

## Regeringens proposition

1980/81: 148

om ändring i bostadsrättslagen (1971: 479);

beslutad den 9 april 1981.

Regeringen föreslår riksdagen att anta det förslag som har upptagits i bifogade utdrag av regeringsprotokoll ovannämnda dag.

På regeringens vägnar

OLA ULLSTEN

INGEMAR ELIASSON

### Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås nya bestämmelser till skydd för hyresgästerna i samband med att hyresfastigheter ombildas till bostadsrättsfastigheter. Förslaget innebär att en lägenhet som är uthyrd i princip inte skall få upplåtas med bostadsrätt så länge hyresförhållandet består. Om bostadsrätt upplåts i strid med förbudet, blir upplåtelsen ogiltig.

De nya bestämmelserna föreslås träda i kraft den 1 juli 1981.

## Förslag till

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

Härigenom föreskrivs att 2 och 8 §§ bostadsrättslagen (1971: 479) skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*2 §<sup>1</sup>

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 bostadsansvaringslagen (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.*

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

## 8 §

Har bostadsrätt till viss lägenhet upplåtits åt flera var för sig, äger upplåtelseerna sinsemellan företräde efter den tidsföljd i vilken de ägt rum. Är upplåtelseerna samtidiga eller kan det ej utrönas i vilken tidsföljd de skett, skall rätten på talan förordna om företrädet mellan dem efter vad som med hänsyn till omständigheterna är skäligt.

När bostadsrätt skall vika enligt första stycket, skall föreningen återbära grundavgift och upplåtelseavgift som bostadsrättshavaren betalat. Denne har även rätt till ersättning av föreningen för skada, om han vid upplåtelsen varken ägde eller bort äga kännedom om den andra upplåtelsen.

*Om bostadsrätt har upplåtits i strid med 2 § tredje stycket, är upplåtelsen ogiltig. I sådana fall gäller bestämmelserna i andra stycket.*

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1981. Bestämmelserna i 8 § tredje stycket gäller inte, om upplåtelse av bostadsrätt har skett före ikraftträdandet.

<sup>1</sup> Senaste lydelse 1980: 96.

JUSTITIEDEPARTEMENTET

Utdrag  
PROTOKOLL  
vid regeringssammanträde  
1981-03-19

**Närvarande:** statsministern Fälldin, ordförande, och statsråden Ullsten, Bohman, Wikström, Friggebo, Mogård, Dahlgren, Krönmark, Burenstam Linder, Johansson, Wirtén, Holm, Andersson, Boo, Winberg, Adelson, Danell, Petri, Eliasson

**Föredragande:** statsrådet Friggebo

**Lagrådsremiss om ändring i bostadsrättslagen (1971: 479)**

---

## 1 Inledning

Efter bemyndigande av regeringen tillkallade jag år 1978 en kommitté för att utreda frågan om ökad användning av bostadsrätt inom bostadsbeståndet (1979 års kommittéberättelse del II s. 357–363). Kommittén<sup>1</sup>, som antog namnet 1978 års bostadsrättskommitté (Bo 1978:06), avlämnade i oktober 1980 delbetänkandet (Ds Bo 1980:3) Rättsskydd för kvarboende hyresgäster vid övergång från hyresrätt till bostadsrätt. Betänkandet, som innehåller ett förslag till ändring i bostadsrättslagen (1971:479), bör fogas till protokollet i detta ärende som *bilaga 1*.

Inom justitiedepartementet har därefter i oktober 1980 upprättats en promemoria om hyresgästinflytandet vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. I promemorian föreslås en ändring i lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. Promemorian bör fogas till protokollet i detta ärende som *bilaga 2*.

Betänkandet och promemorian har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna och en sammanställning av remissyttrandena bör fogas till protokollet i detta ärende som *bilaga 3*.

## 2 Föredragandens överväganden

### 2.1 Allmänt

En väsentlig uppgift för bostadspolitiken är att öka de enskilda människornas inflytande över sitt boende. Detta kan ske bl. a. genom att man

<sup>1</sup> Direktören Gunnar Dahlgren, ordförande, riksdagsledamoten Rolf Dahlberg, kommunalrådet Nils Yngvesson och riksdagsledamoten Sven Eric Åkerfeldt.

underlättar för hyresgäster att bilda bostadsrättsföreningar och överta sina lägenheter med bostadsrätt. Dessa frågor prövas f. n. av 1978 års bostadsrättskommitté.

Ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt förekommer redan i dag och antalet ombildningar har ökat under senare tid. Med nuvarande bestämmelser finns det emellertid ingen garanti för att hyresgästerna får något inflytande över en ombildning. Olägenheter uppstår också för de hyresgäster som vill bo kvar med hyresrätt. Enligt min mening är det önskvärt att förbättra de boendes situation i dessa avseenden.

De förslag som har lagts fram i bostadsrättskommitténs delbetänkande och i departementspromemorian syftar till att minska olägenheterna för hyresgästerna och ge dem ett ökat inflytande vid ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt.

Syftet med bostadsrättskommitténs förslag är i första hand att åstadkomma ett bättre skydd för kvarboende hyresgäster när en hyresfastighet ombildas till bostadsrättsfastighet. Förslaget innebär i princip att en lägenhet som är uthyrd inte får upplätas med bostadsrätt annat än till hyresgästen själv så länge hyresförhållandet består.

Förslaget i departementspromemorian har till syfte att ge hyresgästerna ett garanterat inflytande när en hyresfastighet planeras bli ombildad till en fastighet med bostadsrätt. För detta ändamål föreslås att en bostadsrättsförening inte skall få tillstånd att förvärva en hyresfastighet enligt lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. (tillståndslagen), om inte flertalet hyresgäster i fastigheten har samtyckt till förvärvet.

Under remissbehandlingen har så gott som alla remissinstanser förklarat sig positivt inställda både till att rättsskyddet för kvarboende hyresgäster förstärks och till att hyresgästerna får ökat inflytande i en ombildningssituation. När det gäller sättet att realisera dessa syften är remissutfallet emellertid splittrat. Ett tiotal remissinstanser tillstyrker båda förslagen. Endast en remissinstans, hyresnämnden i Stockholm, avstyrker helt. Även hyresnämnden är i och för sig positiv till syftet med förslagen men anser att man bör invänta bostadsrättskommitténs slutbetänkande för att få till stånd en samordning. Av de övriga remissinstanserna är vissa positiva till kommittébetänkandet och negativa till promemoriaförslaget, medan andra intar motsatta ståndpunkter.

En del remissinstanser anser att man inte f. n. bör genomföra de framlagda förslagen, eftersom de har samband med bostadsrättskommitténs kommande arbete.

För egen del vill jag inledningsvis understryka vikten av att hyresgästernas rättsliga ställning inte försämrats när en hyresfastighet ombildas till en fastighet med bostadsrätt. Det är angeläget att de hyresgäster som väljer att bo kvar med hyresrätt kan göra detta utan att riskera att förlora något av sitt besittningsskydd eller sin bytesrätt. Som framgår av redogörelsen för gällande rätt i kommittébetänkandet är nuvarande bestämmelser otill-

fredsställande i detta avseende. Det är därför angeläget att bestämmelserna ändras så att kvarboende hyresgäster skyddas mot de negativa konsekvenser som en ombildning kan medföra. Det är också önskvärt att de lagändringar som behövs kan genomföras så snart som möjligt, inte minst med tanke på att antalet ombildningar har ökat under senare tid.

Vad jag nu har sagt talar för att ett förslag i de frågor som har behandlats i bostadsrättskommitténs delbetänkande läggs fram i sådan tid att det kan behandlas redan vid innevarande riksmöte. Nya bestämmelser kan då träda i kraft den 1 juli 1981. Enligt min mening är de beröringspunkter som finns mellan förslaget i delbetänkandet och de förslag som kan väntas i kommitténs slutbetänkande inte så påtagliga att en samordning är nödvändig. Jag anser därför att det förslag som har lagts fram i delbetänkandet bör tas upp till behandling redan nu.

Som jag tidigare har antytt är det också angeläget att vidta åtgärder för att ge hyresgästerna ett garanterat inflytande över ombildningsprocessen. Detta talar för att man i enlighet med promemoriaförslaget inför ett krav på samtycke av en majoritet av hyresgästerna för att en ombildning skall få ske. Enligt min mening är det emellertid inte lika angeläget med en skyndsamt behandling av promemoriaförslaget, särskilt inte om man nu genomför lagändringar på grundval av kommitténs delbetänkande. Som har påpekats under remissbehandlingen kommer nämligen införandet av ett förbud mot att upplåta bostadsrätt till lägenheter som är uthyrda att medföra förbättringar från hyresgästernas synpunkt inte bara när det gäller kvarboende hyresgästers rättsliga ställning utan också i fråga om hyresgästernas inflytande över själva ombildningsprocessen. Om bostadsrätt får upplåtas endast till hyresgäster, kommer fastighetsägaren uppenbarligen att ha ett starkt intresse att samråda med hyresgästerna vid en ombildning. Detta innebär att behovet minskar av en uttrycklig lagregel om krav på samtycke av en majoritet av hyresgästerna.

Till detta kommer att det finns ett klart samband mellan det nu behandlade promemoriaförslaget och det arbete som bedrivs av bostadsrättskommittén. Kommittén väntas i sitt slutbetänkande föreslå bestämmelser om förköp för hyresgäster. Enligt min mening är det en fördel om frågan om hyresgästernas inflytande i samband med en ombildning kan tas upp till övervägande samtidigt med de tilltänkta reglerna om förköp. Jag anser därför att behandlingen av frågan om hyresgästernas inflytande vid en ombildning bör anstå i avvaktan på kommitténs slutbetänkande.

## 2.2 Rättsskyddet för kvarboende hyresgäster

Av kommitténs betänkande framgår att kvarboende hyresgäster i vissa fall kan få en försämrad rättsställning när en hyresfastighet har ombildats till en fastighet med bostadsrätt. Gällande bestämmelser om besittningsskydd och bytesrätt medför också att det lätt uppstår osäkerhet om vilken

verkan en ombildning har för de kvarboende hyresgästerna. De aktuella bestämmelserna finns i 12 kap. 35 § andra stycket 4 och 46 § första stycket 6 a jordabalken.

Om en ombildning sker på det sättet att bostadsrätt upplåts endast till de lägenheter som innehas av hyresgäster som vill övergå till bostadsrätt uppkommer inga egentliga problem för de hyresgäster som bor kvar med hyresrätt. En kvarboende hyresgäst kommer då att stå i hyresförhållande till bostadsrättsföreningen. Han har kvar både besittningsskydd och bytesrätt. Om han använder lägenheten för att byta till sig en annan bostad, får den nye hyresgästen samma besittningsskydd och bytesrätt.

Problemen uppkommer om en uthyrd lägenhet upplåts med bostadsrätt till någon annan än hyresgästen. Om hyresgästen träffar ett nytt hyresavtal med bostadsrättshavaren, anses lägenheten upplåten av bostadsrättshavaren. Resultatet blir att hyresgästen förlorar bytesrätten och att hans besittningsskydd försvagas. Han kan under vissa förutsättningar bli tvingad att flytta, om bostadsrättshavaren själv har intresse av att förfoga över lägenheten.

Om något nytt hyresavtal inte träffas mellan hyresgästen och bostadsrättshavaren, kan det lätt uppkomma osäkerhet om hyresgästens rättsställning. I enlighet med ett avgörande av bostadsdomstolen (Rättsfall från bostadsdomstolen nr 4:79) har hyresgästen visserligen rätt att alltjämt hålla sig till bostadsrättsföreningen som hyresvärd. På så sätt kan både besittningsskydd och bytesrätt bevaras, inte bara för hyresgästen själv utan också för en efterföljande hyresgäst som övertar lägenheten genom byte.

Om emellertid hyresgästen inte gör gällande att han står i hyresförhållande till bostadsrättsföreningen, torde resultatet i allmänhet bli att den som har förvärvat bostadsrätten betraktas som ny hyresvärd. I praktiken torde det vara vanligt att man på ömse håll utgår från att den som förvärvat bostadsrätten till en uthyrd lägenhet inträder som hyresvärd i föreningens ställe. Detta medför visserligen inte att hyresgästen för egen del förlorar något av besittningsskyddet eller bytesrätten så länge lägenheten kan anses ha upplåtits av den tidigare fastighetsägaren. Emellertid försvagas värdet av bytesrätten betydligt genom att en efterföljande hyresgäst kan få ett svagare besittningsskydd och gå miste om bytesrätten, om upplåtelsen till honom anses ha gjorts av bostadsrättshavaren.

Som framgår av det anförda är de nuvarande bestämmelserna om kvarboende hyresgästers rättsställning svårförståeliga. Situationen för en hyresgäst som föredrar att bo kvar med hyresrätt efter en ombildning till bostadsrätt blir i hög grad beroende på hans kännedom om bestämmelserna och hans förmåga att hävda sina intressen.

Enligt min mening är det uppenbart att man bör vidta åtgärder för att såvitt möjligt undanröja de olägenheter som kan uppkomma med nuvarande bestämmelser. Detta kan ske i huvudsak på två sätt. Det ena alternati-

vet är att i enlighet med kommitténs förslag förbjuda upplåtelse av bostadsrätt till en uthyrd lägenhet så länge hyresförhållandet består. Det andra alternativet är att tillåta dubbelupplåtelse men införa kompletterande bestämmelser till skydd för kvarboende hyresgäster.

Bland de remissinstanser som har tillstyrkt kommitténs förslag att förbjuda upplåtelse av bostadsrätt vid sidan av hyresrätt har ett flertal framhållit att det är värdefullt att rättsläget för kvarboende hyresgäster klarläggs och att hyresgästerna får behålla besittningsskydd och bytesrätt fullt ut. Flera av dessa remissinstanser pekar också på att den föreslagna ordningen kan medföra vissa olägenheter för en bostadsrättsförening när det gäller finansieringen av fastighetsförvärvet och upprättandet av ekonomisk plan för föreningen. De anser emellertid att dessa olägenheter är av underordnad betydelse i jämförelse med de fördelar som förslaget medför i övrigt.

De remissinstanser som avstyrker förslaget eller som är tveksamma till det framhåller framför allt att förslaget medför olägenheter i fråga om finansiering och upprättande av ekonomisk plan. Några framhåller uttryckligen att en möjlighet att upplåta bostadsrätt även till uthyrda lägenheter är av stort värde genom att underlätta att ombildningar genomförs på ett smidigt sätt. Det framhålls att det från finansieringssynpunkt är en fördel att föreningen kan få in grundavgifter även för de lägenheter som är uthyrda.

I valet mellan de båda angivna alternativen för att förbättra kvarboende hyresgästers ställning talar enligt min mening flera skäl för det alternativ som kommittén har föreslagit. Den föreslagna lösningen är enkel och lättbegriplig. Den medför att kvarboende hyresgästers rättsställning blir klarlagd. En kvarboende hyresgäst får alltid bostadsrättsföreningen som hyresvärd. Besittningsskydd och bytesrätt bevaras fullt ut, inte bara för hyresgästen själv utan också för den som byter till sig lägenheten av honom. Dessutom är det från principiell synpunkt tilltalande att dubbelupplåtelser av nyttjanderätter förhindras. Enligt min mening är fördelarna med den föreslagna lösningen så påtagliga att förslaget bör genomföras, om inte de skäl som talar emot det är mycket starka.

Vad som har anförts mot den föreslagna lösningen är framför allt att ett förbud mot upplåtelse av bostadsrätt till uthyrda lägenheter kan försvåra finansieringen av bostadsrättsföreningens fastighetsförvärv. Som kommittén har påpekat uppkommer emellertid dessa svårigheter framför allt i sådana fall då endast en mindre del av hyresgästerna vill övergå till bostadsrätt och återstoden bor kvar med hyresrätt. Att ombildning försvåras i sådana fall är enligt min mening inte någon nackdel.

I sådana fall då en majoritet av hyresgästerna stödjer en ombildning men några hyresgäster vill bo kvar med hyresrätt kan det i och för sig underlätta finansieringen om bostadsrättsföreningen har möjlighet att upplåta även de uthyrda lägenheterna med bostadsrätt antingen till den tidigare fastighets-

ägaren eller till någon utomstående. Om intresset för en övergång bland hyresgästerna är tillräckligt stort bör det emellertid vara möjligt att ordna finansieringen på något annat sätt. Antingen kan de hyresgäster som blir bostadsrättshavare betala en högre grundavgift eller också kan föreningen ta upp ytterligare lån. En möjlighet som kan vara aktuell i sådana fall då den förutvarande fastighetsägaren hade varit beredd att själv teckna bostadsrätt för ett antal lägenheter är att fastighetsägaren lånar ut pengar till föreningen. Även andra lösningar kan komma i fråga.

Jag vill tillägga att det i och för sig måste betraktas som en avgjord fördel om de boende själva eller genom sin förening anskaffar de medel som behövs för fastighetsförvärvet utan att behöva lita till kapitaltillskott från bostadsrättshavare som inte har sin bostad i föreningens hus. På det sättet minskar riskerna för att utomstående får inflytande över föreningens verksamhet liksom riskerna för att bostadsrätter utnyttjas som rena spekulationsobjekt.

Vad beträffar frågan hur den föreslagna lösningen inverkar på upprättandet av ekonomisk plan kan konstateras att det givetvis rent praktiskt är enklare för den som upprättar planen om samtliga lägenheter redan från början upplåts med bostadsrätt. Det torde emellertid inte försäkra några oöverstigliga problem, om upplåtelse av bostadsrätt till vissa lägenheter sker först vid en senare tidpunkt.

De problem som kan uppkomma i fråga om upprättande av ekonomisk plan när bostadsrätter upplåts successivt är för övrigt inte nya. Redan nu förekommer det i nybildade bostadsrättsföreningar att vissa lägenheter från början är uthyrda och att de upplåts med bostadsrätt först vid en senare tidpunkt. De olägenheter detta kan medföra kan begränsas genom att man redan från början fastställer grundavgifter för samtliga lägenheter. Grundavgifterna för de lägenheter som t. v. är uthyrda kan täckas antingen genom att föreningen tar upp lån eller genom att bostadsrättshavarna skjuter till medel i form av extra avgifter eller lån till föreningen. På motsvarande sätt kan de uteblivna årsavgifterna slås ut på bostadsrättshavarna i den mån de inte täcks av hyrorna från hyresgästerna. När någon av de uthyrda lägenheterna sedermera upplåts med bostadsrätt behöver man inte göra någon ny ekonomisk plan. Den grundavgift som betalas för lägenheten kan användas till återbetalning av lån eller avgifter.

Sammanfattningsvis anser jag att de olägenheter som ett förbud mot dubbelupplåtelse kan medföra i fråga om finansiering och upprättande av ekonomisk plan inte är så betydande att de bör hindra införandet av ett sådant förbud. I enlighet med vad jag förut har sagt tillstyrker jag därför kommitténs förslag. Jag föreslår alltså att det i bostadsrättslagen införs en bestämmelse som förbjuder upplåtelse av bostadsrätt till lägenheter som är upplåtna med hyresrätt.

I detta sammanhang vill jag också beröra en annan fråga som har anknytning till frågan om upprättande av ekonomisk plan. Under remiss-

behandlingen har från något håll framförts betänkligheter mot kommittéförslaget av den anledningen att förslaget i vissa fall skulle kunna medföra oberättigade förmåner för kvarboende hyresgäster. Om en hyresgäst vid ombildningen väljer att bo kvar med hyresrätt men vid en senare tidpunkt förvärvar bostadsrätt till lägenheten mot betalning av den ursprungliga grundavgiften, kan han göra en oberättigad vinst om marknadsvärdet på bostadsrätten har stigit.

Med anledning härav vill jag påpeka att en bostadsrättsförening som övertar en hyresfastighet har möjlighet att redan vid bildandet ta ställning till villkoren för att kvarboende hyresgäster skall få förvärva bostadsrätt vid en senare tidpunkt. Bestämmelser härom kan tas in i den ekonomiska planen och föreningens stadgar. En möjlighet är att föreskriva att särskilda upplåtelseavgifter skall betalas av dem som blir bostadsrättshavare vid en senare tidpunkt. Enligt vad jag har inhämtat övervägs hithörande frågor av bostadsrättskommittén. Jag anser därför inte att det f. n. finns anledning att föreslå några åtgärder i detta avseende.

Om man inför ett förbud mot upplåtelse av bostadsrätt till sådana lägenheter som är upplåtna med hyresrätt, uppkommer frågan om förbudet bör gälla inte bara bostadslägenheter utan också lägenheter som är uthyrda för något annat ändamål. Önskemålet att garantera rättsskyddet för kvarvarande hyresgäster gör sig inte gällande med samma styrka beträffande lokalhyresgäster, eftersom reglerna om direkt besittningsskydd och bytesrätt inte gäller dem. Emellertid anser jag, framför allt med hänsyn till att det från principiell synpunkt är önskvärt att helt och hållet förhindra dubbelupplåtelser av nyttjanderätt, att den föreslagna bestämmelsen bör gälla också lägenheter som är uthyrda för något annat ändamål än bostad, dvs. lokaler.

Hyresnämnden i Göteborg har påpekat att det skydd som den föreslagna bestämmelsen är avsett att medföra för hyresgäster kan sättas ur spel i sådana fall då ett hus genomgår en omfattande ombyggnad och hyresgästerna flyttar ut sedan de har fått ersättningslägenheter och eventuellt också garanterats rätt att flytta tillbaka (se 12 kap. 46 § tredje stycket jordabalken). Sedan hyresavtalen har upphört att gälla utgör den föreslagna bestämmelsen inte något hinder mot att fastighetsägaren genomför en ombildning till bostadsrätt och upplåter lägenheterna med bostadsrätt till andra än de tidigare hyresgästerna. Om någon av dem därefter utnyttjar sin återflyttningsrätt och tecknar nytt hyresavtal med bostadsrättshavaren, får han ett försvagat besittningsskydd och går miste om sin bytesrätt. Det ifrågasätts därför om inte den som har återflyttningsrätt bör jämföras med en hyresgäst enligt den föreslagna bestämmelsen.

För min del anser jag att olägenheterna av en ombildning till bostadsrätt i allmänhet inte torde vara så betydande för en hyresgäst som flyttar ut i samband med en ombyggnad. En sådan hyresgäst har möjlighet att ta till vara sina intressen i samband med att han sägs upp för avflyttning. Han

behöver i princip inte flytta annat än om han får en annan bostad. Han kan också träffa avtal med hyresvärden om villkoren för att få flytta tillbaka efter ombyggnaden. Jag anser därför att det inte finns tillräckliga skäl att införa en kompletterande bestämmelse för detta fall.

Hyresnämnden i Göteborg har tagit upp en annan situation där det kan finnas risk för att den föreslagna bestämmelsen kringgås, nämligen när en lägenhet övergår till en ny hyresgäst i samband med byte. Om bytet genomförs som en verklig överlåtelse, uppstår ingen sådan risk, eftersom den nye hyresgästen då inträder i den tidigare hyresgästens rättsförhållande. Det är emellertid vanligt att byten genomförs på det sättet att hyresvärden och hyresgästen kommer överens om att hyresavtalet skall upphöra och att hyresvärden därefter tecknar nytt avtal med den tillträdande hyresgästen. I sådana fall finns det enligt hyresnämnden risk för att bostadsrättsföreningen passar på att upplåta bostadsrätt till lägenheten efter det att den gamla hyresgästen har skrivit av sitt kontrakt men innan kontraktet med den nye hyresgästen har undertecknats.

Den angivna situationen avser sådana fall då hyresvärden och hyresgästen är ense om att hyresavtalet skall upphöra och att en ny hyresgäst skall överta hyresrätten. I sådana fall måste det anses föreligga en förpliktelse för hyresvärden att ingå ett nytt hyresavtal med den tillträdande hyresgästen. Hyresvärden har då inte rätt att under mellantiden upplåta bostadsrätt till någon annan. Enligt min mening finns det därför inte anledning att befara att den föreslagna bestämmelsen skall kringgås på det angivna sättet. Jag anser följaktligen inte att det behövs någon särskild bestämmelse för detta fall.

Under remissbehandlingen har några remissinstanser också framfört synpunkter på den närmare utformningen av den föreslagna bestämmelsen i 2 § bostadsrättslagen. Ett par remissinstanser har påpekat att bestämmelsens utformning medför den olägenheten att någon upplåtelse av bostadsrätt inte kan ske så länge hyresgästen har rätt att använda lägenheten, även om det är helt klart att han kommer att flytta. Föreningen får alltså vänta med upplåtelsen tills lägenheten är friställd. Från något håll har gjorts gällande att det föreslagna undantaget för upplåtelse av bostadsrätt till hyresgästen själv är onödigt och att bestämmelsen kan förenklas på denna punkt.

Även jag anser att den föreslagna bestämmelsen bör förtydligas och att det uttryckligen bör föreskrivas att upplåtelse av bostadsrätt får ske, om hyresvärden och hyresgästen är ense om att hyresförhållandet skall upphöra utan att hyresrätten skall överlåtas till någon annan. Innebörden av en bostadsrättsupplåtelse som i enlighet med detta sker innan hyresgästen har flyttat blir att själva upplåtelsen anses äga rum när avtalet träffas men att tillträde sker först när hyresgästen har flyttat. Ett sådant avtal kan inte anses komma i strid med förbudet mot förhandsavtal i 9 § bostadsrättslagen. För att förhindra missbruk bör möjligheterna att upplåta bostadsrätt i de angivna fallen begränsas till några månader före hyrestidens utgång.

På grund av det anförda föreslår jag att 2 § tredje stycket bostadsrättslagen får följande lydelse: "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 överlåts till någon annan."

Under remissbehandlingen har några remissinstanser tagit fasta på vad som har framförts i de båda särskilda yttrandena till kommitténs betänkande angående införande av en möjlighet att ge dispens från ett förbud mot dubbelupplåtelse. Det anses på sina håll vara en fördel om man behåller en möjlighet att tillämpa det förfarande som i dag kommer till användning i vissa fall när ombildning från hyresrätt till bostadsrätt sker på fastighetsägarens initiativ. Detta förfarande innebär att fastighetsägaren tillsammans med några andra personer bildar en bostadsrättsförening, som köper fastigheten av fastighetsägaren. Därefter upplåts flertalet bostadsrätter till fastighetsägaren själv, som sedan erbjuder hyresgästerna att köpa bostadsrätterna.

De fördelar som en möjlighet att ge dispens från förbudet mot dubbelupplåtelse skulle kunna medföra från hyresgästernas synpunkt avser framför allt finansieringsmöjligheterna och förfarandet vid upprättande av ekonomisk plan. Jag har tidigare förklarat att jag inte anser att dessa fördelar är så stora att de uppväger de nackdelar som möjligheten att upplåta bostadsrätt till uthyrda lägenheter medför framför allt när det gäller kvarboende hyresgästers rättsliga ställning.

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.

### 2.3 Ikraftträdande m. m.

I enlighet med vad som har föreslagits i kommittébetänkandet föreslår jag att lagändringarna skall träda i kraft den 1 juli 1981.

I betänkandet har inte föreslagits någon särskild övergångsbestämmelse. Någon invändning häremot har inte förts fram under remissbehandlingen. Liksom kommittén anser jag för min del att någon övergångsbestämmelse inte behövs beträffande bestämmelsen i 2 § tredje stycket bostadsrättslagen om förbud mot upplåtelse av bostadsrätt till en uthyrd lägenhet. Bestämmelsen hindrar bostadsrättsupplåtelser beträffande uthyrda lägenheter endast såvitt angår tiden efter ikraftträdandet. Däremot anser jag att man för tydlighetens skull bör införa en övergångsbestämmelse till ogiltighetsregeln i 8 § tredje stycket för att det klart skall framgå att bostadsrättsupplåtelser som har skett före ikraftträdandet inte blir ogiltiga på grund av den nya bestämmelsen. Jag föreslår därför en bestämmelse om att 8 § tredje stycket inte är tillämplig om upplåtelse har skett före ikraftträdandet.

## 3 Upprättat lagförslag

I enlighet med det anförda har inom justitiedepartementet upprättats ett förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1971: 479).

Förslaget bör fogas till protokollet i detta ärende som *bilaga 4*<sup>1</sup>.

## 4 Hemställan

Jag hemställer att lagrådets yttrande inhämtas över lagförslaget.

## 5 Beslut

Regeringen beslutar i enlighet med föredragandens hemställan.

<sup>1</sup> Bilagan har uteslutits här. Förslaget är likalydande med det som är fogat till propositionen.



BOSTADS-  
DEPARTEMENTET

# RÄTTSSKYDD FÖR KVARBOENDE HYRESGÄSTER VID ÖVERGÅNG FRÅN HYRESRÄTT TILL BOSTADSRÄTT

Delbetänkande av 1978 års bostadsrättskommitté



Till Statsrådet och chefen för  
bostadsdepartementet

Den 10 november 1978 bemyndigade regeringen chefen för bostadsdepartementet att tillkalla en kommitté med högst fyra ledamöter för att utreda frågan om ökad användning av bostadsrätt inom bostadsbeståndet. Med stöd av detta bemyndigande tillkallade departementschefen den 27 december 1978 såsom ledamot och ordförande i kommittén vice verkställande direktören Gunnar Dalgren. Den 23 februari 1979 förordnades härafter dåvarande riksdagsledamoten Georg Danell, kommunalrådet Nils Yngvesson och riksdagsledamoten Sven Eric Åkerfeldt som ledamöter i kommittén. I Danells ställe förordnades fr.o.m. den 1 november 1979 riksdagsledamoten Rolf Dahlberg. Kommittén har antagit namnet 1978 års bostadsrättskommitté.

Kommittén får härmed avlämna förevarande promemoria som delbetänkande. Delbetänkandet rör endast en av de frågor som behandlas i kommitténs direktiv (Dir 1978:91), nämligen rättsskyddet för kvarboende hyresgäster vid övergång från hyresrätt till bostadsrätt och skall ses mot bakgrund av dels kommitténs mening att denna fråga bör lösas snarast, dels pågående arbete inom justitieministeriet i angränsande frågor.

Som sekreterare i kommittén tjänstgör forskningssekreteraren Bengt Nyman och hovrättsfiskalen Håkan Julius. Kontorsassistenten Christer Bergman biträder kommittén. Förordnade experter är hovrättsassessorerna Jan Forsström och Bodil Hultgård, verkställande direktören Ralf Hultberg, hyresrådet Inge Lindqvist, verkställande direktören Håkan Minnbergh, Esbjörn Olsson, direktören Lennart Ramnek, överingenjören Arne Rosenlund, direktören Gösta Rudholm, direktören Mats Rönnberg, förbundsordföranden Erik Svensson och verkställande direktören Per Tornée.

Ledamoten Dahlberg har avgivit ett särskilt yttrande liksom även med kommitténs medgivande experterna Minnbergh och Tornée.

Stockholm den 1 oktober 1980

Gunnar Dalgren

Rolf Dahlberg

Nils Yngvesson

Sven Eric Åkerfeldt

/Bengt Nyman

Håkan Julius

INNEHÅLL

FÖRFATTNINGSFÖRSLAG

SAMMANFATTNING

1. UTREDNINGSUPPDRAGET
2. RÄTTSSKYDD FÖR KVARBOENDE HYRES-  
GÄSTER ENLIGT LAG OCH RÄTTSPRAXIS
  - 2.1 Hyresupplåtelses ställning enligt  
7 kap. jordabalken vid fastighetens  
övergång till ny ägare
  - 2.2 Rätt hyresvärd i förhållande till  
kvarboende hyresgäster. Bostads-  
domstolens rättsfall RE nr 4:79.
  - 2.3 Kvarboende hyresgästers besittnings-  
skydd och bytesrätt
    - 2.3.1 Allmänt om besittningsskydd och  
bytesrätt
    - 2.3.2 Reglerna avseende uthyrda bostads-  
rättslägenheter före 1978 års lag-  
ändring
    - 2.3.3 Bostadsdomstolens rättsfall RE nr  
13:76
    - 2.3.4 1978 års lagändring
    - 2.3.5 Rättsläget för en nyttillträdande  
hyresgäst när en kvarboende hyres-  
gäst använt sin lägenhet till  
byte
3. SAMMANFATTNING AV GÄLLANDE RÄTT
4. KOMMITTENS ÖVERVÄGANDEN OCH FÖRSLAG
5. SPECIALMOTIVERING
  - 5.1 Förslaget till lag om ändring i  
bostadsrättslagen (1971:479)
  - 5.2 Ikraftträdande

SÄRSKILT YTTRANDE AV LEDAMOTEN DAHLBERG

SÄRSKILT YTTRANDE AV EXPERTERNA MINNBERGH OCH  
TORNÉE

## FÖRFATTNINGSFÖRSLAG

Förslag till

Lag om ändring i bostadsrättslagen (1971:479)

Härigenom föreskrivs att 2 och 5 §§ bostadsrättslagen (1971:479) skall ha nedan angiven lydelse

Nuvarande lydelseFöreslagen lydelse2 §<sup>1</sup>

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

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

En lägenhet som upplåtits med hyresrätt får så länge hyresgästen har rätt att nyttja lägenheten upplätas med bostadsrätt endast till hyresgästen eller till hyresgäster och den som sammanbor med honom.

