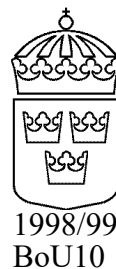


Bostadsutskottets betänkande

1998/99:BoU10

Ombildning av hyresrätt till bostadsrätt m.m.



Sammanfattning

I detta betänkande behandlas regeringens proposition 1998/99:101 Ombildning av hyresrätt till bostadsrätt m.m. jämte med anledning av denna proposition väckta motioner. Regeringen föreslår att en bostadsrättsförening får besluta om förvärv av ett hus för ombildning till bostadsrätt, om minst två tredjedelar av hyresgästerna i de uthyrda lägenheterna går med på beslutet. Samma krav på majoritet föreslås gälla för en s.k. intresseanmälan för fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt. I propositionen lämnas också förslag till lag om ändring av tillstånd att bedriva verksamhet med kooperativ hyresrätt.

Utskottet tillstyrker regeringens lagförslag och avstyrker samtliga motionsförslag.

Till betänkandet har tre reservationer och ett särskilt yttrande fogats.

Propositionen

Regeringen föreslår i proposition 1998/99:101 att riksdagen antar regeringens förslag till

1. lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614),
2. lag om ändring i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt,
3. lag (1999:000) om ändring av tillstånd att bedriva verksamhet med kooperativ hyresrätt.

Motionerna

I betänkandet behandlas de med anledning av propositionen väckta motionerna

1998/99:Bo15 av Yvonne Ångström och Kerstin Heinemann (fp) vari yrkas att riksdagen avslår regeringens förslag om ändringar i 9 kap. 19 § bostadsrättslagen (1991:614) och ändringen i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

1998/99:Bo16 av Knut Billing m.fl. (m) vari yrkas

1. att riksdagen avslår förslaget om krav på kvalificerad majoritet för beslut om förvärv av fastighet för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt samt

för intresseanmälan för sådant förvärv i enlighet med vad som anförts i motionen,

2. att riksdagen, i händelse av avslag på yrkande 1, hos regeringen begär förslag till övergångsregel som tar sikte på de bostadsrättsföreningar som, enligt nu gällande lagstiftning, har gjort en intresseanmälan för förvärv av fastighet för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt i enlighet med vad som anförts i motionen.

1998/99:Bo17 av Rigmor Ahlstedt m.fl. (c) vari yrkas

1. att riksdagen beslutar avslå regeringens förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614),

2. att riksdagen beslutar avslå regeringens förslag till lag om ändring i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

1998/99:Bo18 av Helena Hillar Rosenqvist m.fl. (mp) vari yrkas att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om behovet av en mångfald av boendeformer.

1998/99:Bo19 av Ulf Björklund m.fl. (kd) vari yrkas

1. att riksdagen avslår förslaget om kvalificerad majoritet för beslut om förvärv av fastighet för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt samt för intresseanmälan för sådant förvärv,

2. att riksdagen, i händelse av bifall till propositionen, hos regeringen begär förslag till övergångsregel som garanterar bostadsrättsföreningar som, enligt nu gällande lagstiftning, redan lämnat intresseanmälan för förvärv av fastighet för ombildning till bostadsrätt att fullfölja ombildningen i enlighet med enkel majoritet.

Bakgrund

Ombildning av hyresrätt till bostadsrätt

I bostadsrättslagen (1991:614) regleras förutsättningarna för en bostadsrättsförenings beslut om att förvärva ett hus för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt. Beslutet är giltigt, om hyresgästerna i mer än hälften av de uthyrda lägenheterna som omfattas av förvärvet har gått med på beslutet. Dessa hyresgäster skall vara medlemmar i föreningen. Innan beslutet fattas, skall en ekonomisk plan upprättas och hållas tillgänglig för medlemmarna. Ett beslut som fattats i strid med lagens bestämmelser är ogiltigt (9 kap. 19–21 §§ bostadsrättslagen). Inskrivningsmyndigheten skall beakta ogiltighetspåföljden vid prövningen av föreningens ansökan om lagfart. En ansökan skall avslås om det är uppenbart att förvärvet är ogiltigt (20 kap. 6 § 10 jordabalken).

