande roll HSB och Riksbyggen spelar på bostadsrättsmarknaden. Även om statistiken kan vara behäftad med vissa felaktigheter, torde man kunna räkna med att den i huvudsak rätt återspeglar prisutvecklingen på bostadsrätter. Enligt vad jag har inhämtat har varken inom HSB eller inom Riksbyggen någon nämnvärd ökning av det totala antalet överlåtelser kunnat iaktas efter kontrollagens upphävande. Det finns alltså inte grund för att anta att spekulationer i bostadsrätter förekommer i någon betydande omfattning.

Mot bakgrund av det nu anförda anser jag inte att den hittillsvarande utvecklingen inger sådana farhågor att det finns anledning att nu vidta särskilda åtgärder för att återinföra offentlig kontroll av de ersättningar som tas ut vid överlåtelse av bostadsrätt. Utvecklingen bör emellertid också i fortsättningen följas med uppmärksamhet. Skulle någon mera markant höjning av prisläget inträffa bör frågan tas upp till förnyat övervägande.

Lagutskottet

I anledning av propositionen väcktes en motion, 1971:1212, med yrkande *dels* att bestämmelserna om rätt till försäljning av bostadsrätt på offentlig auktion skulle utgå ur bostadsrättslagen, *dels* att lagstadgat förbud mot försäljning av bostadsrätt till överpris skulle införas.

Lagutskottet anförde i sitt av riksdagen godkända betänkande (LU 1971:9) att slopandet av den offentliga kontrollen av överlåtelsevärdena på bostadsrätter otvivelaktigt hade medfört att bostadsrättshavare i vissa fall kunnat ta ut priser som inte obetydligt överstiger vad som var tillåtet enligt kontrollagen. I regel har det då varit fråga om centralt belägna, attraktiva lägenheter i storstadsområdena, framför allt i Stockholm. Inom HSB och Riksbyggen, vilka tillsammans svarar för omkring två tredjedelar av bostadsrättslägenheterna, hade skett en fortlöpande uppföljning av de belopp som betalats vid överlåtelser av bostadsrätter. Av organisationernas statistik framgick emellertid inte att överlåtelsepriserna på bostadsrätter i föreningar inom dessa organisationer i någon mer be-

tydande omfattning kommit att överstiga av organisationerna rekommenderade överlåtelsepriser. Inte heller hade inom HSB och Riksbyggen efter kontrollagens upphörande skett någon nämnvärd ökning av det totala antalet överlåtelse, vilket tydde på att det inte i någon större omfattning kunde ha förekommit spekulationer i bostadsrätter. Även om statistiken kunde vara behäftad med fel torde den dock i stort sett rätt spegla prisutvecklingen. Utskottet delade med hänsyn till det anförda departementschefens uppfattning att det inte för tillfället fanns anledning att återinföra den offentliga kontrollen av bostadsrättsöverlåtelse. Utskottet ansåg inte heller att det fanns någon anledning att ändra på reglerna om försäljning av bostadsrätter på offentlig auktion. Dessutom framhöll utskottet att ett återinförande av en prisreglering på bostadsrätter skulle — med hänsyn till att marknaden i mer än två år varit fri — vara förenat med åtskilliga problem. Utskottet ville dock understryka vad departementschefen anförde om att utvecklingen också i fortsättningen borde följas med uppmärksamhet och att, om någon mer markant höjning av prisläget inträffade, frågan borde tas upp till förnyat övervägande.

Vissa statistiska uppgifter

I departementschefens ovan redovisade anförande i propositionen 1971: 12 har lämnats vissa statistiska uppgifter beträffande de priser som betalats vid överlåtelse av bostadsrätt inom föreningar anslutna till HSB och Svenska riksbyggen, avseende för HSB år 1969 och första halvåret 1970 och för Riksbyggen perioden 1 januari 1969—30 april 1970. För tiden därefter har utskottet inhämtat följande uppgifter.

Överlåtelse av bostadsrätter inom HSB år 1970.

Område	Överlåtelse — antal och procent						Totalt	Genomsnittligt belopp över HSB:s rek.
	Enligt HSB:s rek.		Under HSB:s rek.		Över HSB:s rek.			
	Antal	%	Antal	%	Antal	%		
Hela landet	16 520	74	1 885	9	3 806	17	22 211	6 700
Storstockholm	3 608	70	227	4	1 358	26	5 193	10 400
Stockholm	1 511	56	202	8	973	36	2 686	11 700
Storgöteborg	1 220	63	86	4	634	33	1 940	4 800
Göteborg	824	59	65	5	500	36	1 389	4 400
Malmö	2 078	89	2	0	261	11	2 341	5 700
Övriga orter över 50 000	4 367	74	659	11	848	15	5 874	5 700
Orter under 50 000	5 247	77	911	13	705	10	6 863	3 500

Överlåtelse av bostadsrätter inom HSB år 1971.