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

<sup>1</sup> Senaste lydelse 1980:96

Nuvarande lydelseFöreslagen lydelse

## 8 §

Har bostadsrätt till viss lägenhet upplåtits åt flera var för sig, äger upplåtelseerna sinsemellan företrädare efter den tidsföljd i vilken de ägt rum. Är upplåtelseerna samtidiga eller kan det ej utrönas i vilken tidsföljd de skett, skall rätten på talan förordna om företrädet mellan dem efter vad som med hänsyn till omständigheterna är skäligt.

När bostadsrätt skall vika enligt första stycket, skall föreningen återbära grundavgift och upplåtelseavgift som bostadsrättshavaren betalat. Denne har även rätt till ersättning av föreningen för skada, om han vid upplåtelsen varken ägde eller bort äga kännedom om den andra upplåtelsen.

Upplåtelse som skett i  
strid med 2 § tredje styck-  
et är ogiltig. Vad som  
sägs i föregående stycke  
om återbäring av avgifter  
och ersättning för skada  
skall i sådant fall äga  
motsvarande tillämpning.

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1981.

## SAMMANFATTNING

När hyresgäster önskar bilda bostadsrättsförening för att överta den fastighet de bor på förekommer att vissa hyresgäster av olika anledningar vill bo kvar med hyresrätt. Denna promemoria behandlar rättsskyddet för sådana hyresgäster efter en övergång i huset till bostadsrätt.

Det tycks råda en betydande osäkerhet om de kvarboende hyresgästernas rättsliga ställning. Denna osäkerhet kvarstår trots att vissa författningsändringar infördes 1976 med avsikt att stärka de kvarboende hyresgästernas besittningsskydd och bytesrätt m.m. (SPS 1976:305). Osäkerheten hänger främst samman med förfarings sättet att i samband med ombildningar till bostadsrätt upplåta bostadsrätt till sådana lägenheter som skall bebos med hyresrätt även i fortsättningen. De frågor som uppstår vid sådana sidoupplåtelse är om det överhuvudtaget är tillåtet att upplåta bostadsrätt vid sidan av en befintlig hyresrätt och vem som egentligen är rätt hyresvärd, bostadsrättshavaren eller bostadsrättsföreningen. Olika uppfattningar har härvid kommit till uttryck. Besittningsskyddsreglerna och reglerna om rätt till byte i hyreslagen är heller inte entydiga i ombildningsfallen.

Bostadsrättskommittén anser att det är angeläget att sådana åtgärder snarast vidtas som klargör de kvarboende hyresgästernas rättsliga ställning och som syftar till att bibehålla besittningsskydd och bytesrätt oförändrat för dem. Bytesrättens faktiska värde får heller inte minska genom att en nyttillträdande hyresgäst i sin tur inte får använda lägenheten till byte och själv får ett svagare besittningsskydd till lägenheten.

Vid vissa ombildningar till bostadsrätt förekommer att fastighetsägaren själv bildar bostadsrättsföreningen med ett fåtal andra personer, s.k. säljarbildade bostadsrättsföreningar. Sidoupplåtelse av bostadsrätt till fastighetsägaren förekommer regelbundet vid sådana ombildningar. Förutom de olägenheter som nämnts om vem som är rätt hyresvärd m.m. kan sidoupplåtelse ha spekulativa motiv. Andra olägenheter, såsom bristande

information och inflytande vid ombildningsförfarandet för hyresgästerna, följer också med tillvägagångssättet. Enligt kommitténs mening saknas anledning att understödja sådana ombildningar till bostadsrätt som nu nämnts. Arbetet pågår också inom justitiedepartementet i syfte att motverka förekomsten av dessa säljarbildade bostadsrättsföreningar.

Det förslag som presenteras i denna promemoria syftar i första hand till att förstärka rättsskyddet för de kvarboende hyresgästerna. En effekt av förslaget är emellertid också att tillkomsten av vissa säljarbildade bostadsrättsföreningar motverkas.

Kommitténs förslag kan sammanfattningsvis sägas gå ut på att upplåtelse av bostadsrätt vid sidan av redan befintliga hyresrätter i fortsättningar blir ogiltiga. Härigenom kommer de kvarboende hyresgästerna alltid att stå i hyresförhållande direkt med bostadsrättsföreningen. Effekten härav blir att besittningsskyddet och bytesrätten kommer att bevaras fullt ut. Bytesrättens faktiska värde kommer också att bestå.

Lagändringar föreslås i 2 och 8 §§ bostadsrättslagen.

## 1. UTREDNINGSUPPDRAGET

Bostadsrättskommittén utreder enligt sina direktiv (Dir 1976:91) frågor och problem som har samband med önskemålet att främja en mer allmän övergång från hyresrätt till bostadsrätt. Sådana frågor rör risker för en ökad segregation samt prisutvecklingen på bostadsrätter. Finansieringen av hyresgästernas fastighetsförvärv och förvärv av bostadsrätter hänger samman med dessa frågor. Förköpsrätt för hyresgästerna till fastigheten är en annan fråga som kommittén utreder. Kommittén uppmärksammar även sådana problem som kan vara förknippade med att hyresgäster i bostäder i allmännyttig ägo önskar gå över till bostadsrätt. Vissa frågor som inte direkt berörs i kommitténs direktiv är också föremål för utredning, bl a rörande ekonomisk plan.

En särskild fråga som tas upp i direktiven är rättsskyddet för sådana hyresgäster som vid övergång från hyresrätt till bostadsrätt i huset önskar bo kvar med hyresrätt. Denna fråga bör med hänsyn till föreliggande rättsosäkerhet och förestående övergångar till bostadsrätt enligt kommitténs mening lösas med förut. Frågar har också samband med det arbete inom justitiedepartementet som rör frågan om s.k. säljarbildade bostadsrättsföreningar.

I bostadsrättskommitténs direktiv anför departementschefen bl a följande (s 4-5).

"När frågan uppkommer bland hyresgästerna om att bilda en bostadsrättsförening för att överta fastigheten kan det hända att någon av dem inte önskar teckna bostadsrätt men att han eller hon ändå vill bo kvar i sin lägenhet. Det är viktigt att en hyresgäst som föredrar att inte inträda som medlem i bostadsrättsföreningen kan bo kvar med hyresrätt och att hans eller hennes rättsliga ställning inte försämras. Besittningsskyddsreglerna har nyligen ändrats så att en hyresgästs besittningsskydd inte påverkas av att lägenheten under pågående hyrestid ändras från vanlig hyreslägenhet till bostadsrättslägenhet (prop. 1977/78:175 s. 177, 219 och 226 samt SFS 1978:305). Hyresgästen kan alltså bo kvar lika tryggt som förut, även om bostadsrätt till lägenheten förvärfvas av annan. Också reglerna om bytesrätt har därvid ändrats så att hyresgästen inte heller går miste om sin rätt att använda lägenheten till byte. Som jag framhöll i detta lagstiftningsärende (prop. 1977/78:175 s. 178) minskar dock bytesrättens faktiska värde, eftersom den som genom byte övertar hyresrätten får ett svagare besittningsskydd

än han eller hon annars skulle ha haft. Den nyttillträdande hyresgästen har inte heller rätt att i sin tur använda lägenheten till byte.

Det är enligt min mening angeläget att den som väljer att efter föreningsbildningen bo kvar i huset med hyresrätt inte kommer i en sämre situation när det gäller möjligheten att utnyttja lägenheten som bytesobjekt. Kommittén bör undersöka vilka åtgärder som behöver vidtas för att bytesrätten skall behålla sitt fulla värde. Olika tekniska lösningar är tänkbara. En möjlighet är att uppställa krav på hyresgästens samtycke för att bostadsrätt till en lägenhet skall få upplåtas under pågående uthyrning. Jag erinrar om att det enligt bostadsrättslagen (1971:479) inte föreligger något hinder mot att en bostadsrättsförening disponerar vissa lägenheter på annat sätt än genom bostadsrättsupplåtelse, t ex genom uthyrning. En annan möjlighet är att låta hyresgäst, som efter bostadsrättsupplåtelsen erhåller lägenheten genom byte, åtnjuta samma rättigheter ifråga om besittningsskydd och bytesrätt som har gällt för företrädaren. För att en sådan ordning skall bli praktiskt tillämpbar torde det dock krävas att den nyttillträdande hyresgästen lätt kan förvissa sig om sina rättigheter i dessa avseenden, t ex genom en formaliserad påskrift på hyreskontraktet."

## 2. RÄTTSSKYDDET FÖR KVARBOENDE HYRESGÄSTER ENLIGT LAG OCH RÄTTSPRAXIS

### 2.1 Hyresupplåtelses ställning enligt 7 kap. jordabalken vid fastighetens övergång till ny ägare

I 7 kap. 11 - 21 §§ jordabalken finns tvingande bestämmelser om vilken hyresupplåtelses ställning vid fastighetens övergång till ny ägare. Reglerna är komplicerade och kan här endast beröras i sina huvuddrag. Viktigast är 13 § som slår fast att en hyresupplåtelse gäller mot ny ägare av fastigheten om upplåtelsen skett genom skriftligt avtal och tillträde ägt rum före överlåtelsen. Enligt 12 kap. jordabalken (härefter benämnt hyreslagen) skall skriftligt avtal upprättas om part begär det och de flesta hyresavtalen är skriftliga. Om hyresavtalet är muntligt åligger det säljaren att vid köpet göra förbehåll om avtalet för att detta skall bli gällande mot köparen. Om förbehåll inte gjorts blir köparen ändå bunden om han kände till eller borde känna till avtalet. Medför de redovisade reglerna att hyresupplåtelsen inte skall gälla mot den nye

ägare skall upplåtelsen ändå bestå om tillträde ägt rum före överlåtelsen och köparen inte säger upp hyresavtalet inom tre månader från överlåtelsen.

Att upplåtelsen blir gällande mot den nye ägaren betyder i princip att hyresgästen kan göra samma rättigheter gällande och inte vara underkastad andra förpliktelser än dem som gällde mot den förre ägaren. Det betyder också att den nye ägaren får utöva de befogenheter som på grund av upplåtelseavtalet gällde för den förre ägaren. Har ändringar och tillägg förts in i hyresavtalet före överlåtelsen är huvudprincipen att dessa gäller mot den nye ägaren om de finns anmärkta på fastighetsägarens exemplar av hyreskontraktet.

De nu behandlade reglerna i 7 kap. jordabalken innebär - under förutsättning att hyresupplåtelsen består - inte annat än att den nye ägaren blir bunden av bestämmelserna i hyresavtalet under den hyrestid som anges i detta. Reglerna säger inte något om hyresgästens besittningsskydd eller bytesrätt efter överlåtelsen. Besittningsskyddet får bedömas med tillämpning av reglerna i 46 § hyreslagen och bytesrätten får bedömas enligt 35 § i samma lag. Hyresgästens lagstadgade rätt att på egen bekostnad utföra målning, tapetsering och liknande åtgärder i lägenheten får på motsvarande sätt bedömas enligt 24 a § hyreslagen. Besittningsskyddet och bytesrätten skall behandlas i avsnitt 2.3.

## 2.2 Rätt hyresvärd i förhållande till kvarboende hyresgäster. Bostadsdomstolens rättsfall RB nr 4:79

När en hyresfastighet försäljs för att lägenheterna skall upplåtas med bostadsrätt uppträder fastighetsägaren, hyresvärden, som säljare och den nye ägaren, bostadsrättsföreningen, som köpare. Bostadsrättsföreningen upplåter lägenheter i huset med bostadsrätt. Det finns inte något som hindrar att vissa lägenheter upplåts med hyresrätt eller att av tidigare fastighetsägaren upplåtna hyresrätter kvarstår. Medan bostadsrättsföreningen förvärvar huset med äganderätt innehar bostads-

rättshavaren och hyresgästerna sina lägenheter med nyttjanderätt. Efter fastighetsöverlåtelsen blir det i första hand bostadsrättsföreningen som i egenskap av fastighetsägare inträder som ny hyresvärd i förhållande till sådana hyresgäster som önskar kvarbo med hyresrätt. Det finns emellertid inte något hinder mot att den kvarboende hyresgästens hyresförhållande mot föreningen upplöses efter överenskommelse och att nytt hyresavtal träffas mellan hyresgästen och någon till vilken bostadsrätt upplåtes till den aktuella lägenheten. I så fall får lägenheten anses upplåten i "andra hand" med bostadsrättshavaren som hyresvärd.

I praktiken förekommer emellertid att bostadsrätt upplåtes till en kvarboende hyresgästs lägenhet utan att hyresgästen och bostadsrättshavaren träffar något nytt hyresavtal. Bostadsrättshavaren anser sig sedan vara hyresvärd i förhållande till den hyresgäst som önskar kvarbo i fastigheten med hyresrätt. Detta förfaringsättet är speciellt vanligt vid sådana ombildningar till bostadsrätt där fastighetsägaren själv tar initiativ till att bilda den bostadsrättsförening som köper fastigheten, s.k. säljarbildade eller fastighetsägarbildade bostadsrättsföreningar. I allmänhet torde hyresgästerna inte aktivt ha motsatt sig förfaringsättet, men som senare skall visas medför detta att deras rättsliga ställning försämrats.

Det främsta skälet för att bostadsrätt upplåtes vid sidan av en befintlig hyresrätt är att det krävs insatskapital även för de lägenheter i vilka hyresgästerna inte vill gå över till bostadsrätt. Om grundavgifter inte skulle betalas för dessa lägenheter skulle övriga hyresgäster behöva betala högre grundavgifter eller så skulle föreningen behöva ta upp ytterligare lån i fastigheten. Förfaringsättet medför dock att det efter bostadsrättsupplåtelsen är bostadsrättshavaren som uppbär hyra för lägenheten. Hyran kan på sikt bli högre än den årsavgift bostadsrättshavaren betalar till föreningen.

Ett annat skäl är att den ekonomiska planen från början kan upprättas på så sätt att samtliga lägenheter tas upp som bostadsrättslägenheter. Härigenom behöver planen inte omarbetas efterhand som ytterligare hyresgäster bestämmer sig för att gå över till bostadsrätt. Grundavgifter och årsavgifter kan då beräknas på ett säkrare sätt.

Om hyresgästerna själva inte har tecknat så många bostadsrätter att man uppnår den sextioprocentsgräns för s k "äkta bostadsrättsförening" som föreskrivs i riksskatteverkets anvisningar till punkt 3 av anvisningarna till 24 § kommunalskattelagen (1928:370) blir föreningen inte schablonbeskattad. För att gränsen skall uppnås kan anledning alltså finnas till sidoupplåtelser. Härvid bör dock observeras att riksskatteverkets anvisningar föreskriver att som huvudregel endast ett bostadsrättsinnehav skall beaktas vid beräkningen. I detta sammanhang kan också erinras om bostadsstyrelsens föreskrifter till 58 § bostadsfinansieringsförordningen (1974:946). Enligt föreskriften måste som huvudregel minst hälften av lägenheterna i huset ha tecknats med bostadsrätt innan utbetalning av de förmånligaste statliga lånen får ske.

Ett ytterligare skäl till sidoupplåtelser, som man inte bör bortse ifrån, är att förfarandet kan ha spekulativt syfte. Om hyresgästen sågs upp för avflyttning eller lämnar lägenheten frivilligt eller om motsvarande förnållande inträffar för en hyresgäst, som åtkommit lägenheten efter byte, kan bostadsrättsinnehavaren sälja lägenheten till fullt marknadspris utan att själv ha betalt mer än självkostnaden, dvs. grundavgiften, för lägenheten. I tider med kraftig prisutveckling på bostadsrätter och gynnsamma beskattningsregler vid försäljning kan detta bli en god affär för bostadsrättsinnehavaren. Särskilt ekonomiskt gynnsam kan en ombildning till bostadsrätt bli om det är säljaren själv som bildar bostadsrättsföreningen och upplåter bostadsrätterna till sig själv.

Det kan ifrågasättas om det ur rättslig synpunkt överhuvudtaget är möjligt att upplåta en bostadsrätt vid sidan av en

tidigare upplåten hyresrätt (jfr för det följande bl.a.

Knutsson - Lindqvist, Bostadsrättslagen, s. 85; Lejman, Den nya hyresrätten, 1976 s. 316 f; Olsson/Ramnek, Bo med bostadsrätt, 1978 s. 56 f; prop. 1977/78:175, s. 177-178 och 219-223; CU 1978/79:31 s. 2 f).

En mening är att en bostadsrättsupplåtelse vid sidan av en hyresupplåtelse står i strid med reglerna i 7 kap. 22 § jordabalken om dubbelupplåtelse. Huvudregeln enligt detta lagrum är att den av flera rättighetsupplåtelser som sker först äger företräde framför de andra, om rättigheterna inte "utan förfång för någondera" kan utövas vid sidan av varandra. Om hyresupplåtelsen och bostadsrättsupplåtelsen inte anses kunna utövas vid sidan av varandra skulle alltså hyresrättsupplåtelsen äga företräde i det nu diskuterade fallet. Denna mening är emellertid hållbar endast om man tillämpar det angivna lagrummet analogt på den förevarande situationen eftersom bostadsrätt helt och hållet är undantaget bestämmelserna i jordabalken om nyttjanderätter (7 kap. 4 § jordabalken). Motsvarande bestämmelser för bostadsrätter, 8 § bostadsrättslagen, tar endast upp konkurrensförhållandet mellan flera upplåtna bostadsrätter. I de fallen skall dock naturligen ingen prövning göras av om någon av bostadsrätterna lider förfång av den andra upplåtelsen utan en absolut företrädesrätt gälla för den upplåtelse som ägde rum först.

Som ett annat skäl för att en bostadsrättsupplåtelse inte skulle kunna ske vid sidan av en hyresupplåtelse har anförts att de rättigheter som inryms i begreppet bostadsrätt i princip är oskiljaktiga. En bostadsrättsupplåtelse skulle således inte kunna ske utan att nyttjanderätten också ingår i upplåtelsen. Undantag finns dock från denna princip. Sålunda kan nyttjanderätten förverkas enligt 33 § bostadsrättslagen utan att bostadsrättens ekonomiska värde omintetgörs.

De nu redovisade uppfattningarna som tar sikte på att det inte skulle vara tillåtet att upplåta bostadsrätt till en redan ut-

hyrd lägenhet har också anförts som stöd för att bostadsrättsföreningen och inte bostadsrättsinnehavaren är rätt hyresvärd i förhållande till en kvarboende hyresgäst i den nu diskuterade situationen.

De förutsättningar på vilka bostadsrättskommitténs direktiv bygger utgår emellertid från en motsatt uppfattning, dvs. att bostadsrättsnavaren vid en sådan sidoupplåtelse det här är fråga om automatiskt inträder som hyresvärd i förhållande till den kvarboende hyresgästen. En sådan uppfattning redovisas också i civilutskottets betänkande 1978/79:31 s. 2 f. Uppfattningen kan möjligen ses mot bakgrund av de i betänkandet redovisade ändringarna av hyresgästers besittningsskydd som ägde rum den 1 juli 1978 (se härom avsnitt 2.3.4). Dessa ändringar tog nämligen sikte just på den kvarboende hyresgästens besittningsskydd i förhållande till en bostadsrättshavare som fått bostadsrätten upplåten till sig vid sidan av hyresupplåtelsen. Frågan om vem som är rätt hyresvärd berördes dock inte uttryckligen i propositionen och det är därför osäkert om man utgått ifrån att bostadsrättshavaren under alla förhållanden är att anse som rätt hyresvärd i den nu diskuterade situationen.

Uppfattningen att bostadsrättshavaren automatiskt inträder som hyresvärd har emellertid inte delats av bostadsnämnden som haft frågan uppe till bedömning i rättsfallet RB nr 4:79. Omständigheterna var följande:

Hyresgästen A hyrde 1958 en bostadslägenhet av B. 1974 förvärvades fastigheten av bostadsrättsföreningen C, varvid bostadsrätt till den av A förhyrda lägenheten uppläts åt D. D sade upp hyresavtalet att upphöra 1.10.1978. A hänsköt tvisten till hyresnämnden och gjorde i första hand gällande att hon stod i hyresförhållande till bostadsrättsföreningen C och inte till D. I andra hand yrkade A förlängning av hyresavtalet med D. D å sin sida hävdade att hon var rätt hyresvärd i förhållande till A och yrkade att hyran skulle höjas. Hyresnämnden fann att D:s förvärv av bostadsrätten "naturligtvis" innebar att ett hyresförhållande uppstått mellan A och D samt förlängde avtalet och höjde hyran. A anförde besvär hos bostadsdomstolen. Som stöd för sin talan åberopade D här ytterligare att A betalat hyran till henne och att parterna fört förhandlingar med varandra om reparation av lägenheten. Bostadsdomstolen ändrade hyresnämndens beslut och biföll A:s talan. I beslutet uttalade domstolen följande: "Av bestämmelserna i 7 kap. 13 § första stycket jordabalken följer att genom bostadsrättsföreningens

förvärv av fastigheten ett hyresförhållande uppkommit mellan föreningen i dess egenskap av fastighetsägare, å ena, och A som hyresgäst, å andra sidan. Föreningens upplåtelse av bostadsrätt till D medför enligt bostadsdomstolens mening inte någon ändring i detta förhållande. - Vad i målet blivit upplyst om att A erlagt hyra till D och att vissa Förhandlingar förts mellan dem angående reparationer i lägenheten kan inte mot A:s bestridande tagas till intäkt för att A godtagit D som hyresvärd i föreningens ställe. På anförda skäl finner bostadsdomstolen att något hyresförhållande inte föreligger mellan parterna."

Genom bostadsdomstolens beslut får det anses klarlagt att bostadsrättsbrevaren inte träder in som hyresvärd i förhållande till en kvarboende hyresgäst endast på grund av bostadsrättsupplåtelsen. Ett hyresförhållande kan dock ha uppstått mellan parterna på grund av avtal eller omständigheter som utvisar att hyresgästen godtagit bostadsrättsbrevaren som hyresvärd. Det skall emellertid särskilt framhållas att domstolens beslut inte ger direkt svar på frågan om det överhuvudtaget är möjligt att upplåta bostadsrätt vid sidan av hyresrätt.

### 2.3 Kvarboende hyresgästers besittningsskydd och bytesrätt

#### 2.3.1 Allmänt om besittningsskydd och bytesrätt.

Hyreslagen tillerkänner bostadshyresgäster ett direkt besittningsskydd. Skyddet innebär en principiell rätt till förlängning av hyresavtalet efter hyrestidens utgång, således en rätt att få bo kvar. Vissa inskränkningar i skyddet har gjorts. I 45 § anges vissa generella undantag och i 46 § anges under vilka förutsättningar besittningsskyddet kan brytas i det enskilda fallet.

Enligt 45 § undantas hyresförhållanden som avser möblerade rum och fritidsbostäder och som upphör innan de varat i mer än nio månader i följd. Även lägenheter som utgör del av upplåtarens egen bostad undantas liksom hyresförhållanden som upphör på grund av att dessa förverkats eller att säkerhet som hyresgästen ställt för hyran försämrats. Hyresgästen saknar dessutom besittningsskydd om han i särskild ordning förklarat att han vill avstå från detta.

Bestämmelserna i 46 § innebär att hyresgästen har rätt till förlängning av hyresavtalet om det inte föreligger någon särskild, i lagen angiven s.k. besittningsskyddsbrytande grund för att det skall upphöra. Med undantag för det fall att hyresrätten är förverkad eller att ställd säkerhet för hyran försämrats är rätten till förlängning av hyresavtalet beroende av en avvägning mellan hyresvärdens intresse av att förfoga över lägenheten och hyresgästens intresse av att få bo kvar. Hyresförhållandet kan upplösas om hyresgästen åsidosatt sina skyldigheter enligt hyresavtalet, om huset skall rivras eller genomgå större ombyggnad, om lägenheten inte längre skall användas för bostadsändamål, om hyresavtalet avser en- eller tvåfamiljsnhus eller i vissa fall bostadsrättslägenhet (se härom vidare i det följande) eller om hyresförhållandet beror på olika former av anställning. Uppräkningen av grunderna för att ett hyresavtal skall upphöra avslutas med en s.k. generalklausul. Enligt denna föreligger inte rätt till förlängning om det inte "strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör". För att hyresförhållandet skall upplösas enligt denna upphörgrund (46 § första stycket 10 hyreslagen) fördras att hyresvärden har s.k. sakligt skäl för uppsägningen.

Enligt 35 § hyreslagen har bostadshyresgäst under vissa förutsättningar rätt att genom överlåtelse av sin hyresrätt på annan kunna få byta sin bostad. Om hyresvärden vägrar gå med på bytet skall hyresnämnden på ansökan av hyresgästen lämna tillstånd till detta "om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet och detta kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden". Har hyresgästen erhållit lägenheten genom byte och innehaft lägenheten mindre än tre år, får tillstånd lämnas endast om synnerliga skäl föreligger. Undantag i bytesrätten görs bl.a. för vissa bostadsrättslägenheter (se härom vidare i det följande). En framställning om byte kan även göras av kommun eller bostadsförmedling som medverkar till att hyresgästen får annan bostad genom att anvisa eller förmedla denna. Som exempel på "beaktansvärda skäl" nämns i förarbetena till lagen bl.a. att en växande familj behöver större utrymmen eller att hyresgästen på grund av ekonomiska skäl vill ha en mindre bostad. I kravet

att bytet skall kunna äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärderna ligger bl.a. att den som hyresgästen vill sätta i sitt ställe skall kunna godkännas som hyresgäst, bl.a. med avseende på hyresbetalning och vård av lägenheten. Den som övertar en lägenhet genom byte inträder i princip i rättsförhållandet med hyresvärderna på samma villkor som gäller för företrädaren, men parterna kan givetvis komma överens om ändrade hyresvillkor. Intet hindrar att den nytillträdande hyresgästen tecknar ett helt nytt kontrakt med hyresvärderna.

Twist om rätt till förlängning av hyresavtal och rätt till byte prövas av hyresnämnden. Beslut i förlängningstvist kan överklagas i bostadsdomstolen. Däremot kan hyresnämndens beslut i tvist om byte inte överklagas.

### 2.3.2 Reglerna avseende uthyrda bostadsrättslägenheter före 1978 års lagändring

Bland de besittningsskyddsbrytande grunder som bestämdes vid 1968 års hyreslagstiftning upptogs i 46 § första stycket 6 hyreslagen att hyresavtalet avsåg en- eller tvåfamiljsfastighet eller "lägenhet som upplåtaren innehar med bostadsrätt och upplåtaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta". Som motivering för att besittningsskyddet borde kunna brytas för hyresgäster i bostadsrättslägenheter angavs i förarbetena att sådana lägenheter vanligen tillkommit för att tjäna som bostad åt bostadsrättsinnehavaren samt att bostadsrätten i allmänhet inte kunde överlåtas om inte lägenheten friställdes för förvärvarens räkning (se bl.a. prop. 1967:141 s. 68-69 och s. 92-93). Om uthyraren skulle bosätta sig i lägenheten eller försälja bostadsrätten borde enligt motiven därför riktningen vara, att besittningsskyddet skulle brytas efter uppsägning. Skyddet borde vidare kunna brytas om fortsatt uthyrning hindrades på grund av bestämmelser i bostadsrättslagen eller i bostadsrättsföreningens stadgar. I samtliga fall borde emellertid hyresgästen ges skäligt rådrum för att anskaffa annan bostad, något som i praxis

medförde att avsevärd tid kunde komma att förflyta innan hyresgästen slutligen skildes från lägenheten.

Den situationen att en fastighet förvärfvas av en bostadsrättsförening, som efter förvärvet upplåter bostadsrätt till en redan uthyrd lägenhet, uppmärksammades inte i förarbetena till hyreslagen. Rättspraxis kom emellertid att inta den ståndpunkten, att besittningsskyddet för en kvarboende hyresgäst skulle bedömas på samma sätt som vid fastighetsöverlåtelse, dvs. att riktpunkten skulle vara fullt besittningsskydd och att bedömningen av om hyresavtalet skulle upphöra eller ej skulle göras efter principerna i 46 § första stycket 10 hyreslagen oaktat punkt 6 formellt sett varit tillämplig (jfr bl.a. praxis från hyresnämnderna PH 3:71).

Det förefaller som om hyresgästerna i de refererade rättsfall där den anförda principen tillämpats inte motsatt sig att bostadsrättshavaren inträtt som hyresvärd. I alla fall har inte någon invändning i processen gjorts om att bostadsrättshavaren inte var rätt hyresvärd. Eftersom en sådan invändning enligt processuella regler är nödvändig för att frågan om rätt hyresvärd skall komma under bedömning kan det av rättsfallen inte dras någon slutsats om att bostadsrättshavaren under alla förhållanden inträder som hyresvärd i förhållande till den kvarboende hyresgästen. Tvärtom utvisar ett rättsfall i likhet med ovan nämnda RB nr 4:79 från bostadsdomstolen, att en bostadsrättshavares uppsägning gentemot en hyresgäst förklarats sakna laga verkan sedan hyresgästen framställt den erforderliga invändningen (ur praxis från hyresnämnderna PH 15:70). Härigenom har hyresgästen kunnat bevara sitt besittningsskydd fullt ut gentemot bostadsrättsföreningen. Vid eventuellt byte har även nästkommande hyresgäst kommit att stå i hyresförhållande till föreningen utan att någon förändring av besittningsskyddet eller bytesrätten inträtt.

När det gäller bytesrätten togs bland undantagen i 35 § hyreslagen upp det fallet att "upplåtaren innehar lägenheten med

bostadsrätt". Motiveringen för detta undantag var att hyresgäster i uthyrda bostadsrättslägenheter i allmänhet saknade rätt till förlängning. Det är dock osäkert om hyresgästen kunde få sin bytesrätt bevarad om fastigheten under hans hyrestid överläts till en bostadsrättsförening, som upplät lägenheten med bostadsrätt.

### 2.3.3 Bostadsdomstolens rättsfall RB nr 13:76

I rubricerade rättsfall har besittningsskyddet för en hyresgäst behandlats för det fall att en hyresfastighet försålts till en bostadsrättsförening och bostadsrätt till lägenheten upplåtits åt annan än hyresgästen.

Hyresgästen hade sedan 1959 hyrt lägenheten av en privat fastighetsägare. År 1968 sålde denna fastigheten till en bostadsrättsförening, som upplät bostadsrätten till en utomstående person. Bostadsrätten ärvdes härefter av bostadsrättshavarens dotter. Hyresgästen, som underrättats om fastighetsförsäljningen och bostadsrättsupplåtelsen, hade betalat hyra direkt till bostadsrättshavaren. Sedan 1966 löpte avtalet på ett år i sänder.

Sedan bostadsrättshavaren 1975 sagt upp hyresgästen till avflyttning förlängde hyresnämnden avtalet. Vid en parallellt pågående process i tingsrätten hade hyresgästen yrkat fastställelse av att det inte förelåg något hyresförhållande mellan henne och bostadsrättshavaren. Genom dom som vann laga kraft ogillade emellertid tingsrätten hyresgästens talan. Motiveringen var bl.a. att hyresgästen genom att underteckna ett tilläggsavtal om hyra på vilket bostadsrättshavaren angavs som hyresvärd, fick anses ha accepterat henne som hyresvärd.

Efter besvär i bostadsdomstolen över hyresnämndens beslut om förlängning konstaterade domstolen att frågor om hyresförhållandet mellan parterna rättskraftigt avgjorts av tingsrätten. Vidare fann domstolen att 12 kap. 46 § första stycket 6 (i dess dåvarande lydelse) formellt sett var tillämplig vid pröv-

ningen av förlängningstvisterna mellan bostadsrättshavaren och hyresgästen. Härefter anförde domstolen

"I ett fall som det förevarande där hyresförhållandet har tagit sin början innan bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten och lägenheterna uppläts med bostadsrätt åt medlemmarna, bör enligt bostadsdomstolens uppfattning hyresförhållandet visserligen kunna upplösas - åtminstone på sikt - men hyresgästen anses ha ett starkare besittningsskydd än om hon ingått hyresavtalet med vetskap om att upplåtaren innehade lägenheten med bostadsrätt."

Med hänsyn förärförallt till upplåtelsens varaktighet fann bostadsdomstolen härefter att hyresförhållandet inte borde upplösas med mindre hyresgästen anvisades en mer likvärdig bostad än den han hade fått erbjudande om. För att inte alltför lång tid skulle förflyta innan bostadsrättshavaren fick hyresförhållandet omprövat, förkortades dock hyrestiden till sex månader.

#### 2.3.4 1978 års lagändring

Med anledning av bostadsdomstolens beslut i det nyss relaterade rättsfallet togs frågan om kvarboende hyresgästers besittningsskydd upp till lagstiftning (prop. 1977/78:175 s. 177-178 och 219-223). Departementschefen menade, att den omständigheten att ett hyreshus förvandlats till ett bostadsrättshus inte borde få medföra någon försämring av den enskilde hyresgästens ställning (s. 178). Lagrådet anförde (s. 220) bl.a. att den rättstillämpning, som förelåg innan bostadsdomstolen träffade sitt avgörande syntes ha de bästa skälen för sig (jfr ovan avsnitt 2.3.2). På förslag av lagrådet utformades därför, som ett förtydligande, en ny upphörsgrund i 46 § hyreslagen, punkt 6 a. Enligt denna punkt skall hyresgästen inte ha rätt till förlängning av hyresavtalet om "avtalet avser lägenhet, som upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten alljämt innehaves med sådan rätt samt bostadsrättshavaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäpligen bör flytta". Lagrummet trädde i kraft den 1 juli 1978 samtidigt som bestämmelserna i den tidigare gällande punkt 6 endast kom att omfatta en- och tvåfamiljsfastigheter.