Hyresgästerna har före andra köpare rätt att förvärva den fastighet de bebor för ombildning till bostadsrätt. En förutsättning för att hyresgästerna skall kunna utnyttja sin rätt är att de har bildat en bostadsrättsförening och att föreningen har gjort en intresseanmälan till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken (inskrivningsregistret). En sådan intresseanmälan kan göras om hyresgästerna i mer än hälften av de uthyrda lägenheterna

skriftligen har förklarat sig intresserade av en ombildning. Så länge en sådan anmälan gäller, får fastighetsägaren normalt inte överlåta fastigheten till någon annan köpare, om inte föreningen genom ett hembud först har erbjudits att förvärva fastigheten (lagen, 1982:352, om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt – den s.k. ombildningslagen).

De regler som nu föreskriver en enkel majoritet för ombildning har gällt sedan den 1 juli 1992. Dessförinnan gällde krav på kvalificerad majoritet. Lagändringen år 1992 avsåg att underlätta en ombildning till bostadsrätt (prop. 1991/92:160, bet. 1991/92:BoU22).

Den hyresgäst som inte vill delta i ombildningen skyddas på olika sätt. Hyresgästen får bo kvar i lägenheten med bostadsrättsföreningen som ny hyresvärd. Föreningen kan inte upplåta bostadsrätt till lägenheten så länge hyresförhållandet består. Hyresgästens besittningsskydd består liksom dennes rätt att använda lägenheten för att genom byte få en annan bostad. Också i övrigt har hyresgästen samma rättigheter gentemot bostadsrättsföreningen som vilken hyresgäst som helst.

Kooperativ hyresrätt

Upplåtelseformen kooperativ hyresrätt infördes på försök den 1 januari 1987. Lagen (1986:1241) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt som reglerade detta försök gällde fram till utgången av år 1998. Enligt en särskild övergångsbestämmelse till den lagen gäller tillstånd som meddelats enligt lagen även efter utgången av lagens giltighet. Sedan lagen upphört finns det inte längre någon möjlighet för regeringen att ge tillstånd till förändring av en förenings verksamhet eller att bevilja den dispenser från hyreslagen och hyresförhandlingslagen.

Utskottet

Ombildning av hyresrätt till bostadsrätt

Regeringen har föreslagit att det skall krävas att hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna går med på bostadsrättsföreningens beslut om förvärv av ett hus för ombildning till bostadsrätt för att beslutet skall vara giltigt. Även kravet för att en intresseanmälan skall få göras föreslås ändrat så att hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna skriftligen skall ha förklarat sig intresserade av en ombildning.

I motionerna 1998/99:Bo16 (m) yrkande 1, 1998/99:Bo19 (kd) yrkande 1, 1998/99:Bo17 (c) yrkandena 1 och 2 samt 1998/99:Bo15 (fp) föreslås avslag på regeringens förslag. I m-motionen yrkande 2 och kd-motionen yrkande 2 föreslås, för det fall att motionärernas nyss nämnda yrkanden inte vinner bifall, att riksdagen hos regeringen skall begära ett förslag som innebär att föreningar som enligt nu gällande regler gjort en intresseanmälan med en enkel majoritet av hyresgästerna bakom sig, skall få fullfölja sitt förvärv med de majoritetsregler som gällde vid tiden för intresseanmälan.

Motionärerna bakom motion 1998/99:Bo18 (mp) föreslår att riksdagen genom ett tillkännagivande skall uttala sig om behovet av en mångfald boendeformer.

I likhet med regeringen anser utskottet att utgångspunkten för bedömningen av regelsystemet är att det är viktigt att slå vakt om både hyresrätt och bostadsrätt som upplåtelseformer. Regeringen har i sin proposition redovisat några lagstiftningsprojekt som avser att stärka och på andra sätt förbättra de båda upplåtelseformerna.