Område	Överlåtelse — antal och procent						Totalt	Genomsnittl. belopp över HSB:s rek.
	Enligt HSB:s rek.		Under HSB:s rek.		Över HSB:s rek.			Genomsnitt
	Antal	%	Antal	%	Antal	%	Antal	
Hela landet	14 867	63	2 646	11	6 164	26	23 677	7 500
Storstockholm	3 840	60	561	9	2 029	31	6 430	12 000
Stockholm	1 487	46	387	12	1 348	42	3 222	14 100
Storgöteborg	1 026	50	161	8	859	42	2 046	5 000
Göteborg	713	48	114	8	656	44	1 483	4 700
Malmö	1 759	72	9	0	692	28	2 460	6 000
Övriga orter över 50 000	4 243	65	810	12	1 504	23	6 557	6 000
Orter under 50 000	3 999	65	1 105	18	1 080	17	6 184	4 100

Följande anmärkningar bör göras i anslutning till tabellerna. Till överlåtelse enligt HSB:s rekommendation har räknats fall med avvikelser inom $\pm 1\,000$ kronor. HSB:s rekommendation förutsätter skälig täckning för standardökningar. Enligt HSB ingår emellertid i överpriserna i viss utsträckning ytterligare standardförbättringar. Omfattningen härav är dock ej känd för HSB.

Riksbyggen har gjort en sammanställning över samtliga överlåtelse av bostadsrättslägenheter, som förvaltas av Riksbyggen, under perioden 1.5.1970—31.3.1971. Av sammanställningen framgår följande. 23 % av överlåtelse har skett till ett avtalat pris som är lägre än det rekommenderade. För dessa överlåtelse har i genomsnitt betalats ett pris som ligger 18,1 % under det rekommenderade priset. 53 % av överlåtelse har skett till ett avtalat pris som överensstämmer med det rekommenderade priset (eller är högst 1 000 kronor högre). De resterande 24 % av överlåtelse har skett till pris överstigande de rekommenderade. I det distrikt, som hade de största positiva genomsnittliga avvikelserna från de rekommenderade priserna (Umeå), hade i genomsnitt avtalats priser som med 82,4 % översteg de rekommenderade priserna. Distriktet med de största negativa genomsnittliga avvikelserna från de rekommenderade priserna (Västerås) hade avtalade priser som med 19,3 % understeg de rekommenderade priserna. För de redovisade överlåtelse inom alla distrikt sammantagna översteg det genomsnittliga avtalade priset med 9,4 % det genomsnittliga rekommenderade priset.

I en analys av siffermaterialet har Riksbyggen gjort en jämförelse med tidigare sammanställningar av överlåtelse och har därvid funnit att den

genomsnittliga prisutvecklingen i stort sett är konstant men att det under perioden skett en ökad spridning av de verkliga överlåtelsepriserna i förhållande till de rekommenderade priserna.

Statligt bostadslån

Med hänsyn till att det statliga kreditstödet till bostadsrättsföreningarna återopats till stöd för motionsyrkandet lämnas här nedan en kortfattad redogörelse för den statliga långivningen till nybyggnad av flerfamiljsfastighet enligt *bostadslånekungörelsen* (1967:552) — nedan kallad Blk — vilken trädde i kraft den 1 januari 1968.

I och med ikraftträdandet av Blk upphörde de statliga generella bostadssubventionerna, vilka hade bestått av dels låg ränta på de statliga bostadslånen, s. k. underränta, dels räntebidrag avsedda att täcka en del av ränteutgifterna för primär- och sekundärlån. För att inte subventionsavvecklingen skulle medföra en höjning av kapitalkostnaderna, och därmed av hyror och bostadskostnader, infördes två nya låneformer, *räntelån* och *paritetslån*. Räntelånen var i princip avsedda för hus till vilka räntebidrag utgått, medan paritetslån var beteckningen på de lån utan subventionsinslag som kunde beviljas fr. o. m. år 1968. Gemensamt för båda låneformerna är att ökningen av kapitalkostnaderna, till följd av subventionsavvecklingen, i början täcks med lån som senare återbetalas med successivt stigande belopp. Genom att denna höjning är knuten till kostnadsutvecklingen för nyproduktion av bostäder får man samtidigt en viss utjämning av kapitalkostnaderna mellan olika årgångar av hus. I det följande lämnas vissa uppgifter om paritetslånen.