Lagrådet, som synes ha utgått ifrån att den till vilken bostadsrätt upplåtes i ombildningsfall automatiskt inträder som hyresvärd i förhållande till en kvarboende hyresgäst, har med denna förutsättning och genom lagtextens formulering uppenbarligen avsett att bevara besittningsskyddet för kvarboende hyresgäster fullt ut.

Vid lagändringen beaktades emellertid inte, att en kvarboende hyresgäst vid tvist skulle kunna invända att bostadsrättshavaren enbart genom bostadsrättsupplåtelsen inte inträtt som hyresvärd i förhållande till hyresgästen och genom en sådan invändning bevara sitt besittningsskydd gentemot bostadsrättsföreningen fullt ut (jfr bostadsdomstolens rättsfall RB nr 4:79 under avsnitt 2.2 ovan). Det tycks heller inte ha observerats att en domstol på denna grund än enbart själva bostadsrättsupplåtelsen kan slå fast att ett hyresförhållande uppkommit mellan bostadsrättshavaren och den kvarboende hyresgästen. I det rättsfall, som föranledde den aktuella lagändringen fann ju tingsrätten att hyresgästen fick anses ha accepterat bostadsrättshavaren som hyresvärd.

Med hänsyn till vad som nu anförts får det anses tveksamt hur långt bestämmelsen i punkt 6 a egentligen sträcker sig. Ordalagen ger sålunda utrymme för att det svagare besittningsskyddet enligt punkt 6 a skall omfatta sådana fall i vilka särskilt hyresavtal upprättats mellan en kvarboende hyresgäst och någon till vilken bostadsrätt upplåtits i samband med ombildning. I de fallen har ju lägenheten "upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt" och egentligen skiljer sig inte de fallen från sådana i vilka domstol fastslagit att ett hyresförhållande uppkommit mellan parterna. I de fall där hyresgästen aldrig ifrågasätter att ett hyresförhållande uppkommer med någon till vilken bostadsrätt upplåtes i samband med ombildning skulle dock besittningsskyddet och bytesrätten komma att gälla fullt ut.

Motsvarande ändringar som för besittningsskyddet gjorde också beträffande bytesrätten i 35 § hyreslagen. Undantag från bytesrätten gäller därför numera enligt 35 § under punkt 4 hyreslagen endast om "lägenheten upplåtits av någon som innehade den med

bostadsrätt och lägenheten alltjämt innehas med sådan rätt". Detta innebär alltså att sedvanlig bytesrätt skulle gälla i de fall den kvarboende hyresgästen aldrig ifrågasätter att hyresförhållande uppkommit med någon till vilken bostadsrätt upplåtits vid ombildning. Lagrummets ordalydelse ger emellertid utrymme för att bytesrätten är förlorad om den kvarboende hyresgästen träffar särskilt hyresavtal med bostadsrättshavaren.

### 2.3.5 Rättsläget för en nytillträdande hyresgäst när en kvarboende hyresgäst använt sin lägenhet till byte

I lagstiftningsärendet 1978 framhöll departementschefen att den bytesrätt som tillkommer en kvarboende hyresgäst i en bostadsrättsfastighet kan bli mindre värd eftersom den som genom byte övertar hyresrätten får ett svagare besittningsskydd än denne annars skulle ha haft. Den nytillträdande hyresgästen skulle inte heller ha rätt att i sin tur använda lägenheten för byte (prop. 1977/78:195 s. 178 och kommittédirektiven).

Den angivna uppfattningen grundar sig tydligen på att lägenheten "upplåtits" till den nytillträdande hyresgästen av den som innehar lägenheten med bostadsrätt vid sidan av hyresrätten. Härefter genom skulle upphörsgrunden i 46 § första stycket 6 a hyreslagen och undantagsbestämmelserna i 35 § andra stycket 4 samma lag bli tillämpliga på den nytillträdande hyresgästens hyresförhållande med bostadsrättshavaren.

Ett byte kan gå till så att den nytillträdande hyresgästen skriver ett helt nytt kontrakt med hyresvärden, som i förevarande fall förutsättes vara en bostadsrättshavare. I sådana fall torde det vara riktigt att påstå att lägenheten "upplåtits" av bostadsrättshavaren. I de fall då den nytillträdande hyresgästen övertar det gamla kontraktet har emellertid formellt sett en "överlåtelse" ägt rum. Lägenheten har således i dessa fall inte "upplåtits" av bostadsrättshavaren, vilket är en för-

utsättning för att de angivna lagrummen skall vara tillämpliga. Av det anförda följer att den nytillträdande hyresgästens besittningsskydd och bytesrätt endast skulle förändras i förhållande till företrädarens rätt i upplåtelsefallen och inte i överlåtelsefallen.

Som framgår av föregående avsnitt torde emellertid besittningsskyddet och bytesrätten bedömas enligt 46 § första stycket 6 a respektive 35 § andra stycket 4 hyreslagen när en kvarboende hyresgäst tecknar särskilt hyresavtal med någon som får lägenheten åt sig upplåten med bostadsrätt. I detta fall blir den nytillträdande hyresgästens ställning under alla förhållanden densamma som för företrädaren. Detta innebär att den nytillträdande hyresgästen har ett svagare besittningsskydd än eljest och att rätt till byte inte föreligger.

Av föregående avsnitt framgår vidare att den kvarboende hyresgästen kan göra gällande att bostadsrättsföreningen och inte bostadsrättshavaren är rätt hyresvärd. Om bostadsrättsföreningen är hyresvärd behöver ingen försämring inträda för den nytillträdande hyresgästen eftersom denne också kan hålla sig till bostadsrättsföreningen som hyresvärd. Fall lär emellertid ha förekommit i vilka föreningen som villkor för byte krävt att den nytillträdande hyresgästen tecknar ett nytt hyresavtal med bostadsrättshavaren.

### 3. SAMMANFATTNING AV GÄLLANDE RÄTT

När en bostadsrättsförening förvärvar en hyresfastighet för övergång till bostadsrätt i huset kan utifrån den föregående framställningen följande typfall sägas förekomma som berör de kvarboende hyresgästernas rättsställning.

1. Bostadsrätt har inte upplåtits till lägenheten. Hyresförhållande föreligger mellan hyresgästen och föreningen. Någon försämringsrätt för hyresgästen inträder inte. En nytillträdande hyresgäst har samma rätt som han eljest skulle ha.

2. Bostadsrätt har upplåtits till lägenheten och nytt hyresavtal har träffats mellan hyresgästen och bostadsrättshavaren. Hyresförhållande föreligger mellan hyresgästen och bostadsrättshavaren om hyresförhållandet med föreningen upplöses. Det är osäkert hur långt bestämmelserna i 46 § första stycket 6 a och 35 § andra stycket i hyreslagen egentligen sträcker sig i ombildningsfall. Ätminstone enligt lagtextens ordalydelse får hyresgästen genom att gå med på att hans hyresförhållande med föreningen upplöses och att teckna nytt hyresavtal med bostadsrättshavaren finna sig i att han ej längre har samma besittningsskydd som tidigare och att bytesrätten går förlorad.
3. Bostadsrätt har upplåtits till lägenheten vid sidan av hyresrätten utan att hyresgästen träffat nytt hyresavtal med bostadsrättshavaren. Det torde finnas anledning att inom denna grupp skilja på följande fall.
- a) Hyresgästen hävdar, vid process eller eljest, att bostadsrättsföreningen och inte bostadsrättshavaren är rätt hyresvärd. Enligt bostadsdomstolens rättsfall RE nr 4:79 (se avsnitt 2.2) bör hyresgästen ofta ha framgång med att hävda detta. Rättsläget blir då detsamma för hyresgästen som i fall 1 ovan.
- b) Efter process förklarar domstol eller hyresnämnd att bostadsrättshavaren är rätt hyresvärd. Samma osäkerhet föreligger som beträffande fall 2 ovan.

Bortsett från vad som sålunda skall gälla torde man emellertid i praktiken ha att räkna med att hyresgästen aldrig ifrågasätter bostadsrättshavarens rätt att inträda som hyresvärd. Man kan från parternas sida ha den uppfattningen att bostadsrättsupplåtelsen skall likställas med en fastighetsöverlåtelse och rättsförhållandet mellan hyresgästen och bostadsrättshavaren bli detsamma som efter en sådan överlåtelse. Enligt de 1978 förändrade reglerna skulle hyresgästen då ha samma besittningsskydd och bytesrätt som tidigare. Bytesrätten skulle dock vara av

av ringa värde eftersom en efterkommande hyresgäst - åtminstone i de fall då nytt avtal tecknas med den nytillträdande hyresgästen och bostadsrättshavaren - inte längre skulle ha samma besittningsskydd och bytesrätten gå förlorad för denne.

Man torde emellertid utgå från felaktiga premisser om man jämför ställer en bostadsrättsupplåtelse med en äganderättsöverlåtelse. Även om bostadsrättshavaren, på ett sätt som inte torde ha full motsvarighet i andra fall, får en ägarliknande ställning med avseende på lägenheten (jfr prop. 1977/78:175 s. 223) innefattar bostadsrätten enligt gällande lagstiftning en nyttjanderätt (1 och 2 §§ bostadsrättslagen). En upplåtelse av bostadsrätt vid sidan av en befintlig hyresrätt får därför anses vara en dubbelupplåtelse av nyttjanderätt till en och samma lägenhet.

#### 4. KOMMITTENS ÖVERVÄGANDEN OCH FÖRSLAG

Kommittén gör följande bedömning:

Genomgången av gällande rätt visar att nuvarande regler om besittningsskydd och bytesrätt för sådana hyresgäster som vid ombildning till bostadsrätt väljer att bo kvar med hyresrätt är tillfredsställande så länge bostadsrätt inte upplåtes till en redan uttyrd lägenhet. Hyresgästen kommer nämligen då att stå i hyresförhållande till bostadsrättsföreningen. Om föreningen vill upplösa hyresförhållandet skall hyresgästens besittningsskydd bedömas efter 46 § första stycket 10 hyreslagen. Om hyresgästen önskar byta sin lägenhet har han rätt till detta under de förutsättningar som gäller enligt 35 § första stycket hyreslagen.

Av bostadsdomstolens rättsfall RE nr 4:79, som är ett uttryck för gällande rätt, följer dessutom att den kvarboende hyresgästen alltid kan hålla sig till föreningen som hyresvärd och på så sätt bevara besittningsskyddet och bytesrätten fullt ut.

När bostadsrättsföreningen är att anse som rätt hyresvärd kan givetvis även en nytillträdande hyresgäst som erhållit lägenhet genom byte också hålla sig till föreningen som hyresvärd och på så sätt få samma besittningsskydd och bytesrätt som han annars skulle ha haft. Härigenom kommer inte heller bytesrättens faktiska värde att minskas för den kvarboende hyresgästen.

Det anförda betyder emellertid inte att nuvarande förhållanden är tillfredsställande. Tvärtom tycks en betydande osäkerhet råda om den kvarboende hyresgästens möjligheter att hävda sin rätt och om dennes besittningsskydd och bytesrätt i de fall bostadsrätten upplåtes vid sidan av hyresrätten eller särskilt hyresavtal tecknas mellan bostadsrättshavaren och hyresgästen. Gällande rätt ger heller inget entydigt svar på om det överhuvudtaget är tillåtet att upplåta bostadsrätt till en redan uthyrd lägenhet.

Den osäkerhet som tycks råda beträffande kvarboende hyresgästers rättsliga ställning i samband med ombildning till bostadsrätt kan enligt vår mening leda till sådana rättsförluster för den enskilde hyresgästen som inte är acceptabla.

Om den kvarboende hyresgästen sålunda inte redan på ett tidigt stadium markerar att han inte godtar någon annan än bostadsrättsföreningen som hyresvärd kan, om bostadsrätt upplåtes till den av honom hyrda lägenheten, så småningom ett svävande rättsförhållande uppstå. Detta kan medföra att en hyresgäst, som över huvud taget ifrågasätter bostadsrättshavarens rätt att uppträda som hyresvärd, måste tillgripa ett rättsligt förfarande för att få klarhet i vem som egentligen är hans hyresvärd. Om därvid bostadsrättshavaren och inte bostadsrättsföreningen förklaras vara rätt hyresvärd ger gällande lagstiftning, enligt vad som tidigare sagts, inte klart besked om hur det förhåller sig med besittningsskydd och bytesrätt.

Även sådana fall där den kvarboende hyresgästen tecknar ett nytt hyresavtal med bostadsrättshavaren kan leda till rättsförluster

för hyresgästen om denne inte klart inser att hans besittningsskydd, åtminstone formellt sett, försämrats och att bytesrätten går förlorad.

Det är enligt vår mening angeläget att sådana åtgärder vidtas som klargör de kvarboende hyresgästernas rättsliga ställning och som syftar till att bibehålla besittningsskydd och bytesrätt oförändrat för dem. I enlighet med de intentioner som kommer till uttryck i kommitténs direktiv är det vidare angeläget att bytesrättens faktiska värde inte minskar för en kvarboende hyresgäst av den anledningen att en nytillträdande hyresgäst kan komma att få ett svagare besittningsskydd och sakna bytesrätt.

När det först gäller de problem som uppkommer då en bostadsrätt upplåtes vid sidan av en hyresrätt utan att något särskilt hyresavtal träffas mellan hyresgästen och bostadsrättshavaren kan dessa lösas efter i huvudsak två olika linjer. Den ena är att överhuvudtaget inte tillerkänna sådana upplåtelser giltighet. Den andra är att visserligen acceptera sådana upplåtelser men införa regler som på ett bättre sätt än för närvarande klargör de kvarboende hyresgästernas rättsliga ställning och som tar sikte på att bibehålla bytesrättens faktiska värde för dem.

Vid valet av lösning är det enligt vår mening naturligt att i första hand eftersträva att få till stånd sådana regler som medför att den kvarboende hyresgästen i de nu diskuterade fallen alltid kommer att stå i hyresförhållande till bostadsrättsföreningen. Med en sådan lösning kommer, vilket framgått av vad som tidigare anförts, redan nuvarande regler att tillgodose samtliga de syften med avseende på besittningsskydd och bytesrätt som enligt det föregående åsyftas. Härutöver bör också särskilt framhållas betydelsen för hyresgästen att stå i direkt hyresförhållande till fastighetsägaren. Andra juridiska konsekvenser som inte har med besittningsskydd och bytesrätt att göra kan nämligen bli följden av att man får en bostadsrättshavare

som hyresvärd i stället för fastighetsägaren direkt. Om exempelvis bostadsrätten förverkas på grund av bostadsrättshavarens bristande betalning till föreningen och denne härigenom skiljs från lägenheten, kommer även hyresgästen att sakna rätt att bo kvar i lägenheten.

Med hänsyn till det anförda talar starka skäl för att i enlighet med den tidigare först nämnda linjen inte tillerkänna bostadsrättsupplåtelser giltighet i de fall lägenheten redan är uthyrd till någon som önskar kvarbo med hyresrätt. Den andra linjen bör väljas endast om särskilda skäl överväger de nu nämnda.

I avsnitt 2.2 har redogjorts för de skäl som uppstår att bostadsrätt upplättes vid sidan av en hyresrätt. Dessa skäl av främst finansiell och ekonomisk-teknisk natur hänger till stor del samman med att vissa hyresgäster inte önskar gå över till bostadsrätt. Även om systemet med sidoupplåtelser i dessa fall kan ha vissa fördelar saknas emellertid enligt vår mening anledning att understödja sådana ombildningar till bostadsrätt där inte en viss majoritet av hyresgästerna själva ansluter sig till bostadsföreningen och tecknar bostadsrätt. Om en sådan majoritet ansluter sig och finansiella hinder ändå uppstår bör enligt vår mening erforderligt kapital för de lägenheter i vilka hyresgäster önskar bo kvar med hyresrätt inte täckas genom att förre fastighetsägaren eller någon annan utomstående köper bostadsrätten. De alternativ som återstår blir med nuvarande regler då antingen att de hyresgäster som övergår till bostadsrätt betalar en högre grundavgift än de skulle ha gjort eljest eller att föreningen upptar ytterligare lån. Att vissa praktiska problem kan uppstå när man skall upprätta ekonomisk plan i fall vissa hyresgäster inte önskar gå över till bostadsrätt, bör enligt vår mening inte inverka på rättsskyddsfrågans bedömning. Det finns emellertid anledning att i kommitténs fortsatta arbete ta upp både de finansiella problemen och problemen med upprättande av den ekonomiska planen.

Enligt vår mening saknas vidare anledning att understödja sådana ombildningar där förvärv av bostadsrätt till redan uthyrd

lägenheter kan innebära att bostadsrättshavaren gör sig oskäligen vinster. I detta sammanhang vill kommittén inte underlåta att göra följande påpekande.

Vid vissa ombildningar till bostadsrätt förekommer att fastighetsägaren själv bildar bostadsrättsförening tillsammans med fåtal ytterligare personer, s.k. säljarbildade föreningar. Sedan föreningen köpt fastigheten upplåter fastighetsägaren flera eller samtliga bostadsrätter åt sig själv utan att något särskilt hyreskontrakt tecknas med hyresgästerna. Härefter ertjuda hyresgästerna att överta bostadsrätten för den lägenhet de bor i. Genom ett sådant förfaringsätt kommer fastighetsägaren att ha det dominerande inflytandet vid ombildningsförfarandet och hyresgästerna saknar alltså möjlighet till inflytande på föreningsstämma och i styrelse. I verkligheten är det således fastighetsägaren och inte den förening i vilken hyresgästerna avses inträda som har bestämmanderätt såväl då det gäller fastighetens pris som då det gäller priset på bostadsrätterna, vilka fastighetsägaren kan överlåta till hyresgästerna för marknadsvärde. Förutom den brist på inflytande och risk för bristande informationer förfaringsättet kan medföra kan bytesrättens faktiska värde komma att försämrats för hyresgästen i enlighet med vad som framgår av det föregående och vidare kan osäkerhet hos hyresgäster uppstå om vem som egentligen är rätt hyresvärd. Slutligen kan den ekonomiska planens uppgifter om andelstal, grundavgifter och årsavgifter helt sättas ur spel vid ett sådant förfarande.

Vid övervägande av de skäl som kan tala för att bostadsrätt upplåts vid sidan av en hyresrätt utan att hyresgästen och bostadsrättshavaren tecknar ett särskilt hyresavtal saknas med hänsyn till vad som anförts anledning att välja en sådan lösning att bostadsrätter i fortsättningen bör kunna upplåtas på detta sätt. För att skapa klarhet i de kvarboende hyresgästernas rättsliga ställning, besittningsskydd och bytesrätt bör enligt vår mening i stället senare bostadsrättsupplåtelser frånkännas giltighet i förhållande till sådana hyresrätter som upplåtits tidigare.

När det här efter gäller möjligheten av att den kvarboende hyresgästens hyresförhållande med bostadsrättsföreningar upplöses och nytt hyresavtal tecknas mellan hyresgästen och bostadsrättshavaren, kan utifrån de föregående synpunkterna övervägas om inte bostadsrättsupplåtelse även i dessa fall borde fränkännas giltighet så att hyresgästen alltid kom att stå i hyresförhållande till föreningen.

Enligt vår mening möter visserligen inte samma betänkligheter mot det nu anförda förfarings sättet som mot det då bostadsrätt upplåtes vid sidan av en hyresrätt utan särskilt avtal. Genom att ingå ett nytt hyresavtal får ju hyresgästen alltid klart för sig vem som i fortsättningen är hans hyresvärd. Vad som främst talar emot förfarings sättet är emellertid att hyresgästen kan ha svårt att överblicka konsekvenserna av detta, dvs. att han enligt nuvarande regler bl.a. torde försämma sitt besittningsskydd och att bytesrätten kommer att gå förlorad. Det kan heller inte uteslutas att förfarings sättet kan komma att användas så, att en kvarboende hyresgästs berättigade intressen åsidosätts.

En förutsättning för att tillåta förfarings sättet skulle därför enligt vår mening vara att hyresgästerna tillerkändes samma besittningsskydd och bytesrätt som de skulle ha haft om de stod i hyresförhållande direkt med bostadsrättsföreningen. Vid övervägandena i denna del kan följande anföras.

Grunden för att besittningsskyddet skall kunna brytas då det gäller uthyrda bostadsrättslägenheter har ursprungligen varit att tillgodose ett intresse hos bostadsrättshavaren att själv bosätta sig i lägenheten eller att friställa denna för försäljning (se avsnitt 2.3.2). I dessa fall, där bostadsrättslägenheten vanligen tjänar som uthyrarens bostad, har någon bytesrätt inte heller ansetts böra tillerkännas hyresgästen. I de fall av ombildning till bostadsrätt där den kvarboende hyresgästens hyresförhållande med bostadsrättsföreningen löses upp och nytt hyresavtal tecknas med bostadsrättshavare, har bostadsrättshavaren aldrig haft sin bostad i lägenheten. Det saknas därför anledning att tillerkänna bostadsrättshavaren någon speciell

rätt att upplösa hyresförhållandet eller att utan rättslig prövning kunna förhindra ett byte.

Det kunde ligga nära till hands att förändra lagstiftningen så att det svagare besittningsskyddet enligt 46 § första stycket 6 a hyreslagen och undantaget från bytesrätten enligt 35 § andra stycket 4 samma lag generellt skulle gälla endast sådana fall där bostadsrättshavaren använt lägenheten som sin bostad. Med en sådan förändring skulle det i kommitténs direktiv åsyftade resultatet om förstärkt rättsskydd för kvarboende hyresgäster vid övergång till bostadsrätt kunna ernås. En så utformad lagändring skulle emellertid inte bara ta sikte på ombildningssituationen. Även andra hyresgäster än de som hyr bostadsrättslägenheter som tidigare inte använts som bostad skulle få sin ställning stärkt.

I praktiken förekommer flera fall där bostadsrättshavaren inte själv använder lägenheten som egen bostad men där hyresgästen sakligt sett bör ha samma ställning med avseende på besittningsskydd och bytesrätt som hyresgäster i allmänhet. Vid nyproduktion förekommer sålunda inom rikskooperationen att riksorganisation eller s.k. moderförening tecknar särskilt hyresavtal med sådana hyresgäster vars lägenheter, exempelvis på grund av villkor vid kommunal marktilldelning, inte skall upplåtas med bostadsrätt utan med hyresrätt. Vidare förekommer att kommuner köper vissa bostadsrätter för uthyrning. Enligt inhämtade upplysningar tycks kommunernas bostadsrättsförvärv främst förekomma för att tillgodose bostadsbehovet åt pensionärer, handikappade, sociala rehabiliteringsfall m.fl., som har ett särskilt bostadsbehov. Det förekommer emellertid även att bostadsrättslägenheter upplåtes av kommuner med hyresrätt till vilken bostadssökande som helst inom kommunen som inte själv kan satsa erforderligt kapital. Enligt den nyligen antagna bostadsanvisningslagen är husägaren under vissa förutsättningar också skyldig att upplåta bostadsrättslägenheter till kommunen om den begär det. Kommunen kan herefter upplåta lägenheter med hyresrätt till någon bostadssökande. Även andra fall än de nu nämnda torde förekomma där en juridisk eller enskild person

utan behov av bostadsrättslägenheten som egen bostad hyr ut denna åt annan.

Anledning skulle alltså enligt vår mening kunna finnas att på ett bättre sätt än för närvarande anpassa lagstiftningen så att besittningsskyddet och bytesrätten kom att gälla i alla fall där något eget bostadsbehov för bostadsrättshavaren normalt inte föreligger. Likväl anser vi att en sådan anpassning för närvarande ger anledning till viss tvekan.

När det först gäller kommunernas uthyrning av bostadsrättslägenheter sker detta till större delen till speciella kategorier människor och speciella former för boende under viss provotid tillämpas. Det är enligt vår mening angeläget att kommunernas intresse av att förfoga över lägenheter i angivet syfte till främjandet av bostadsförsörjningen inte rubbas.

För vissa av de hyresgäster som hyr bostadsrättslägenheter som innehålls av kommuner kvarstår dock behovet av en anpassning av lagstiftningen så, att dessa hyresgäster formellt sett får fullt besittningsskydd och rätt till byte. Detta gäller också hyresgäster som hyr av rikskooperationer innehavda bostadsrättslägenheter.

I sammanhanget bör emellertid erinras om hyresrättsutredningens pågående arbete med frågan om en förstärkt ställning för andrahandshyresgäster. Enligt vad vi erfarit kommer detta arbete visserligen inte att beröra det förstärkta skydd för hyresgäster i bostadsrättslägenheter som här diskuteras. Bortsett från den speciella situationen att en bostadsrättshavare kan vilja upplösa hyresförhållandet för att sälja bostadsrätten, kan emellertid ofta liknande bedömningar göra sig gällande såvitt avser besittningsskydd och bytesrätt både vid upplötelser av hyreslägenheter och bostadsrättslägenheter i andra hand. Skäl kan därför finnas att avvakta hyresrättsutredningens arbete innan skyddet för hyresgäster i bostadsrättslägenheter i allmänhet tas upp till bedömning.

Vi vill härtill fästa uppmärksamheten på ett speciellt problem som uppstår om det skulle anses önskvärt att generellt förstärka rättsskyddet för de hyresgäster som bor i bostadsrättslägenheter som innehas av någon som inte normalt använder lägenheten som bostad. Med undantag av sådana upplåtelser som görs av kommunen är huvudregeln enligt 30 § bostadsrättslagen att bostadsrättshavaren skall ha föreningsstyrelsens samtycke eller hyresnämndens tillstånd för att en bostadsrättslägenhet skall få upplåtas i andra hand. Om någon efter övergång till bostadsrätt i huset innehar bostadsrätt till en lägenhet som hyrs ut och hyresgästen tillerkändes rätt till byte av lägenheten gentemot bostadsrättshavaren måste alltså normalt styrelsens samtycke eller hyresnämndens tillstånd ändå inhämtas för att bytet skall kunna genomföras. Regler erfordras således inte bara för att tillförsäkra hyresgästen rätt till byte gentemot bostadsrättshavaren utan även regler som tillgodoser en sådan rätt mot bostadsrättsföreningen.

Enligt vår mening bör emellertid inte komma i fråga att generellt lagstifta om att styrelsens samtycke kan undvaras vid andrahandsupplåtelser. Regler skulle alltså behöva införas som i bytेशänseende innebar att hyresgästernas ställning blev densamma som om han hyrde lägenheten direkt av föreningen. Motsvarande problem uppstår om en hyresgäst i en bostadsrättslägenhet önskar överlåta sin hyresrätt till någon närstående som varaktigt sammanbor med honom (34 § hyreslagen) eller om hyresgästen i sin tur vill upplåta lägenheten i andra hand (40 § hyreslagen).

Skäl kan enligt vår mening tala för att så anpassa lagstiftningen om hyresgästernas ställning i bostadsrättslägenheter, som innehas av någon som normalt inte använder den som bostad, att hyresgästerna generellt ges rätt till byte av sin lägenhet och att det formella besittningsskyddet förstärks. Mot bakgrund av den tveksamhet som gäller besittningsskyddet och bytesrätten i främst bostadsrättslägenheter som innehas av kommuner, hyresrättsutredningens arbete om förstärkt ställning för andrahandshyresgäster samt de problem som uppstår angående bostadsrättsföreningens inflytande på andrahandsupplåtelser av bostadsrättslägenheter, är vi emellertid inte nu beredda att föreslå regler

som generellt berör hyresgäster i bostadsrättslägenheter. Vi vill också erinra om kommittédirektiven som i första hand berör rättsskyddsfrågan för hyresgäster i samband med övergång till bostadsrätt. Uppmärksamhet bör emellertid riktas på att behovet av lagstiftning av nämnd art kan göra sig starkt gällande på en växande bostadsrättsmarknad.

I det föregående har föreslagits att senare bostadsrättsupplåtelser skall fränkännas giltighet i förhållande till tidigare hyresrättsupplåtelser. Detta förslag står i överensstämmelse med vad som principiellt gäller i konkurrensförhållandet mellan två hyresrätter enligt 7 kap. 22 § jordablaken och mellan två bostadsrätter enligt 8 § bostadsrättslagen. Enligt vår mening skulle det inte innebära ett alltför stort ingrepp i avtalsfriheten om man gick ett steg längre och föreskrev att en lägenhet som upplåtits med hyresrätt inte fick upplåtas med bostadsrätt till någon annan än hyresgästen eller hyresgästen och den som sammanbor med honom så länge hyresgästen har rätt att nyttja lägenheten. Genom en sådan regel skulle man förhindra såväl det tidigare behandlade förfarandet med sidoupplåtelse av bostadsrätt utan särskilt avtal med hyresgästen som det senast behandlade förfarandet då sådant särskilt avtal träffats. En kvarboende hyresgäst skall därför alltid kvarstå som hyresgäst i förhållande till fastighetsägaren/bostadsrättsföreningen och besittningsskyddet och bytesrätten blir oförändrat i förhållande till vad som gällt tidigare. Bytesrättens faktiska värde kommer härigenom inte heller att förändras eftersom en nytillträdande hyresgäst alltid kan kräva att få stå i direkt hyresförhållande med bostadsrättsföreningen. Vid ombildning till bostadsrätt kommer det i första hand att bli hyresgästerna i huset som får rätt att teckna bostadsrätt. Denna rätt består så länge hyresgästen bor kvar i sin lägenhet. Det saknas därför anledning att införa särskilda regler om rätt för kvarboende hyresgäster att teckna bostadsrätt före annan.

En lagändring av den innebörd som nu anförts fyller enligt vår mening kravet på ett klargörande och en förstärkning av kvar-

boende hyresgästers rättsskydd vid övergång från hyresrätt till bostadsrätt. Kommittén vill därför förordna en sådan lagändring av 2 § bostadsrättslagen att bostadsrättsupplåtelser till kvarboende hyresgästers lägenheter i fortsättningen inte blir giltiga. Om en upplåtelse ändå kommer till stånd bör föreningen åtebetala erlagda grund- och årsavgifter. Skadestånd bör kunna utgå om den till vilken upplåtelsen skedde var i god tro. Reglerna om återbäring och skadestånd bör anslutas till 8 § bostadsrättslagen, enligt vilket lagrum motsvarande regler gäller i de fall dubbelupplåtelse av bostadsrätt ägt rum. Kommittén anser slutligen att några övergångsbestämmelser icke är erforderliga.

## 5. SPECIALMOTIVERING

### 5.1 Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1971:479)

De föreslagna lagändringarna införs i dels 2 § som ett nytt tredje stycke dels 8 § som ett nytt tredje stycke.

#### 2 §

Så länge en hyresgäst har rätt att nyttja den lägenhet som upplåtits till honom med hyresrätt får, enligt lagförslaget, lägenheten upplåtas med bostadsrätt endast till hyresgästen eller till hyresgästen och någon som sammanbor med honom.

Bestämmelserna avser att förhindra att bostadsrätt upplåtes till sådana lägenheter som redan innehas med hyresrätt. Vid en övergång i huset från hyresrätt till bostadsrätt kommer de hyresgäster som vill bo kvar med hyresrätt i fortsättningen alltid att stå i hyresförhållande direkt med bostadsföreningen och inte till någon bostadsrättshavare. En effekt härav blir att de kvarboende hyresgästernas besittningsskydd enligt 46 § hyreslagen och bytesrätt enligt 35 § hyreslagen inte kommer att för-

ändras i förhållande till vad som gällde före fastighetsöverlåtelsen. En förändring härvidlag kan heller inte åstadkommas på det sättet att hyresgästen först formellt upplöser sitt hyresavtal och att föreningen därefter upplåter bostadsrätt till någon utomstående som i sin tur tecknar ett nytt hyresavtal med hyresgästen. Hyresgästen kan alltså bo kvar lika tryggt som förut.

Bytesrättens faktiska värde kommer heller inte att minska efter övergången eftersom även den som genom byte övertar hyresrätten kommer att stå i hyresförhållande direkt med bostadsrättsföreningen.

Bostadsrättsupplåtelse till någon utomstående förhindras endast så länge hyresgästen har rätt att nyttja lägenheten. Här hyresgästen exempelvis genom en avhysningsdom skyldighet att avflytta är det alltså möjligt att upplåta lägenheten med bostadsrätt.

Om hyresgästen själv önskar förvärva bostadsrätt till lägenheten eller önskar han förvärva bostadsrätten gemensamt med någon som sammanbor med honom medger lagförslaget att sådan rätt förvärvas redan under hyrestiden.

Som framgår av lagförslagets ordalydelse gäller bestämmelsen.. såväl bostadslägenheter som lokaler.

8 §

I lagrummets nuvarande lydelse föreskrives att när bostadsrätt upplåtes till flera var för sig till samma lägenhet, företräde skall ges den upplåtelse som skedde först. Om de till vilka upplåtelse skett inte kan enas skall domstol förordna om företrädet efter vad som finnes skäligt. När bostadsrätt skall vika har bostadsrättshavaren alltid rätt att få tillbaka grundavgiften och i förekommande fall upplåtelseavgiften. Om han är i god tro har han dessutom rätt till skadestånd.

Kommittén föreslår ett nytt tredje stycke som innebär att upplåtelse i strid med den föreslagna regeln i 2 § tredje stycket skall vara ogiltig. Innebörden härav blir att en kvarboende hyresgäst alltid kan åberopa bostadsrättsupplåtelsens ogiltighet om upplåtelse skett i strid med den nämnda bestämmelsen. Det spelar härvid ingen roll om särskilt hyresavtal slutits mellan den förmente bostadsrättshavaren och hyresgästen eller om bostadsrättshavaren gör gällande att hyresavtal uppkommit dem emellan.

