

Civilutskottets betänkande

1981/82:41

om åtgärder för att främja övergång från hyresrätt till bostadsrätt
m. m. (prop. 1981/82:169)

1. Propositionen

Regeringen har genom proposition 1981/82:169 (bostadsdepartementet) föreslagit riksdagen

dels att anta vid propositionen följande förslag till

1. lag om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt,
2. lag om ändring i bostadsrättslagen (1971:479),
3. lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
4. lag om ändring i lagen (1974:1082) om bostadsdomstol,
5. lag om ändring i lagen (1947:523) om kommunala åtgärder till bostadsförsörjningens främjande m. m.,
6. lag om ändring i jordabalken,

dels godkänna att lån av statsmedel får ges för förvärv av bostadsrätt i samband med ombildning från hyresrätt på de villkor som angetts i regeringsprotokollet.

2. Motionerna m. m.

Utskottet har i detta sammanhang behandlat

dels den under allmänna motionstiden väckta motionen 1981/82:

2067 av Gösta Bohman m. fl. (m) vari såvitt nu är i fråga — med hänvisning till motion 1981/82:2018 — hemställs

(2) att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna att övergång från hyresrätt till bostadsrätt och äganderätt i framför allt de allmännyttiga företagens bostadsbestånd skall underlättas och stimuleras,

dels de med anledning av propositionen väckta motionerna 1981/82:

2504 av Arne Fransson (c) vari hemställs att riksdagen beslutar undanta de rikskooperativa bostadsrättsorganisationerna från majoritetskravet vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt,

2505 av Göte Jonsson m. fl. (m) vari hemställs

1. att riksdagen i förhållande till propositionen vad gäller 2 § beslutar om den ändringen att fem lägenheter ändras till tre lägenheter,

2. att riksdagen beslutar undanta lokalhyreshus från de fastigheter som avses omfatta rätten till förvärv för ombildning till bostadsrätt,

2506 av Olof Palme m. fl. (s) vari hemställs

1. att riksdagen antar de vid propositionen fogade lagförslagen endast med i denna motion förordade ändringar som innebär

a. att de folkrörelsekooperativa bostadsrättsföreningarna undantas från den i propositionen föreslagna majoritetsregeln,

b. att den generella hembudsskyldigheten inte godtas och i stället ersätts med en utvidgad kommunal förköpsrätt,

c. att bostadsrättsförening i sina stadgar skall kunna föra in, utöver prisföreskrifter, även s. k. hembudsklausuler av i motionen förordad typ,

d. att lagstiftningen träder i kraft den 1 januari 1983,

2. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts

a. om en uppföljning av vissa ombildningar m. m. samt om därav föranledda förslag,

b. om kommunal medverkan till vissa fastighetsöverlåtelse till folkrörelsekooperativa bostadsrättsföreningar m. fl.,

c. om förutsättningar för bostadslån i vissa fall,

d. om en utredning beträffande problemen med övervärden m. m. enligt vad i motionen anförts,

2507 av Lars Werner m. fl. (vpk) vari föreslås

1. att riksdagen inte antar dels det genom proposition 1981/82:169 framlagda förslaget till lag om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt, dels övriga genom propositionen framlagda lagförslag i de delar som är att anse som följdändringar till det förstnämnda förslaget,

2. att riksdagen — om yrkande 1 ovan inte bifalls —

a. inte antar det under 1 nämnda lagförslaget i den del varigenom det görs tillämpligt på hus som tillhör allmännyttiga bostadsföretag,

b. som sin mening ger regeringen till känna att förslag snarast bör läggas fram om en effektiv priskontroll och hembudsskyldighet vid överlåtelse av bostadsrätt samt om vidgad kommunal förköpsrätt enligt vad i motionen anförts,

3. att riksdagen antar ikraftträdandebestämmelser som sätter antagen lagstiftning i kraft den 1 januari 1983.

Lagutskottet har (LU 1981/82:4 y) yttrat sig över förslagen i vissa delar. Yttrandet fogas härtill som *bilaga*.

Sveriges fastighetsägareförbund har i skrivelse den 29 april 1982 anført synpunkter på regeringens förslag.

3. Utskottet

3.1 Allmänt

Förslaget till lag om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt utgår i väsentliga delar från en angiven målsättning att få ett ökat

boendeinflytande inom bostadsrättens ram. Bostadsministern utgår från att den föreslagna lagstiftningen kommer att stimulera hyresgästerna att ta initiativ till att engagera sig för en ombildning. Hon är övertygad om att en sådan lagstiftning kommer att medföra en ökad övergång från hyresrätt till bostadsrätt — detta även om hon inte anser det troligt att övergången blir särskilt omfattande beträffande de allmännyttiga företagens fastigheter, vilka säljs förhållandevis sällan.