I varje låneärende skall länsbostadsnämnden fastställa dels ett *låneunderlag* (19 §), dels ett *pantvärde* (27 §). Låneunderlaget utgör grund för bestämmande av bostadslånets storlek och pantvärdet för bostadslånets placering i förmånsrättsordningen.

Låneunderlaget beräknas med ledning av schablonbelopp, som i stort sett skall motsvara kostnaderna för marken och dess iordningställande, grundläggnings- och grovplaneringskostnader, byggnadskostnader och vissa andra kostnader.

Pantvärdet bildas genom att olika tillägg får göras till låneunderlaget. Tilläggen avser sådana nyttigheter som bostadsmyndigheterna visserligen inte direkt belånar men som de ändå är beredda att lämna visst stöd till genom utökad underliggande kredit (häriigenom ingår nyttigheter som minskar fastighetens driftkostnader eller varaktigt är de boende till nytta). Pantvärdet får inte sättas högre än att inteckning inom 100 % av detta kan antas utgöra tillfredsställande säkerhet för bostadslånet.

Bostadslånet *beräknas* som en viss andel av låneunderlaget. Lånets storlek är beroende på till vilken kategori låntagaren hör. Låneandelen är sålunda 30 % för kommun, allmännyttigt bostadsföretag, landstingskom-

mun och landstingskommunalt bostadsföretag (20 §), 25 % för bostadsrättsförening som arbetar utan enskilt vinstintresse och under kommunal kontroll (21 §), 20 % för bostadsrättsförening, som är fristående i förhållande till egentliga byggnadsföretagarintressen men som ej arbetar under kommunal kontroll (23 §) samt 15 % för annan bostadsrättsförening. Genom lagändring 1971 (SFS 1971:1182) som trätt i kraft den 1 januari 1972, har låneandelen för sådana bostadsrättsföreningar, som omfattas av 21 §, höjts från 25 % till 28 %.

Bostadslånet skall *placeras* inom 85, 90, 98 eller 100 % av pantvärdet, allteftersom lånet utgår med 15, 20, 28 eller 30 % av låneunderlaget (28 §). Detta medför att den nedre gränsen för bostadslånet varierar inom vida marginaler. I det fall då pantvärdet är identiskt med låneunderlaget ligger den nedre gränsen vid 70 % av låneunderlaget. Ju mer pantvärdet sedan överstiger låneunderlaget desto högre kommer gränsen att ligga.

Det belopp, som ligger under bostadslånets nedre gräns, skall täckas av underliggande kredit hos bank eller annat kreditinstitut. I den mån det visar sig omöjligt att erhålla sådan kredit på godtagbara villkor kan bostadslånet *fördjupas* med upp till 10 % av låneunderlaget (25 och 26 §§). Fördjupningen får dock räknas endast från bostadslånets lägsta tänkbara nedre gräns, nämligen 70 % av låneunderlaget. Detta medför i det fall att det beräknade pantvärdet överstiger låneunderlaget, att det ordinarie bostadslånet sjunker ned med undre gränsen till 70 % av låneunderlaget och att pantvärdestillägget i stället måste finansieras med annat toplån.

Räntan på bostadslånet är — sedan 1968 — rörlig (30 §). Den fastställs av Kungl. Maj:t för ett kalenderår i sänder. Amorteringstiden är i regel 30 år. Återbetalning av bostadslån kan ske genom rak amortering med en efter hand sjunkande ränta, s. k. *nominellt lån*. Enligt 32 § bostadslånekungörelsen skall emellertid räntebetalning och amortering *omfördelas* i tiden i fråga om bostadslån som avser nybyggnad av flerfamiljshus. Är låntagaren bostadsrättsförening får länsbostadsnämnden dock medge undantag härifrån, om det inte kan befaras leda till höjning av hyresnivån i orten. Bostadslån, för vilket räntebetalning och amortering skall omfördelas, benämnes *paritetslån*.