Har bostadsrätt upplåtits i strid med vad som gäller enligt 2 § tredje stycket skall föreningen återbetala grund- och årsavgifter till den till vilken upplåtelse skedde. Om denne vid upplåtelsen varken ägde eller borde äga kännedom om att hyresrätt var upplåten till lägenheten eller att hyresgästen fortfarande hade rätt att nyttja lägenheten kan skadestånd utgå.

#### 5.2 Ikraftträdande

Enligt kommittén bör lagändringarna träda i kraft så snart som möjligt, enligt förslaget den 1 juli 1981. Förslaget avser bostadsrättsupplåtelser som sker efter ikraftträdandet.

Kommittén har stannat vid att inte föreslå några särskilda övergångsbestämmelser. Härvid har särskilt beaktats att kvarboende hyresgäster vid äldre övergångar från hyresrätt till bostadsrätt ofta bör kunna göra gällande att bostadsrättsföreningen och inte bostadsrättshavaren är rätt hyresvärd (jfr bostadsdomstolens rättsfall RB nr 4:79). I den mån sådan invändning inte görs bör dock fullt besittningsskydd och full bytesrätt föreligga i enlighet med 1978 års lagändringar. Skulle det emellertid visa sig att hyresgästen upprättat ett särskilt hyresavtal med en bostadsrättshavare i samband med ombildning kommer formellt sett det svagare besittningsskyddet att gälla liksom även bytesrätt kommer att saknas. I tvist om förlängning av hyresavtal mellan bostadsrättshavaren och hyresgästen bör emellertid hyresgästens intresse i hög grad kunna tillgodoses inom ramen för den intresseavvägning som skall ske enligt 46 § första stycket 6 a hyreslagen.

SÄRSKILT YTTRANDE AV LEDAMOTEN DAHLBERG

Jag biträder föreliggande betänkande, men anser att, när det gäller förslaget om förbud mot dubbelupplåtelser, det kan komma att uppstå praktiska och ekonomiska svårigheter vid vissa ombildningar, som kan leda till att övergång till bostadsrätt försvåras eller förhindras. Detta strider då mot intentionerna att övergång till bostadsrätt skall underlättas.

Det är därför viktigt att ovannämnda problem uppmärksammas ytterligare. En möjlig lösning vore att länsstyrelserna undantagsvis kunde ge dispens. Detta skulle då ske i sådana former att syftet med föreliggande förslag i alla delar ändå skulle uppnås.

## SÄRSKILT YTTRANDE AV EXPERTERNA MINNBERGH OCH TORNÉE

Vi ansluter oss till betänkandet i fråga om att bostadsrättsföreningen bör vara rätt hyresvärd i förhållande till kvarboende hyresgäster liksom vad gäller dessa hyresgästers besittningsskydd och bytesrätt. Det är vår uppfattning att rättsläget behöver klarläggas i dessa hänseenden.

Däremot kan vi inte ansluta oss till förslaget att senare bostadsrättsupplåtelser skall fränkännas giltighet i förhållande till tidigare hyresrättsupplåtelser. Innan vi utvecklar skälen till vårt ställningstagande vill vi göra följande konstateranden av principiell natur.

Avser man att främja övergång från hyresrätt till bostadsrätt måste man beakta såväl den praktiska hanteringen som kostnaderna för själva förfarandet. Det är av stor vikt att man möjliggör olika former av övergång. Skillnaden är nämligen betydande mellan de fall där fastighetsägaren (enskild, allmännyttig, rikskooperativ eller kommunal) medverkar till övergång i auktoriserade former och de fall då hyresgästerna uppträder som köpare och själva administrerar och ansvarar för affären. Vi anser det olämpligt att motverka den typ av övergångar som kan handläggas enkelt och smidigt och därigenom tvinga in alla övergångar under ett dyrare och omständligare förfarande.

Det finns såväl rikskooperativa som enskilda organ som kan genomföra övergångar på önskvärt sätt. Vad gäller det enskilda har BR Fastighetsgaranti AB arbetat fram en modell där de s k dubbelupplåtelseerna tillämpas utan att detta innebär nackdel för kvarboende hyresgäster, utan tvärtom fördelar.

Fördelarna med ett sådant förfarande är bl.a.:

1. Man kan från början upprätta en ekonomisk plan där alla lägenheterna är bostadsrätter, vilket ger klarare linjer för föreningens ekonomi och innebär att planen ej behöver

omarbetas. Härigenom flyter alla grundavgifter in till föreningen och möjlighet ges att göra en säker bedömning av driftskostnaderna och att redovisa korrekt fördelade årsavgifter. Att till hyresgästerna återkomma med varierande uppgift om grundavgiftens storlek allteftersom intresset varierar, är inte ägnat att väcka förtroende.

2. Det är möjligt att finansiera projektet. Man kan nästan aldrig räkna med en hundra procentig anslutning av hyresgästerna från början. I regel har de intresserade hyresgästerna ej heller möjlighet att finansiera de lägenheter, som skulle bli kvar som hyresrätter. Genom att fastighetsägare ligger kvar med de osålda lägenheterna, kan övergångar som annars vore omöjliga genomföras. Hyreslägenheterna kan bli förlustbringande för föreningen.
3. Förvärvshandlingarna kan göras villkorade av att bostadsrättsföreningen uppnår kravet i kommunalskattelagen för schablonbeskattnings.
4. Det skapas en viss förhandlingsmöjlighet mellan hyresgästen/blivande bostadsrättsinnehavaren och säljaren för det fall någon lägenhet har lägre standard eller sämre ytskikt än övriga lägenheter. Det finns med andra ord en prutman och en regleringsmekanism som ej påverkar grundavgifterna.
5. En successiv övergång kan ske i ett hus. Det är i detta sammanhang viktigt att notera att människor behöver olika lång tid för att bestämma sig för ett sådant engagemang. Viktigt är då att hyresgäster som behöver längre tid på sig, inte pressas till ett ställningstagande, utan att de ges den tid de behöver, utan att detta äventyrar projektet som sådant.

Det har i kommitténs arbete konstaterats, att ett förbud mot dubbelupplåtelse kan innebära praktiska svårigheter vid upp-

rättande av ekonomisk plan och för finansieringen. Dessa svårigheter är ej ringa. De är av sådan beskaffenhet att de i många fall kommer att verka hindrande för övergång till bostadsrätt. Vilka dessa svårigheter är, hur stora de är, hur de kan lösas, är frågor som måste klarläggas. Kommittén bör inte binda sig innan de praktiska frågorna är utredda, i synnerhet inte innan de är kända.

Finner man det olämpligt att generellt tillåta dubbelupplåtelser, kan en utväg värd att undersöka vara, att länsstyrelsen i samband med godkännande av ekonomisk plan meddelar dispens för dubbelupplåtelser under förutsättning att tillfredsställande garanti lämnas för att inbetalda grundavgifter kan återbetalas om så skulle bli nödvändigt och att fastighetsägaren i övrigt fullgör sina förpliktelser gentemot de boende (jfr vad som gäller vid nyproduktion).

*Bilaga 2*

JUSTITIEDEPARTEMENTET  
Fastighetsrättsenheten (L1)  
Oktober 1980

Dnr 2415/80

PROMEMORIA OM HYRESGÄSTINFLYTANDET VID OMEJLDRING  
FRÅN HYRESRÄTT TILL BOSTADSRÄTT

Hyresgästinflytandet vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt

När en bostadsfastighet skall ombildas från hyresrätt till bostadsrätt, krävs det först att det bildas en bostadsrättsförening, som kan förvärva äganderätten till fastigheten och sedan upplåta bostadsrätt till lägenheterna till föreningens medlemmar.

I bostadsrättslagen (1971:479) finns inga närmare bestämmelser om hur en bostadsrättsförening bildas. Vanligen går det till så, att de som vill bilda föreningen samlas till ett konstituerande sammanträde, då man antar stadgar och väljer styrelse m.m. En bostadsrättsförening blir juridisk person genom att registreras hos länsstyrelsen. För registrering krävs bl.a. att föreningen har minst fem medlemmar.

I bostadsrättslagen finns bestämmelser som ger en viss garanti för att medlemmarna kan påverka föreningens angelägenheter redan i inledningskedet. Det föreskrivs sålunda i 56 § att minst två av styrelsens ledamöter eller, om styrelsen har färre än fem ledamöter, minst en skall väljas på föreningsstämma. Det finns emellertid inga bestämmelser om att föreningsmedlemmarna skall vara bosatta i föreningens hus. Det är alltså fullt möjligt att bilda en bostadsrättsförening med syfte att förvärva en hyresfastighet för ombildning till bostadsrätt utan att vare sig styrelseledamöterna eller övriga föreningsmedlemmar är bosatta i fastigheten.

För att en bostadsrättsförening skall kunna förvärva en hyresfastighet krävs i princip tillstånd av hyresnämnden. Lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. (tillståndslagen) är nämligen tillämplig också när förvärvaren är en bostadsrättsförening. Förvärvstillstånd behövs dock inte för bostadsrättsföreningar som är anslutna till en riksorganisation av bostadsrättsföreningar, dvs. HSF eller Riksbyggen.

Enligt tillståndslagen skall den som förvärvar en hyresfastighet, som inte omfattas av lagens undantagsbestämmelser, inom tre månader anmäla förvärvet till kommunen. Om kommunen vill att förvärvet skall prövas av hyresnämnden, skall kommunen anmäla detta till nämnden inom tre månader. Inom samma tid skall kommunen också meddela förvärvaren huruvida hyresnämndens prövning begärs. Avstår kommunen från prövning hos hyresnämnden, blir förvärvet giltigt utan förvärvstillstånd.

Har kommunen begärt prövning hos hyresnämnden, skall nämnden förelägga förvärvaren att ansöka om förvärvstillstånd inom en månad. Om förvärvaren underlåter att ansöka om tillstånd i tid, blir förvärvet ogiltigt. I annat fall prövas hans ansökan av hyresnämnden enligt bestämmelserna i 4 § tillståndslagen. Enligt den paragrafen skall förvärvstillstånd vägras, om inte sökanden gör sannolikt

att han är i stånd att förvalta fastigheten,  
att syftet med förvärvet är att han skall idka bostadsförvaltning och därvid hålla fastigheten i sådant skick att den motsvarar de anspråk de boende enligt lag har rätt att ställa samt att han även i övrigt kommer att iaktta god sed i hyresförhållanden.

Hyresnämndens beslut i ett ärende om förvärvstillstånd kan överklagas hos bostadsdomstolen. Om förvärvstillstånd vägras genom ett beslut som vinner laga kraft, är förvärvet ogiltigt.

Frågor om den närmare innebörden av villkoren för förvärvstillstånd behandlades i den proposition i vilken förslaget till tillståndslagen lades fram (prop. 1975/76:33 s. 67-70). I propositionen togs inte särskilt upp frågan om förutsättningarna för att en bostadsrättsförening skall få tillstånd att förvärva en hyresfastighet. Den frågan berördes inte heller i prop. 1978/79:164 om ändring i tillståndslagen.

Vid prövningen av en ansökan från en bostadsrättsförening om tillstånd att förvärva en hyresfastighet görs ingen undersökning av hyresgästernas inställning till en ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Prövningen sker enligt samma grunder som i andra fall när förvärvaren av en hyresfastighet ansöker om tillstånd till förvärvet.

Bostadsdomstolen har den 13 juni 1980 avgjort ett mål enligt tillståndslagen, där frågan var om förvärvstillstånd skulle ges en bostadsrättsförening i vilken den tidigare fastighetsägaren hade ett dominerande inflytande (beslut nr 226/1980, ED 347/79-05). Omständigheterna var följande.

Fastighetens taxeringsvärde var 1 050 000 kr. Den såldes till bostadsrättsföreningen för 3 400 000 kr. Föreningens styrelse bestod vid köpetillfället av den tidigare fastighetsägaren, hennes make och en företagare i byggbranschen. Efter förvärvet upplät föreningen bostadsrätt till samtliga 20 bostadslägenheter till den tidigare fastighetsägaren, som sedan sålde flertalet vidare. Innan målet avgjordes i bostadsdomstolen träffades avtal om återgång till föreningen av bostadsrätterna till fem lägenheter som alltså var upplåtna med hyresrätt.

Kommunen avstyrkte förvärvstillstånd och anförde bl.a.: Med hänsyn till styrelsens sammansättning kan det på goda grunder antas att föreningens syfte med förvärvet var att tillförsäkra fastighetsägaren gynnsammare försäljningsvillkor än vid en försäljning på öppna marknaden. Såväl bildandet av bostadsrättsföreningen som föreningens förvärv av fastigheten bör betraktas som spekulation i hyresfastighet. - - - Hyresgästerna i fastigheten informerades inte om bostadsrättsföreningens bildande eller om föreningens förvärv av fastigheten, vilken inte överensstämmer med god sed i hyresförhållanden.

Föreningen gennämde att det saknas författningsenlig skyldighet för en fastighetsägare att diskutera, informera eller inhämta godkännande från hyresgäster och andra berörda inför åtgärder av det angivna slaget. Föreningen hade så snart som möjligt efter sitt förvärv informerat samtliga hyresgäster om detta samt erbjudit dem att erhålla medlemskap i föreningen och därvid förvärva bostadsrätt.

Bostadsdomstolen anförde i sina skäl bl.a. följande: Det är enligt bostadsdomstolens mening uppenbart att NN (den tidigare fastighetsägaren) har tagit initiativ till bildandet av bostadsrättsföreningen och överlåtelsen av fastigheten till denna i avsikt att därigenom erhålla bättre ekonomiskt utbyte än en

försäljning på annat sätt skulle ha medfört. Som nyss har anförts saknar emellertid detta betydelse för bedömningen enligt lagen av frågan om föreningen skall erhålla förvärvstillstånd. Varken det förhållandet att föreningen har upplåtit bostadsrätterna till NN eller vad som i övrigt har kommit fram i målet ger anledning till antagande att föreningen skulle ha annan avsikt med sitt förvärv än vad som har uppgivits eller att idka bostadsförvaltning, låt vara i annan juridisk form än NN förut har gjort.

Det har inte från något håll gjorts gällande att föreningen inte skulle vara i stånd att förvalta fastigheten och att hålla fastigheten i ett skick som de boende enligt lag kan begära. Att hyresgästerna inte underrättats i förväg om planerna på föreningsbildning m.m. kan inte tas till intäkt för antagande att föreningen inte kommer att iaktta god sed i hyresförhållanden, och bostadsdomstolen finner inte heller i övrigt anledning förekomma till sådant antagande.

I enlighet med det anförda fann bostadsdomstolen att föreningen uppfyllde villkoren i 4 § första stycket tillståndslagen. Bostadsdomstolen lämnade därför föreningen tillstånd att förvärva fastigheten.

En bostadsrättsförening som har förvärvat en hyresfastighet för ombildning till bostadsrätt får inte upplåta bostadsrätt utan vidare. Bostadsrätt får inte upplåtas innan en ekonomisk plan för föreningens verksamhet har godkänts av länsstyrelsen. Bestämmelserna om ekonomisk plan är avsedda som ett skydd för blivande bostadsrättshavare. Planen skall upprättas av föreningens styrelse och innehålla de upplysningar som är av betydelse för att bedöma föreningens verksamhet. Den skall innehålla uppgift bl.a. om antalet lägenheter, anskaffningskostnaden för föreningens hus, grundavgifter och årsavgifter.

Länsstyrelsens granskning av en ekonomisk plan är av rent formell natur och avser inte planens hållbarhet. En saklig granskning skall emellertid ha gjorts innan planen ges in till länsstyrelsen. Planen skall vara försedd med ett intyg om att den bygger på tillförlitliga grunder. Ett sådant intyg utfärdas av två personer som skall vara särskilt auktoriserade.

När den ekonomiska planen har godkänts, kan föreningen upplåta bostadsrätt till lägenheterna. Om inte den slutliga anskaffningskostnaden för föreningens hus har redovisats i den ekonomiska planen eller på en föreningsstämma, krävs dock särskilt tillstånd av länsstyrelsen för att upplåtelse skall få ske. Bostads-

rätt skall upplåtas skriftligen i en särskild handling som skall innehålla uppgift om villkoren för upplåtelsen m.m.

Av det anförda framgår att de nuvarande bestämmelserna i bostadsrättslagen och tillståndslagen inte garanterar att de som bor i en bostadsfastighet som ombildas från hyresrätt till bostadsrätt får något inflytande över ombildningen. Tvärtom kan en sådan ombildning genomföras helt och hållet över huvudet på de boende. I praktiken är det inte ovanligt att fastighetsägaren själv tar initiativet till en ombildning och genomför den utan hyresgästernas medverkan.

Vid en ombildning kan det gå till så, att fastighetsägaren tillsammans med några närstående eller kompanjoner bildar en bostadsrättsförening i vilken han förbehåller sig själv ett avgörande inflytande. När föreningen har registrerats, överlåter han fastigheten till föreningen för ett pris som han själv bestämmer och som kan ligga långt över det pris som han skulle ha fått vid en försäljning på öppna marknaden. Sedan upprättas en ekonomisk plan, som godkänns av länsstyrelsen, varefter hyresgästerna erbjuds att förvärva bostadsrätt till sina resp. lägenheter för priser som bestäms av föreningens styrelse, dvs. i praktiken den tidigare fastighetsägaren. Ibland upplåter föreningen bostadsrätterna direkt till hyresgästerna. I andra fall upplåts först samtliga bostadsrätter till den tidigare fastighetsägaren, som sedan erbjuder hyresgästerna att överta dem. I den mån hyresgästerna inte accepterar, kan bostadsrätterna överlåtas till någon utomstående eller också behållas av den tidigare fastighetsägaren för att överlåtas vid något senare tillfälle.

Det är uppenbart att ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt som äger rum på detta sätt medför nackdelar för hyresgästerna. Fastighetsägaren har det bestämmande inflytandet både vid bildandet av bostadsrättsföreningen, vid försäljningen av fastigheten till föreningen och vid upplåtelsen av bostadsrätterna. Hyresgästerna saknar möjlighet att påverka ombildningsprocessen. De kan inte utöva något inflytande på villkoren vare sig vid överlåtelser av fastigheten eller vid upplåtelsen av bostadsrätter.

Särskilt betydelsefullt är det att hyresgästerna inte har något inflytande på prissättningen när fastigheten förvärvas av föreningen. I praktiken torde köpeskillingen för en hyresfastighet vara betydligt högre när överlåtelse sker till en säljarbildad bostadsrättsförening än om försäljning sker till någon/andra. Ett högt pris på fastigheten medför att priset pressas upp också på bostadsrätterna. Det ligger i öppen dag att en fastighetsägares möjligheter att ensidigt bestämma köpeskillingens storlek och villkoren i övrigt både för överlåtelsen av fastigheten och upplåtelsen av bostadsrätter är ägnade att underlätta transaktioner i rent spekulations-syfte.

Även i andra avseenden kan sådana ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt som sker på fastighetsägarens initiativ medföra olägenheter för de boende. En framträdande nackdel är att de hyresgäster som inte förvärvar bostadsrätt till sina lägenheter utan bor kvar med hyresrätt kommer i en osäker situation. Deras rättsliga ställning försämras, framför allt i sådana fall då bostadsrätterna till de kvarboende hyresgästernas lägenheter upplåts till utomstående. Eithörande problem har behandlats i 1978 års bostadsrättskommittés delbetänkande (Ds Bo 1980:3) Rättsskydd för kvarboende hyresgäster vid övergång från hyresrätt till bostadsrätt.

De olägenheter som kan uppkomma i samband med säljarbildade bostadsrättsföreningar har uppmärksamrats även i andra sammanhang. Bl.a. har Bostadsföreningarnas riksförbund (BR) och Stockholms bostadsföreningars centralförening (SBC) tagit upp frågan i en skrivelse till bostadsministern 1980-05-28. De framhåller där att vissa ombildningar till bostadsrätt som har skett på fastighetsägarens initiativ har visat sig medföra otrygghet och ekonomisk skada för de boende. Organisationerna anser att det är alltför enkelt för fastighetsägarna att bilda bostadsrättsföreningar. Det är därför

angeläget att göra en översyn av bostadsrättslagen, eller också bör man vidta andra åtgärder för att förbättra skyddet för de boende, t.ex. genom ändringar i tillståndslagen. Sammanfattningsvis hemställer organisationerna om skyndsamma åtgärder för att hindra bildandet av bostadsrättsföreningar i spekulativt syfte och för att skapa ett bättre skydd för hyresgästerna.

Det måste anses angeläget att försöka komma till rätta med de problem som säljarbildade bostadsrättsföreningar kan ge upphov till. För att undanröja de olägenheter som sådana föreningar kan medföra krävs förbättringar av hyresgästernas ställning i två avseenden. Dels behövs garantier för att hyresgästerna skall kunna utöva inflytande över ombildningsprocessen. Dels behövs en förstärkning av rättsskyddet för de hyresgäster som inte förvärvar bostadsrätt till sina lägenheter utan bor kvar med hyresrätt.

Bostadsrättskommittén har i sitt delbetänkande lagt fram ett förslag till ändringar i bostadsrättslagen som i princip innebär att en lägenhet som är uthyrd inte får upplåtas med bostadsrätt till någon annan än hyresgästen så länge denne har rätt att nyttja lägenheten.

Om kommitténs förslag genomförs, kommer den rättsliga ställningen för kvarboende hyresgäster att stärkas. En hyresgäst som inte vill övergå till bostadsrätt kan lugnt bo kvar i förvisning om att ha kvar både besittningsskydd och bytesrätt fullt ut. Han behöver inte, som nu kan vara fallet, överväga att acceptera ett erbjudande att förvärva bostadsrätt enbart för att inte riskera en försämring av sin rättsliga ställning.

Ett genomförande av kommitténs förslag torde vidare få den verkan att det blir ovanligare att fastighetsägare ombildar hyresfastigheter till bostadsrätt utan att samråda med hyresgästerna. Om det saknas möjlighet att upplåta bostadsrätt till lägenheter som hyresgästerna vill behålla med hyresrätt, kan den ekonomiska risken med en ombildning i många fall te sig alltför stor för fastighetsägaren, om han inte först förvissat sig om att flertalet hyresgäster är villiga att gå över till bostadsrätt.

Även om de bestämmelser som kommittén föreslår sålunda i viss utsträckning kan verka avhållande på fastighetsägarna, hindrar de i och för sig inte att en fastighetsägare även i fortsättningen kan genomföra en ombildning över huvudet på hyresgästerna genom att överlåta sin fastighet till en bostadsrättsförening i vilken han själv har det dominerande inflytandet. Även om nackdelarna med sådana förfaranden minskar efter ett genomförande av kommittéförslaget, är det tydligt att hyresgästerna i vissa fall kan åsamkas olägenheter genom en ombildning som de inte kan påverka.

Som förut har sagts är det alltså önskvärt att det införs garantier för att hyresgästerna kan utöva inflytande över ombildningsprocessen, framför allt över det led i processen då fastigheten överlåts till bostadsrättsföreningen. En förstärkning av hyresgästernas ställning i detta avseende kan ske på olika sätt.

Ett alternativ är att i bostadsrättslagen införa bestämmelser som garanterar att det avgörande inflytandet i en bostadsrättsförening alltid tillkommer de medlemmar som har sin bostad i föreningens hus. Man skulle kunna utvidga den nuvarande bestämmelsen om att ett visst antal av styrelseledamöterna skall väljas på föreningsstämma. Vidare skulle man kunna föreskriva att en majoritet av de röstande på föreningsstämman eller av medlemmarna i föreningen måste vara bosatta i föreningens hus.

Att införa bestämmelser av detta slag i bostadsrättslagen medför emellertid vissa svårigheter. Sådana bestämmelser skulle inte kunna gälla alla bostadsrättsföreningar. De skulle exempelvis inte kunna tillämpas från början i bostadsrättsföreningar som bildas i samband med nybyggen. För att inte bestämmelserna skulle få alltför stor räckvidd skulle det därför behövas begränsningar i olika avseenden. Bestämmelserna skulle säkerligen bli ganska komplicerade. Vidare ter det sig problematiskt att bestämma en rimlig påföljd för sådana fall då en föreningsstyrelse eller föreningsstämma fattar beslut i strid med bestämmelserna. Att t.ex. införa en generell ogiltighetspåföljd för sådana beslut förefaller alltför strängt. Sammanfattningsvis skulle det vara förenat med betydande svårigheter att i bostadsrättslagen föra in lämpliga bestämmelser för ombildningsfallen. Denna lösning bör därför inte väljas.

Ett annat alternativ är att ta in de behövliga bestämmelserna i tillståndslagen. Detta ~~framstår~~ som en enklare lösning, särskilt som tillståndslagen är inriktad just på överlåtelse av hyresfastigheter. Det enda som torde behövas är att komplettera villkoren för förvärvstillstånd med en särskild bestämmelse för sådana fall då en hyresfastighet överläts till en bostadsrättsförening. Bestämmelsen bör utformas så, att den ger hyresgästerna möjlighet att utöva inflytande över själva överlåtelsen. Det bör krävas att majoriteten av hyresgästerna i fastigheten har samtyckt till att fastigheten överläts till föreningen.

Det föreslås därför att det i 4 § första stycket tillståndslagen införs en ny bestämmelse som föreskriver att förvärvstillstånd skall vägras en bostadsrättsförening, om inte sökanden visar att flertalet hyresgäster i fastigheten har samtyckt till förvärvet. Lagförslaget bifogas som bilaga.

Av 2 § 2 tillståndslagen följer att bostadsrättsföreningar som är anslutna till HSB eller Riksbyggen inte behöver förvärvstillstånd.

Med hyresgäster avses endast de hyresgäster som har hyresavtal med fastighetsägaren, inte andrahandshyresgäster. Begreppet hyresgäst omfattar både bostadshyresgäster och lokalhyresgäster.

Vid bedömningen av om flertalet hyresgäster har samtyckt till förvärvet skall hänsyn givetvis tas till samtliga hyresgäster som har hyresavtal med fastighetsägaren, inte bara sådana som har förklarat sig ha för avsikt att övergå till bostadsrätt. Bedömningen av om den erforderliga majoriteten är uppnådd bör göras med utgångspunkt från de hyresgäster som står i hyresförhållande till fastighetsägaren vid tiden för förvärvet.

Någon ändring av förutsättningarna för att frågan om förvärvstillstånd skall komma under hyresnämndens prövning föreslås inte. Tillstånd skall alltså även i fortsättningen behövas bara om kommunen begär hyresnämndens prövning av ett fastighetsförvärv. Det förutsätts dock att kommunen i praktiken kommer att begära hyresnämndens prövning i sådana fall då majoriteten av hyresgästerna motsätter sig förvärvet. För att kommunen skall få tillräckligt underlag för sin bedömning kan övervägas att i förordningen (1975:1139) om tillämpningen av tillståndslagen föreskriva att förvärvaren redan i sin anmälan till kommunen skall visa att flertalet hyresgäster har samtyckt till förvärvet.

Förslag till*Bilaga till bilaga 2*Lag om ändring i lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.

Härigenom föreskrivs att 4 § lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.<sup>1</sup> skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelseFöreslagna lydelse

## 4 §

Förvärvstillstånd skall vägras, om sökanden ej gör sannolikt att han är i stånd att förvalta fastigheten, att syftet med förvärvet är att han skall idka bostadsförvaltning och därvid hålla fastigheten i sådant skick att den motsvarar de anspråk de boende enligt lag har rätt att ställa samt att han även i övrigt kommer att iaktta god sed i hyresförhållanden.

Förvärvstillstånd skall vägras, om sökanden ej gör sannolikt att han är i stånd att förvalta fastigheter, att syftet med förvärvet är att han skall idka bostadsförvaltning och därvid hålla fastigheten i sådant skick att den motsvarar de anspråk de boende enligt lag har rätt att ställa samt att han även i övrigt kommer att iaktta god sed i hyresförhållanden. Är förvärvaren en bostadsrättsförening, skall förvärvstillstånd också vägras, om inte sökanden visar att flertalet hyresgäster i fastigheten har samtyckt till förvärvet.

Förvärvstillstånd enligt denna lag får ej vägras, om det i ärendet visas att fastigheten är obebyggd eller bebyggd med annat än hyreshus eller med hyreshus som icke innehåller fler än två för bostadsändamål avsedda lägenheter. Skall fastigheten enligt gällande planer användas för annat ändamål än för uppförande av hyreshus, får förvärvstillstånd meddelas även om de förutsättningar som anges i första stycket ej föreligger.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1981. I fråga om förvärv som har skett före ikraftträdandet gäller äldre bestämmelser.

<sup>1</sup> Lagen ontryckt 1979:307.

## **Sammanställning av remissyttranden över 1978 års bostadsrättskommittés delbetänkande (Ds Bo 1980: 3) Rättsskydd för kvarboende hyresgäster vid övergång från hyresrätt till bostadsrätt samt justitiedepartementets promemoria om hyresgästinflytandet vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt**

Efter remiss har yttranden avgetts av bostadsdomstolen, Stockholms tingsrätt, hyresnämnderna i Stockholm, Göteborg och Malmö, konsumentverket, bostadsstyrelsen, länsstyrelsen i Stockholms län, hyresrättsutredningen (Ju 1975: 06), 1978 års bostadsrättskommitté (beträffande promemorian), Svenska kommunförbundet, Stockholms, Göteborgs, Malmö, Uppsala och Danderyds kommuner, Sveriges advokatsamfund, HSB:s riksförbund, Svenska Riksbyggen, Bostadsföreningarnas riksförbund (BR), Stockholms bostadsföreningars centralförening (SBC), Hyresgästernas riksförbund, Sveriges fastighetsägareförbund, Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO), Näringslivets byggnadsdelegation och BR Fastighetsgaranti AB.

### **1 Bostadsdomstolen**

*Departementspromemorian.* Bostadsdomstolen kan i huvudsak biträda promemoriaförslaget men vill framföra följande synpunkter.

Med begreppet hyresgäst i förslaget avses såväl bostadshyresgäst som lokalhyresgäst. Lokalhyresavtalen kan emellertid avse många olika slag av hyresobjekt. Om kravet på samtycke skall gälla också lokalhyresgäster, skall t. ex. alla de som hyr parkeringsplatser i ett garage i fastigheten ha inflytande på ombildningsprocessen. Det torde inte ha varit meningen. Enligt domstolens uppfattning bör den föreslagna ändringen inte gälla andra än bostadshyresgäster. Vilka som hör till denna kategori får avgöras med hjälp av 12 kap. 1 § tredje stycket jordabalken.

Enligt förslaget skall hänsyn tas till inställningen hos samtliga hyresgäster som har hyresavtal med fastighetsägaren vid tiden för förvärvet. Lämpligheten av en sådan ordning kan ifrågasättas. Det förefaller rimligare att kräva att samtycke skall föreligga av hyresgästerna i flertalet lägenheter, eller om domstolens synpunkter i det föregående delas, i flertalet bostadslägenheter. Annars kan det inträffa att om två makar har skrivit under hyresavtalet båda får rätt att höras i saken, medan make som inte står på hyreskontraktet inte har sådan rätt. Den i promemorian föreslagna ordningen kan också leda till manipulationer från hyresvärdens/överlåtarens sida. Sålunda kan han i ett läge där opinionen är splittrad få till stånd ett för honom gynnsamt utfall av undersökningen genom att helt enkelt upplåta hyresrätten till en och samma lägenhet till flera "positiva" familjemedlemmar.

Under hänvisning till vad som har anförts förordar bostadsdomstolen att den nya bestämmelsen avfattas så att förvärvstillstånd skall vägras, om inte sökanden visar att hyresgästerna i flertalet bostadslägenheter i fastigheten har samtyckt till förvärvet.

Bostadsdomstolen ifrågasätter också om den föreslagna lagändringen inte bör medföra en ändring av 2 § förvärvstillståndslagen. Enligt första stycket 2 i paragrafen behöver inte riksorganisation av bostadsrättsföreningar och bostadsrättsförening som är ansluten till en sådan organisation söka förvärvstillstånd. Man kan med fog fråga sig om hyresgästernas inflytande bör vara mindre i det fall att en till riksorganisation knuten bostadsrättsförening förvärvar ett hyreshus än i det fall att en fristående bostadsrättsförening gör det. Även hyresgästerna i en fastighet som skall förvärfvas av en riksorganisation eller av en till denna ansluten bostadsrättsförening kan ju ha invändningar mot eller synpunkter på den tillämnade ombildningen. Att undantaget slopas behöver inte medföra några komplikationer. En kommun lär knappast påkalla hyresnämndsprövning, om föreningen redan i sin anmälan till kommunen visar att erforderligt hyresgästsamtycke föreligger.

*Bostadsrättskommitténs delbetänkande.* Domstolen delar kommitténs uppfattning att det är angeläget att tillskapa bestämmelser som medför att besittningsskyddet inte försvagas och att bytesrätten inte försvinner för en kvarboende hyresgäst eller för den till vilken hyresrätten överlåts t. ex. genom byte. Ett förbud mot dubbelupplåtelser angriper roten till det onda och löser otvivelaktigt problemen för de kvarboende hyresgästerna. Dessutom torde den föreslagna lösningen motverka uppkomsten av s. k. säljarbildade föreningar. Det oaktat ställer sig bostadsdomstolen tveksam till förslaget.

