

Motion till riksdagen

1985/86:Bo426

Margareta Persson och Lars Ulander (s)

Översyn av lagstiftningen om andelslägenheter

Andelsförsäljning av bostadshus är en av flera spekulativa företeelser på fastighetsmarknaden i dag. Antalet direkt ägda andelslägenheter ökar snabbt i Stockholm. Priserna på andelslägenheter är i stort jämförbara med priserna på bostadsrätter. Detta medför att säljaren får ett betydligt högre pris för fastigheten om den säljs i delar jämfört med försäljning av en vanlig hyresrättsfastighet. Det finns exempel från Stockholm som visar att andelsfastigheter sålts till priser som motsvarar två till fem gånger hyresvärdet. För närvarande finns ingen lagstiftning som reglerar andelsägandet. I bostadsrättslagen finns dock ett uttryckligt förbud för handelsbolag att upplåta andelsrätt med vilken följer rätt att besitta eller hyra en bostad. Genom att upplåtelse av andel och hyresrätt formellt hålls isär finns emellertid möjlighet att kringgå detta "kopplingsförbud". Bristen på lagreglering leder till oklarheter och bristande skydd för hyresgäster och andelsägare. Det är t.ex. osäkert om andelsdelägarna har något besittningsskydd vid exempelvis en exekutiv auktion. I många andelshus finns också ofta en blandning av andelsägare och vanliga hyresgäster. Hyresvärd är i princip samtliga delägare gemensamt, vilket bl. a. leder till oklarheter om vem som egentligen företräder hyresvärden vid förhandlingar m. m.

Andelsägarna är i princip solidariskt ansvariga för fastigheten resp. bolagets förpliktelser. För handelsbolag gäller dessutom att samtliga bolagsmän är obegränsat ansvariga för bolagets skulder. Den som förvärvar en andel i ett handelsbolag riskerar alltså inte bara insatsen utan hela sin personliga förmögenhet om bolaget skulle komma på obestånd.

De höga priserna bidrar också till att öka bostadssegregationen. Bostäder har en så central social betydelse att de aldrig bör bli föremål för risktagande i bolagsform. Det besittningsskydd som genom bostadspolitiska reformer successivt förbättras får inte urholkas på grund av bristande lagstiftning. Systemet med andelsägande är i de flesta avseenden en sämre boendeform än bostadsrätten. Något bostadspolitiskt skäl för att tillåta andelslägenheter finns därför inte enligt vår mening. Vi anser mot ovanstående bakgrund att det bör införas en lag som förhindrar uppdelning av andelar eller handelsbolag.

En utredning med uppgift att göra en översyn om utformningen av en sådan lag bör tillkallas av regeringen.

Hemställan

Mot. 1985/86

Bo426

Med hänvisning till det anförda hemställs

att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen förordats om en översyn av lagstiftningen om andelslagheter.

Stockholm den 27 januari 1986

Margareta Persson (s)

Lars Ulander (s)