Omfördelningen innebär att kostnaderna för det statliga lånet till en början är låga men att de successivt ökar så att lånet i sin helhet skall kunna bli återbetalat inom i stort sett den tid som angetts i det föregående (30 år). Denna omfördelning avser, såsom framgår av det föregående, att fylla i huvudsak följande *syften*, nämligen *dels* att den ökning av kapitalkostnaderna (och därmed bostadskostnaderna), som avskaffandet av de tidigare generella räntesubventionerna medfört, skall belasta de boende först efter hand, *dels* att tillfälliga variationer i ränta på den allmänna lånemarknaden inte skall påverka kapitalkostnaderna, *dels* att

motverka sådana skillnader i kapitalkostnader mellan hus färdigställda olika år som beror på förändringar i byggnadskostnaderna.

Vad låntagaren skall betala vid paritetslån framkommer genom att låneunderlaget multipliceras med den s. k. *basannuiteten* och ett *paritetstal* (33 §).

Basannuiteten är ett av riksdagen bestämt procenttal som anger de totala kapitalkostnadernas storlek i förhållande till låneunderlaget. Annuiteten bestäms så att kapitalkostnaderna understiger den nominella nivån för ränta och amortering men dock ej mer än vad som behövs för att upprätthålla en rimlig relation mellan boendekostnader och inkomster. För nybyggnad av flerfamiljshus är basannuiteten f. n. 5,1 %.

Om byggnadskostnaderna stiger, blir de årliga kapitalkostnaderna högre för nybyggda hus än för de förut byggda husen. De årliga betalningarna för lån i förut byggda hus skall då ökas så att de kommer i ett från hyrespolitisk synpunkt rimligt förhållande till motsvarande kostnader för de nybyggda husen. Denna kostnad anges genom ett paritetstal. Detta fastställs kalenderårsvis av Kungl. Maj:t.

För år 1972 har Kungl. Maj:t (SFS 1971:781) fastställt paritetstal enligt följande.

<i>Lån till den del det belöper på hus som färdigställts</i>	<i>Paritetstal</i>
år 1968 eller tidigare	1.05
år 1969	1.04
år 1970	1.02
år 1971 och 1972	1.00

Produkten av låneunderlaget, basannuiteten och paritetstalet benämns baskostnad och utgör den kostnad fastighetsägaren har att erlægga för räntor och amorteringar på bottenlån och bostadslån. Med hänsyn till dels att basannuiteten, såsom framhållits i det föregående, satts lägre än som motsvarar marknadens räntesatser och fastställda amorteringar, dels att baskostnaden i första hand skall användas för ränta och amortering på bottenlån, finns i början av bostadslånets löptid inte utrymme för amortering av bostadslånet utan endast för betalning av en mindre del av räntan på detsamma. Den brist som sålunda föreligger i räntebetalning får låntagaren tills vidare täcka genom att låna av staten. Härigenom ökar skulden på bostadslånet med ett belopp motsvarande bristen. I den mån paritetstalet höjs till följd av ökade byggnadskostnader stiger även baskostnaden för en och samma årgång av bostadshus. En fortsatt höjning av paritetstalet leder så småningom till att det belopp som låntagaren skall betala räcker till förräntning och amortering även av bostadslånet. Om det skulle visa sig att byggnadskostnaderna inte stiger och därmed inte heller paritetstalet får detta till följd att statslånet

amorteringstid blir längre än den förutsatta amorteringstiden 30 år. Detta kan undvikas genom höjning av basannuiteten (35 §). Vid omvända förhållandet kan basannuiteten i stället sänkas. Någon ändring av basannuiteten har ännu ej skett.

Räntorna på de statliga bostadslånen har under perioden 1969—1971 varit betydligt högre än som förutsattes vid Blk:s tillkomst. Samtidigt har höjningen av paritetstalen varit lägre än man hade räknat med. Detta har medfört stora skuldökningar på de hittills utbetalade paritetsslånen.

Skatterättsliga regler

Uppkommer vinst vid avyttring av andel i bostadsförening (härmed avses bostadsrättsföreningar samt vissa äldre bostadsföreningar som tillkommit före 1930 års lag om bostadsrättsföreningar) eller aktie i bostadsaktiebolag räknas enligt 35 § 4 mom. *kommunalskattelagen* (1928:370) följande del därav som skattepliktig realisationsvinst:

om egendomen innehafts	
mindre än 2 år	100 % av vinsten
2 år men mindre än 3 år	75 % av vinsten
3 år men mindre än 4 år	50 % av vinsten
4 år men mindre än 5 år	25 % av vinsten

Detta innebär att sådan andel eller aktie kan säljas skattefritt fem år efter köp, byte eller därmed jämförligt fång.