I betänkandet har antytts att ett förbud mot dubbelupplåtelser kan innebära praktiska svårigheter vid upprättande av ekonomisk plan och för finansieringen. Två av utredningens experter har i ett särskilt yttrande framhållit att konsekvenserna av ett förbud måste klarläggas innan det genomförs, i all synnerhet som ett förbud kan verka hindrande på den enligt direktiven önskvärda utvecklingen mot en övergång från hyresrätt till bostadsrätt. De betänkligheter som de båda experterna har anfört delar bostadsdomstolen. Missförhållandena synes inte vara så omfattande att en reform bör genomföras utan att konsekvenserna har kartlagts och övervägts. Olägenheterna torde dessutom minska om förslaget enligt departementspromemorian genomförs. Det förefaller lämpligare att ett ställningstagande i frågan om förbud mot dubbelupplåtelser får anstå till dess att kommittén har slutfört den del av sitt uppdrag som gäller finansieringsfrågorna och frågor rörande ekonomisk plan m. m.

Skulle det likväl anses olämpligt att avvakta resultatet av kommitténs fortsatta arbete anser bostadsdomstolen att man bör överväga en mindre ingripande lösning än den som kommittén har föreslagit. En sådan kan vara att jämka 12 kap. 46 § första stycket 6 a och 35 § andra stycket 4 jordabalken på så sätt att bestämmelserna blir tillämpliga bara under den ytterligare förutsättningen att hyresgästen eller den från vilken denne härleder sin hyresrätt har tillträtt lägenheten efter det att den har upplåtits första gången med bostadsrätt. Bestämmelserna självfallet gälla också i det fallet att en hyresgäst t. ex. i samband med byte skrivit nytt hyreskontrakt med bostadsrättsshavaren.

### **1 a Skiljaktig mening av ledamoten Beck-Friis**

I fråga om departementspromemorian har jag samma mening som bostadsdomstolens övriga ledamöter. Beträffande kommittébetänkandet har jag dock en annan uppfattning än dessa. Den framgår av följande.

Det finns ett önskemål att främja en mera allmän övergång från hyresrätt till bostadsrätt. För att tillfredsställa detta önskemål kan det vara motiverat att vidta olika åtgärder, exempelvis att underlätta finansieringen av bostadsrättsföretag. Närmast till hands ligger väl att överväga en förbättring av lånemöjligheterna.

Däremot bör man inte legalisera förfaranden som visserligen kan främja en övergång till bostadsrätt men som samtidigt försämrar rättsläget för dem som redan är hyresgäster i det aktuella huset och som även fortsättningsvis vill bo kvar med hyresrätt (kvarboende hyresgäster). I den mån gällande rätt lämnar utrymme för sådana förfaranden, bör dessa förhindras.

Ett förfarande som används av en del bostadsrättsföreningar för att underlätta finansieringen, men som samtidigt kan försämrade de kvarboende hyresgästernas ställning, är att deras lägenheter, trots att dessa redan är upplåtna med hyresrätt, upplåts med bostadsrätt till andra personer. Om en hyresgäst i detta läge genom ett formellt avtal eller på annat sätt godtar bostadsrättsinnehavaren som hyresvärd i stället för fastighetsägaren/bostadsrättsföreningen, förmodas hyresgästen helt förlora sin bytesrätt och få sitt besittningsskydd inskränkt. Detta till följd av bestämmelserna i 12 kap. 35 och 46 §§ jordabalken.

Det är osäkert om det över huvud taget är möjligt att med rättslig verkan och till förfång för en tidigare upplåten hyresrätt också upplåta en bostadsrätt till samma lägenhet. Ställs saken på sin spets, bör enligt min mening ledning sökas i den grundsats i fråga om oförenliga nyttjanderättigheters inbördes ställning som kommer till uttryck i 7 kap. 22 § jordabalken, nämligen att den tidigare upplåtna rätten äger företräde, låt vara att paragrafen inte formellt avser bostadsrätt (se 7 kap. 4 §).

Det är enligt min mening också osäkert om ett hyresavtal mellan bostadsrättsinnehavaren och den kvarboende hyresgästen, vilket avtal får de nyss angivna konsekvenserna i fråga om bytesrätten och besittningsskyddet, verkligen bör stå sig vid en rättslig prövning. Hyresgästen torde nämligen, åtminstone om han inte har insett dessa konsekvenser, ha möjligheter att få avtalet jämkat eller lämnat utan avseende med stöd av 36 § avtalslagen.

Den osäkerhet som råder beträffande rättsläget motiverar en klagörande lagstiftning. Eftersom de angivna förfarandena i praktiken tycks tillämpas till förfång för de kvarboende hyresgästerna och eftersom takten i övergången till bostadsrätt f. n. är hög, bör lagstiftning ske nu.

Vill man genom lagstiftning garantera den kvarboende hyresgästen fortsatt bytesrätt och fullt besittningsskydd står olika metoder till buds. En metod är att föreskriva ett uttryckligt förbud mot att bostadsrätt upplåts till en redan uthyrd lägenhet vid sidan av det bestående hyresförhållandet. Det är alltså den metod som kommittén har valt. En annan metod är att försöka jämka 12 kap. 35 och 46 §§ jordabalken till förmån för de kvarboende hyresgästerna. Det är den metod som bostadsdomstolen anvisar.

Enligt min mening är kommitténs metod att föredra. Förbudet angriper det grundläggande missförhållandet, nämligen att två funktionsmässigt likartade nyttjanderätter upplåts till en och samma lägenhet åt olika personer. Förbudet rymmer också väl med den grundsats i jordabalken som jag nyss angav. Det kan dessutom uttryckas i en lättbegriplig lagregel, vilket är särskilt viktigt i detta sammanhang.

Bostadsdomstolens metod är symptomatisk. Den tar sikte på två av de nu aktuella olägenheterna av dubbelupplåtelser. Spekulationsrisken och and-

ra olägenheter som har påtalats av kommittén lämnas därhän. Jag fruktar att ytterligare andra olägenheter ganska snart kommer i dagen, om man fortsättningsvis godtar dubbelupplåtelseerna.

Jag är dessutom rädd för att en jämkning av 35 och 46 §§ i avsedd riktning kräver sådant ingrepp i lagtexten att bestämmelserna blir praktiskt taget obegripliga för de människor som berörs.

Också av andra skäl kan, som framgår av följande, ändamålsenligheten av bostadsdomstolens metod ifrågasättas. I alla normala fall, alltså när det inte är fråga om ett kvarboende efter ombildning, saknar ju den som hyr en bostadsrättslägenhet bytesrätt och hans besittningsskydd är begränsat. Normalsituationen kan för en enskild person vara svår att skilja från den speciella situationen att lägenheten hyrs ut till en kvarboende hyresgäst. Härigenom kompliceras bilden på ett sådant sätt att en kvarboende hyresgäst kan förledas att efterge det speciella skydd som han skulle tillerkännas genom en jämkning av 35 och 46 §§.

Slutligen vill jag i detta sammanhang framhålla att man också måste tänka på de människor som planerar att köpa en bostadsrätt. Om det redan bor en hyresgäst i den aktuella lägenheten och denne har bytesrätt och fullt besittningsskydd, kan bostadsrätten i realiteten visa sig ha ett mycket lågt värde för köparen. Ett förbud mot dubbelöverlåtelse hindrar uppenbarligen att folk förleds att köpa bostadsrätter som de inte kan utnyttja därför att hyresgästen sitter kvar i lägenheten. Ett genomförande av bostadsdomstolens förslag får precis motsatt effekt, vilken kan leda till en förstärkning av det spekulativa inslaget på bostadsmarknaden.

Den lagtext som kommittén har föreslagit bör enligt min mening justeras så att själva principen – förbudet mot dubbelupplåtelse – klarare framgår, förslagsvis på följande sätt: "En bostadslägenhet som har upplåtits med hyresrätt får inte upplåtas med bostadsrätt så länge hyresförhållandet består."

Att göra undantag för upplåtelse av bostadsrätt till en kvarboende hyresgäst är enligt min mening onödigt och förvirrande. Upplåter bostadsrättsföreningen/hyresvärderna bostadsrätt till en kvarboende hyresgäst, upphör samtidigt hyresförhållandet dem emellan. Detta ligger i sakens natur. Vid behov kan förhållandet klargöras i upplåtelschandlingen.

Med uttrycket "så länge hyresförhållandet består" avser jag även den tid under vilken en tvist om förlängning prövas och den tid under vilken hyresgästen har medgetts uppskov med avflyttningen.

Bestämmelsen bör enligt min mening tas in som ett nytt stycke mellan första och nuvarande andra stycket i 2 § bostadsrättslagen.

## 2 Stockholms tingsrätt

Tingsrätten tillstyrker förslaget i justitiedepartementets promemoria.

Ett allt större intresse att själv äga sina lägenheter har under senare år vuxit fram hos hyresgäster. Det har emellertid visat sig att de regler som finns på berörda rättsområden är oklara i vissa hänseenden vid övergång från hyresrätt till bostadsrätt i en fastighet. Detta gäller främst dels frågan om vem som efter fastighetsöverlåtelse till bostadsrättsförening skall anses vara rätt hyresvärd gentemot kvarboende hyresgäst, dels ock frågorna om kvarboende hyresgästs besittningsskydd och bytesrätt. Det är av vikt att ett klargörande på dessa punkter kommer till stånd. Så länge bostadsrätt icke upplåtits till hyreslägenhet, vars innehavare ej önskar övergå till

bostadsrätt, föreligger inga svårigheter. Sådan kvarboende hyresgäst kommer att ha bostadsrättsföreningen som hyresvärd och har kvar sitt besittningsskydd och sin bytesrätt till fullo. Upplåtes däremot bostadsrätt i bostadsrättsförenings fastighet till samtliga lägenheter, kan problem uppstå vid lösande av frågor i nämnda hänseenden. Kommittén skiljer mellan två olika typer av sådana sidoupplåtelser, dels sidoupplåtelser till bostadsrättshavare som icke tecknar hyresavtal med den kvarboende hyresgästen, dels sidoupplåtelser där sådant avtal träffats. För att komma fram till en lösning av problemen har kommittén diskuterat två olika linjer. Den ena går ut på ett lagstadgat förbud för sidoupplåtelser (dubbelupplåtelse), den andra att införa klarare regler för hyresgästs rättsställning, vilka reglers närmare innehåll kommittén dock icke utvecklat. Vid övervägande av olika skäl för och emot de båda alternativen har kommittén stannat för att föreslå förbud för sidoupplåtelser, om än med viss tvekan då det gäller fall där avtal träffats mellan bostadsrättshavare och hyresgäst.

Det kan emellertid starkt ifrågasättas om kommitténs förslag gagnar grundtanken bakom kommitténs direktiv att underlätta övergång till bostadsrätter i fastighet, där majoriteten av hyresgäster önskar att själva övertaga förvaltningen av densamma.

Ett förbud mot sidoupplåtelser medför, som experterna Minnbergh och Tornée framhållit, betydande praktiska och ekonomiska olägenheter. Det synes som om kommittén tillmätt spekulativa förfaranden vid föreningsbildande och bostadsrättsförsäljning viss vikt. Med hänsyn till att det stora flertalet bostadsrättsföreningar är seriösa, föreligger enligt tingsrättens mening dock ej behov av förbud mot sidoupplåtelser på sådan grund. Vidare har som skäl för förbud åberopats svårigheterna för den kvarboende hyresgästen att överblicka konsekvenserna av att teckna hyresavtal med bostadsrättshavare. Detta skäl är ej heller särskilt bärande. Då fråga uppkommer bland hyresgäster att gå samman till bostadsrättsförening för inköp av den fastighet de bor i, torde de flesta få klart för sig vad det gäller genom information på olika sätt. Det skulle möjligen kunna ifrågasättas om inte skyldighet kunde åläggas föreningen att på ett enkelt sätt upplysa hyresgäster, som ej är villiga att teckna bostadsrätt, om gällande regler för besittningsskydd och bytesrätt på exempelvis liknande sätt som stadgas i 12 kap. 44 § jordabalken vid uppsägning av hyresavtal på grund av bristande hyresbetalning.

Det synes tingsrätten att det andra av kommittén diskuterade förslaget till lösning, nämligen att införa regler som klargör hyresgästernas rättsliga ställning och som tar sikte på att bibehålla bytesrättens faktiska värde, är att föredraga. Den omständigheten att sådant skydd och sådan bytesrätt tillkomme jämväl vissa hyresgäster, som anvisats hyreslägenhet i av kommun med bostadsrätt innehavd lägenhet, bör ej verka hindrande, då det här är fråga om en förhållandevis liten grupp hyresgäster.

På grund av vad sålunda anförts avstyrker tingsrätten de föreslagna lagändringarna och föreslår att man närmare utreder vilka regler som behövs för att stärka ifrågasatt hyresgästernas ställning.

### 3 Hyresnämnden i Stockholm

Hyresnämnden delar bostadsrättskommitténs uppfattning om det angelägna i att åtgärder vidtas för att klarlägga de kvarboende hyresgästernas rättsliga ställning och att bevara deras förlämnings- och bytesrätt. Det är

givetvis likaså angeläget att bytesrättens faktiska värde inte minskar för en kvarboende hyresgäst av den anledningen att en nyttillträdande hyresgäst kan komma att få ett svagare besittningsskydd och sakna bytesrätt.

Kommitténs förslag till ändringar i bostadsrättslagen innebär visserligen förbättringar i de berörda hänseendena genom att s. k. dubbelupplåtelser inte blir möjliga efter lagändringens ikraftträdande. Hyresnämnden anser det emellertid tveksamt om tillräckliga skäl visats föreligga för att med förtur behandla frågan om förbud mot sådana upplåtelser. Vid dubbelupplåtelser före ikraftträdandet torde sålunda hyresgästernas ställning inte kunna påverkas annat än genom ändringar i 12 kap. jordabalken som görs tillämpliga även på tidigare slutna hyresavtal. Kommittén synes avse att återkomma till denna fråga under det fortsatta utredningsarbetet. Enligt de till betänkandet fogade särskilda yttrandena kan vidare ett förbud mot dubbelupplåtelser medföra vissa olägenheter från finansiella och ekonomisk-tekniska synpunkter, till vilka kommittén likaså synes avse att återkomma.

Enligt bostadsdepartementets förteckning 1980-11-07 över kommande betänkanden under tiden december 1980—juni 1981 skall kommittén sommaren 1981 avlämna ett betänkande kallat "Att bilda bostadsrättsförening i hyreshus". Hyresnämnden utgår från att de nyss berörda kvarstående frågorna kommer att behandlas i det aviserade betänkandet. Den nu föreslagna reformen bör enligt nämndens mening bedömas mot bakgrund av kommitténs övriga förslag i ombildningsfrågan vilka sålunda kan väntas föreligga inom kort. Hyresnämnden avstyrker därför att bostadsrättslagen nu ändras på sätt bostadsrättskommittén har föreslagit.

Skäl kan i och för sig anföras för att i enlighet med departementsförslaget låta hyresgästernas allmänna inställning få betydelse för prövningen enligt tillståndslagen. Av bostadsrättskommitténs delbetänkande framgår emellertid att kommitténs uppdrag omfattar bl. a. frågan om förköpsrätt för hyresgästerna till fastigheten. Hyresnämnden föreställer sig att en lagstiftning i ämnet måste innehålla bestämmelser om möjlighet för en majoritet bland hyresgästerna att genomföra ett förköp och att sådana majoritetsregler bör samordnas med tillståndslagen. Frågan om ändringar i denna lag för att ge hyresgästerna inflytande över ombildningsprocessen synes utan större olägenhet kunna uppskjutas för behandling i det sammanhanget. Härtill kommer att det för själva föreningsbildningen torde ha störst betydelse hur stor del av fastighetens totala lägenhetsyta som kommer att upplåtas med bostadsrätt. Antalet positivt inställda hyresgäster skulle med det synsättet inte ha avgörande betydelse. Det kan också av den anledningen finnas skäl att i ett sammanhang bedöma behovet av ändringar i tillståndslagen och kommitténs blivande förslag i ombildningsfrågan. Hyresnämnden anser därför att inte heller departementsförslaget nu bör läggas till grund för lagstiftning.

Hyresnämnden vill tillägga att departementsförslagets majoritetsregel inte är entydig. Enligt promemorian skall hänsyn tas till samtliga hyresgäster som har hyresavtal med fastighetsägaren. Det är inte ovanligt att flera hyresgäster tillsammans hyr en lägenhet. Det bör klarläggas om hänsyn skall tas till varje särskild hyresgäst i ett sådant hyresförhållande eller om samhyresgäster vid tillämpning av majoritetsregeln skall anses som en hyresgäst. Det förekommer också att en person hyr flera lägenheter i en fastighet. Ett klarläggande uttalande om regelns tillämpning synes erforderligt också för detta fall.

#### 4 Hyresnämnden i Göteborg

*Bostadsrättskommitténs delbetänkande.* Hyresnämnden finner att det syfte som ligger till grund för de föreslagna ändringarna i bostadsrättslagen väl uppnås genom det framlagda förslaget om lagändring. Någon erinran mot förslaget i och för sig finns därför inte. Nämnden ifrågasätter dock om inte frågan om rättsskyddet för kvarboende hyresgäst vid övergång från hyresrätt till bostadsrätt, som endast är en av de frågor som behandlas av bostadsrättskommittén, kunnat anstå till kommitténs slutbetänkande. Någon mera betydande olägenhet av nuvarande regler har inte förmärkts såvitt gäller hyresförhållanden inom nämndens verksamhetsområde.

Vad gäller det framlagda förslaget vill nämnden göra följande påpekanden. Det bör klargöras – lämpligen motivedes – att den föreslagna lydelsen av 2 § bostadsrättslagen självfallet endast tar sikte på förstahandshyresgäst. Vidare förutsätts, att om t. ex. två hyresgäster gemensamt hyr en lägenhet, hinder inte skall möta att upplåta lägenheten med bostadsrätt till endast den ena om båda är överens om det.

En fråga som bör uppmärksammas gäller vad som kan inträffa när en fastighetsägare låter ett hus övergå till en bostadsrättsförening i samband med att en omfattande ombyggnad av huset inleds. I en sådan situation kan hyresgästerna komma att sägas upp och tvingas att flytta sedan de har erhållit ersättningslägenheter och eventuellt också garanterats rätt att flytta tillbaka till huset. Sedan hyresavtalen har upphört att gälla utgör den föreslagna lydelsen av 2 § tredje stycket bostadsrättslagen inte något hinder mot att lägenheterna upplåts med bostadsrätt. Hyresgäst som utnyttjar sin återflyttningsrätt och tecknar nytt hyresavtal till lägenhet i huset med den som innehar bostadsrätten till lägenheten får ett försvagat besittningsskydd och går miste om sin bytesrätt. Enligt hyresnämndens mening föreligger risk för att det skydd som den föreslagna regeln skall utgöra för hyresgäster kommer att sättas ur spel i den nu nämnda situationen. En möjlighet att komma till rätta med detta förhållande skulle vara att i 2 § tredje stycket bostadsrättslagen jämställa den som har återflyttningsrätt med hyresgäst.

En annan situation där det kan finnas risk för att den föreslagna regeln kringgås kan uppkomma när lägenhet övergår till ny innehavare, t. ex. i samband med byte. Genomförs bytet som en verklig överlåtelse uppstår ingen sådan risk, eftersom den till vilken överlåtelse sker då omedelbart inträder i den tidigare hyresgästens rättsförhållande. Det är emellertid vanligt att ett byte av lägenhet i stället genomförs i den formen, att hyresvärden och hyresgästen träffar överenskommelse om att hyresavtalet skall upphöra och att hyresvärden därefter tecknar nytt avtal med den tillträdande hyresgästen. I sådant fall föreligger risk för att bostadsrättsföreningen passar på att upplåta bostadsrätt till lägenheten efter det att den gamla hyresgästen har skrivit av sitt kontrakt men innan kontraktet med den nye hyresgästen har undertecknats.

Så länge hyresgästen har rätt att nyttja sin lägenhet kan bostadsrättsföreningen inte upplåta bostadsrätt till lägenheten åt annan. Förbudet torde gälla även under tiden från det att hyresgästen har sagt upp sitt avtal och till dess att avflyttning sker samt under tid hyresgästen har beviljats uppskov med avflyttningen. Eftersom en bostadsrättsupplåtelse kommer till stånd när upplåtelsehandlingen upprättas och inte när lägenheten tillträds och då s. k. förhandsavtal inte får träffas beträffande bostadslägenhet får regeln till följd att föreningen normalt får vänta ända till dess lägenheten är

friställd innan den kan binda någon för en bostadsrätt till lägenheten. Detta är en från praktisk synpunkt mindre lyckad följd av den föreslagna bestämmelsen.

*Justitiedepartementets promemoria.* För att en bostadsrättsförening skall få förvärvstillstånd fordras enligt förslaget att sökanden visar att flertalet hyresgäster i fastigheten har samtyckt till förvärvet. Vad hyresnämnden ovan i anslutning till den föreslagna ändringen i bostadsrättslagen har anfört om möjligheter att kringgå lagstiftningen genom förfaranden i anslutning till att ett hus töms på hyresgäster vid ombyggnad gäller även i nu aktuellt fall. Även här kan ifrågasättas om inte den som har återflyttningsrätt bör jämföras med hyresgäst.

I promemorian uttalas, att bedömningen om den erforderliga majoriteten är uppnådd bör göras med utgångspunkt från de hyresgäster som står i hyresförhållande till fastighetsägaren vid tiden för förvärvet. I detta sammanhang efterlyser nämnden klargörande om vad som menas med "hyresgäster". Skall varje lägenhet anses ha en hyresgäst eller skall var och en som undertecknat ett hyresavtal, dvs. samtliga medhyresgäster, anses som hyresgäster?

Vidare förutsätts i promemorian, att kommunen i praktiken kommer att begära hyresnämndens prövning i sådana fall då majoriteten av hyresgäster motsätter sig förvärvet. Det förefaller lämpligt att förordningen om tillämpningen av tillståndslagen kompletteras med en föreskrift att förvärvare redan i sin ansökan till kommunen skall visa att flertalet hyresgäster har samtyckt till förvärvet.

## 5 Hyresnämnden i Malmö

*Bostadsrättskommitténs betänkande.* Betänkandet inleds med en förhållandevis fyllig redogörelse för kvarboende hyresgästs rättsliga ställning när en fastighet övergår till att ägas av en bostadsrättsförening och bostadsrätt upplåts till lägenheten i fråga. Denna utredning är värdefull mot bakgrund av det komplicerade rättsläget på området.

Fasthållas bör att rättspraxis konsekvent synes ha vidhållit att bostadsrättsföreningen och inte den till vilken bostadsrätt upplåtits är hyresvärd i förhållande till den kvarboende hyresgästen, såvida inte hyresgästen genom underlåten processinvändning eller eljest får anses ha godtagit att bostadsrättshavaren har inträtt som hyresvärd (se t. ex. PH 15:70). Bostadsdomstolens rättsfall 13:76 synes på sina håll ha missförstått men gör ingen ändring i denna princip. I rättsfallet hade ju genom lagakraftvunnen dom i tingsrätt fastslagits att hyresgästen stod i hyresförhållande till bostadsrättshavaren. Vad bostadsdomstolen hade att pröva var hyresgästens besittningsskydd i den därigenom uppkomna situationen. I bostadsdomstolens rättsfall 4:79 gjorde däremot hyresgästen invändning om att hon stod i hyresförhållande till bostadsrättsföreningen och inte till bostadsrättshavaren vilken sagt upp hyresavtalet. Domstolen måste alltså som preliminärfråga taga ställning till vem som var hyresvärd och fastslog att upplåtelsen av bostadsrätten inte medfört någon ändring i hyresförhållandet mellan föreningen och hyresgästen. Förutvarande praxis uppehölls alltså.

Mot bakgrund av angivna rättspraxis är det som kommittén anför tveksamt hur långt den 1978 tillkomna bestämmelsen i 46 § punkt 6 a hyreslagen egentligen sträcker sig. Lagändringen skall nog såsom lagrådet framhåller

(prop. 1977/78: 175 s. 220 n) närmast uppfattas som ett förtydligande av förut gällande rätt. Den äldre lydelsen av 46 § punkt 6 hade av förarbetena att döma tillkommit med tanke på det fallet att upplåtelsen av hyresrätten gjorts av en bostadsrättshavare och att lägenheten fortfarande vid uppsägningen innehades med bostadsrätt. Som kommittén anför torde det svagare besittningsskyddet enligt punkt 6 a omfatta dels sådana fall i vilka särskilt hyresavtal upprättats mellan en kvarboende hyresgäst och bostadsrättshavaren och dels sådana fall i vilka domstol fastslagit att ett hyresförhållande uppkommit mellan parterna. I motsats mot kommittén anser emellertid hyresnämnden troligt att det svagare besittningsskyddet också gäller i de fall där hyresgästen inte gör invändning mot ett påstående att ett hyresförhållande uppkommit mellan bostadsrättshavaren och honom. Hyresgästen får ju därigenom anses ha godtagit att bostadsrättshavaren inträtt som hyresvärd istället för bostadsrättsföreningen och därigenom att upplåtelsen sker från bostadsrättshavaren. Någon verklig skillnad föreligger inte mellan detta fall och de två föregående.

En hyresgäst som inte uttryckligen eller konkludent godtar att bostadsrättshavaren inträder som hyresvärd kvarstår alltså i hyresförhållande till bostadsrättsföreningen med fullt besittningsskydd. Därmed följer också rätt till lägenhetsbyte utan inskränkning och fullt besittningsskydd även för den som genom bytet förvärvar hyresrätten. Så länge hyresgästen fasthåller att han står i hyresförhållande till bostadsrättsföreningen är alltså rättsläget tillfredsställande för honom. Den egentliga faran för hyresgästen synes ligga i att han genom konkludent handlande kan komma att godtaga bostadsrättshavaren som hyresvärd och därigenom utan att vara medveten om saken försämrat sitt rättsläge. Enbart den omständigheten att hyresgästen på anmodan erlägger hyra till bostadsrättshavaren innebär enligt praxis inte att han godtager denne som hyresvärd (PH 15/70). Hyresgästen gör emellertid detta genom att underteckna ett tilläggsavtal om hyra, på vilket bostadsrättshavaren anges som hyresvärd (den till grund för bostadsdomstolens rättsfall 13:76 liggande tingsrättsdomen). Det kan naturligtvis lätt hända att en hyresgäst undertecknar ett tilläggsavtal innehållande förhandlingsklausul, ändrad klausul om värmeersättning etc. utan att observera att tilläggsavtalet upptar bostadsrättshavaren och inte bostadsrättsföreningen som hyresvärd. Det kan också hända att han genom skrivelser till och förhandlingar med bostadsrättshavaren kommer i en sådan situation att det är oklart vem som är hyresvärd. Såsom kommittén anför kan ett svävande rättsförhållande uppstå, vilket måste vara till nackdel för hyresgästen.

Hyresnämnden godtar vad kommittén anför och som utmynnar i att bostadsrätt inte skall få upplåtas vid sidan av en hyresrätt. Nämnden tillstyrker alltså de föreslagna tilläggen till 2 och 8 §§ bostadsrättslagen. Dock vill nämnden inte förringa de invändningar av finansiell och ekonomisk-teknisk natur som kan resas mot förslaget och som framhålls i särskilt yttrande av experterna Minnbergh och Tornée. Ett genomförande av förslaget kan försvåra övergång till bostadsrätt även i fall då sådan övergång får anses lämplig och önskvärd. De uppenbara nackdelarna med nuvarande ordning anser emellertid nämnden vara utslagsgivande till förmån för förslaget.

I anslutning till 2 § vill nämnden framhålla att det inte finns anledning motsätta sig upplåtelse av bostadsrätt, när hyresförhållandet på grund av uppsägning från hyresgästens sida eller eljest med säkerhet kommer att upphöra vid en viss tidpunkt. Upplåtelse från en framtida tidpunkt då lägenheten blir friställd kräver dock ändring av 9 § bostadsrättslagen, vil-

ket skulle komma i konflikt med de intressen som föranledde regelns införande.

*Justitiedepartementets promemoria.* Överförandet av en fastighet till en så kallad säljarebildad bostadsrättsförening kan som framhålls i promemorian medföra nackdelar för hyresgästerna. Med hänvisning till vad som anförts ovan vill hyresnämnden dock betona att de som bor kvar som hyresrätt inte får sin rättsliga ställning försämrad automatiskt såsom promemorian tycks mena. För att det svagare besittningsskyddet skall inträda krävs såsom framgår av det föregående att bostadsrätt upplåts till lägenheten och att bostadsrättshavaren inträder som hyresvärd i den tidigare fastighetsägarens ställe. Ett genomförande av kommitténs förslag att förbjuda dubbelupplåtelser skulle som hyresnämnden framhållit få till följd att man undanröjer den rättsosäkerhet som följer av oklarheten ifråga om vem som egentligen är hyresvärd.

Hyresnämnden håller med om att de så kallade säljarebildade bostadsrättsföreningarna kan medföra olägenheter för de boende även om kommitténs förslag genomföres. En sådan olägenhet kan vara att de boende inte har något inflytande över fastighetens förvaltning utan att denna kanske utövas av personer som inte alls bor i huset. En annan kan vara att hyresgästerna inte har någon riktig överblick över vad de bostadsrätter som erbjuds dem egentligen är värda. Det kan ju röra sig om en äldre fastighet med stora dolda reparationsbehov. Hyresnämnden vill dessutom framhålla att utbudandet av bostadsrätter till personer utanför fastigheten på samma sätt kan medföra risker för dessa. I de fall det här är fråga om rör det sig i allmänhet om försäljningar till stora belopp. Det kan vara en mindre behaglig överraskning för förvärvaren av bostadsrätten att finna att bestämmanderätten i föreningen och förvaltningen av fastigheten utövas av personer som inte är bosatta där och som kanske inte har något riktigt intresse av fastighetsförvaltningen.

I promemorian föreslås att i lagen om förvärv av hyresfastighet införs en ny bestämmelse, som föreskriver att förvärvstillstånd skall vägras en bostadsrättsförening, om inte sökanden visar att flertalet hyresgäster i fastigheten har samtyckt till förvärvet. Hyresnämnden instämmer i att det vore lämpligt om förvärvsprövningen kunde äga rum på ett sådant sätt att hyresgästernas inställning beaktades. Nämnden är dock tveksam till den utformning som den föreslagna lagregeln fått. Den innebär i praktiken att en bostadsrättsförening som söker förvärvstillstånd i sin anmälan till kommunen måste bifoga en lista på hyresgäster, med underskrifter av dem som samtycker till förvärvet. Erfarenheten av sådana listor i hyresärenden visar att ovidkommande synpunkter kan spela in och att hyresgästerna kan ha svårt att bedöma vad det är de skall skriva under. Deras "samtycke" kanske i realiteten bara innebär att det är likgiltigt för dem vem som äger fastigheten. Med den kategoriska utformning regeln har fått gäller det vidare för hyresnämnden att fastställa vad som menas med flertalet hyresgäster i fastigheten. Skall man räkna efter huvudtalet efter principen en hyresgäst en lägenhet, eller skall man ta hänsyn till om hyresgästen hyr bostad eller lokal, en stor eller liten lägenhet, om han bott i huset kort tid eller länge osv. Lämpligare synes vara att ge hyresnämnden möjlighet till en friare prövning. Hyresgästernas inställning bör vara ett moment som tillsammans med de övriga rekvisiten enligt 4 § förvärvslagen skall prövas som grund för förvärvstillståndet. Regeln kan förslagsvis utformas på följande sätt: "Är förvärvaren en bostadsrättsförening, skall förvärvstill-

stånd också vägras om med hänsyn till hyresgästernas inställning och omständigheterna i övrigt grundad anledning därtill föreligger.”

Med den föreslagna regeln skulle det praktiska förfarandet i förvärvs- ärenden, när en bostadsrättsförening är förvärvare, gestalta sig på ungefär följande sätt. Efter anmälan till kommunen enligt 3 § förvärvslagen undersöker kommunen huruvida styrelsemedlemmarna bor i fastigheten och anmodar föreningen att inkomma med redogörelse för hyresgästerna och deras inställning till föreningens förvärv. Vilka krav som här skall ställas får avgöras i det särskilda fallet. Om styrelsemedlemmarna bor i huset och föreningsbildningen eljest verkar acceptabel, torde sökandens uppgift att så eller så många namngivna hyresgäster godtar förvärvet och är villiga att teckna bostadsrätt få tagas för god. Om sökandens uppgifter befinns mindre tillfredsställande eller ärendet eljest bedöms tveksamt, påkallar kommunen förvärvsprövning i hyresnämnden. Nämnden kan då som ett led i sin prövning bereda hyresgästerna tillfälle att yttra sig. Utredning om hyresgästernas inställning och andra uppgifter av betydelse kan också förväntas erhållas från vederbörande hyresgästförening, som ju jämte kommunen är motpart till sökanden i förvärvsärenden.

Slutligen vill hyresnämnden framhålla att det inom ramen för den nuvarande regeln ges en viss möjlighet att hindra förvärv av bostadsrättsföreningar av här åsyftat slag. Om bostadsrättsföreningens styrelseledamöter inte bor i huset och om deras handlande i samband med föreningsbildningen tydligt visar att deras intresse av förvärvet främst är spekulativt, kan hyresnämnden finna att avsikten med förvärvet inte är att idka bostadsförvaltning som motsvarar de boendes berättigade anspråk samt att iakttä god sed i hyresförhållanden. Hyresnämnden i Malmö har nyligen avgjort ett ärende där man på dessa grunder avslog ett aktiebolags ansökan om förvärvstillstånd. Detta ärende är nu under prövning i bostadsdomstolen.