Möjligheten till ombildning av hyresrätter till bostadsrätter har av lagstiftaren sedan länge varit föremål för särskild reglering. Ett viktigt ändamål har varit att underlätta en sådan ombildning. Utskottet anser att den särskilda rätt till hembud, eller om man så vill förköpsrätt, som hyresgästerna har när hyresvärden önskar överlåta sin fastighet, är ett viktigt inslag när det gäller de boendes inflytande. Bostadsrättslagens regler avser att på olika sätt skydda bostadskonsumenter bl.a. genom att förhindra uppkomsten av ekonomiskt osunda föreningar. Lagen ställer i detta syfte upp bl.a. krav på att en ekonomisk plan upprättas innan en bostadsrätt upplåts. Lagen avser också att under föreningens fortsatta bestånd på olika sätt garantera att verksamheten inte äventyras och att boendeformen blir framgångsrik. Frågan om vilken majoritet som skall krävas för föreningens förvärvsbeslut och för en intresseanmälan måste bl.a. ses ur det perspektiv dessa regler ger uttryck för. I likhet med regeringen anser utskottet att det är naturligt att utgå från att ju fler av de boende som deltar i ombildningen, desto större är möjligheten att övergången till bostadsrätt blir lyckad.

Det finns även andra viktiga skäl för att införa krav på kvalificerad majoritet. Ett första sådant är, såsom regeringen också konstaterar, av boendedemokratisk natur. Det kan inte anses rimligt att en ombildning skall få genomföras om ett stort antal, kanske närmare hälften, av hyresgästerna inte önskar en ombildning. Utskottet delar också regeringens uppfattning att det ibland kan finnas vissa motsättningar i ett hus med blandade boendeformer och att det finns skäl att anta att ju fler hyresgäster som deltar i ombildningen, desto mindre blir risken för sådana motsättningar. Utskottet ställer sig också bakom vad regeringen i övrigt redovisar som skäl för att ett krav på kvalificerad majoritet åter skall införas.

Under remissbehandlingen har förslaget mött invändningar om att det skulle innebära en begränsning av den kommunala självbestämmanderätten. Invändning har också riktats mot förslaget om att det skulle innebära en begränsning i den grundlagsskyddade föreningsfriheten och strida mot bestämmelserna om föreningsfrihet i artikel 11 i Europakonventionen om de mänskliga rättigheterna. Frågeställningarna berörs också av vissa motionärer.

Beträffande frågan om den kommunala självbestämmanderätten anser regeringen att det inte är fråga om någon begränsning. Regeringen anför att de föreslagna reglerna är av civilrättsligt slag och att de inte gör skillnad mellan kommunernas och enskilda fastighetsägares möjligheter att sälja sina fastigheter till bostadsrättsföreningar. Utskottet delar denna bedömning.

Enligt regeringen lägger varken grundlagen eller Europakonventionens bestämmelser om föreningsfrihet hinder i vägen för att genomföra dess lagför-

slag. Lagrådet har inte ens ansett det nödvändigt att kommentera förslaget ur detta perspektiv. Utskottet delar regeringens bedömning.

De skäl som talar för att det skall införas krav på en kvalificerad majoritet väger betydligt tyngre än skälen emot. Riksdagen bör därför med bifall till propositionens lagförslag i motsvarande del avslå motionerna 1998/99:Bo16 (m) yrkande 1, 1998/99:Bo19 (kd) yrkande 1, 1998/99:Bo17 (c) yrkandena 1 och 2 samt 1998/99:Bo15 (fp) beträffande *kravet på kvalificerad majoritet vid ombildning* till bostadsrätt.