Avyttras andel i annan ekonomisk förening än bostadsförening, aktie i annat bolag än bostadsaktiebolag eller andel i handelsbolag tillämpas, om försäljningen sker inom fem år från förvärvet, samma regler som för andel i bostadsförening och aktie i bostadsaktiebolag. Sker försäljningen däremot sedan den innehafts i minst fem år och framstår det inte som sannolikt att försäljningen skett utan vinst, skall som skattepliktig realisationsvinst räknas ett belopp motsvarande tio procent av vad den skattskyldige erhållit för egendomen efter avdrag för kostnader i samband med avyttringen. Från den sålunda schablonmässigt beräknade skattepliktiga realisationsvinsten medges därefter ytterligare avdrag med högst 500 kronor.

Som jämförelse lämnas en kortfattad redogörelse för beräkningen av realisationsvinst vid försäljning av fastighet. Reglerna härom innebär i huvudsak följande.

Har fastigheten innehafts mindre än två år är hela realisationsvinsten skattepliktig. Har fastigheten innehafts två år eller mera är endast 75 % av vinsten skattepliktig. Vid tvångsförsäljning och försäljning som utgör ett led i jordbrukets eller skogsbrukets yttre rationalisering och i vissa andra fall utgör den skattepliktiga realisationsvinsten 75 % av hela

vinsten även vid kortare innehavstid än två år. Särskilda bestämmelser har meddelats om uppskov i vissa fall med beskattning av realisationsvinst då ersättningsfastighet förvärvas i stället för den sålda fastigheten.

Vid beräkning av realisationsvinst vid försäljning av fastighet skall som intäkt redovisas vad som erhållits för fastigheten. Avdrag får ske för alla omkostnader för förvärvet och avyttringen samt för vad som nedlagts på förbättring av egendomen. Särskilda regler har meddelats angående åtnjutna värdeminskingsavdrag. Har kostnader för reparation eller underhåll nedlagts på fastigheten under tid då den schablontaxerats får avdrag ske även för sådan kostnad som uppgått till minst 3 000 kr. för kalenderår, under förutsättning att fastigheten på grund därav vid avyttringen befunnit sig i bättre skick än vid förvärvet. Har fastighet innehafts mer än 20 år ges en speciell regel som innebär att avdrag får ske med 150 % av taxeringsvärdet 20 år före avyttringen i stället för köpeskillingen vid förvärvet. Har fastigheten förvärvats år 1914 eller tidigare lämnas ytterligare en kompletterande regel för beräkning av den avdragsgilla anskaffningskostnaden. Har avyttring av fastighet omfattat byggnad som huvudsakligen är avsedd för bostadsändamål får avdrag vidare ske med 3 000 kr. för varje påbörjat kalenderår före taxeringsåret som bostadsbyggnaden funnits på fastigheten under innehavstiden. Fastighetens ingångsvärde och avdragsgilla kostnader för förbättring, reparation och underhåll är indexreglerade.

Bostadsbeskattningsutredningen, som tillsatts för att överse beskattningen av bostadsföreningar och bostadsaktiebolag samt deras medlemmar och delägare, framhåller i ett i oktober 1971 avgivet betänkande "Bostadsbeskattning" (Stencil Ds Fi 1971:14) att frågan om beskattning av vinst vid tillfällig avyttring av andel i bostadsförening tidigare varit av förhållandevis ringa intresse beroende på gällande begränsning av överlåtelsevärdena. Eftersom den offentliga kontrollen upphört och överlåtelsevärdena stigit finner utredningen det angeläget att reglerna om beskattning av realisationsvinst ses över så att bättre överensstämmelse uppnås med de regler som gäller i fråga om avyttring av fastigheter samt andelar och aktier i allmänhet. Utredningen påpekar vidare att det inte kan uteslutas att ett genomförande av utredningens förslag i övrigt (t. ex. överförande av underskott i föreningarna på deras medlemmar) får en höjande effekt på priserna. Frågan bör därför behandlas snarast möjligt. Emellertid anser utredningen att så bör ske i samband med behandlingen av den större frågan om en sammanjämkning av nu gällande regler om beskattning av vinst vid avyttring av fastighet, aktier m. m. Sistnämnda fråga utreds av den år 1970 tillsatta *realisationsvinstkommittén* (Fi 1970:79). Utredningen har därför funnit det lämpligast att inte lämna något förslag i denna del utan föreslår efter samråd med kommittén att frågan överlämnas till denna.