I den socialdemokratiska partimotionen 2506 hävdas i motsvarande del att de angivna målen inte gäller inom den allmännyttiga sektorn, där utvecklingen går mot ett ökat boendeinflytande utan övergång till bostadsrätt. Däremot är det, enligt motionärerna, nödvändigt att påskynda demokratiseringen inom det privata hyresbeståndet genom att omvandla privatägd hyresrätt till folkrörelsekooperativ bostadsrätt (inom HSB och Riksbyggen) eller till allmännyttig hyresrätt.

Motion 2507 (vpk-partimotion) utmynnar i förstahandsyrkandet att riksdagen inte antar förslaget till lag om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt och därav föranledda lagförslag i övrigt. Motivet för avslagsyrkandet är i huvudsak att lagförslagen inte anses förenliga med de bostadssociala mål som skall gälla för bostadspolitik.

Utskottet kan inte ansluta sig till motionärernas bedömningar och avstyrker motion 2507 (vpk) yrkande 1.

I den under allmänna motionstiden väckta moderata partimotionen 2067 yrkande 2 föreslås riksdagen uttala sig för att en övergång från hyresrätt till bostadsrätt och äganderätt i framför allt de allmännyttiga företagens bostadsbestånd skall underlättas och stimuleras. Förslaget motiveras i motion 2018 (s. 225—226) med bl. a. en hänvisning till att all erfarenhet talar för att äganderätt och bostadsrätt från samhällsekonomisk synpunkt är att föredra framför hyresrätt. Vidare hänvisas till de besparingsmöjligheter för de allmännyttiga företagen som ligger i en överföring av en del av bostäderna till bostadsrättsföreningar.

Utskottet anser att det i detta sammanhang inte finns anledning till några principiella uttalanden från riksdagens sida angående önskvärd struktur inom bostadsbeståndet — uttalanden som får praktiskt och tillämpbart innehåll först genom konkreta förslag. Motionärernas syfte är även tillgodosett i vissa delar genom de förslag som i övrigt behandlas i detta betänkande. Motion 2067 (m) yrkande 2 avstyrks.

3.2 Lagförslagen

3.2.1 Utgångspunkter

Regeringsförslaget innebär, allmänt sett, att hyresgäster som aktivt manifesterat sitt intresse att övergå till bostadsrätt och bildat en bostadsrättsförening för ändamålet kan få en förhandsrätt genom denna förening att

före andra köpa de hus där de hyr lägenheter.

Mot denna principiella lösning invänds i motion 2506 (s) att den är administrativt komplicerad och hindrar strävanden att motverka segregation och få en allsidig sammansättning av bostadsområden. Motionärerna förordar i stället att den kommunala förköpsrätten utvidgas (yrkande 1 b) och att kommunen medverkar till att förvärvade fastigheter förs över till bostadsrättsföreningar inom HSB och Riksbyggen (yrkande 2 b). Motionärerna anser emellertid att den föreslagna hembudslagstiftningen, med viss modifiering, skulle fylla en uppgift i de fall där kommunen inte utnyttjar sin förköpsrätt och ett folkrörelsekooperativt företag inte är köpare.

Bostadsministern har (s. 40) redovisat sina överväganden om en utvidgad kommunal förköpsrätt. Hon medger att en sådan lösning skulle kunna ha flera fördelar från praktisk synpunkt. Hon anser det dock inte önskvärt att hyresgästernas ställning därmed skulle bli beroende av politiska beslut inom varje kommun och avvisar därför den lösning som motionärerna nu för vidare.

Lagutskottet har anslutit sig till bostadsministerns överväganden och framhållit att den i propositionen föreslagna ordningen rent allmänt sett är ägnad att i högre grad än motionärernas förslag stimulera hyresgäster till att ta initiativ och engagera sig i en ombildning samt att denna ordning också har den positiva effekten att fastighetsägarna får intresse att ta upp förhandlingar med hyresgästerna om försäljning.

Civilutskottet anser som lagutskottet att den av regeringen föreslagna ordningen har principiella företräden när det gäller att stimulera och engagera hyresgäster till aktiva insatser samt att den kan främja frivilliga överlåtelser. Redan på denna grund är den att föredra före en ordning där aktiviteten skulle väntas falla på kommunen och där förutsätta särskilda lämplighetsöverväganden. Utskottet finner således inte skäl föreslå eller förordna några ändringar i fråga om den kommunala förköpsrätten och avstyrker därför motion 2506 (s) yrkande 1 b. Därmed förlorar yrkande 2 b i samma motion sin aktualitet. Ställningstagandet innebär en avstyrkan även av motion 2507 (vpk) yrkande 2 b i motsvarande del. Det får redan i detta sammanhang noteras att (s)-motionärerna inte vänt sig mot att den föreslagna lagstiftningen som sådan i huvudsak antas — även om de förutsatt att den genom vidgade förköpsmöjligheter skall få minskad faktisk betydelse.