## 6 Konsumentverket

Konsumentverket ställer sig bakom de tankegångar som redovisats och tillstyrker förslagen.

I justitiedepartementets promemoria anføres att det kan övervägas att i förordningen om tillämpningen av tillståndslagen föreskriva att förvärvaren redan i sin anmälan till kommunen skall visa att flertalet hyresgäster har samtyckt till förvärvet. Konsumentverket anser att en sådan bestämmelse bör införas.

## 7 Bostadsstyrelsen

Styrelsen ansluter sig till vad *bostadsrättskommittén* anfört såväl i fråga om att bostadsrättsföreningen bör vara hyresvärd för kvarboende hyresgäster som i fråga om dessas besittningsskydd och bytesrätt. Beträffande den förstnämnda frågan kan styrelsen i sammanhanget erinra om att en förutsättning för erhållande av bostadsanpassningsbidrag bl. a. är att hyresavtal är tecknat direkt med husets ägare, om inte sökanden hyr bostaden i andra hand av kommunen.

Styrelsen ansluter sig även till förslaget att senare bostadsrättsupplåtelser skall fränkännas giltighet i förhållande till tidigare hyresrättsupplå-

telser. Rent principiellt synes det styrelsen vara mindre tilltalande att två olika rättssubjekt samtidigt har nyttjanderätt till samma objekt, när den faktiska nyttjanderätten endast innehas av det ena. (Styrelsen erinrar i detta sammanhang om kommitténs påpekande att bostadsrätt, även om bostadsrättshavaren får en ägarliknande ställning med avseende på lägenheten, enligt gällande lagstiftning innefattar en nyttjanderätt.) Härtill kommer att ett förbud mot dubbelupplåtelser mot bakgrund av 1978 års lagstiftning på området synes vara det säkraste sättet att trygga kvarboende hyresgästs tillbörliga rätt. I detta sammanhang bör för övrigt påpekas att det i de särskilda yttrandena inte närmare redogjorts för när dispens från förbudet bör beviljas.

Styrelsen instämmer helt i kommitténs bedömning att det saknas anledning att understödja sådana ombildningar till bostadsrätt där inte en viss majoritet av hyresgästerna själva ansluter sig till bostadsrättsföreningen och tecknar bostadsrätt.

Förfarandet att fastighetsägaren själv bildar bostadsrättsförening tillsammans med ett fåtal andra personer, som kanske inte ens bebor fastigheten och inte heller avser att göra detta, strider enligt styrelsens uppfattning mot grundläggande bostadspolitiska värderingar med avseende på boendemokrati. Att de boende på detta sätt bl. a. undandras möjligheterna att påverka köpeskillingen för fastigheten kan också leda till att fastigheter med ett eftersatt reparations- och underhållsbehov belastas med lån som senare omöjliggör en nödvändig upprustning.

Styrelsen har, främst på senare tid, allt oftare kommit i kontakt med oroliga hyresgäster som upplever en process som sker helt ovanför deras huvuden och där de helt saknar möjlighet att bedöma konsekvenserna av fastighetsägarens agerande. De saknar också möjligheter att genom indirekt representation påverka innehållet i den ekonomiska planen. Genom att enligt förslaget sådana som i första hand har ett intresse av att bebo fastigheten kommer att dominera föreningen, skapas enligt styrelsens mening bättre förutsättningar för att samtliga boendes intressen tas tillvara.

Styrelsen har inte heller uppfattat direktiven för bostadsrättskommittén så att utgångspunkten för att främja en övergång till bostadsrätt skulle vara oberoende av de kvarboende hyresgästernas från bostadspolitiska utgångspunkter skyddsvärda intressen. De argument härför som framförts i de särskilda yttrandena synes inte vara särskilt tungt vägande. Ett godtagande av en sådan uppfattning skulle också innebära att hyresgästerna inte skulle få något inflytande när det gällde sådana för den ekonomiska planen och därmed de framtida boendekostnaderna väsentliga förutsättningar som reparations- och underhållsbehov m. m.

Nackdelarna med förbudet att upplåta bostadsrätt vid sidan av gällande hyresavtal synes också överkomliga. Beträffande finansieringsmöjligheterna erinras om möjligheten för bostadsrättsförening som får lån med 29 % av låneunderlaget att erhålla bostadslån för förvärv enligt 10 § bostadsfinansieringsförordningen. För äldre fastigheter har denna möjlighet dock mindre värde, om inte bostadslån för ombyggnad nyligen beviljats. Lånemöjligheterna borde bl. a. därför eventuellt vidgas. (Såväl de finansiella problemen som problemen med upprättande av den ekonomiska planen kommer enligt vad kommittén anfört att tas upp vid dess fortsatta arbete.)

Bostadsstyrelsen ansluter sig också till vad som anförts i *promemorian* om hyresgästinflytandet vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Förslaget att förvärvstillstånd enligt tillståndslagen då förvärvaren är en

bostadsrättsförening, skall vägras, om inte sökanden visar att flertalet hyresgäster i fastigheten har samtyckt till förvärvet, rimmar väl med styrelsens tillämpningsföreskrifter till 58 § bostadsfinansieringsförordningen, enligt vilka en förutsättning för utbetalning av bostadslån till en bostadsrättsförening i princip är att mer än hälften av bostadslägenheterna har tecknats för upplåtelse med bostadsrätt. För att inte bestämmelserna skall kunna kringgås genom att fastighetsägaren först bildar en ekonomisk förening som förvärvar fastigheten och sedan ombildar sig till en bostadsrättsförening bör dock enligt styrelsens uppfattning i tillståndslagen föreskrivas att sådan ombildning skall jämföras med förvärv.

För att kommunen skall få tillräckligt underlag för sin bedömning av huruvida hyresnämndens prövning skall begäras eller inte bör vidare enligt styrelsens uppfattning i förordningen om tillämpningen av tillståndslagen föreskrivas att bostadsrättsföreningen redan i sin anmälan till kommunen skall visa att flertalet hyresgäster har samtyckt till förvärvet.

## 8 Länsstyrelsen i Stockholms län

*Bostadsrättskommittén* har i sin utredning pekat på den osäkerhet som uppkommer beträffande den kvarboende hyresgästens möjligheter att hävda sitt besittningsskydd och sin bytesrätt i de fall bostadsrätt upplåtes vid sidan av hyresrätt eller särskilt hyresavtal tecknas mellan bostadsrättshavaren och hyresgästen. Länsstyrelsen delar kommitténs uppfattning att denna osäkerhet kan leda till sådana rättsförluster för den enskilde hyresgästen som inte är acceptabla. Genom den föreslagna lagändringen kommer hyresgästen alltid att kvarstå i ett direkt hyresförhållande till fastighetsägaren/bostadsrättsföreningen varigenom besittningsskyddet och bytesrätten förblir oförändrade i förhållande till vad som gällt tidigare. Bytesrättens faktiska värde kommer härigenom också att bevaras då nytillträdande hyresgäst kommer att få samma besittningsskydd och bytesrätt som sin föregångare.

I utredningen har påtalats det förhållandet att ett förbud mot att upplåta bostadsrätt vid sidan av hyresrätt kan medföra praktiska svårigheter vid bildandet av vissa bostadsrättsföreningar nämligen i de fall där en inte så stor del av hyresgästerna ansluter sig att grundavgift och upplånat kapital kan hållas på en ekonomiskt försvarbar nivå. Även upprättandet av ekonomisk plan torde försvåras då det kan bli nödvändigt att omarbeta dessa flera gånger om hyresgäster som kvarbor med hyresrätt senare skulle vilja förvärva bostadsrätt. Slutligen kommer det förhållandet att bytesrätten bevaras fullt ut också för en genom byte nytillträdande hyresgäst förmodligen att medföra att lägenheter som vid fastighetens övergång till bostadsrätt var upplåtna med hyresrätt även för framtiden kommer att förbli hyresrätter. Detta torde innebära vissa praktiska svårigheter i förvaltningen av bostadsrättsföreningen. Kommitténs förslag kommer därför otvivelaktigt att i vissa fall försvåra övergången från hyresrätt till bostadsrätt även i sådana fall där övergången eftersträvas av ett stort antal hyresgäster i en fastighet. Oaktat de nyss påtalade olägenheterna fyller de föreslagna lagändringarna ett angeläget syfte att klagöra och förstärka kvarboende hyresgästs rättsliga ställning vid ombildning av hyresfastighet till bostadsrätt. Länsstyrelsen har därför ingen erinran mot att förslaget redan nu genomförs.

*Justitiedepartementets förslag* till ändring av lagen om förvärv av hyresfastigheter m. m. syftar i första hand till att komma till rätta med de s. k. säljarbildade bostadsrättsföreningarna. I dessa förbehåller sig fastighetsägarna det dominerande inflytandet såväl vid prissättningen av bostadsrätterna som vad beträffar villkoren i övrigt vid ombildningen. Genom förslaget tvingas fastighetsägaren att göra såväl priserna på bostadsrätterna, finansieringsvillkoren som ombildningsförfarandet i övrigt så lockande att de attraherar en majoritet av de i fastigheten boende. Enligt förvärvslagen krävs förvärvstillstånd om kommunen begär hyresnämndens prövning av ett fastighetsförvärv. För att underlätta kommunens bedömning härvidlag bör i förordningen om tillämpning av lagen om förvärv av hyresfastighet intas bestämmelser om att föreningen i sin anmälan till kommunen om förvärvet skall bifoga erforderlig utredning om att flertalet hyresgäster samtyckt till förvärvet.

Den föreslagna lagändringen torde vara den lagtekniskt enklaste lösningen på problemet att motverka att bostadsrättsföreningar av fastighetsägaren bildas i spekulativt syfte på sätt som nu förekommer. Länsstyrelsen tillstyrker förslaget.

Om länsstyrelsen i framtiden skulle ges i uppdrag att pröva frågan om dispens för dubbelupplåtelse av hyresrätt och bostadsrätt – en lösning som framskymtar i särskilda yttranden av ledamoten Dahlberg och experterna Minnbergh och Tornée – förutsättes att länsstyrelsen lämnas tillfälle att ge sina synpunkter på utformningen av en sådan lagstiftning.

## 9 Hyresrättsutredningen

Vi har begränsat vår granskning till att avse de hyresrättsliga frågor som berörs i delbetänkandet och promemorian. Inom bostadsrättskommittén råder olika meningar om den lösning som föreslås i *delbetänkandet* är den lämpligaste när det gäller att komma till rätta med vissa av de problem som kan uppstå vid en övergång från hyresrätt till bostadsrätt. Eftersom de intresseorganisationer som är representerade i hyresrättsutredningen beretts tillfälle att avge egna yttranden över förslagen tar vi inte ställning till om den av bostadsrättskommittén föreslagna lösningen är den lämpligaste eller ej.

Vi vill emellertid kraftigt understryka kravet att hyresgästens besittningsskydd och bytesrätt inte försämras vid en övergång från hyresrätt till bostadsrätt. Bostadsrättskommitténs förslag är i sig ägnat att tillgodose detta krav.

Förslaget innebär också att någon ovisshet inte längre behöver råda om vem som är rätt hyresvärd efter en övergång. Även i andra avseenden medför förslaget en ökad trygghet för den hyresgäst som efter en övergång bor kvar med hyresrätt i lägenheten. Eftersom lägenheten i sådant fall inte skall kunna upplåtas med bostadsrätt, kan hyresgästen inte skiljas från lägenheten på grund av att bostadsrätten förverkats, vilket kan ske t. ex. om bostadsrätthavaren underlåter att fullgöra sina ekonomiska skyldigheter gentemot bostadsrättsföreningen.

Varken av kommitténs överväganden och förslag eller av specialmotiveringen framgår uttryckligen vad som är avsett att gälla om lägenhet som är uthyrd i andra hand upplåts med bostadsrätt. I departementspromemorian har däremot uttryckligen förklarats att med hyresgäster endast avses

de hyresgäster som har hyresavtal med fastighetsägaren och inte andrahandshyresgäster.

Enligt vår mening ligger det med de utgångspunkter bostadsrättskommittén haft för sitt arbete närmast till hands att anlägga liknande synpunkter på kommitténs förslag. Andrahandsupplåtelsen skulle således inte anses utgöra något hinder mot att lägenheten upplåts med bostadsrätt till förstahandshyresgästen.

Den nyss förordade tolkningen av begreppet hyresgäst får emellertid till följd att en rätt att nyttja lägenheten med bostadsrätt som upplåts till andrahandshyresgästen blir ogiltig enligt kommitténs förslag till 8 § tredje stycket. Mot detta finns med nu gällande regler inte mycket att invända.

Det finns emellertid skäl att i olika hänseenden förstärka andrahandshyresgästernas ställning. Vi skall enligt våra direktiv (se t. ex. SOU 1976: 60 s. 30) överväga en sådan förstärkning. Vårt arbete kan leda till att andrahandshyresgästen under vissa förutsättningar får ta över hyresrätten till lägenheten. Sedan så skett kan självfallet bostadsrätt upplåtas till honom. Våra överväganden i denna fråga kommer att ingå i slutbetänkandet. Det beräknas vara klart omkring halvårsskiftet 1981.

Beräffande det i *departementspromemorian* framlagda förslaget har vi från den utgångspunkt vi företagit vår granskning inte något att invända.

## 10 Bostadsrättskommittén

Kommittén motsätter sig inte promemoriaförslaget men vill framhålla att frågan om ett ökat hyresgästinflytande vid ombildning till bostadsrätt kan bli föremål för ytterligare överväganden i kommittén.

Kommitténs eget förslag i delbetänkandet syftar i första hand till att förstärka hyresgästernas rättsliga ställning såväl då ombildning till bostadsrätt genomförs i säljarregi som då de rikskooperativa organisationerna genomför ombildningen eller hyresgästerna själva står för denna.

När det gäller de s. k. säljarbildade bostadsrättsföreningarna torde kommitténs förslag i rättsskyddsfrågan i och för sig också komma att innebära att det blir mindre vanligt att fastighetsägare ombildar hyresfastigheter utan att först samråda med hyresgästerna. Kommittén delar ändock den i promemorian uttalade uppfattningen att man för att komma till rätta med de problem som de säljarbildade föreningarna kan ge upphov till också behöver garantier för att hyresgästerna skall kunna utöva inflytande över ombildningsprocessen. Den föreslagna majoritetsregeln är betydelsefull för ett sådant inflytande.

Det är väsentligt för samtliga slag av ombildningar att hyresgästerna ges ordentlig information om ombildningen och att samråd sker i frågor som har betydelse för denna. Inte minst viktigt är det att de ekonomiska konsekvenserna av övergången klargörs för hyresgästerna och att den ekonomiska plan som obligatoriskt skall upprättas innan bostadsrätt upplåtes är tillförlitlig. Ett väsentligt inflytande över dessa frågor ernås bäst om de boende i huset engageras i bostadsrättsföreningen som medlemmar så tidigt som möjligt, eventuellt redan innan fastighetsöverlåtelsen äger rum till föreningen. Som uttalats i promemorian kan det emellertid vara förenat med svårigheter att i bostadsrättslagen införa lämpliga bestämmelser som tar hänsyn till nu nämnda förhållanden, exempelvis föreskrifter om att en majoritet av de röstande på föreningsstämma måste vara bosatta i föreningens hus. Kommittén är heller inte beredd att för närvarande

föreslå några sådana lagändringar, men anser ändå att frågan härom bör hållas öppen.

Promemorieförslaget omfattar förutom de säljarbildade föreningarna också sådana bostadsrättsföreningar som bildats av hyresgästerna själva. Kommittén har ingen erinran mot detta och föreslår nu ingen förändring i denna del. Kommittén vill ändå ifrågasätta om inte sådana "egentliga" bostadsrättsföreningar som bildats av en majoritet hyresgäster i huset med avsikt att upplåta bostadsrätt till de boende i fortsättningen och i likhet med de rikskooperativa bostadsrättsföreningarna, bör vara undantagna från tillståndsplikten enligt lagen om förvärv av hyresfastighet.

Kommittén skall enligt sina direktiv (Dir 1978: 91) bl. a. överväga frågan om hur en försäljningssituation skall kunna användas för att ge de grupper av hyresgäster som så önskar en möjlighet att överta fastigheten. En möjlighet som anvisas i direktiven är att införa en förköpsrätt för hyresgäster. Andra möjligheter är emellertid också tänkbara. Vid sina överväganden kommer kommittén in på frågan i vilken utsträckning en övergång till bostadsrätt bör vara beroende av att en majoritet av hyresgästerna i huset ansluter sig till övergången. Allmänt torde kunna sägas att åtgärder, som i likhet med förköpsinstitutet har viss tvångskaraktär, kan komma att kräva regler med kvalificerad majoritet hos hyresgästerna. Det är dessutom i första hand bostadshyresgäster som bör få sin ställning förstärkt i de avseenden som nu diskuteras. Regler som begränsar lokalhyresgästers inflytande vid övergångar kan därför visa sig erforderliga. Kommittén kommer således i sitt fortsatta arbete att överväga behovet av majoritetsregler i till promemorieförslaget angränsande frågeställningar.

Slutligen vill kommittén anföra följande. Det har förekommit uppgifter om att den i promemorian föreslagna majoritetsregeln lätt skulle kunna kringgå genom ett arrangemang där fastighetsägaren först bildar en ekonomisk förening, som förvärvar fastigheten och att därefter – utan att ett nytt förvärv äger rum – föreningen ombildas till en bostadsrättsförening efter bl. a. ändring av stadgarna i överensstämmelse med 40 § bostadsrättslagen. Även om ett sådant arrangemang inte lagligen torde kunna genomföras (jfr bl. a. 73 § lagen om ekonomiska föreningar), vill kommittén fästa uppmärksamheten på detta förhållande och att eventuella möjligheter att kringgå den i promemorian föreslagna bestämmelsen förebyggs.

## 11 Svenska kommunförbundet

När hyreslägenheter upplåts med bostadsrätt till annan än hyresgästen uppkommer med nuvarande lagstiftning oklarheter av rättslig art som kan leda till förfång för hyresgästen. Bibringas denne uppfattningen att icke bostadsrättsföreningen utan bostadsrättshavaren är den nye hyresvärden kan hyresgästens besittningsskydd försvagas. Denna försvagning inträder genast om bostadsrättshavaren och hyresgästen mellan sig upprättar ett nytt hyresavtal. Förutom att oklarhet kan råda om vem som är rätt hyresvärd är det från rättslig synpunkt tveksamt om upplåtelse av bostadsrätt över huvud taget kan ske i en lägenhet som redan är upplåten med hyresrätt. För att komma ifrån ovannämnda oklarheter samt stärka rättsskyddet för hyresgäst som kvarbör som sådan i ett hus vari bostadsrätter upplåtits har *kommittén* föreslagit ändringar i bostadsrättslagen. Dessa innebär att lägenhet som är uthyrd ej får upplåtas med bostadsrätt till annan än

hyresgästen. Kommunförbundets styrelse finner de föreslagna lagändringarna väl motiverade och tillstyrker dem.

Förutom ovan redovisade verkningar av kommittéförslaget torde det samma komma att verka kraftigt dämpande på tillkomsten av säljarbildade bostadsrättsföreningar. Det hinder kommittéförslaget innebär att med bostadsrätt upplåta tidigare uthyrda lägenheter till annan än hyresgästen kommer sannolikt att innebära betydande svårigheter ur finansieringssynpunkt för en planerad bostadsrättsförening om inte nästintill samtliga hyresgäster vill delta i denna. De nya reglerna torde sålunda i praktiken väsentligt komma att begränsa möjligheterna för en fastighetsägare att i rent spekulativt syfte och mot hyresgästernas önskan överlåta fastigheten för bildande av en bostadsrättsförening. Hyresgästernas initiativ och medverkan kommer sålunda i betydligt större utsträckning än tidigare få betydelse för om en hyresfastighet skall övergå till bostadsrättsformen.

Kommittéförslaget torde regelmässigt medföra större krav på samråd och samförstånd med hyresgästerna än förslaget om ändring i tillståndslagen. Det synes därför tveksamt om sistnämnda förslag kan sägas fylla någon ytterligare funktion. Med den utformning *departementsförslaget* erhållit kan det dessutom lätt kringgås genom överlåtelse av fastigheten till en ekonomisk förening som herefter genom anmälan enligt 40 § bostadsrättslagen erhåller formen av en bostadsrättsförening. Då man i förslaget icke skiljer på bostads- och lokalhyresgäster kan resultatet härav bli att ett antal garagehyresgäster avgör huruvida tillstånd skall ges till fastighetsförvärvet. Detta är naturligtvis icke tillfredsställande.

Kommunförbundets styrelse anser att förslaget om ändring i tillståndslagen icke bör genomföras utan *erforderlig omarbetning*. Styrelsen anser det vara angeläget att man noggrant utvärderar resultatet av de föreslagna ändringarna i bostadsrättslagen samt att man fortsätter att överväga andra former för hyresgästinflytande dels vid själva ombildningen till bostadsrätt och dels för kvarvarande hyresgäster efter dylik ombildning.

#### 11 a Reservation av de borgerliga ledamöterna i kommunförbundets styrelse

När hyreslägenheter — — — = majoriteten — — — än hyresgästen.

Kommittéförslagets huvudsyfte att tillförsäkra hyresgästerna ett bättre rättsskydd då en hyresfastighet ombildas till bostadsrättsfastighet finner styrelsen lovvärt. Det hinder kommittéförslaget innebär att med bostadsrätt upplåta tidigare uthyrda lägenheter till annan än hyresgästen kommer emellertid att innebära betydande svårigheter ur finansieringssynpunkt för en planerad bostadsrättsförening om inte näst intill samtliga hyresgäster vill delta i denna, vilket försvårar tillkomsten av bostadsrättsföreningar. I särskilt yttrande har framhållits att den typ av upplåtelser kommittén vill förhindra har flera väsentliga fördelar, förutsatt att det sker under betryggande former. Eftersom en konvertering till bostadsrätt i vissa situationer kan anses angelägen, ifrågasätter styrelsen om inte en annan väg till lösning borde prövas, som ger kvarboende hyresgäster ett skäligen besittningsskydd men samtidigt gör det fortsatt möjligt för kommunala, allmännyttiga eller rikskooperativa fastighetsägare samt även seriösa enskilda fastighetsägare att aktivt medverka till och underlätta övergång till bostadsrätt. Styrelsen finner det dessutom tveksamt att genomföra de föreslagna lagändringarna i avvaktan på att man mera övergripande sett över

de praktiska problem som blir följden av förslaget, vilka man själv pekat på. — — —

En lösning av hyresgästernas rättsskydd torde regelmässigt medföra större krav på samråd och samförstånd med hyresgästerna än förslaget om ändring i tillståndslagen. Det synes — — — = majoriteten — — — icke tillfredsställande.

Kommunförbundets styrelse anser att förslaget om ändring i tillståndslagen icke bör genomföras utan erforderlig omarbetning och att det är angeläget att man fortsätter att överväga andra former för hyresgästinflytande dels vid själva ombildningen till bostadsrätt och dels för kvarvarande hyresgäster efter dylik ombildning.

## 12 Stockholms kommun

Kommunen har inhämtat yttranden av fastighetsnämnden och stadsjuristen.

*Fastighetsnämnden* har åberopat följande yttrande av fastighetskontoret:

*Kommittéförslaget* har enligt fastighetskontorets bedömning flera fördelar. Dels garanteras kvarboende hyresgästers besittningsskydd och bytesrätt. Dels undanröjes effektivt nuvarande oklarheter vid rättstillämpningen. Dels motverkas bildandet av bostadsrättsföreningar som inte stöds av en majoritet av hyresgästerna.

En konsekvens av förslaget torde bli att grundavgifterna blir högre eller upplåningen ökar i de fall en eller flera hyresgäster inte vill bli bostadsrätts-havare. I dag köper t. ex. fastighetsägaren ofta sådana andelar som motsvarar hyresupplåtna lägenheter. Detta blir således omöjligt om kommittéförslaget genomförs. Detta medför också att den ekonomiska planen blir mer verklighetstrogen. För närvarande behöver man inte i planen uppge vilka lägenheter som är bundna med hyresrätt.

Fastighetskontoret, som i samband med framför allt tillståndsärendena kommit i kontakt med olägenheterna och oklarheterna med dubbelupplåtelser, anser att kommittéförslaget bör tillstyrkas. Förslaget är också rent principiellt tilltalande genom att det omöjliggör två skilda nyttjanderättsupplåtelser av samma objekt. Det bör vidare anmärkas att kommittén i sitt kommande arbete avser att belysa finansieringsfrågorna när inte alla hyresgäster blir medlemmar i bostadsrättsföreningen.

— — —  
*Promemoriaförslaget.* Fastighetskontoret har behandlat ett flertal tillståndsärenden som gällt "fastighetsägarbildade" bostadsrättsföreningars förvärv. Av de ärenden som är avgjorda i hyresnämnd eller bostadsdomstol har fastighetsnämnden avstyrkt tillstånd i sex fall. Grunden för avstyrkan har som regel varit att säljaren eller styrelseledamöter köpt flera lägenheter för vidareförsäljning (spekulation), att samrådet med hyresgäster har varit bristfälligt eller att kvarvarande hyresgäster får försvagat besittningsskydd och bytesrätt.

I samtliga fall där fastighetsnämnden avstyrkt har hyresnämnden eller bostadsdomstolen (1 fall) lämnat tillstånd. Bostadsdomstolen säger rakt ut att spekulationsvinster inte diskvalificerar för tillstånd. Problemet med dubbelupplåtelser tar domstolen över huvud taget inte upp. Hyresnämnden har behandlat frågan i ett par ärenden och då menat att frågan inte är relevant för tillståndsprövningen och hänvisat till gällande lagstiftning.

Mot bakgrund av bostadsdomstolens och hyresnämndens tillämpning av tillståndslagen när det gäller fastighetsägarbildade bostadsrättsföreningar finner fastighetskontoret att det föreligger behov av en lagändring och tillstyrker förslaget i departementspromemorian. Som framgått av bl. a. rapporter från kommunstyrelsens utredning om fastighetshandeln tillämpas tillståndslagen över huvud taget mycket milt, således ej bara i här berört avseende. I delrapport VI framhåller utredningen att av 24 ärenden under perioden 1978-07-01–1980-07-01 som avstyrkts av en så gott som alltid enig fastighetsnämnd har hyresnämnden meddelat avslag i endast 6 ärenden (5 ärenden avskrevs). Kontoret anser det därför motiverat med en allmän översyn av kraven för tillstånd.

*Sammanfattning.* — — — Mot bakgrund av fastighetskontorets erfarenheter i tillståndsärenden, såväl vad gäller olägenheter och oklarheter vid dubbla upplåtelser av bostadsrätt och hyresrätt som i fråga om spekulationsförvärv av bostadsrättsföreningar, tillstyrker kontoret de framlagda förslagen. Med hänsyn till att tillståndslagen över huvud taget tillämpas milt anser kontoret att kraven för tillstånd bör skärpas även i andra avseenden än när det gäller bostadsrättsföreningarnas förvärv.

*Stadsjuristen* har yttrat:

De framlagda förslagen innebär en förstärkning av hyresgästernas ställning i fall då en fastighet förvärvas eller avses förvärvas av en bostadsrättsförening. Förslagen är vidare ägnade att motverka förvärv som sker i spekulationssyfte. Några tillämpningssvårigheter torde inte behöva uppkomma. För en smidig tillämpning av bestämmelsen att en bostadsrättsförening skall visa samtycke från flertalet hyresgäster i den fastighet man förvärvar, synes det emellertid lämpligt att införa en föreskrift om att erforderlig utredning härom bör bifogas redan i föreningens anmälan av förvärvet till kommunen.

Sammanfattningsvis får förslagen anses väl lämpade för lagstiftning, då man därmed på ett enkelt sätt uppnår syften som är angelägna.

*Kommunstyrelsen* har åberopat fastighetsnämndens och stadsjuristens yttranden samt följande yttrande av borgarrådsberedningen:

Den stora osäkerheten för dem som väljer att bo kvar som hyresgäster vid ombildningar till bostadsrättsföreningar kan inte accepteras. De måste garanteras samma rättsskydd som övriga hyresgäster. Likaså måste problemet med de fastighetsägarbildade bostadsrättsföreningarna stävjas. De är ofta tillkomna i rena spekulationssyften. Borgarrådsberedningen delar därför helt de synpunkter som fastighetsnämnden fört fram.

— — —  
Mot bakgrund av kommunens erfarenheter i tillståndsärenden, såväl vad gäller olägenheter och oklarheter vid dubbla upplåtelser av bostadsrätt och hyresrätt som ifråga om spekulationsförvärv av bostadsrättsföreningar, tillstyrker borgarrådsberedningen de framlagda förslagen. Med hänsyn till att tillståndslagen överhuvudtaget tillämpas milt, bör kraven för tillstånd skärpas även i andra avseenden är när det gäller bostadsrättsföreningarnas förvärv.

## **12 a Reservation av de borgerliga ledamöterna i Stockholms kommunstyrelse**

I justitiedepartementets promemoria föreslås att bostadsrättsföreningar ej skall få förvärvstillstånd om inte flertalet hyresgäster i fastigheten sam-

tycker till förvärvet. De boende får därmed möjlighet att påverka prissättning och finansieringsvillkor, samtidigt som bildandet av bostadsrättsföreningar i rent spekulativt syfte motverkas. Vi tillstyrker detta förslag.

Med bostadsrättskommitténs förslag om förbud mot upplåtelse med bostadsrätt vid sidan av befintliga hyresrätter såvida upplåtelse ej sker till hyresgästen, uppnås ett starkare skydd för de hyresgäster som inte önskar övergå till bostadsrätt. Samtidigt innebär det såväl ekonomiska som praktiska svårigheter vid vissa ombildningar.

Osäkerhet om rådande lagstiftning och därmed osäkerhet vad beträffar kvarboende hyresgästers rättsliga ställning i samband med ombildning till bostadsrätt måste motverkas. Bostadsrättskommittén har i sitt arbete funnit anledning att föreslå åtgärder för att stärka de kvarboende hyresgästernas ställning. Vi tillstyrker kommitténs förslag, men förutsätter att de finansiella problemen ses över. Det är angeläget att förslagen inte i onödan försvårar bildandet av bostadsrättsföreningar. Det kan vidare finnas anledning att överväga huruvida önskvärd förstärkning av hyresgästernas rättskydd kan uppnås genom justeringar i hyreslagen.

### 12 b Särskilt yttrande av vpk-ledamoten i Stockholms kommunstyrelse

Det är bra att rättsskyddet ökar för hyresgäster i bostadsrättsföreningar. Detta innebär inte att vänsterpartiet kommunisterna godkänner den pågående omvandlingen av hyresfastigheter till bostadsrättsbostäder.

Vi är motståndare till denna utveckling eftersom den leder till ökad lägenhetsspekulation och ökad boendesegregation. Spekulationen i bostadsrätter visar helt klart nödvändigheten av en lagändring som innebär obligatorisk hembudsskyldighet och kontroll över överlåtelsepriserna.

### 13 Göteborgs kommun

Kommunen tillstyrker förslagen i både betänkandet och promemorian.

### 14 Malmö kommun

Kommunen har som sitt yttrande åberopat följande utlåtande av fastighetsnämnden

A. *Delbetänkandet*. Ett oavvisligt krav bör vara att de boende i princip bör ha frihet att välja om de vill bo med hyresrätt eller bostadsrätt. Ett sådant val kan vara grundat på olika synsätt och förhållanden, bl. a. ekonomiska sådana. Med utgångspunkt häri är det av största vikt att de hyresgäster, som önskar kvarbo med hyresrätt, inte råkar i en oacceptabel situation genom ombildning till bostadsrätt.

Den av kommittén föreslagna lösningen innebär förbud mot att ifråga om lägenhet, som innehas med hyresrätt, upplåta lägenheten med bostadsrätt till annan än hyresgästen eller till hyresgästen och den som sammanbor med honom. Detta skulle medföra, att det blir fastslaget, att kvarboende hyresgäst kommer att stå i direkt hyresförhållande till bostadsrättsföreningen och att därmed hyreslagstiftningens bestämmelser om rättsskydd för hyresgäst i full utsträckning kvarstår.

Ett sådant resultat är enligt fastighetsnämndens mening tillfredsställande och fastighetsnämnden har ej något att erinra mot betänkandets förslag.

*B. Justitiedepartementets promemoria.* — — — Fastighetsnämnden finner det välbeträckt att uppställa villkor om samtycke från en majoritet av hyresgäster för att försäljningen skall få ske. Fastighetsnämnden delar departementets uppfattning att bestämmelser härom bör ha sin plats i lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. Fråga uppkommer emellertid om det är tillräckligt med endast så många samtycken att enkel majoritet uppnås. Förfarandet motsvarar i princip tillvägagångssättet inom en redan bildad bostadsrättsförening. Det krävs för beslut i viktiga frågor kvalificerad majoritet. Fastighetsnämnden anser, att tre fjärdedelsmajoritet ifråga om samtycken till försäljning bör krävas. Härigenom erhålles även bättre förutsättningar för att undvika större uppsplittring på de båda upplåtelseformerna.