Utredningens förslag har tillstyrkts av bl. a. Landsorganisationen, HSB:s riksförbund och Svenska riksborgen.

Utskottet

Bostadsrättskontrollagen upphörde att gälla med utgången av år 1968. Sedan dess är en bostadsrättshavare i princip oförhindrad att vid överlåtelse av bostadsrätt ta ut det pris som han önskar. Det förekommer emellertid att bostadsrättsföreningarna i sina stadgar har särskilda bestämmelser om hur överlåtelseersättningen skall beräknas. Om förvärvare av bostadsrätt erlagt högre ersättning än stadgarna medger kan han vägras medlemskap i föreningen under förutsättning att i stadgarna ställs upp som villkor för medlemskap, att normerna för beräkning av överlåtelseersättning inte får ha åsidosatts. Blir förvärvare av bostadsrätt inte antagen till medlem i föreningen är överlåtelsen ogiltig. I denna ordning görs i den nya bostadsrättslagen, som träder i kraft den 1 juli 1972, ingen ändring. Såsom framgår av den ovan (s. 1) lämnade redogörelsen för gällande rätt har även bostadsrättsförening möjlighet att i vissa fall försälja bostadsrätt på offentlig auktion.

I motionen yrkas att riksdagen hos Kungl. Maj:t skall begära *dels* förslag till sådan ändring i bostadsrättslagen att försäljning av bostadsrätt på offentlig auktion förbjöds, *dels* förslag om förbud mot försäljning av bostadsrätt till överpris samt om införande av offentlig kontroll av bostadsrättsöverlåtelser. Till stöd för yrkandena anför motionärerna att rätten till bostad inte bör få vara en handelsvara. Slopandet av den offentliga kontrollen av bostadsrättsöverlåtelser har enligt motionärerna lett till en betydande höjning av överlåtelsevärdena i storstadsregionerna och i vissa fall har rena ockerpriser tagits ut. Eftersom rätten att försälja bostadsrätt till överpris har sin grund i bostadsrättslagens bestämmelser om försäljning av bostadsrätt på offentlig auktion bör förbud införas mot sistnämnda slag av försäljning. Motionärerna framhåller att ett nytt och enligt deras mening helt avgörande skäl för återinförande av den offentliga bostadsrättskontrollen är att den övre belåningsgränsen för statliga lån till bostadsrättsföreningar från den 1 januari 1972 höjts från 95 till 98 procent. Detta leder nämligen till att bostadsrättshavarna får betala lägre kapitalinsats men högre månatliga avgifter till föreningen och sålunda blir mer jämställda med hyresgästerna. Bostadsrätter, för vilka endast erlagts en blygsam kontantinsats, bör enligt motionärerna inte få säljas till kraftigt överpris.

I anledning av propositionen till 1971 års riksdag med förslag till ny bostadsrättslag väcktes en motion med yrkanden av samma innebörd som de nu föreliggande. Lagutskottet framhöll i sitt av riksdagen godtagna betänkande bl. a. att slopandet av den offentliga kontrollen av överlåtelse-

värdena på bostadsrätter otvivelaktigt hade medfört att bostadsrättshavare i vissa fall kunnat ta ut priser som inte obetydligt översteg vad som var tillåtet enligt bostadsrättskontrollagen. Utskottet hänvisade emellertid till att inom HSB och Riksbyggen, vilka tillsammans svarade för omkring två tredjedelar av bostadsrättslägenheterna, skett en uppföljning av de belopp som betalats vid överlåtelse av bostadsrätter och till att av organisationernas statistik inte framgick att överlåtelsepriserna på bostadsrätter i föreningar inom dessa organisationer i någon mer betydande omfattning kommit att överstiga av organisationerna rekommenderade överlåtelsepriser. Inte heller hade det framkommit något som tydde på att det i någon större omfattning kunde ha förekommit spekulationer i bostadsrätter. Utskottet delade därför departementschefens i propositionen framförda uppfattning att det för tillfället inte fanns anledning att återinföra den offentliga kontrollen av bostadsrättsöverlåtelser. Dessutom framhöll utskottet att ett återinförande av en prisreglering på bostadsrätter skulle — med hänsyn till att marknaden i mer än två år varit fri — vara förenat med åtskilliga problem. Utskottet ville dock understryka att utvecklingen också i fortsättningen borde följas med uppmärksamhet och att, om någon mer markant höjning av prisläget inträffade, frågan borde tas upp till förnyat övervägande.