Enligt propositionens lagförslag skall de nya reglerna träda i kraft den 1 juli 1999. Någon särskild övergångsreglering har inte föreslagits. Lagrådet har påpekat att det av allmänna rättsgrundsatser följer att ett giltigt beslut på en föreningsstämma om att förvärva ett hus för ombildning till bostadsrätt som fattats före lagstiftningens ikraftträdande inte kan förlora sin giltighet på grund av att kravet på viss majoritet skärps genom den nya lagstiftningen. Regeringen har delat denna uppfattning. Lagrådet har i sitt yttrande även berört frågan om den verkan en intresseanmälan som gjorts med stöd av en enkel majoritet kommer att få efter ikraftträdandet av de nya reglerna. En sådan anmälan torde enligt Lagrådet bevara sin verkan så att hembud måste ske även efter ikraftträdandet. Det får sedan utrönas om det finns behövlig majoritet enligt bostadsrättslagen, när bostadsrättsföreningen på föreningsstämman skall ta ställning till förvärvet. Regeringen delar Lagrådets bedömning. Enligt utskottets mening talar de skäl som motiverar en ändring av majoritetsreglerna för att dessa skall tillämpas efter lagens ikraftträdande även i de fall ett förvärv är resultatet av en intresseanmälan som gjorts i tiden dessförinnan. Till detta kan läggas att en intresseanmälan endast avspeglar opinionsläget bland de hyresgäster som fanns i huset när den gjordes och att den inte är bindande för någon av hyresgästerna eller på något annat sätt binder till ett förvärv. Utskottet avstyrker motionerna 1998/99:Bo16 (m) yrkande 2 och 1998/99:Bo19 (kd) yrkande 2 i fråga om *en särskild övergångsreglering*.

Vad gäller mp-motionens förslag till ett tillkännagivande om *behovet av en mångfald av boendeformer* kan utskottet ställa sig bakom den principiella tanken bakom motionen om att det skall finnas ett flertal boendeformer som möter människors olika behov. Hur denna tanke närmare skall konkretiseras får avgöras i de skilda sammanhang där den gör sig gällande. Det finns enligt utskottet inte skäl för riksdagen att i detta sammanhang göra ett tillkännagivande i enlighet med motion 1998/99:Bo18 (mp) i frågan.

Tillstånd att bedriva kooperativ hyresrätt

Enligt propositionens lagförslag skall föreningar som fått tillstånd att bedriva verksamhet med kooperativ hyresätt ges möjlighet att få tillstånd till en utvidgning eller annan ändring av föreningens verksamhet. Regeringen skall också kunna ge föreningarna nya dispenser från vissa bestämmelser i hyreslagen och hyresförhandlingslagen. Enligt utskottets mening bör regeringen åter ges möjlighet att fatta sådana beslut. Också den hithörande redaktionella ändringen i bostadsrättslagen bör genomföras. Regeringens lagförslag, som inte heller mött några invändningar i motioner, bör därför genomföras. Ut-

Hemställan

Utskottet hemställer

1. beträffande *kravet på kvalificerad majoritet vid ombildning*
att riksdagen med bifall till propositionen antar regeringens lagförslag
i motsvarande del i enlighet med bilagan till detta betänkande och avslår motionerna 1998/99:Bo15, 1998/99:Bo16 yrkande 1, 1998/99:Bo17 och 1998/99:Bo19 yrkande 1,

res. 1 (m, kd, c, fp)

2. beträffande *en övergångsreglering*
att riksdagen avslår motionerna 1998/99:Bo16 yrkande 2 och 1998/99:Bo19 yrkande 2,

res. 2 (m, kd, c, fp) – villk. mom. 1

3. beträffande *behovet av en mångfald av boendeformer*
att riksdagen avslår motion 1998/99:Bo18,

res. 3 (mp)

4. beträffande *ändring av tillstånd att bedriva verksamhet med kooperativ hyresrätt m.m.*
att riksdagen med bifall till propositionen antar regeringens lagförslag
i motsvarande del i enlighet med bilagan till detta betänkande.