3.2.2 Undantag för vissa fastigheter

Den föreslagna rätten till fastighetsförvärv gäller hyreshusenheter enligt fastighetstaxeringslagen. En hyreshusenhet kan under vissa förutsättningar omfatta mer än en registerfastighet.

Enligt förslaget till förvärvslag (2 §) skall rätten till fastighetsförvärv inte

gälla egendom som innehåller färre än *fem lägenheter*. Denna begränsning har sin grund i att det för registrering av bostadsrättsförening krävs att den har minst fem medlemmar.

I motion 2505 (m) yrkande 1 föreslås att gränsen sätts så att undantaget endast gäller egendom med färre än tre lägenheter. Förslaget motiveras med att det finns många hus med tre lägenheter. Motionärerna anför att någon funktionär, styrelseledamot eller revisor kan hämtas utanför ägar-kretsen om detta visar sig nödvändigt.

Lagutskottet påpekar att motionsförslaget inte får någon praktisk betydelse om inte bestämmelserna i bostadsrättslagen om lägsta antal medlemmar i bostadsrättsförening samtidigt ändras. Dessa regler har motiverats av föreningarnas kooperativa karaktär. Lagutskottet är inte berett att förorda en ändring av dessa regler och avstyrker motionsförslaget.

Civilutskottet ansluter sig till lagutskottets bedömning och avstyrker motionsförslaget.

I den nämnda motionen 2505 (m) yrkande 2 föreslås att *lokalhyreshus* undantas. Lagutskottet anser bl. a. mot bakgrund av utvecklingen av lokalhyrorna i vissa områden, att det finns starka skäl att också hyreshus som huvudsakligen innehåller lokaler bör omfattas av lagstiftningen.

Genom lagförslagen ställs inte upp något hinder för bostadsrättsföreningen att vägra lokalhyresgäster medlemskap om föreningen av ekonomiska eller andra skäl anser att innehavare av lokaler bör kvarstå som hyresgäster hos föreningen (prop. s. 29 och 33).

Riksdagen har (CU 1981/82:23) nyligen behandlat frågor om lokalhyror och därvid uttalat sig för en utvärdering av en beslutad undersökning av lokalhyrorna.

Enligt även civilutskottets mening har inte anförts övertygande skäl för att undanta lokalhyreshusen. Motionsyrkandet avstyrks.

Vidare föreslås i motion 2507 (vpk) som andrahandsyrkande 2 a att undantag görs för hus som tillhör *allmännyttiga bostadsföretag*. Ett motsvarande undantag hade föreslagits av bostadsrättskommittén. Bostadsministern anför att det är ett rättvisekrav att hyresgästerna hos de allmännyttiga bostadsföretagen har samma möjligheter som andra hyresgäster att genomföra en ombildning till bostadsrätt. Lagutskottet har inte yttrat sig över detta motionsförslag.

Utskottet delar bostadsministerns mening att hyresgästerna hos de allmännyttiga bostadsföretagen inte bör sättas i ett sämre läge än övriga hyresgäster, när det gäller möjligheterna att välja en övergång till bostadsrätt. Motionsyrkandet avstyrks.

3.2.3 Krav på kvalificerad majoritet

Regeringens förslag innebär *dels* att, före en intresseanmälan, hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna skriftligen skall ha

förklarar sig intresserade av en ombildning (3 § förslaget till förvärvslag), dels att föreningens beslut om förvärv av fastighet för att bli giltigt skall ha biträttats av hyresgästerna i minst två tredjedelar av lägenheterna. Dessa hyresgäster skall vara medlemmar i föreningen (60 a § bostadsrättslagen).

I motionerna 2504 (c) och 2506 (s) yrkande 1 a föreslås att de rikskooperativa/folkrörelsekooperativa bostadsrättsföreningarna (HSB, Riksbyggen) undantas från den föreslagna majoritetsregeln. Lagutskottet har inte yttrat sig över dessa motionsförslag.