Såsom redovisats i det föregående (s. 8) har för utskottet varit tillgängligt HSB:s statistik över bostadsrättsöverlåtelser under år 1971 samt Riksbyggens statistik över överlåtelsepriser för perioden 1.5.1970—31.3.1971. HSB har för år 1971 redovisat 23 677 överlåtelser för hela landet vilket är ca 1 500 mer än för år 1970. Av överlåtelseerna 1971 har 63 % skett till pris som motsvarat HSB:s rekommendation medan 26 % betingat ett högre och 11 % ett lägre pris. Motsvarande tal för år 1970 var 74 %, 17 % och 9 %. För Storstockholms och Storgöteborgs del utvisar statistiken för år 1971 att 31 % resp. 42 % av de överlåtna bostadsrätterna betingat högre pris än det rekommenderade, medan motsvarande tal för år 1970 utgjorde 26 % resp. 33 %. En höjning av prisläget för bostadsrätter inom HSB har således skett under år 1971. I den analys av överlåtelsepriser som verkstälts av Riksbyggen anför sammanfattningsvis att den genomsnittliga prisutvecklingen i stort sett är konstant men att det skett en ökad spridning av de verkliga överlåtelsepriserna i förhållande till de rekommenderade priserna.

Utskottet vill vidare peka på att HSB:s statistik även utvisar att på orter med mindre än 50 000 invånare antalet överlåtelser till underpris är större än antalet överlåtelser till överpris. Överlåtelser av sistnämnda slag är således ett problem framför allt för storstadsområdena. I de fall höga överpriser tagits ut torde dessa i regel ha avsett centralt belägna äldre lägenheter. Förutom bostadens läge torde de i regel låga avgifterna till dessa föreningar ha haft en avgörande betydelse för storleken av överlåtelseersättningen. Såsom framgår av det föregående (s. 9 ff.) utgörs

den statliga krediten till bostadsrättsföreningar med hus byggda 1968 och senare i regel av paritetsslån. Dessa lån är så konstruerade att avgifterna till föreningen höjs i motsvarande grad som kostnaderna för nyproduktionen stiger. Genom att bostadslån nu kan beviljas upp till 98 % av pantvärdet har vidare, såsom motionärerna framhåller, den egna kapitalinsatsen reducerats betydligt och avgifterna till föreningen kommer därför att endast obetydligt understiga hyrorna i motsvarande hyreshus. Detta torde emellertid innebära att bostadsrättslägenheterna i dessa föreningar blir mindre attraktiva än de äldre lägenheterna. I motsats till vad motionärerna synes anse finner utskottet därför risken liten för att kraftiga överpriser skulle komma att betalas för dessa bostadsrätter. Den av riksdagen år 1971 beslutade ökade kreditgivningen till bostadsrättsföreningarna (vilken ökning endast berör de föreningar som arbetar utan enskilt vinstintresse och under kommunal kontroll) kan därför enligt utskottets mening inte anföras som skäl för ett återinförande av offentlig kontroll av överlåtelser av bostadsrätt.

Såsom utskottet framhöll redan i 1970 års betänkande skulle ett återinförande av en prisreglering på bostadsrätter vara förenat med åtskilliga problem. Härtill kommer att det är mycket svårt att kontrollera att en sådan reglering verkligen respekteras. Utskottet vill även peka på att avvecklingen av hyresregleringen fortsätter och att regleringen fr. o. m. den 1 oktober 1972 kommer att gälla endast i 43 kommuner, varvid regleringen i enlighet med tidigare beslut i vissa fall omfattar bara del eller delar av kommunen (SFS 1972:28). Det bör vidare anmärkas att överlåtelsekontrollen beträffande statsbelånade egna hem upphört.

Enligt utskottets mening talar sålunda flera skäl mot ett återinförande av den offentliga bostadsrättskontrollen. Det förtjänar vidare framhållas att problemet med överlåtelser till överpris kan angripas även på annat sätt, t. ex. genom en ändring i skattelagstiftningen så att realisationsvinst vid överlåtelse av bostadsrätt kommer att beskattas efter samma grunder som annan motsvarande realisationsvinst. Den i det föregående redovisade statistiken över bostadsrättsöverlåtelser visar inte heller att någon mer markant höjning av prisläget inträffat under 1971. Utskottet finner därför inte nu anledning att ändra ståndpunkt i frågorna om återinförande av den offentliga kontrollen av bostadsrättsöverlåtelser och om införande av förbud mot försäljning av bostadsrätt på offentlig auktion. Den tendens mot ett ökat antal överpriser, som den i det föregående redovisade statistiken utvisar, anser utskottet likväl oroande. Utskottet vill därför ånyo understryka vikten av att utvecklingen följs med uppmärksamhet och att om någon mer markant höjning av prisläget inträffar frågan tas upp till förnyat övervägande.