Stockholm den 11 maj 1999

På bostadsutskottets vägnar

Knut Billing

I beslutet har deltagit: Knut Billing (m), Lennart Nilsson (s), Lilian Virgin (s), Owe Hellberg (v), Ulf Björklund (kd), Sten Andersson (m), Carina Moberg (s), Inga Berggren (m), Anders Ygeman (s), Siw Wittgren-Ahl (s), Sten Lundström (v), Ulla-Britt Hagström (kd), Carl-Erik Skårman (m), Helena Hillar Rosenqvist (mp), Rigmor Ahlstedt (c), Yvonne Ångström (fp) och Carina Adolfsson (s).

Reservationer

1. Kravet på kvalificerad majoritet vid ombildning (mom. 1)

Knut Billing (m), Ulf Björklund (kd), Sten Andersson (m), Inga Berggren (m), Ulla-Britt Hagström (kd), Carl-Erik Skårman (m), Rigmor Ahlstedt (c) och Yvonne Ångström (fp) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 4 börjar med ”I likhet” och på s. 5 slutar med ”till bostadsrätt” bort ha följande lydelse:

Utskottet delar inte regeringens uppfattning i fråga om behovet av att införa nya majoritetsregler. Det gör inte heller en förkrossande majoritet av de remissinstanser som hörts över förslaget. Regeringen har i propositionen angivit i huvudsak fyra skäl för att till riksdagen föra fram sitt förslag. De omfattar att säkerställa att en omvandling till bostadsrätt blir framgångsrik, att skapa demokrati bland de boende, att förhindra motsättningar mellan bostadsrättshavare och hyresgäster och att motverka att bostadsrättsföreningar blir hyresvärdar eftersom de inte är bra hyresvärdar. Utskottet vill för sin del anföra följande om de skäl som åberopats.

För det första. Varje ombildning som vilar på sunda ekonomiska grundvalar kan bedömas vara framgångsrik. Bostadsrättslagens regler om bl.a. ekonomiska planer avser att garantera att endast sunda ekonomiska företag kommer till stånd. De enskilda hyresgästerna har med den ekonomiska planen som grund (eller i vissa fall en kalkyl) att ta ställning till om han eller hon vill bli bostadsrättshavare. En viktig faktor för detta beslut är storleken på de ekonomiska åtaganden den enskilde bostadsrättshavaren måste göra. Åtagandena är bl.a. beroende av hur många av hyresgästerna som önskar förvärva sin lägenhet med bostadsrätt. Är det för få kommer ombildningen inte att bli genomförbar. Ett krav på att en kvalificerad majoritet skall gå med på föreningens beslut att förvärva fastigheten har inte någon funktion för att säkerställa att omvandlingen blir framgångsrik. Än mindre gör sig denna typ av skäl gällande för ett krav på kvalificerad majoritet som förutsättning för att föreningen skall kunna göra en intresseanmälan för ett förvärv. Som ordet i sig anger är det ju endast fråga om att föreningen visar sitt intresse. Flera remissinstanser har anfört att några ekonomiska problem inte uppstått i föreningar som efter sänkningen av majoritetskraven år 1992 har bildats genom ombildning.

För det andra. Utskottet har svårt att förstå att en regel som i sin grund tar ställning mot en ombildning – vilket en regel om kvalificerad majoritet gör – kan motiveras från demokratiska synpunkter. Den fördel som den föreslagna regeln ger de hyresgäster som är emot en ombildning och som vill förbli hyresgäster är svärförståelig också mot bakgrund av att deras rättsliga ställning inte förändras genom bostadsrättsföreningens förvärv. Efter förvärvet fortsätter de att vara hyresgäster med ett oförändrat besittningsskydd och samma rätt att använda sin lägenhet för byte till annan bostad som tidigare. De har också kvar alla sina övriga rättigheter mot bostadsrättsföreningen, deras nya hyresvärd.

