

Nr 1211

av herr Sjöholm i anledning av Kungl. Maj:ts proposition
nr 12 med förslag till bostadsrättslag, m. m.

En särskild fråga som anmäler sig i samband med lagstiftning om bostadsrätt är huruvida sådan rätt skall kunna vara föremål för exekutiva åtgärder och sålunda kunna utmätas för bostadsrättsinnehavarens gäld. Spörsmålet har uppmärksamrats av den bostadsrättskommitté på vars utredning den nu föreliggande propositionen vilar, och denna innehåller ett förslag till ändring i utsökningslagen i ifrågavarande hänseende. Behandlingen av detta speciella ämne är emellertid föga genomlysande och har lett fram till en otillfredsställande lösning.

Att bostadsrätt som tillförsäkrar bostad åt gäldenären och hans familj bör vara undantagen från utmätning är självklart riktigt, och propositionen förordar också att så skall vara förhållandet. Däremot har såväl utredningen som departementschefen på ett anmärkningsvärt sätt förbigått ett annat problem, som sammanhänger med den f. n. föreliggande möjligheten att utmäta bostadsrätt. Det har förekommit fall — starkt uppmärksammade i massmedia — där utmätt bostadsrätt har exekutivt försålts till köpeskilling som mångdubbelt överstigit det rimliga och från rättssamhällets synpunkt acceptabla. Personer med väl utvecklat ekonomiskt sinne och mindre framträdande moraliska betänkligheter har skaffat dels en bostadsrätt och dels en skuld till någon närstående. Skulden har lämnats obetald och kompanjonen har sökt betalningsföreliggande. Då betalning alltjämt uteblivit har verkställighet begärts hos utmätningsmannen, och bostadsrätten har anvisats som lämpligt objekt för utmätning. Förfarandet har sedan fortskridit fram till exekutiv försäljning, och då hyresregleringslagen icke ägt tillämpning vid försäljningen har utomordentligt höga priser kunnat uppnås. Detta har varit — och är — en smart metod att fullt formellt lagligt kunna utvinna stora förtjänster på den rådande bostadsbristen. Det måste vara samhällets skyldighet att söka stävja en dylik verksamhet.

Det är så mycket mer ägnat att förvåna att den ovan be-

rörda oarten icke uppmärksamrats vare sig av utredningen eller på departementsnivå som dåvarande departementschefen som svar på en enkel fråga i andra kammaren år 1967 upplyste att bostadsrättskommittén hade frågan under observans. Att så skulle vara fallet bekräftades av att en av kommitténs ledamöter begärde ordet i debatten och förklarade sig helt ense med frågeställaren om att här florerade ett oskick som det var ytterst angeläget att sätta stopp för.

Det finns sålunda skäl att bedöma frågan om förbud mot utmätning av bostadsrätt från flera aspekter än dem det föreliggande regeringsförslaget anlägger. Den lösning, som propositionen förordar, är — som nämnts — ofullständig och dessutom från lagtekniska synpunkter mindre tillfredsställande. Det torde i praktiken ofta möta betydande svårigheter att avgöra om en viss lägenhet, som omfattas av bostadsrätt, tjänar som "stadigvarande bostad" för gäldenären, och det torde vara snarast ogörligt att — som lagtexten i regeringsförslaget förutsätter — låta den rättsverkan som i och för sig skulle följa därav bli beroende av en allsidig och genomträngande bedömning av huruvida "gäldenären vid förvärv av bostadsrätten åsidosatt tillbörlig hänsyn mot sina borgenärer eller om det med hänsyn till gäldenärens behov och bostadsrättens värde framstår som oskäligt att bostadsrätten undantages från utmätning". Denna lagtext är i själva verket en god och avskräckande illustration till en osed som förefaller vara i tilltagande — den nämligen att lagstiftaren överlåter en del av de svårigheter som yppar sig under hanteringen av lagmaterialet till dem som i praktiken har att tillämpa vad som stadgats. Detta kan vålla oöverstigliga besvärigheter i praxis och medverkar dessutom till en rättsolikhet som är en av rättssamhällets värsta fiender. Det är inte alltid möjligt att skriva lagar så att de kan förstås av envar som kan komma att beröras av deras innehåll även om detta givetvis bör eftersträvas. Det borde däremot vara fullt genomförbart att så utforma lagtexten att de som skall praktiskt tillämpa den har en rimlig möjlighet att grunda sina avgöranden på objektivt påvisbara fakta. Svävande formuleringar innebär givetvis en svävande rättstillämpning. Detta är en fara som rättsstaten har stor anledning att observera och i tid avvärja. Redan av detta skäl bör propositionens förslag till ändring i utsökningslagen icke av riksdagen antagas.

När det gäller frågan om i vad mån det bör vara möjligt att utmäta bostadsrätt finns två intressen att tillgodose. Rätten till "stadigvarande" bostad bör tryggas — och därom synes

ingen oenighet råda. Den osunda spekulationen i exekutiv försäljning av bostadsrätt i vinningssyfte för gäldenärens rättsinnehavaren bör motarbetas och om möjligt förhindras. Den enda metod som kan tillämpas, om båda dessa intressen samtidigt skall kunna tillfredsställas, är att kategoriskt undantaga bostadsrätt som objekt för utmätning. Säkert kan det förekomma fall, där utmätning kan te sig som önskvärd och borde ha varit möjlig att verkställa, men sällsynta undantagsfall kan inte få bli bestämmande över en lagutformning av generell räckvidd. Ett allmänt utmätningsförbud är vad som bäst motsvarar såväl samhälleliga som enskilda intressen och bör därför införas.

Med åberopande av vad jag ovan anfört hemställer jag att riksdagen vid antagande i övrigt av Kungl. Maj:ts proposition med förslag till bostadsrättslag m. m. måtte besluta, beträffande förslag till lag om ändring i utsökningslagen, att 65 § punkt 6 skall ha följande lydelse:
bostadsrätt, — — —.

Stockholm den 19 februari 1971

STEN SJÖHOLM (fp)