Utformningen av tilläggsbestämmelser om samtycke från "flertalet hyresgäster i fastigheten" är i lagtekniskt hänseende ej invändningsfri. Efter ordalydelsen skulle majoritetsberäkningen komma att ske med utgångspunkt i antalet personer i varje lägenhet till vilka hyresupplåtelsen skett. Om denna avser två eller eventuellt flera personer skulle envar av dessa få en röst. Detta torde knappast vara meningen. Det torde t. ex. ofta vara en tillfällighet om båda makarna eller endast en av dem står som hyresgäst. Riktigare torde vara att antalet lägenheter, oavsett antalet hyresgäster i envar lägenhet, blir utslagsgivande vid en majoritetsberäkning. Bestämmelsen bör därför i denna del — med beaktande även av vad ovan sagts om kvalificerad majoritet — ändras till "hyresgästerna i minst tre fjärdedelar av lägenheterna i fastigheten".

För att få fullgott underlagsmaterial för kommunernas — eller i förekommande fall hyresnämndernas och bostadsdomstolens — bedömning huruvida kravet på den kvalificerade majoriteten är uppfyllt, bör utfärdas tillämpningsbestämmelser om skyldighet att till ansökan om tillstånd foga uppgifter om hyresgäst- och lägenhetsförhållanden.

## 15 Uppsala kommun

Kommunstyrelsen vill inledningsvis påpeka det angelägna i att man behandlar rubricerade och liknande frågor med utgångspunkt från önskemålet att underlätta en övergång från hyresrätt till bostadsrätt när hyresgästerna så önskar.

*Bostadsrättskommitténs förslag* går bl. a. ut på en ändring av bostadsrättslagen som innebär att kvarboendes besittningsskydd och hyresrätt stärks. Kommunstyrelsen ser det som mycket angeläget att så sker. Ett önskemål är att den erforderliga lagändringen kan träda i kraft snarast möjligt.

Lagändringen är dock så gjord att den enligt kommunstyrelsens mening försvårar bildandet av bostadsrättsförening i det fall inte samtliga (eller näst intill samtliga) hyresgäster är med på ombildningen. Genom att ej tillåta sido- eller dubbelupplåtelse av bostadsrätter som ska förhyras av kvarboende hyresgäster måste bostadsrättsföreningen stå som ägare av dessa bostadsrätter. Ett sådant förfarande kommer att försvåra finansieringen i många fall och dessutom innebära att förutsättningarna för bildandet av föreningen helt kan förändras under processens gång — med följd att många som från början ställt sig positiva till att bilda en förening ändrar uppfattning på ett sent stadium.

I vart fall när det är fråga om ombildning av hyresrätter i det allmännyttiga hyresbeståndet till bostadsrättsförening bör en ombildning kunna ske så att det allmännyttiga bostadsföretaget kan inträda som ägare av de bostadsrätter som skall hyras ut till kvarboende hyresgäster. En annan ordning kommer att försvåra en övergång till bostadsrätt i detta bestånd, som ju även är det helt dominerande bland hyreslägenheterna i landet. Om ett förbud mot dubbelupplåtelser bedöms nödvändigt bör det alltså kompletteras med en generell dispens när det gäller ombildningar från det allmännyttiga bostadsbeståndet.

I sammanhanget vill kommunstyrelsen passa på att peka på några angränsande frågor som i och för sig inte behandlas i här aktuellt förslag men som vi förutsätter kommer att tas upp i andra delar av bostadsrättskommitténs arbete.

När övergång från hyresrätt till bostadsrätt blir allt vanligare kan naturligtvis också konflikter av olika slag komma att uppstå mellan dem som innehar bostadsrätt – och således deltar i beslutsprocessen i föreningen – och dem som väljer att behålla hyresrätten. Detta problem kan bli särskilt påtagligt om föreningen beslutar att av bl. a. ekonomiska skäl låta medlemmarna ta på sig en allt större del av den praktiska förvaltningen. Frågor uppkommer här bl. a. om kvarboende hyresgästers skyldigheter samt hyressättningen på dessa lägenheter. Kommunstyrelsen förutsätter att kommittén ser över här aktuella lagar och bestämmelser så att sådana konflikter kan minimeras. Om man bedömer att gällande rätt inte är tillfyllest för att undvika en väsentlig ökning av nämnda konflikter bör översynen göras med hög prioritet så att inte övergången till bostadsrätt i större skala skulle kunna komma att försvåras av praktiska frågor.

### **15 a Reservation av de socialdemokratiska ledamöterna och ytterligare en ledamot i kommunstyrelsen i Uppsala**

*Bostadsrättskommitténs förslag* går bl. a. ut på en ändring av bostadsrättslagen som innebär att kvarboendes besittningsskydd och hyresrätt stärks. Kommunstyrelsen ser det som mycket angeläget att så sker. Ett önskemål är att den erforderliga lagändringen kan träda ikraft snarast möjligt.

Kommunstyrelsen vill peka på att det från Uppsala finns erfarenheter som talar för att hyresgästernas rättsskydd vid en ombildning till bostadsrätt stärks. Kommunstyrelsen tillstyrker därför bostadsrättskommitténs förslag till lagändringar i detta syfte.

Beträffande vad som anförts i de särskilda yttrandena anser inte kommunstyrelsen att skäl föreligger att frångå majoritetens förslag. Lagstiftningens syfte måste i första hand vara att säkra hyresgästernas rättsliga ställning oberoende av vem som är hyresvärd.

Kommunstyrelsen tillstyrker också förslaget i *justitiedepartementets PM* om förvärvstillstånd för försäljning till bostadsrättsförening. Det kan ifrågasättas om man inte dessutom borde kräva en kvalificerad majoritet för övergång till bostadsrätt t. ex. 2/3 eller 3/4 majoritet. Beträffande förvärvstillstånd vill dock kommunstyrelsen påpeka att möjligheter att kringgå bestämmelsen genom att först bilda en ekonomisk förening torde finnas varför en skärpning av bestämmelserna kan krävas för att förhindra detta.

## 16 Danderyds kommun

Den ändring i lagen om förvärv av hyresfastigheter som redovisats i *departementspromemorian* ger inte det skydd åt hyresgästerna som avses utan bör överarbetas.

Beträffande *delbetänkandet* anser kommunen att de ändringar i bostadsrättslagen som föreslås ger kvarboende hyresgäster ett tillfredsställande rättsskydd. För att underlätta ev. övergång från hyresrätt föreslås att § 2 får ett tillägg med lydelsen "om icke hyresnämnden giver sitt medgivande till att lägenheten må upplåtas med bostadsrätt". Dessutom anser kommunen att besittningsskyddsreglerna, bytesrättsreglerna och medinflytan-defrågorna bör bli föremål för separat översyn.

Fem ledamöter av kommunstyrelsen har reserverat sig mot yttrandet.

## 17 Sveriges advokatsamfund

Det förslag bostadsrättskommittén framlägger i sitt delbetänkande har till huvudsyfte att tillförsäkra hyresgästerna ett bättre besittningsskydd då en vanlig hyresfastighet ombildas till "bostadsrättsfastighet". Samfundet finner detta syfte lovvärt. Samfundet anser sig emellertid mot bakgrund av sina medlemmars praktiska erfarenheter böra understryka de svårigheter som experterna Minnbergh och Tornée belyser i sitt särskilda yttrande, nämligen att ett förbud mot dubbelupplåtelser kan innebära praktiska svårigheter vid upprättande av ekonomisk plan och för finansieringen. Därutöver vill samfundet peka på risken för tvister om en kvarvarande hyresgäst önskar få sin lägenhet konverterad till bostadsrätt mot bostadsrättsföreningens vilja.

I de fall där föreningen i och för sig kan acceptera att ytterligare lägenhet upplåts mot bostadsrätt kan i stället i ett senare skede tvist uppkomma om värdet. Sådana svårigheter kan i allmänhet undvikas då samtliga lägenheter i en fastighet på en gång ombildas till bostadsrättslägenheter.

Med hänsyn till såväl huvudsyftet med kommitténs förslag och vad som anges i nyssnämnda särskilda yttrande som påpekandena här ovan ifrågasätter samfundet om inte en annan väg till lösning av den aktuella frågan borde prövas. Man borde sålunda kunna godtaga att bostadsrätt upplåts vid sidan av hyresrätt i de fall där det i upplåtelseavtalet avseende bostadsrätten och i bostadsrättsföreningens stadgar intas en klausul att hyresgäst till en bostadsrättslägenhet i fastigheten skall ha samma besittningsskydd som hyresgäst i ordinär hyresfastighet. Prövningen huruvida denna förutsättning föreligger torde kunna företas av länsstyrelsen.

Skulle nu angivna väg inte anses framkomlig menar samfundet att man i vart fall bör vidmakthålla en dispensmöjlighet för sidoupplåtelse i de fall en sådan ter sig rationell och befogad och hyresgästens besittningsskydd ändå är tillräckligt väl tillgodosett.

## 18 HSB:s riksförbund

Förbundet tillstyrker att förslagen läggs till grund för lagstiftning.

## 19 Svenska Riksbyggen

*Kommittéförslaget.* Den av kommittén föreslagna bestämmelsen i bostadsrättslagens 2 och 8 §§, att bostadsrätt endast skall kunna upplåtas till tidigare hyresgäst, innebär ett fastställande av vad som i praktiken redan börjat tillämpas. Den föreslagna bestämmelsen innebär att en tidigare hyresgäst i samband med att en fastighet överlåtes till en bostadsrättsförening har kvar samma besittningsskydd, bytesrätt och övriga rättigheter som han hade gentemot den tidigare ägaren. Ett sådant förtydligande av bostadsdomstolens utslag i ett motsvarande rättsfall är välbehövligt och kan därför i princip tillstyrkas.

Genom att en hyresgäst i samband med att fastigheten ombildas till bostadsrätt ges exklusiv rätt att teckna bostadsrätten uppstår emellertid också andra problem som kommittén uppenbarligen inte har observerat.

Hyresgästen har rätt att kvarbo med hyresrätt och kan därför själv välja tidpunkt då han eventuellt önskar förvärva bostadsrätten. Bostadsrättslagen innehåller i dag inga bestämmelser som begränsar den tid under vilken upplåtelse av bostadsrätt skall ske enligt de villkor som angetts i den ekonomiska planen. Marknadspriset på bostadsrätten kan under tiden ha undergått stora förändringar till följd av inflation och/eller förändrat serviceutbud i det område där bostadsrätten är belägen. De personer som förvärvat bostadsrätt kan också genom egna ekonomiska insatser bidra till att öka bostadsrättens värde. I praktiken innebär detta att en hyresgäst som avvaktar med att lösa bostadsrätten sannolikt kommer i mycket bättre läge än de som löser bostadsrätten redan från början. Han kan tillgodogöra sig hela den eventuella värdeökningen utan att på minsta sätt ha berörts av det risktagande som bostadsrättshavarna får lov att göra och utan att med egna insatser ha deltagit i ökningen av bostadsrättens värde.

Den föreslagna ändringen i bostadsrättslagen leder således till att de berörda hyresgästerna inte bara behåller sina tidigare rättigheter utan tillförsäkras ytterligare förmåner.

Det finns ingen anledning att acceptera en sådan ordning. Så länge samhället inte skaffar sig effektiva instrument för att undanröja negativa effekter av prisbildningen på bostadsmarknaden kan därför den föreslagna lagändringen inte tillstyrkas utan förbehåll.

Det är ett naturligt intresse hos bostadsrättsföreningen, vare sig den består av stiftarna enbart eller bland medlemmarna redan finns personer som i egenskap av bostadsrättshavare kommer att bo i föreningens fastighet, att upplåta så många bostadsrätter som möjligt i ett så tidigt skede som möjligt. Medvetna om detta intresse hos föreningen kan de personer som enligt nu föreslagna ändring i bostadsrättslagen skulle ha exklusiv rätt till att förvärva viss bostadsrättslägenhet kräva särskilda förmåner som villkor för att teckna sig för bostadsrätten. Stiftarna eller styrelsen kan bli tvungna att göra objektivt sett oberättigade medgivanden för att få upplåtelser till stånd. Köparna kan lyckas pressa grundavgifterna så att stiftarna eller de som står bakom dem gör förluster. Detta kan ske alldeles oberoende av om marknadsläget är sådant att bostadsrättshavarna praktiskt taget omgående skulle kunna sälja sina bostadsrätter till priser som är många gånger högre än grundavgifterna.

Lagförslaget bör kompletteras med bestämmelser som inte ensidigt gynnar de boende som valt att bo kvar med hyresrätt utan också ger ett rimligt skydd för bostadsrättshavarna och därmed för bostadsrättsföreningen.

Följande åtgärder kan övervägas:

Bostadsrättsföreningarna kan ges rätt att viss tid efter det den ekonomiska planen upprättats sälja bostadsrätterna till marknadspris, alternativt kan de ges rätt att räkna upp grundavgiften enligt den ekonomiska planen med hänsyn till den allmänna kostnadsutvecklingen och med beaktande av förändringar i föreningens ekonomiska tillstånd som inträtt under tiden. Det förefaller också rimligt att ge bostadsrättsföreningarna rätt att för lägenheter som innehas med hyresrätt debitera en hyra som motsvarar den årsavgift som skulle ha utgått om lägenheten upplåtits med bostadsrätt ökad med rimlig avkastning på grundavgiften.

*Departementspromemorian.* Den föreslagna ändringen i tillståndslagen avser att ge hyresgästerna tillfredsställande garantier för ett avgörande inflytande på en eventuell ändring av upplåtelseformen från hyresrätt till bostadsrätt. Förslaget är från principiell synpunkt vällovligt. Om emellertid, som föreslagits av bostadsrättskommittén, hyresgästerna i motsvarande fall tillförsäkras samma rättigheter gentemot en bostadsrättsförening som ägare till fastigheten som de har i förhållande till den tidigare ägaren, kan det ifrågasättas om den föreslagna ändringen i tillståndslagen behövs.

Då syftet med en bostadsrättsförenings tilltänkta förvärv av en fastighet är att lägenheterna skall upplåtas med bostadsrätt, utgör den föreslagna ändringen i bostadsrättslagen ett tillräckligt effektivt skydd för hyresgästerna mot exempelvis alltför höga avgifter inom föreningen. Den föreslagna ändringen i tillståndslagen skulle leda till att bostadsrättsföreningar skulle komma i ett sämre läge vid eventuellt förvärv av bostadsfastighet än övriga juridiska och fysiska personer. Det tilltänkta förvärvet skulle för deras del inte bara prövas med avseende på köparens avsikter utan dessutom göras beroende av tillstyrkan från hyresgästerna. Detta ger hyresgästerna möjlighet att ställa villkor för ett godkännande. Dessutom skulle förfarandet leda till en onödigt tung administration.

Under förutsättning att de av bostadsrättskommittén föreslagna ändringarna i bostadsrättslagen genomförs finner vi således ingen anledning tillstyrka ett genomförande av förslaget i justitiedepartementets promemoria om hyresgästinflytande vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

## 20 Bostadsföreningarnas riksförbund (BR)

Under senare år har det — speciellt i Stockholmsregionen — blivit allt vanligare att hyresfastigheter ombildas till bostadsrättsföreningar. Detta är en utveckling som BR anser vara synnerligen positiv och böra ytterligare stimuleras. Bostadsrättsinstitutet erbjuder nämligen som boendeform många fördelar både för de enskilda boende och för samhället. Detta skall inte närmare utvecklas i detta sammanhang.

Förutsättningar för att åsyftade fördelar skall uppnås är emellertid bl. a. att en bostadsrättsförening redan från sin början vilar på en sund ekonomisk grund, att de boende i en bostadsrättsfastighet med få undantag är bostadsrättsinnehavare och att de har ett avgörande inflytande och ansvar i samband med föreningens bildande samt över dess förvaltning i ekonomiskt, juridiskt, tekniskt och socialt avseende.

Ombildning av hyresfastigheter till bostadsrättsfastigheter kan ske på initiativ antingen av de boende eller av fastighetsägarna. BR kan för sin del acceptera båda formerna för föreningsbildningen. I det senare fallet — s. k.

säljarbildade föreningar – har emellertid i flera fall föreningsbildningen skett helt utan medverkan från de boende och under sådana former att de skapat otrygghet och ekonomisk skada för dessa.

BR och dess största medlemsorganisation Stockholms Bostadsföreningars Centralförening (SBC) har i en skrivelse till statsrådet och chefen för bostadsdepartementet 1980-05-28 anfört några exempel på sådana fall och hemställt om skyndsamma åtgärder för att dels hindra bildandet av bostadsrättsföreningar i spekulativt syfte, dels skapa bättre skydd för hyresgäster i samband med ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt. BR uttrycker sin tillfredsställelse över att förslag i dessa avseenden framlagts så snabbt.

*Bostadsrättskommittén* föreslår i sitt delbetänkande att upplåtelser av bostadsrätter vid sidan av befintliga hyresrätter fortsättningsvis skall bli ogiltiga. En effekt härav torde bli att i realiteten – av skattemässiga skäl – inga bostadsrättsföreningar kommer att bildas om inte minst 60% av hyresgästerna blir bostadsrättshavare, dvs. så att en s.k. äkta bostadsrättsförening uppkommer. Vidare undvikes de problem som uppkommer då säljaren i spekulativt syfte initialt helt eller delvis själv behållit bostadsrätterna.

*I justitiedepartementets promemoria* föreslås en sådan förändring i den s.k. tillståndslagen att en bostadsrättsförening skall få förvärvstillstånd endast om en majoritet av hyresgästerna i fastigheten samtyckt till förvärvet. Eftersom, om kommitténs förslag genomföres, en (kvalificerad) majoritet av hyresgästerna kommer att bli bostadsrättshavare för att ombildning till bostadsrättsförening skall bli aktuell, tillförsäkrar förslaget i departementspromemorian de blivande bostadsrättshavarna ett inflytande redan på ett tidigt stadium av föreningens tillblivelse.

Tillsammans innebär alltså förslaget att våra önskemål på väsentliga punkter tillgodosätts och vi tillstyrker därför att de genomföres.

Bland BR:s medlemsföreningar har SBC ansett, att beslut betr. kommitténs förslag bör anstå till dess kommittén framlagt sitt slutbetänkande. När BR nu tillstyrker förslaget, har vi förutsatt att kommittén i sitt fortsatta arbete finner konstruktiva lösningar på de problem av finansiell och ekonomisk-teknisk natur som kommittén själv är medveten kan uppkomma, om sidoupplåtelser inte längre tillåtes.

BR vill slutligen framhålla, att de framlagda förslagen, om de genomföres, trots allt inte skapar någon garanti för att en ur de boendes – de blivande bostadsrättshavarnas – synvinkel sund ekonomisk grundval lägges för bostadsrättsföreningen. Ombildning av en hyresfastighet till en bostadsrättsförening är en ur finansiell, juridisk och teknisk synvinkel så komplicerad process, att få hyresgästgrupper torde vara kapabla att helt på egen hand hantera dessa frågor i relation till en fastighetsägare. En av BR:s och dess medlemsorganisationers uppgifter är därför att medverka i sådana sammanhang i syfte att bilda ekonomiskt sunda och väl fungerande bostadsrättsföreningar genom ett aktivt deltagande från de boendes sida.

## 21 Stockholms bostadsföreningars centralförening (SBC)

*Bakgrund.* SBC och Bostadsföreningarnas riksförbund (BR) framhöll i en skrivelse 1980-05-28 till bostadsministern att det f.n. är alltför lätt för fastighetsägare att bilda bostadsrättsföreningar och att vissa ombildningar av hyresrätt till bostadsrätt, som skett på fastighetsägarens initiativ, har

medfört otrygghet och ekonomisk skada för de boende. Organisationerna pekade på att bostadsrättslagen f. n. medger att en bostadsrättsförening bildas med endast fem medlemmar som inte behöver ha någon anknytning till fastigheten i fråga och att lagen inte ger de boende garantier för att få medlemskap i föreningen till de i den ekonomiska planen angivna grundavgifterna. SBC och BR hemställde därför om skyndsamma åtgärder för att dels hindra bildandet av bostadsrättsföreningar i spekulativt syfte, dels skapa bättre skydd för hyresgäster genom översyn av bostadsrättslagen eller andra åtgärder t. ex. ändring av förvärvstillståndslagen.

*Allmänt.* SBC konstaterar med tillfredsställelse att både justitiedepartementet och bostadsrättskommittén skyndsamt lagt fram förslag som båda syftar till att tillgodose de önskemål som SBC och BR framfört.

*Justitiedepartementets förslag* — — Enligt förslaget kommer endast en bostadsrättsförening som flertalet hyresgäster anslutit sig till att utan prövning få tillstånd till fastighetsförvärvet. De boende får på detta vis möjlighet att förhandla om köpeskillingen och övriga överlåtelsevillkor, vilket inte är fallet om fastighetsägarintressena dominerar föreningen. Köpeskillingen och finansieringsvillkoren är av avgörande betydelse för den nya bostadsrättsföreningens ekonomi. Justitiedepartementets förslag ger således de boende avsevärt förbättrade möjligheter att påverka den ekonomiska planen där bl. a. grundavgifterna bestäms. Om majoriteten av hyresgästerna blivit medlemmar i föreningen och samtyckt till fastighetsförvärvet har de också fått det avgörande inflytandet över fastighetens ekonomiska och tekniska förvaltning.

Justitiedepartementets förslag tillgodoser på väsentliga punkter SBC:s önskemål. SBC tillstyrker förslaget.

*Bostadsrättskommitténs förslag* — — Som kommittén anför kan både finansiella problem och praktiska problem med den ekonomiska planen uppkomma om upplåtelser av bostadsrätt vid sidan av hyresrätt inte tillåtes. Kommittén förklarar också som sin avsikt att ta upp dessa problem i sitt fortsatta arbete.

SBC har erfarit att kommitténs slutbetänkande kommer att framläggas relativt snart, redan före sommaruppehållet. SBC anser därför att det finns anledning avvakta kommitténs fortsatta arbete innan ställning tas till det nu framlagda förslaget. Då blir det möjligt att göra en samlad bedömning av detta och de åtgärder som kan komma att föreslås för att dels underlätta finansieringen av fastighetsförvärvet för föreningen och grundavgifterna för hyresgästerna dels lösa de praktiska bekymren med den ekonomiska planen.

*Sammanfattning.* SBC tillstyrker justitiedepartementets förslag till ändring i lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. men anser att beslut om bostadsrättskommitténs förslag bör anstå tills kommittén framlagt sitt slutbetänkande. SBC anser det vidare angeläget att ändring i förvärvstillståndslagen träder i kraft 1981-07-01 som föreslagits i justitiedepartementets promemoria.

## 22 Hyresgästernas riksförbund

*Bostadsrättskommitténs delbetänkande* behandlar frågan om hyresgästernas rättsskydd när fastigheten förvärvas utav en bostadsrättsförening. Vi delar kommitténs uppfattning att de kvarboende hyresgästernas rätt

måste klarläggas. Syftet bör vara att såväl besittningsskydd som bytesrätt skall bevaras utan inskränkningar.

Kommitténs förslag, att i lagen förbjuda upplåtelse av bostadsrätt till annan än hyresgästen, är enligt vår mening väl ägnat att undanröja den osäkerhet som nuvarande regler kan ge upphov till. Såvitt vi kan bedöma har det inte varit lagstiftarens uttryckliga avsikt att bostadsrätt, såsom nu ibland ändå sker, skall kunna upplåtas vid sidan av eller med företräde framför en tidigare upplåten hyresrätt. Att rättsläget ändå har kommit att uppfattas på det sättet beror väl på den bristande samordningen mellan 7 kap. jordabalken å ena sidan, och bostadsrättslagen, å andra sidan.

Vi tillstyrker alltså kommitténs förslag med förutsättningen att "hyresgästen" är den som hyr av fastighetsägaren. Den fråga som kan uppstå om andrahandshyresgästens rätt i vissa fall bör dock prövas inom hyresrättsutredningen.

Enligt vår mening bör också de överväganden som kommittén har gjort, beträffande hyresgästens ställning när lägenheten har upplåtits av någon som innehar den med bostadsrätt, granskas närmare i detta sammanhang. De undantag från besittningsskyddet respektive bytesrätten som diskuteras, har som ursprungligt motiv att upplåtaren kan behöva lägenheten, antingen för att bo i den eller för att kunna överlåta bostadsrätten. Sådana förhållanden kan dock inte åberopas utav alla som upplåter en bostadsrättslägenhet för uthyrning.

Ett exempel som kommittén pekar på är att kommunen har bostadsrätten, varvid hyresupplåtelsen syftar till att främja bostadsförsörjningen. Kommittén nämner också fall där en rikskooperativ s. k. "moderförening" har åtagit sig att hyra ut vissa lägenheter som ett villkor för markupplåtelsen.

Vi har svårt att se några övervägande skäl för att hyresgästerna i nämnda fall skall ha ett försvagat besittningsskydd. Det ligger något i vad kommittén anför om kommunens intresse att förfoga över lägenheten. Å andra sidan gäller precis samma intressen när kommunen hyr ut lägenheter i sin egenskap av fastighetsägare. I sådana fall kan kommunen inte åberopa någon besittningsskyddsbrytande grund som tar särskild hänsyn till kommunens behov av att göra sociala insatser.

Sammanfattningsvis menar vi att hyresgäst som hyr lägenhet av kommunen bör ha samma besittningsskydd och bytesrätt, oavsett om kommunen innehar lägenheten med ägande- eller bostadsrätt.

Vad som nu har sagts kan också sägas om fall där s. k. "moderförening" är hyresvärd. Sådana föreningar äger ibland också fastigheter med uthyrda bostadslägenheter. Hyresgästerna har då besittningsskydd och bytesrätt utan särskilda undantag. Detsamma bör gälla när föreningen hyr ut lägenhet som den innehar med bostadsrätt.

Det är sannolikt att såväl kommunernas som här omtalade "moderföreningars" innehav av bostadsrättslägenheter kommer att öka. Allt fler hyresupplåtelser kommer därigenom att omfattas av undantagen i 46 § punkt 6 a, jämte 35 § andra stycket punkt 4. Vi hemställer att det nu klarlägges att dessa lagrum inte gäller när upplåtaren är en kommun, en ekonomisk förening eller en annan juridisk person. Ett sådant klarläggande bör kunna ske genom motivuttalanden som godkännes av riksdagen.

Beträffande *justitiedepartementets promemoria* har vi inget att invända mot förslaget. Vi har dock gjorts uppmärksamma på att den föreslagna bestämmelsen kan kringgås. Som exempel har nämnts att förvärvet kan göras av en ekonomisk förening, vilken sedan omvandlas till bostadsrätts-

förening. Vi hemställer därför att den föreslagna bestämmelsen kompletteras att omfatta även fall när förvärvaren är en ekonomisk förening.

## 23 Sveriges fastighetsägareförbund

*A. Allmänt.* Bostadsrättskommittén skall enligt sina direktiv utreda olika frågor som har samband med statsmakternas önskemål att – i syfte att uppnå ett ökat inflytande för de boende och förbättrade möjligheter för den enskilde att äga sin bostad – främja en mer allmän övergång från hyresrätt till bostadsrätt.

Förevarande delbetänkande och promemoria behandlar rättsskyddet för kvarboende hyresgäster vid en övergång från hyresrätt till bostadsrätt samt hyresgästinflytandet vid själva ombildningen. Båda dessa frågor är enligt förbundets uppfattning av mycket stor betydelse. De kvarboende hyresgästernas besittningsskydd och bytesrätt vid en övergång bör bevaras oinskränkt så länge detta inte allvarligt försvårar en ombildning och vidare bör hyresgästerna ges ett reellt inflytande vid övergången till bostadsrätt.

*B. Justitiedepartementets promemoria.* Förbundet finner att den i promemorian föreslagna huvudprincipen, att en majoritet av hyresgästerna skall biträda bostadsrättsföreningens förvärv av fastigheten, är en lösning som tillgodoser hyresgästernas krav på inflytande vid ombildningen. Förslaget torde inte heller motverka önskemålet i utredningens direktiv att främja en övergång till bostadsrätt. Det torde dock erfordras att majoritetsregeln preciseras ytterligare.

Enligt förbundets uppfattning finns inte lika bärande sociala skäl för inflytande vid ombildningen för lokalhyresgäster som för bostadshyresgäster. Därför bör majoritetsregeln begränsas till sistnämnda kategori hyresgäster.

Lokalhyresgästerna är vidare en synnerligen heterogen grupp omfattande allt från större butiker, kontor och industrilokaler till enstaka garage för personbilar och källarförråd utan koppling till bostäder. Av dessa anledningar bör enligt förbundets uppfattning majoritetsregeln under alla omständigheter kompletteras med regler som medger jämkning i de fall fastigheten innehåller både bostäder och lokaler och mellan lokaler av inbördes olika storlek. Vidare är det ej rimligt att kräva att samtycke inhämtas från hyresgäster som endast förhyr garage, källare eller andra obetydliga utrymmen i fastigheten.

Majoritetsregeln måste även utformas på ett sådant sätt, att den kan tillämpas även då den fastighet som är föremål för ombildningen endast är delvis eller inte alls uthyrd, t. ex. i samband med sanering. Härvid är det, enligt förbundets uppfattning, inte rimligt att tillämpa majoritetsregeln om fastigheten hyrts ut endast till liten del eller inte alls. Det bör i detta sammanhang påpekas att vissa praktiska frågor i samband med tillämpningen av regeln återstår att lösa, t. ex. vilka krav berörda myndigheter bör ställa på den av parterna förebringade utredningen.

Förbundet anser vidare att man bör undvika att tillskapa skilda majoritetsregler för de olika momenten vid en övergång till bostadsrätt. I dag finns redan 60-procentsregeln, som bestämmer vad som i skattehänseende skall anses vara en s. k. äkta bostadsrättsförening. Ytterligare majoritetsregler kan bli aktuella, t. ex. för att reglera eventuellt hyresgästförvärv p. g. a. hembud eller förköp. Man bör därför enligt förbundets uppfattning

överväga att bara ha *en* majoritetsregel. Förbundets ställningstagande innebär således, att även den skattemässiga majoritetsregeln bör kunna bli föremål för översyn.

I promemorian framhålls särskilt att förvärvstillstånd ej erfordras för bostadsrättsföreningar anslutna till HSB eller Riksbyggen. Om man vill ge alla boende ett ökat inflytande över utbildningsprocessen saknas, enligt förbundets uppfattning, anledning att undantaga HSB- och Riksbyggeföreningarna från tillståndsplikten.

*C. Bostadsrättskommitténs delbetänkande.* Förbundet anser, som ovan framgår, att de kvarboende hyresgästernas besittningsrätt och bytesrätt vid en övergång måste tryggas så långt möjligt. Förbundet biträder den i betänkandet framförda uppfattningen, att detta rättsskydd är tillfredsställande i de fall bostadsrättsföreningen är rätt hyresvärd i förhållande till kvarboende hyresgäst. Förbundets ställningstagande i detta avseende innebär dock inte att förbundet i allt biträder de civilrättsliga resonemang som kommittén ger uttryck för i betänkandet.

Det av bostadsrättskommittén i delbetänkandet framlagda förslaget att förbjuda "dubbelupplåtelse" i syfte att bevara de kvarboende hyresgästernas besittningsskydd innebär, enligt förbundets uppfattning, att en framtida mer omfattande övergång till bostadsrätt inte stimuleras utan snarare motverkas. Förslaget står härigenom i strid mot kommitténs övergripande direktiv och vidare binder detta ställningstagande kommittén till en lösning som menligt påverkar möjligheterna att i det fortsatta utredningsarbetet framlägga förslag som främjar en sådan övergång. Av denna anledning bör det framlagda förslaget i varje fall inte bli föremål för lagstiftningsåtgärder förrän kommittén fullföljt sitt uppdrag i enlighet med de fastställda direktiven. Det är, som förbundet nedan kommer att visa, möjligt att med betydligt mindre ingrepp bevara de kvarboende hyresgästernas rättsskydd samtidigt som en övergång till bostadsrätt kan ske under betryggande former.

För det fall att det i justitiedepartementets PM framlagda förslaget genomföres, tryggas hyresgästernas inflytande i utbildningsfallet. Man bör kunna utgå ifrån att en hyresgästmajoritet inte kommer att acceptera en uppgörelse som är ekonomiskt ofördelaktig för dem. Förbudet mot "dubbelupplåtelse" torde inte heller utan vidare eliminera att köpeskillingen vid en överlåtelse till hyresgästen påverkas av de blivande bostadsrätternas värde, eftersom dessa i regel dels beror på att de boende i attraktiva lägen är beredda att bära en högre kostnad för boendet än vad som motiveras av utgående bruksvärdehyror, dels på vårt skattesystem.

Om ett förbud mot "dubbelupplåtelse" införes riskerar man, enligt förbundets uppfattning, att det uppstår stora praktiska och ekonomiska svårigheter vid många utbildningar och att den av statsmakterna önskade mer omfattande övergången till bostadsrätt därigenom förhindras. Förbundet delar härvidlag de synpunkter som framförts av ledamoten Dahlberg och experterna Minnbergh och Tornée.

Enligt förbundets uppfattning bör man, för att underlätta utbildningsproceduren, bibehålla möjligheten till "dubbelupplåtelse" förutsatt att utbildningen sker på ett för de boende betryggande sätt. Förbundet anser att den modell för utbildning som tillämpas av BR Fasighetsgaranti AB tillvaratar de kvarboende hyresgästernas intressen bl. a. genom en treårig indexerad optionsrätt. Innebörden av modellen beskrivs i det av experterna Minnbergh och Tornée avgivna särskilda yttrandet.