För det tredje. Det kan naturligtvis uppstå motsättningar i ett hus efter en ombildning. De kvarvarande hyresgästernas intresse kan komma i konflikt med bostadsrättsföreningens intresse. Det är inte heller ovanligt att intressekonflikter uppstår mellan hyresgäster och hyresvärdar i hyreshus. Lagstiftaren har i syfte att lösa tvister inom det hyresrättsliga området ställt upp ganska detaljerade och omfattande lagregler med syfte att skydda hyresgästerna. Dessa regler utgör självfallet ett lika gott skydd för hyresgästerna i bostadsrättshus som för andra hyresgäster.

För det fjärde. Enligt regeringen torde de flesta bostadsrättsföreningar uppfylla sina skyldigheter mot kvarvarande hyresgäster på ett tillfredsställande sätt. Samtidigt finns enligt regeringen en risk för att föreningarna sätter medlemmarnas intresse framför hyresgästernas och att de därför skulle vara en sämre typ av hyresvärdar. Lagstiftaren har i olika sammanhang tagit hyresgästernas parti mot dåliga hyresvärdar. Visar hyresvärden dåliga egenskaper finns möjligheter för hyresgästerna att tillgripa olika former av sanktioner. Enligt utskottets mening förefaller det orimligt att på det sätt regeringen faktiskt gör underkänna gällande regelsystem när man söker motiv för att införa ett krav på en kvalificerad majoritet. Det är inte godtagbart att dra alla bostadsrättsföreningar över en kam.

Som utskottet konstaterat är regeringens lagförslag dåligt motiverat. Det kan ha att göra med att det verkliga motivet står att finna på annat håll än i propositionen, även om det möjligen antyds där. Två av remissinstanserna har under ärendets beredning uppfattat att förslaget skulle utgöra en inskränkning i den kommunala självbestämmanderätten. I de tilläggsdirektiv regeringen lämnat 1997 års hyreslagstiftningsutredning återkallas dess uppdrag att utvärdera effekterna av de gällande majoritetskraven. Regeringen konstaterar i direktiven att intresset för att ombilda hyresrätt till bostadsrätt den senaste tiden ökat kraftigt, och att inte minst för lägenhetsbeståndet hos vissa allmännyttiga bostadsföretag förbereds omfattande ombildningar. Regeringen ansåg med hänvisning till detta att översynen av majoritetskraven skulle ske inom Regeringskansliet. Det är enligt utskottet uppenbart att regeringen ogillar det mandat väljarna i en del kommuner givit sina förtroendemän att till de boende sälja kommunens bostadsfastigheter. Anledningen till att regeringen inte velat föra fram det verkliga skälet bakom sitt förslag kan stå att finna i att lagstiftningen då inte skulle kunna motiveras fullt ut, dvs. i den del den kommer att reglera bostadsrättsföreningars förvärv från privata fastighetsägare. Utskottet anser att också det verkliga motivet för regeringens förslag bör underkännas eftersom det bör vara kommunerna själva som fullt ut skall bestämma över sin egendom. Kommunen är dessutom den som i särklass bäst avgör frågan om vilket bestånd av bostäder den själv bör äga och vilken blandning av upplåtelseformer som är eftersträfvansvärd mot bakgrund av de förhållanden som gäller lokalt.

Utskottet vill beröra ytterligare några av de märkliga konsekvenser ett bifall till regeringens förslag skulle föra med sig. Kravet på kvalificerad majoritet innebär att en fastighet som inte kan överlåtas till en bostadsrättsförening i stället kommer att överlåtas till andra spekulanter, även om mer än hälften av hyresgästerna skulle föredra bostadsrättsföreningen som förvärvare. Tanken strider enligt utskottets mening mot den innebörd av begreppet boendedemokrati som regeringen själv åberopar.

En annan konsekvens av propositionens förslag är att ombildningen kommer att fortsätta i de mest attraktiva delarna av våra städer medan den effektivt kommer att stoppas, eller i vart fall avsevärt försvåras, i förortsområdena där den kan utgöra ett verksamt medel för att göra områdena mindre utsatta, bl.a. genom att motverka segregation.

