

Lagutskottets betänkande

1980/81:29

om ändring i bostadsrättslagen (prop. 1980/81:148)

Ärendet

I proposition 1980/81:148 har regeringen (justitiedepartementet) efter hörande av lagrådet föreslagit riksdagen att anta ett i propositionen framlagt förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1971:479). Förslaget har tagits in i *bilaga* till betänkandet.

I ärendet har inkommit dels en skrivelse från Näringslivets byggnadsdelegation, Svenska byggnadsentreprenörföreningen och Sveriges fastighetsägareförbund, dels en skrivelse från enbart Svenska byggnadsentreprenörföreningen och Sveriges fastighetsägareförbund.

Utskottet

1978 års bostadsrättskommitté avlämnade i oktober 1980 delbetänkandet (Ds Bo 1980:3) Rättsskydd för kvarboende hyresgäster vid övergång från hyresrätt till bostadsrätt. I delbetänkandet föreslogs att i bostadsrättslagen skulle införas ett förbud mot att upplåta uthyrd lägenhet med bostadsrätt så länge hyresförhållandet består.

I syfte att ge hyresgästerna i en hyresfastighet garanterat inflytande, när fastigheten planeras bli ombildad till en fastighet med bostadsrätt, föreslogs därefter i oktober 1980 i en inom justitiedepartementet upprättad promemoria att en bostadsrättsförening inte skulle få tillstånd att förvärva en hyresfastighet enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. om inte flertalet hyresgäster i fastigheten samtyckte till förvärvet.

Remissutfallet blev splittrat. Ett tiotal remissinstanser tillstyrkte båda förslagen. Endast en avstyrkte helt. Av övriga remissinstanser var vissa positiva till kommittébetänkandet och negativa till promemoriaförslaget, medan andra intog motsatta ståndpunkter.

I propositionen föreslås på grundval av kommittébetänkandet att bostadsrättslagen ändras så 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.

Promemoriaförslaget om ökat inflytande för hyresgästerna vid ombildning av hyresfastighet till fastighet med bostadsrätt har däremot inte tagits med i propositionen. Som skäl härför anförs (s. 3) att det finns ett klart samband mellan förslaget och det fortsatta arbete som bedrivs av bostadsrättskommittén. Behandlingen av frågan om hyresgästernas inflytande vid en

ombildning bör därför enligt föredragande statsrådet anstå i avvaktan på kommitténs slutbetänkande.

Utskottet erinrar om att statsmakterna vid olika tillfällen uttalat sig för en ökad användning av bostadsrätt inom byggnadsbeståndet. Bl. a. har 1978 års bostadsrättskommitté fått i uppdrag att utreda denna fråga. Som framgår av propositionen har också under senare tid antalet ombildningar av fastigheter från hyresrättsfastigheter till bostadsrättsfastigheter ökat. Vid ombildningarna har emellertid problem uppkommit för sådana hyresgäster som önskar bo kvar med bibehållen hyresrätt. I vissa fall råder osäkerhet om deras rättsläge efter ombildningen, medan det i andra fall står klart att de får en försämrad rättsställning.

Enligt utskottets mening får önskemålet att främja en ökad övergång från hyresrätt till bostadsrätt inte leda till att kvarboende hyresgästers ställning försämras. I den mån gällande rätt lämnar utrymme för åtgärder som ger sådant resultat, måste en ändring av bestämmelserna komma till stånd. Förslaget i propositionen om förbud mot dubbelupplåtelse av hyresrätt och bostadsrätt tillgodoser enligt utskottets uppfattning väl önskemålet att undanröja nuvarande olägenheter. Den föreslagna lösningen har också den fördelen att den är enkel och lättbegriplig.

Vid remissbehandlingen har det föreslagna förbudet kritiserats framför allt i två hänseenden, nämligen när det gäller finansiering och upprättande av ekonomisk plan. Det har sålunda framhållits att förslaget skulle försvåra finansieringen av bostadsrättsföreningens fastighetsförvärv och härigenom motverka en ökad övergång från hyresrätt till bostadsrätt. Som framhålls i propositionen torde det emellertid vara möjligt att ordna finansieringen på annat sätt t. ex. genom att de hyresgäster som blir bostadsrättsinnehavare betalar en högre grundavgift eller genom att föreningen tar upp ytterligare lån. Det måste f. ö. i och för sig anses vara en fördel om man vid anskaffandet av medel till fastighetsförvärvet inte behöver lita till kapitaltillskott från bostadsrättshavare som inte bor i bostadsrättsföreningens hus. På så sätt minskas också risken för att bostadsrättslägenheterna används som rena spekulationsobjekt.