Förbundet finner det angeläget att framhålla de fördelar denna modell innebär för finansieringen av bostadsrättsföreningens förvärv av den fas-

tighet som är föremål för ombildningen. Finansieringsfrågans betydelse framhålls särskilt i direktiven och är enligt föredragande statsrådet "avgörande för möjligheterna" att genomföra en ombildning. I ett system med "dubbelupplåtelse" kan sannolikt i regel finansieringen lösas på ett sätt som främjar en övergång, eftersom grundavgifter inbetalas för alla lägenheter. Möjligheterna för föreningen att finansiera en del av förvärvet med s. k. säljarreverser är sannolikt också goda. Med ett genomförande av det av kommittén föreslagna förfarandet riskerar man, enligt förbundet, att allvarligt försämra finansieringsmöjligheterna. För de hyresgäster, som önskar bli bostadsrättshavare i ett sådant system, blir finansieringsfrågan väsentligt svårare att lösa, eftersom den del av grundkapitalet som belöper på de lägenheter som fortfarande är upplåtna med hyresrätt måste tas ut antingen i form av högre grundavgifter för de blivande bostadsrättshavarna eller, om föreningen lyckas täcka bristen med lån, högre framtida årsavgifter. Vidare torde förutsättningarna för att säljaren skall ligga kvar med kapital i fastigheten väsentligt försämrats. Enligt förbundets uppfattning har kommitténs majoritet underskattat betydelsen av att finansieringsmöjligheterna försämrats i och med att "dubbelupplåtelse" förbjuds.

Som kommittén konstaterar är de kvarboende hyresgästernas rättsskydd tillfredsställande så länge bostadsrättsföreningen, oavsett en eventuell "dubbelupplåtelse", är rätt hyresvärd i förhållande till de kvarboende. Enligt förbundets uppfattning är det i och för sig önskvärt att rättsläget klarlägges och detta kan ske utan ett ingrepp med så vittgående konsekvenser som ett förbud mot "dubbelupplåtelse" innebär. Förbundet anser att de kvarboende hyresgästernas rättsskydd kan bibehållas oinskränkt, om man i hyreslagen och bostadsrättslagen intager bestämmelser om att bostadsrättsföreningen vid en ombildning alltid skall anses vara rätt hyresvärd, om inte annat överenskommit under iakttagande av särskilda formkrav, såsom upprättande av särskilt skriftligt avtal innehållande information om konsekvenserna av att bostadsrättshavaren och inte bostadsrättsföreningen blir hyresvärd. Härigenom tillförsäkras kvarboende hyresgäster och eventuella successorer en möjlighet att bevara sitt rättsskydd samtidigt som "dubbelupplåtelsens" fördelar vid ombildningsproceduren bibehålles.

*D. Sammanfattning.* Med hänvisning till vad som ovan anförts kan förbundets ställningstagande till det remitterade materialet sammanfattas enligt följande.

Förbundet biträder den i justitiedepartementets promemoria föreslagna majoritetsregeln, eftersom denna tillgodoser hyresgästernas krav på inflytande vid en ombildning till bostadsrätt. Majoritetsregeln bör dock, enligt förbundets uppfattning, preciseras och kompletteras på sätt som ovan visats.

Förbundet motsätter sig däremot bestämt det av bostadsrättskommittén i delbetänkandet framlagda förslaget att förbjuda upplåtelse av bostadsrätt till annan än den hyresgäst som bor i lägenheten. Ett genomförande av detta förslag kommer, enligt förbundets uppfattning, att direkt motverka en övergång till bostadsrätt och förslaget står därför i strid mot de övergripande direktiven för kommitténs arbete. Förbundet föreslår i stället att de kvarboende hyresgästernas rättsskydd bevaras genom ändringar i hyres- och bostadsrättslagarna av innebörd att bostadsrättsföreningen vid en ombildning alltid skall anses vara rätt hyresvärd, om inte annat överenskommit under iakttagande av särskilda formkrav. En sådan lösning torde

bättre än kommitténs förslag främja en övergång till bostadsrätt utan att de kvarboende hyresgästernas rättsskydd försämras.

Först i sista hand bör enligt förbundets uppfattning en sådan dispensmöjlighet, som föreslås av ledmoten Dahlberg och experterna Minnbergh och Tornée, införas.

## 24 Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO)

SABO tillstyrker *kommittéförslaget*.

SABO finner syftet i *promemorians förslag* angeläget, men kan inte tillstyrka den föreslagna lösningen. Enligt SABOs uppfattning är lösningen i praktiken helt verkningslös eftersom den mycket lätt kan kringgås, exempelvis genom följande arrangemang.

1. En fastighetsägare bildar en ekonomisk förening tillsammans med minst 4 övriga personer.

2. Den ekonomiska föreningen köper fastigheten.

3. Den ekonomiska föreningen anger i sina stadgar att syftet med föreningen är att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna med bostadsrätt.

4. Den ekonomiska föreningen begär hos länsstyrelsen, i enlighet med bostadsrättslagens 40 §, att bli registrerad som bostadsrättsförening.

Därmed har således ett fastighetsköp och en bostadsrättsbildning skett utan att prövning har behövt ske enligt den i *promemorian* föreslagna modellen. Transformationen av en ekonomisk förening – med alla dess tillgångar och skulder – till en bostadsrättsförening innebär att ingen fastighetsöverlåtelse sker i detta led. De i *promemorian* behandlade problemen kvarstår därför ograverade trots den föreslagna kompletteringen av förvärvslagen.

Sammanfattningsvis tillstyrker SABO bostadsrättskommitténs förslag beträffande ändringar i bostadsrättslagen i syfte att stärka rättsskyddet för kvarboende hyresgäster vid övergång från hyresrätt till bostadsrätt. SABO avstyrker däremot justitiedepartementets nu framlagda förslag till hur hyresgästernas inflytande skall säkras vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt. SABO vill dock betona det ytterst angelägna i att en lagstiftning som tillgodoser justitiedepartementets *promemorias* syften snarast kommer till stånd.

## 25 Näringslivets byggnadsdelegation

1. *Beröringspunkter i de båda förslagen.* Införandet av en majoritetsprincip påverkar också förutsättningarna för diskussionen om skydd för kvarboende hyresgäster i delbetänkandet. När en majoritet av boende skall värvas för bostadsrättstanken, kommer detta naturligtvis att påverka förutsättningar och villkor för övergången, eljest skulle en majoritet inte ansluta sig.

Också delbetänkandet uppehåller sig kring problemet att ombildning av hyresrätt till bostadsrätt kan ske utan krav på anslutning från de boende i huset. Förslagen har på så sätt delvis "gått om varandra". Bland annat påverkas som påpekats problemet om prissättningen med den av justitiedepartementet förordade lösningen. Det bör påpekas, att bostadsrättskom-

mittén inte hade tillgång till justitiedepartementets PM när man avgav sitt betänkande.

2. *Majoritetsprincipen.* Majoritetsprincipen som förordats i justitiedepartementets promemoria innebär som framgått, att de boende kan påverka prissättning och finansieringsvillkor. Dessa måste ju vara så pass lockande, att de attraherar en majoritet av de boende, vilket naturligtvis påverkar villkoren för överlåtelsen. På så sätt torde tankar om priskontroll och liknande instrument för konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden kunna avvisas. Vad en majoritet av vuxna myndiga medborgare accepterar som rimliga villkor borde också samhället kunna ställa sig bakom. Rimligen bör åtminstone en majoritet av konsumenter kunna förstå sitt eget bästa.

Majoritetsprincipen innebär också andra viktiga rättspolitiska konsekvenser. Att en majoritet av de boende förordat övergång till en annan förvaltningsform borde från demokratisk synpunkt kunna accepteras som tillräckligt skäl att de övriga boende inte försvårar eller undandrar sig vad majoriteten önskar. Det kan då knappast som straxt skall beröras i behandlingen av delbetänkandet, vara rimligt att låta enstaka boende hindra en fullständig harmonisering av förvaltningsformen till bostadsrätt i synnerhet inte på ett sätt som kan försvåra majoritetens önsknings att bli förverkligade över huvud taget.

Delegationen vill med hänvisning till det anförda således tillstyrka förslaget i justitiedepartementets promemoria.

3. *Bostadsrättsupplåtelse parallellt med bestående hyresrätt.* Formellt är kvarboende hyresgästers rättsskydd tillfredsställande i så motto, att hyresförhållandets bestånd liksom bytesrätt kvarstår intakta, eftersom hyresgäster inte är skyldiga acceptera någon förändring av rättsförhållandet, därför att äganderätten till fastigheten övergått till en bostadsrättsförening som hyresrätt.

Mot den bakgrunden ter sig det remedium som föreslås som en för bostadsrättens utveckling mycket diskutabel och tveksam lösning, eftersom delbetänkandet går ut på att hyresboendet i bostadsrättshusen skall prioriteras på ett sätt, som är ägnat att försvåra ombildningen och permanenta en splittrad upplåtelsesituation i husen. Utredningen tänker sig som nämnts att upplåtelse av bostadsrätt skall förbjudas vid sidan av hyresrätt, då hyreshus omvandlas till bostadsrätt. Detta innebär i princip ett krav på hundra procentig anslutning från de boende i huset för att fastigheten helt skall övergå till bostadsrättsförvaltning. Detta måste av flera skäl vara en betydande olägenhet både för utvecklingen av bostadsrätt och för de boende som önskar bostadsrätten som förvaltningsform. Rättstekniskt har utredningen i denna del fört ett tveklöst civilrättsligt resonemang på så sätt, att bostadsrätten betraktas utgöra en dubbelupplåtelse från nyttjandesynpunkt till en och samma lägenhet.

Utredningen bekräftar också att förslaget medför svårigheter för bostadsrättsbildningen. Hyresgäster som övergår till bostadsrätt ställs inför finansieringsproblem för de lägenheter, som består som hyresrätt, och bostadsrättsbildningen kan alltså mötas av ekonomiska problem. Principen om hundra procentig anslutning från kvarboende hyresgäster vid övergång till bostadsrätt innebär vidare en permanentning av en klavenhet i förvaltningsformer, som kan bli mycket besvärande från praktisk synpunkt då det gäller att harmonisera förvaltningen på ett enhetligt sätt i ett bostadsrätts-hus. Reservanterna i betänkandet påpekar också, hur konstruktionen av ekonomisk plan kommer att försvåras, i synnerhet om grundavgifternas

storlek måste förändras över tiden. vilket naturligen blir fallet om vissa hyresgäster ansluter sig först efter många år, detta med tanke på inflationen. Reservanterna påpekar också helt riktigt, hur finansieringsproblem kan uppstå för bostadsrättsprojektet, när lägenheter undantas från bostadsrättsbildningen, och hur successiv övergång från hyresrätt till bostadsrätt därmed försvåras eller omöjliggörs.

Delbetänkandet speglar en målkonflikt, som uppstått för utredningen, när det gäller att beakta kvarboende hyresgästers rättsskydd och bytesrätt å ena sidan, och målsättningen att främja bostadsrättsbildning å den andra. Utredningen har genom förslaget kommit att prioritera det förre och skapar med förslaget påtagliga svårigheter för bostadsrättsomvandlingen. En successiv övergång från hyresrätt till bostadsrätt kan som förut sagts t. o. m. komma att bli mycket starkt försvårad. Detta gäller både vid ombildning av kommunala förvaltningsobjekt och vid förändring av privata hyreshus till bostadsrättshus. I princip kan det därför göras gällande, att delbetänkandet i denna del strider mot den överordnade målsättningen enligt utredningsdirektiven att främja tillkomsten av bostadsrätt.

Med hänsyn härtill bör uppenbarligen en annan lösning väljas än vad delbetänkandet förordat, om målsättningen att främja bostadsrättsbildning skall kunna upprätthållas. Särskilt angeläget är då att målkonflikten får en sådan lösning, att bostadsrättsbildning inte försvåras från ekonomisk synpunkt.

Enligt det sagda främjar man alltså inte tillkomsten av bostadsrätt med det förslag som delbetänkandet innehåller. Det måste vara fel att på sätt utredningen tänkt sig permanenta hyresrätter i bostadsrättshus, som en majoritet av de boende vill konvertera. I synnerhet måste det vara oriktigt att tillskapa en "evig" bytesrätt. Det kan knappast te sig som någon obillighet mot kvarboende hyresgäster att underkasta sig en förändring, som majoriteten anslutit sig till. Tvärt om har en sådan majoritetslinje tillämpats inom fastighetsrätten tidigare mot olika grupper av fastighetsägare. Kan ägare underkastas majoritetskrav på förändring, borde också nyttjanderättshavare kunna det (som historiska exempel kan då nämnas hur anslutningstvång godtagits till enskilda vägar, hur kraftverk fått byggas med majoritetsvitsord mot minoritetens vilja, hur skiftesrätten under 1800-talet t. o. m. medgav att en enda ägare mot övriga drev sin vilja igenom till en rationellare ägoindelning etc.).

Mot denna bakgrund kan det knappast ses som en obillighet mot hyresgäster att rättsförhållandena för minoriteten får påverkas av majoritetens vilja, så att en avveckling av bestående hyresförhållande underlättas för att skapa en homogen förvaltningssituation i bostadsrättshuset. Då detta som framgått kraftigt försvåras med delbetänkandets lösning måste delegationen av anförda skäl helt avstyrka förslaget i delbetänkandet att omintetgöra bostadsrättsbildning parallellt med bestående hyresrätt.

4. *Optionsrätt och besittningsskydd.* Problemet att lösa de kvarboende hyresgästernas skydd behöver således få en annan lösning. Därvid bör utgångspunkten kunna vara att målkonflikten får en lösning som stämmer med majoritetens önskemål. Ett sätt att tillgodose minoritetens rättsskyddsbehov kan då vara att medge de hyresboende en optionsrätt. Detta är utredningen också inne på men avvisar tanken i en bisats. Med utredningens förslag får de kvarboende en möjlighet att hur lång tid som helst spekulera i möjligheten att övergå till bostadsrätt, något som i inflationstider med tiden måste bli ett mycket besvärligt problem att lösa. Accepteras tanken på att fastigheterna skall övergå i enhetlig förvaltningsform –

nämligen bostadsrätt — bör konverteringen i stället få en tidsgräns av sådant slag, att förändringar i penningvärde m. m. kan överblickas. Förslagsvis skulle därför en optionsrätt inrättas för att framkalla så vitt möjligt fullständig övergång inom loppet av exempelvis en 5-års period. Detta förefaller vara rundligt tilltaget för att de kvarboende skall kunna överväga sin situation och ordna sitt boende på ett acceptabelt sätt som i korthet framgår av följande.

Hyresgäst som inte önskar engagera sig i bostadsrättsföreningen, därför att han ej haft för avsikt att permanenta sitt boende på platsen, kan då utnyttja sin optionsrätt till att byta bostad på annat håll, exempelvis bland de många hyresboende som önskar skaffa sig en bostadsrätt.

Hyresgäster som av principiella skäl återigen inte önskar kvarbo med bostadsrätt, t. ex. av bekvämlighetsskäl o. dyl., har samma möjlighet att använda optionsrätten till att skaffa sig en hyreslägenhet på annat håll. Visserligen får hyresgästen underkasta sig besväret att flytta, men detta är å andra sidan en nödvändig uppoffring för att majoritetens önskemål om förvaltningsform skall kunna uppfyllas. På den punkten måste alltså målkonflikten få en lösning, men då en lösning som rimligen bör innebära att man accepterar majoritetens önskan. Samtidigt torde en hyresboende som vill behålla hyresrätt som förvaltningsform ändå inom loppet av 5 år kunna hitta en lämplig ersättningslägenhet. Måhända kan optionsrätten för honom också betyda möjligheter att erhålla ett visst vederlag vid flyttningen, som kan kompensera hans besvär.

För vissa boende skulle möjligen finansieringen av insatsen kunna betyda ett problem. Det måste då emellertid observeras att de kvarboende därvidlag inte blir sämre ställda än övriga hyresgäster, dvs. den majoritet som accepterat bostadsrättsövergången. Därmed torde å andra sidan vara sagt, att rimlig rättvisa och billighet uppnås också för minoritetsgrupperna, de blir i varje fall inte sämre ställda än majoriteten.

Möjligen skulle det sistnämnda problemet kräva vissa kompletteringar då det gäller stöd att finansiera övergången, vilket delegationen skall återkomma till. Ett sådant finansieringsstöd är emellertid lika motiverat för majoritetens del som för minoriteten.

Optionsrättens ekonomiska innehåll kan hyresgästen och eventuella förvärvare väl bedöma på grundval av avtalet mellan förre ägaren och majoritetsgruppen, som förvärvar fastigheten som bostadsrättsfastighet. Också den ekonomiska planen ger tydligt besked. Med optionsrätten skyddas hyresgästen också under avsevärd tid från att någon annan boende än han själv kan göra anspråk på att överta lägenheten.

Med tanke på inflationen och likställigheten mellan övriga bostadsrätts-havare är det rimligt, att indextillägg får göras för penningvärdeförändringar, som inträffat efter bostadsrättsövergången, då hyresgäster utnyttjar optionsrätt i stället för att omedelbart ansluta sig.

Optionstidens utgång bör tjäna som utgångspunkt för en successiv avveckling av hyresboende i syfte att skapa en homogen förvaltningsform enligt majoritetens önskan. Med optionsrätten bör egentligen skälig hänsyn på många sätt ha uppfyllts till minoritetens behov av anpassningsregler, om den utformats på sätt vi här skisserat.

Ett fortsatt hyresboende efter optionstidens utgång betyder ett beaktansvärt avbräck för föreningen, som då måste räkna med att bostäder med kvarboende hyresgäster blir belastade med åtaganden för framtiden, som kan nedsätta bostadsrättsföreningens betalningsförmåga att fullgöra sina fastighetsekonomiska åtaganden, eftersom lägenheterna inte ingår i för-

eningens avgiftsunderlag. Detta gör bostadsrättshavarnas ekonomiska situation svårbedömbär. Med hänsyn härtill finns enligt delegationens uppfattning anledning överväga, om inte hyresförhållandet borde få upplösas efter optionstidens utgång mot erbjudande av annan ersättningslägenhet, något som det finns möjlighet till i vissa speciella situationer enligt hyreslagen.

Måhända kan ett fortsatt hyresboende dock försiggå utan allt för stor olägenhet för föreningen, om det åtminstone står klart att det får avvecklas under överskådlig tid. En medelväg kan då vara att besittningsskyddet kvarstår så länge tidigare hyresgäst önskar bo kvar. Däremot skulle bytesrätten upphöra, så att hyresförhållandet inte förlängs med successioner på obestämd tid.

Under hänvisning till det anförda föreslås därför, att optionsrätt införs under förslagsvis 5 år för hyresgäster att överta ombildade hyresbostäder, och att hyresboende efter optionstidens utgång bibehålles vid sitt besittningsskydd, medan däremot bytesrätten upphör.

För att tillgodose behovet av information om rättsläget för kvarboende hyresgäster, som delbetänkandet tagit fasta på, vill vi vidare förorda, att bostadsrättsföreningen får skyldighet att informera de kvarboende både om optionsrätten och möjligheten att förlänga hyresförhållandet gentemot föreningen med bibehållet besittningsskydd efter optionstidens utgång.

5. *Finansieringsfrågor.* Vill man främja en snabb utbredning av bostadsrätt i äldre hus, blir finansieringsfrågan naturligtvis en nyckelfråga. För att underlätta en sådan övergång bör då vissa förbättringar i lånemöjligheterna kunna övervägas. Ett steg torde exempelvis kunna vara att tillåta kreditinstituten att rebelåna husen till den nivå, som reguljära kreditinstitut kan acceptera vid fastighetsbelåning. Detta genomförs mest effektivt, om sådan långivning betraktas som prioriterad på lånemarknaden.

Vidare kan övervägas att också ställa statlig garanti för bostadsanskaffningslån för insatsen till hyresgäster i hus, där mer än 50 procent av de boende vill överta fastigheten med bostadsrätt. Också sådan långivning bör, om garantin skall bli effektiv, få betraktas som prioriterad från kreditinstitutens synpunkt.

Över huvud taget vill det synas som majoritetsprincipen vid förhandling av bostadsrätt innebär betydande rättspolitiska och socialpolitiska fördelar. Med majoritetsprincipen som utgångspunkt torde det t.ex. te sig rimligt, att samhället stöder omvandlingen både då det gäller att prioritera bostadsrättsboende före hyresboende i husen, och då det gäller finansiellt stöd m. m. Det finansiella stödet kan då särskilt motiveras med att överlåtelsepriset bedömts vara rimligt av en majoritet av de boende som tidigare sagts.

Under hänvisning till det anförda, får delegationen därför föreslå, att reformer genomförs i den statliga bostadslångivningen för att underlätta övergång till bostadsrätt.

## 26 BR Fastighetsgaranti AB

### 1 Justitiedepartementets promemoria

I promemorian föreslås införande av en ny bestämmelse i tillståndslagen som föreskriver att förvärvstillstånd skall vägras en bostadsrättsförening, om inte sökanden visar att flertalet hyresgäster i fastigheten har samtyckt

till förvärvet. En sådan majoritetsprincip stämmer i huvudsak väl överens med Fastighetsgarantis inställning i denna fråga. Viss skillnad föreligger emellertid.

I promemorian föreslås majoritetskravet gälla antalet hyresgäster inklusive lokalhyresgäster medan Fastighetsgaranti uppställer samma majoritetskrav som gäller som förutsättning för schablonbeskattning. Vårt majoritetskrav kan därför bli såväl strängare som mildare än promemoriaförslagens, beroende på lägenhetssammansättning och lokalandel. Denna kriterieskillnad kan ha sin grund i att Fastighetsgaranti inte enbart ser till själva ombildningssituationen, utan även till bostadsrättsföreningens förutsättningar att leva efter gängse bostadsrättsregler.

Majoritetskravet i såväl promemorian som i Fastighetsgarantis modell har bl. a. den väsentliga effekten att fastighetsägaren, i de fall han tar initiativet till ombildning, tvingas till förhandlingar med hyresgästerna vad gäller villkoren för överlåtelsen, vilket i sin tur ställer stora krav på den information fastighetsägaren ger hyresgästerna. Dessa förhandlingar torde ha en gynnsam inverkan på det fortsatta arbetet med övergång till bostadsrätt.

Även om vi är positiva till förslaget i promemorian vill vi särskilt framhålla följande.

Vi antar att promemoriaförfattarens tanke är, att de hyresgäster som vid förvärvstillfället samtycker till bostadsrättsföreningens förvärv av fastigheten också är positivt inställda till att förvärva bostadsrätt. Frågan uppkommer då vilket värde ett sådant samtycke har. Värdet av en dylik viljeförklaring är väsentligt för såväl säljaren som medhyresgästerna. Enligt gällande rätt får emellertid avtal om framtida upplåtelse av bostadsrätt träffas endast i fråga om annan lägenhet än bostadslägenhet. Förhandsavtal har tidigare tillämpats, men förkastades i samband med tillkomsten av nu gällande bostadsrättslag.

Genomförs den föreslagna förändringen i tillståndslagen får det enligt 2 § 2 punkten i denna lag den följden att riksorganisation av bostadsrättsföreningar eller bostadsrättsförening ansluten till sådan organisation undantas från kravet på samtycke av flertalet hyresgäster. Det torde emellertid inte vara någon självklarhet att hyresgästernas inflytande över ombildningsprocessen är tillgodosett bara därför att den förvärvande bostadsrättsföreningen är ansluten till någon rikskooperativ verksamhet. Hyresgästerna har tvärtom i många fall som önskemål att deras förening skall vara fristående och självständig. Samma majoritetsprincip bör därför gälla alla förvärvande bostadsrättsföreningar.

## 2 Delbetänkandet

*2.1 Rätt hyresvärd i förhållande till kvarboende hyresgäster.* Vid övergång från hyresrätt till bostadsrätt förekommer inte sällan att, som framhålls i delbetänkandet, bostadsrätt upplåtes till en kvarboende hyresgästs lägenhet utan att hyresgästen och bostadsrättshavaren träffar något nytt hyresavtal. I sådana fall är det en spridd uppfattning bland såväl hyresgäster som bostadsrättshavare att ett hyresförhållande råder mellan bostadsrättshavaren och hyresgästen. Det är vår uppfattning att rättsläget behöver klarläggas i detta hänseende. Detta torde kunna ske genom en markering av gällande rätt, sådan den kommit till uttryck i bostadsdomstolens avgörande RB nr 4: 79, varigenom klart uttryckes kvarboende hyresgästs möjlighet att hålla sig till bostadsrättsföreningen som hyresvärd. Vi anser det också vara angeläget, att hyresgäst och bostadsrättshavare inte

ges möjlighet att mer eller mindre omedvetet glida in i ett hyresförhållande genom att olika slag av tilläggsavtal upprättas dem emellan.

2.2 *Bostadsrättsupplåtelse vid sidan av bestående hyresrättsupplåtelse.* I delbetänkandet föreslås upplåtelser av bostadsrätt vid sidan av redan befintlig hyresrätt bli ogiltiga. Syftet härmed är att värna om rättsställningen för de hyresgäster som ej förvärvar bostadsrätten till sin lägenhet. Att kvarboende hyresgästers rättsställning inte försämrats finner Fastighetsgaranti angeläget. De föreslagna förändringarna torde visserligen få den avsedda effekten, men de medför också betydande olägenheter, varom mer i det följande.

Enligt vår uppfattning är olägenheterna av sådan beskaffenhet att de överväger fördelarna, varför vi anser att man bör söka andra lösningar för att trygga kvarboende hyresgästers rättsställning. Detta torde kunna ske i enlighet med vad som anförts ovan, eventuellt tillsammans med införande av konkurrensregler i jordabalkens 7:e kapitel så att de båda nyttjanderätterna kan fungera vid sidan av varandra.

När man föreslår förändringar av den art delbetänkandet innehåller är det angeläget att klarlägga grunderna i det regelsystem man vill förändra. De hyresrättsliga spörsmålen har varit föremål för noggrann genomgång. Men grunderna för bostadsrättsinstitutet har inte behandlats. Man har inte analyserat situationen för bostadsrättsföreningen och dess medlemmar, under vilka förutsättningar föreningen kan fungera, vilka förpliktelser medlemmarna iklätt sig etc.

Målet med en övergång till bostadsrätt i en bostadsfastighet måste vara att samtliga lägenheter upplåtes med bostadsrätt, att man får en homogen boende- och förvaltningsform. Detta innebär, för att bostadsrättstanken skall fungera tillfredsställande, att det för varje lägenhet måste finnas en huvudman som insatt ett visst kapital och som förbundit sig att följa föreningens stadgar och beslut. Nödgas föreningen vidta kostsamma reparationer, drabbar detta bostadsrättshavarna i form av höjda årsavgifter eller i värsta fall genom krav på nytt kapitaltillskott. Det är då väsentligt att detta ökade avgiftsuttag kan fördelas över alla husets lägenheter. Eftersom hyran för kvarvarande hyreslägenheter inte är kostnadsanpassad, blir dessa lägenheter i en sådan situation en svår belastning för bostadsrättsföreningen och dess medlemmar.

Vi vill särskilt framhålla, att det bör finnas olika former för övergång till bostadsrätt. En form är den då hyresgästerna själva organiserar sig och uppträder som köpare och på egen hand administrerar och tar ansvar för genomförandet. I denna form uppträder säljaren som vid en ordinär fastighetsöverlåtelse, han överlåter fastigheten mot att köparen erlägger köpeskillingen och är därefter fri från vidare ansvar för genomförandet. En annan form är den där säljaren i auktoriserade former tar ansvar för hela genomförandet, administration, finansiering, besiktning och står risken för att överlåtelsen ej går att genomföra. Båda formerna bör finnas. Det är vår erfarenhet att hyresgästerna i många fall föredrar den senare formen varvid de s. k. "dubbelupplåtelse" är till stor nytta för de boende, förutsatt att de negativa sidorna elimineras. Genom att fastighetsägarna under en övergångsperiod innehar bostadsrätterna till de lägenheter som ej övertas av hyresgästen omedelbart, men vartill kopplas en förköpsrätt för den boende, möjliggörs en successiv övergång till bostadsrätt. Tveksamma hyresgäster har därigenom möjlighet att ansluta sig senare på likvärdiga villkor.

Det förtjänar framhållas, att en övergång från hyresrätt till bostadsrätt kan för många människor innebära ett svårt ställningstagande. Det är därför angeläget att inte driva frågan för hårt med dem som behöver tid på sig, vare sig från fastighetsägarens eller medhyresgästernas sida. Varken fastighetsägaren, säljaren, eller de hyresgäster som är med från början skall kunna göra omotiverade förtjänster på bekostnad av dem som av ett eller annat skäl ansluter sig senare. Med "dubbelupplåtelse" under be- tryggande former har man möjlighet till en likvärdig övergång. "Dubbel- upplåtelse" till fastighetsägaren bör därför finnas kvar, men endast för att möjliggöra en övergång där samtliga lägenheter blir bostadsrätter. Fastig- hetsägaren som nu är bostadsrättshavare skall inte kunna förfoga över de lägenheter vilka han innehar i egenskap av "övergångsbank" på annat sätt än vad som anges i t. ex. ekonomisk plan för föreningen. Denna skall då innehålla uppgift om hur lång tid hyresgästerna har förköpsrätt och efter vilken norm grundavgiften uppräknas. Härigenom vet den hyresgäst som av olika skäl inte kan ta ställning till köpet då tillfälle först erbjuds, att under en övergångstid - några år - dels ingen annan kan förvärva bo- stadsrätten till hans lägenhet, dels om han själv vill förvärva den, priset är det som anges i föreningens ekonomiska plan uppräknat med t. ex. konsu- mentprisindex.

Efter den erfarenhet Fastighetsgaranti hittills vunnit kan man dra slut- satserna att många övergångar aldrig kommer till stånd utan "dubbelupplå- telse" och att övervägande delen av de övergångar som kommer till stånd icke ger homogena föreningar, dvs. föreningar där det finns ett antal hyreslägenheter för vilka ingen annan än föreningen själv bär ansvaret.

I övrigt ansluter vi oss till det särskilda yttrandet av experterna Minn- bergh och Tornée, varvid vi särskilt vill understryka det olämpliga i att motverka den typ av övergångar som kan handläggas enkelt och smidigt, t. ex. genom Fastighetsgaranti, och dessutom påtala det olämpliga i att införa de föreslagna förändringarna innan konsekvenserna är utredda, i synnerhet då kommitténs slutbetänkande bör ligga nära i tiden. De före- slagna förändringarna främjar inte en övergång till bostadsrätt, de har den motsatta effekten.

LAGRÅDET

Utdrag  
PROTOKOLL  
vid sammanträde  
1981-04-07

**Närvarande:** f. d. justitierådet Petré, regeringsrådet Hilding, justitierådet Vängby.

Enligt lagrådet den 6 april 1981 tillhandakommet utdrag av protokoll vid regeringssammanträde den 19 mars 1981 har regeringen på hemställen av statsrådet Friggebo beslutat inhämta lagrådets yttrande över förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1971: 479).

Förslaget har inför lagrådet föredragits av hovrättsassessorn Jan Forsström.

Förslaget föranleder följande yttrande av *lagrådet*:

Förslaget lämnas utan erinran.

JUSTITIEDEPARTEMENTET

Utdrag  
PROTOKOLL  
vid regeringssammanträde  
1981-04-09

**Närvarande:** statsråden Ullsten, ordförande, och Bohman, Mogård, Dahlgren, Åsling, Söder, Krönmark, Burenstam Linder, Johansson, Wirtén, Holm, Boo, Winberg, Adelsohn, Danell, Eliasson

**Föredragande:** statsrådet Eliasson

**Proposition om ändring i bostadsrättslagen (1971: 479)**

---

Föredraganden anmäler lagrådets yttrande<sup>1</sup> över förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1971: 479).

Föredraganden upplyser att lagrådet har lämnat lagförslaget utan erinran och hemställer att regeringen föreslår riksdagen att anta förslaget.

---

Regeringen ansluter sig till föredragandens överväganden och beslutar att genom proposition föreslå riksdagen att anta det förslag som föredraganden har lagt fram.

<sup>1</sup> Beslut om lagrådsremiss fattat vid regeringssammanträde den 19 mars 1981.

**Innehåll**

Propositionens huvudsakliga innehåll .....	1
Propositionens lagförslag .....	2
Utdrag av protokoll vid regeringssammanträde den 19 mars 1981 ...	3
1 Inledning .....	3
2 Föredragandens överväganden .....	3
2.1 Allmänt .....	3
2.2 Rättsskyddet för kvarboende hyresgäster .....	5
2.3 Ikraftträdande m. m. ....	12
3 Upprättat lagförslag .....	12
4 Hemställan .....	12
5 Beslut .....	12
<i>Bilaga 1</i> Kommittébetänkandet .....	13
<i>Bilaga 2</i> Departementspromemorian .....	55
<i>Bilaga 3</i> Sammanställning av remissyttranden .....	67
<i>Bilaga 4</i> Det remitterade lagförslaget (bilagan har uteslutits här)	
Utdrag av lagrådets protokoll den 7 april 1981 .....	106
Utdrag av protokoll vid regeringssammanträde den 9 april 1981 ....	107