Utskottet har tidigare berört den brådska med vilken regeringen behandlat frågan. Skäl saknas för att anse den så brådskande att det varit befogat att

lyfta den från en sittande utredning, vilket skedde genom ett regeringsbeslut den 11 mars. Den i stället inom Regeringskansliet genomförda översynen saknar en utrednings kvaliteter. Regeringens remissbehandling har ägt rum vid ett remissmöte som i hast hållits den 2 mars. Lagrådets yttrande inhämtades efter ett beslut den 18 mars, och propositionen beslutades den 8 april. Handläggningen har skett på ett sätt som äventyrar viktiga principer i en demokratisk arbetsordning. Utskottet lämnar med detta påpekande frågan om hur ärendet beretts.

Med bifall till motionerna 1998/99:Bo16 (m) yrkande 1, 1998/99:Bo19 (kd) yrkande 1, 1998/99:Bo17 (c) yrkandena 1 och 2 samt 1998/99:Bo15 (fp) avstyrker utskottet regeringens förslag i motsvarande del beträffande *kravet på kvalificerad majoritet vid ombildning* till bostadsrätt.

dels att utskottets hemställan under 1 bort ha följande lydelse:

1. beträffande *kravet på kvalificerad majoritet vid ombildning* att riksdagen med bifall till motionerna 1998/99:Bo15, 1998/99:Bo16 yrkande 1, 1998/99:Bo17 och 1998/99:Bo19 yrkande 1 avslår propositionens lagförslag i motsvarande del,

2. En övergångsreglering (mom. 2)

Under förutsättning av bifall till mom. 1

Knut Billing (m), Ulf Björklund (kd), Sten Andersson (m), Inga Berggren (m), Ulla-Britt Hagström (kd), Carl-Erik Skårman (m), Rigmor Ahlstedt (c) och Yvonne Ångström (fp) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 5 börjar med "Enligt propositionens" och slutar med "särskild övergångsreglering" bort ha följande lydelse:

Enligt utskottets mening är det inte rimligt att de bostadsrättsföreningar som gjort en intresseanmälan enligt dagens regler med en majoritet av hyresgästerna bakom sig stoppas av bostadsrättslagens nya regel om att en kvalificerad majoritet skall stå bakom föreningens beslut att förvärva fastigheten när de fullföljer sina förvärvsintentioner. Utskottet förordar i stället att en övergångsregel införs som innebär att en förening i ett sådant fall skall kunna besluta om förvärv med tillämpning av bostadsrättslagen i dess äldre lydelse. Regeringen bör till riksdagen återkomma med ett lagförslag med denna innebörd. Utskottet föreslår att riksdagen med anledning av motionerna 1998/99:Bo16 (m) yrkande 2 och 1998/99:Bo19 (kd) yrkande 2 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet nu anfört i fråga om *en övergångsreglering*

dels att utskottets hemställan under 2 bort ha följande lydelse:

2. beträffande *en övergångsreglering* att riksdagen med anledning av motionerna 1998/99:Bo16 yrkande 2 och 1998/99:Bo19 yrkande 2 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

Helena Hillar Rosenqvist (mp) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 5 börjar med "Vad gäller" och slutar med "i frågan" bort ha följande lydelse:

Statens reglering av de olika boendeformerna, liksom bostadspolitiken i övrigt, bör utgå från att det skall finnas en mångfald av boendeformer omfattande bostadsrätt, traditionell hyresrätt, kooperativ hyresrätt och egna hem. Riksdagen har nyligen förordat en utredning om ägarlägenheter som får utvisa om utbudet av boendeformer skall breddas ytterligare. Olika människor har olika behov, och behoven skiftar i livets olika skeden. För de hyresgäster som önskar ta över sin lägenhet med bostadsrätt skall det finnas goda möjligheter till detta. Samtidigt får detta inte äventyra ett bra, fungerande bestånd av hyresrätter. De allmännyttiga bostadsföretagens del av detta bestånd är viktigt. I våra storstäder, särskilt i de centrala delarna, minskar antalet hyresrätter i snabb takt genom ombildning till bostadsrätter. Detta utgör ett särskilt bekymmer eftersom det bör finnas en mångfald av boendeformer även i storstädernas centrum. Enligt utskottets mening bör riksdagen med anledning av motion 1998/99:Bo18 (mp) som sin mening ge regeringen till känna vad utskottet anfört om *behovet av en mångfald av boendeformer*.