Med hänsyn till det anförda hemställer utskottet
att riksdagen avslår motionen 1972:179.

Stockholm den 8 mars 1972

På lagutskottets vägnar

DANIEL WIKLUND

Närvarande: herrar Wiklund i Stockholm (fp), Svedberg (s), Svanström (c), Sundelin (s), fröken Anderson i Lerum (s), herrar Lidgard (m)*, Hammarberg (s)*, Börjesson i Falköping (c), fru Åsbrink (s), fru Jonäng (c), herrar Andersson i Södertälje (s), Winberg (m)*, Israelsson (vpk), Annerås (fp) och fru Nilsson i Sunne (s).

* Ej närvarande vid betänkandets justering.

Reservation

av herr Israelsson (vpk), vilken ansett

dels att det avsnitt av utskottets yttrande som börjar på s. 15 med orden "Utskottet vill" och slutar på s. 16 med orden "förnyat övervägande" bort ha följande lydelse:

Utskottet vill först framhålla att tillgången till en modern och rymlig bostad till rimlig hyra och låg insats, när det gäller bostadsrättslägenhet, måste vara en grundläggande rättighet, som det är samhällets skyldighet att tillförsäkra medborgarna. Denna självklara princip måste ligga till grund för bostadspolitiken. Såsom utskottet framhöll i sitt betänkande vid förra årets riksdag har emellertid slopandet av den offentliga kontrollen vid överlåtelse av bostadsrätter lett till en höjning av överlåtelsepriserna. De av HSB och Riksbyggen uppräknade överlåtelsevärdena har inte visat sig vara någon effektiv spärr för att hålla priserna på bostadsrätter nere ens i renodlat kooperativa bostadsrättsföretag. Såsom framgår av det föregående har antalet överlåtelser till överpris inom HSB och Riksbyggen ökat under 1970 och 1971 och det finns ingen anledning att tro att inte ökningen kommer att fortsätta, om överlåtelserna får ske utan offentlig kontroll och utan maximerade priser. Därtill torde det vara uppenbart att än högre överpriser betalats för bostadsrätter i fristående bostadsrättsföreningar, särskilt i de äldre föreningar som finns i de centrala delarna av de större städerna. Ytterligare en viktig faktor har tillkommit sedan riksdagen senast behandlade frågan om offentlig kontroll av bostadsrättsöverlåtelser. Den övre gränsen för den statliga belåningen till bostadsrättsföreningarna har höjts från 95 till 98 %. Detta leder till att bostadsrättshavarnas egna kapitalinsatser sjunker medan de månatliga avgifterna till föreningarna höjs till en nivå som endast ligger obetydligt under hyran i motsvarande hyreshus. Bostadsrättshavarna blir således i det närmaste jämställda med hyresgästerna. Att en

bostadsrättshavare, som endast betalat obetydlig kapitalinsats, skall kunna sälja bostadsrätten till kraftigt överpris finner utskottet inte kunna i fortsättningen godtas.

Med hänsyn till vad utskottet sålunda anfört anser utskottet att förhållandena nu blivit sådana att en fortsatt höjning av överlåtelsepriserna måste stoppas. Detta kan endast ske genom ett återinförande av den offentliga kontrollen av bostadsrättsöverlåtelser och förbud mot försäljning till överpris. Eftersom rätten att sälja bostadsrätter till överpris har sin grund i bostadsrättslagens bestämmelser om försäljning av bostadsrätter på offentlig auktion utan maximerat pris, bör bostadsrättslagen ändras och förbud mot försäljning av bostadsrätt på offentlig auktion införas. Motionen bör därför bifallas.

dels att utskottet bort hemställa

att riksdagen med bifall till motionen 1972:179 hos Kungl. Maj:t begär

dels förslag om sådan ändring av bostadsrättslagen att försäljning av bostadsrättslägenhet på offentlig auktion förbjuds,

dels förslag om förbud mot försäljning av bostadsrättslägenheter till överpris samt om offentlig kontroll av överlåtelse av bostadsrätt.