När det gäller förslagens inverkan på upprättande av ekonomisk plan är det självfallet enklare att upprätta en sådan plan om samtliga lägenheter redan från början upplåts med bostadsrätt. De olägenheter som successiva upplåtelser medför bör dock som framhålls i propositionen kunna begränsas genom att man redan från början fastställer grundavgiften för samtliga lägenheter. När någon av de uthyrda lägenheterna sedermera upplåts med bostadsrätt behöver någon ny ekonomisk plan inte upprättas. I den ekonomiska planen kan också tas in regler om villkoren för att kvarboende hyresgäster skall få förvärva bostadsrätt vid en senare tidpunkt.

Utskottet delar föredragande statsrådets uppfattning att de olägenheter som ett förbud mot dubbelupplåtelse kan innebära i fråga om finansiering och upprättande av ekonomisk plan inte är så betydande att de bör hindra

införandet av ett sådant förbud. Utskottet tillstyrker därför de föreslagna lagändringarna.

När det därefter gäller tidpunkten för ikraftträdandet av lagändringarna vill utskottet erinra om att utskottet vid flera tillfällen understrukit vikten av att så lång tid förflyter mellan riksdagsbeslutet och ikraftträdandet av en lag eller lagändring att eventuella olägenheter undviks och att erforderlig information hinner ges ut. I detta fall kommer riksdagen att fatta beslut först i början av juni och lagändringarna torde inte hinna komma ut i Svensk författningssamling förrän i slutet av juni, dvs. endast kort tid före den föreslagna ikraftträdandetidpunkten, 1 juli. Enligt vad utskottet erfarit tar det i dag vid länsstyrelsen i Stockholms län två till tre månader att få en ekonomisk plan godkänd. Detta innebär att det vid lagändringarnas ikraftträdande kommer att hos länsstyrelsen ligga ekonomiska planer, i vilka man inte haft möjlighet att ta hänsyn till förbudet mot dubbelupplåtelse. Som utskottet framhållit i det föregående är det dock av vikt för föreningarna att så har kunnat ske. Vilken effekt den nya lagstiftningen kommer att få skulle således delvis påverkas av behandlingstiderna hos resp. länsstyrelse. Enligt utskottets mening måste en sådan följd av lagstiftningen undvikas.

Utskottet anser på anförda skäl att ikraftträdandetidpunkten bör senareläggas. Med hänsyn till det angelägna i att dubbelupplåtelse snarast omöjliggörs bör dock ikraftträdandet inte skjutas längre än vad som kan anses oundgängligen nödvändigt. Utskottet förordar med hänsyn härtill att den föreslagna lagen om ändring i bostadsrättslagen träder i kraft den 1 oktober 1981. Utskottet förutsätter att erforderlig information om den nya lagstiftningen snarast kommer att bli tillgänglig.

Utskottet hemställer

att riksdagen antar det i proposition 1980/81:148 framlagda förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1971:479) med den ändringen att övergångsbestämmelserna erhåller följande som *utskottets förslag* betecknade lydelse.

Regeringens förslag

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

Utskottets förslag

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

Stockholm den 26 maj 1981

På lagutskottets vägnar
LENNART ANDERSSON

Närvarande: Lennart Andersson (s), Bernt Ekinge (fp), Inger Lindquist (m), Ivan Svanström (c)*, Stig Olsson (s), Elvy Nilsson (s), Martin Olsson (c), Ingemar Konradsson (s), Owe Andréasson (s), Marianne Karlsson (c), Bengt Silfverstrand (s), Margot Håkansson (fp), Margareta Gard (m), Ingrid Segerström (s)* och Göran Allmér (m)*.

* Ej närvarande vid betänkandets justering.

**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 §¹

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 bostadsanvisningslagen (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.

¹ Senaste lydelse 1980:96.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

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.