dels att utskottets hemställan under 3 bort ha följande lydelse:

3. beträffande *behovet av en mångfald av boendeformer*

att riksdagen med anledning av motion 1998/99:Bo18 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

Särskilt yttrande

Majoritetskraven för ombildning

Knut Billing (m), Ulf Björklund (kd), Sten Andersson (m), Inga Berggren (m), Ulla-Britt Hagström (kd), Carl-Erik Skårman (m), Rigmor Ahlstedt (c) och Yvonne Ångström (fp) anför:

Under remissbehandlingen av regeringens lagförslag restes invändningar om att förslaget inte stod i överensstämmelse med grundlagens skydd av föreningsfriheten. En motsvarande invändning gjordes beträffande förslaget förenlighet med Europakonventionen om de mänskliga rättigheterna och det skydd föreningsfriheten där åtnjuter. Vi anser att regeringen tagit alltför lättvindigt på dessa frågeställningar. Ett skärpt majoritetskrav kan – såsom regeringen själv medger – minska möjligheterna för bostadsrättsföreningar att förvärva fastigheter. Därigenom hindras föreningens medlemmar effektivt att verka gemensamt inom ramen för sin sammanslutning. Föreningens verksamhet – att med bostadsrätt tillhandahålla medlemmarna bostäder i huset – kan inte fullföljas. Särskilt bör i detta sammanhang beaktas att beräkningen av den kvalificerade majoriteten knyts till de utanför föreningen stående hyresgästerna, som därmed ges ett avgörande inflytande på föreningens verksamhet. Inga andra sammanslutningar eller enskilda hindras på motsva-

rande sätt i sina respektive verksamheter. Det finns anledning att begrunda hur denna reglering ställer sig i förhållande till föreningsfriheten. Vi anser att frågan om grundlagens bestämmelser blir kränkta, om regeringens förslag genomförs, måste bli föremål för noggranna överväganden, eftertanke och diskussion. För detta behövs ett tidsmässigt utrymme som inte blivit tillgodosett vid regeringens forcerade behandling av lagstiftningsärendet. Vi avser därför att vid kammarbehandlingen av förslaget begagna den möjlighet till vilandeförklaring av ärendet som det stadgas om i 2 kap. 12 § tredje stycket regeringsformen.

Vi vill redan nu klargöra, för det fall att regeringens förslag skulle vinna riksdagens bifall, att vi i framtiden kommer att verka för att de nya bestämmelserna upphävs.

1 Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

2 Förslag till lag om ändring i lagen (1982:352) om rätt till
fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt

1998/99:BoU10
Bilaga

3 Förslag till lag (1999:000) om ändring av tillstånd att bedriva verksamhet med kooperativ hyresrätt

1998/99:BoU10
Bilaga

Sammanfattning.....	1
Propositionen.....	1
Motionerna	1
Bakgrund.....	2
Ombildning av hyresrätt till bostadsrätt	2
Kooperativ hyresrätt.....	3
Utskottet.....	3
Ombildning av hyresrätt till bostadsrätt	3
Tillstånd att bedriva kooperativ hyresrätt.....	5
Hemställan	6
Reservationer.....	6
1. Kravet på kvalificerad majoritet vid ombildning (mom. 1) (m, kd, c och fp).....	6
2. En övergångsreglering (mom. 2) (m, kd, c och fp)	9
3. Behovet av en mångfald av boendeformer (mom. 3) (mp)	9
Särskilt yttrande.....	10
Majoritetskraven för ombildning (m, kd, c och fp).....	10
Bilaga Regeringens lagförslag	12