Ett motsvarande undantag vid frivilliga förvärv för de rikskooperativa bostadsrättsföreningarna (HSB, Riksbyggen) föreslogs också av bostadsrättskommittén (SOU 1981:74 s. 109). Bostadsministern betonar dock (prop. s. 28) angelägenheten av att så många som möjligt av de boende deltar i ett beslut om ombildning. Det därav följande ställningstagandet grundades också på remisskritik mot undantaget, bl. a. från SABO som — för det fall att ombildning i allmännyttiga företag över huvud taget övervägs — anser det orimligt om kommunen eller annan skulle kunna genomdriva en sådan mot de boendes vilja genom att vända sig till en rikskooperativ organisation.

Kravet på att de boendes inflytande över ombildningsprocessen garanteras är även enligt civilutskottets mening tungt vägande. Därav följer dock inte att garantin alltid måste hävdas med ett undantagslöst krav på kvalificerad majoritet och sålunda även vid frivilliga försäljningar till föreningar inom HSB och Riksbyggen. Det finns uppenbara risker för att den föreslagna ordningen skulle kunna motverka övergång till bostadsrätt inom de rikskooperativa företagens ram och sålunda motverka även ett av lagstiftningens huvudsyften — att främja övergång till bostadsrätt. Det förhållandet att besittningsskydd och bytesrätt bevaras för de hyresgäster som väljer att bo kvar med hyresrätt liksom det förhållandet att anledning knappast finns till annat än att rikskooperativt bildade föreningar på annat sätt kommer att bevaka att det finns ett betryggande, manifesterat intresse för ombildningen hos de boende leder utskottet till slutsatsen att undantag kan göras enligt motionsförslagen och sålunda i princip enligt kommitténs förslag. Detta inskränker inte de boendes möjligheter att vid en ägarövergång utnyttja den föreslagna förvärvslagen.

Utskottet förslår sålunda att riksdagen antar förslaget till en ny 60 a § i bostadsrättslagen med ändrad lydelse enligt vad ovan förordats.

Det finns enligt utskottets mening inte tillräckliga skäl för riksdagen att enligt motion 2506 (s) yrkande 2 a påkalla en särskild *uppföljning m. m.* av ombildningar av privat hyresrätt till privat bostadsrätt.

3.2.4 Prisföreskrifter och hembudsklausuler m. m. (prop. 2.5)

Enligt bostadsrättslagen får en förening f. n. i sina stadgar ta in föreskrifter om att ersättningen vid en överlåtelse av bostadsrätten skall beräknas

enligt vissa särskilt angivna grunder. Om denna prisföreskrift inte följs kan styrelsen vägra den nya bostadsrättshavaren medlemskap i föreningen.

Bostadsrättskommittén föreslog att en bostadsrättsförening i sina stadgar förutom prisföreskrifter också skulle kunna införa en s. k. *hembudsklausul* som kunde ge föreningen, rikskooperativa organisationer, allmännyttiga bostadsföretag eller kommunen rätt att lösa bostadsrätten. Länsbostadsnämnden skulle enligt förslaget som villkor för bostadslån kunna kräva att prisföreskrifter och hembudsklausul tas in i bostadsrättsföreningens stadgar under fem år.

Enligt regeringsförslaget införs inte, som bostadsrättskommittén föreslagit, några föreskrifter om hembudsskyldighet vid överlåtelse av bostadsrätt eller rätt för kommun att påkalla prisföreskrifter. Huvudregeln skall fortfarande vara att bostadsrätt skall kunna överlåtas fritt. Det förs in en bestämmelse i bostadsrättslagen (11 a §) som innebär att villkor som i praktiken innebär en hembudsskyldighet (typ Värmdömodellen) förhindras.

I motion 2506 (s) yrkande 1 c föreslås att bostadsrättsförening i sina stadgar skall kunna föra in, utöver prisföreskrifter, även s. k. hembudsklausuler som skall ge föreningen, rikskooperativ organisation eller kommun rätt att lösa bostadsrätten. I motionens yrkande 2 c föreslås att prisföreskrifter och hembudsklausul i vissa fall skall utgöra en förutsättning för bostadslån. Vidare föreslås i motion 2507 (vpk) yrkande 2 b delvis att riksdagen skall begära förslag om en effektiv priskontroll och hembudsskyldighet vid överlåtelse av bostadsrätt.

Lagutskottet anför bl. a. att det inte kan anses föreligga tillräckligt starka skäl för att göra inskränkningar i den fria överlåtelse rätt varpå hela bostadsrättsinstitutet vilar. Lagutskottet anser att de problem med höga överlåtelsepriser som kan finnas därför får lösas på annat sätt och påpekar att en skärpning av realisationsvinstbeskattningen kan leda till att dessa priser begränsas.

Civilutskottet har utifrån motsvarande utgångspunkter inte funnit skäl till annat än att godta de överväganden som anförts till regeringsprotokollet och avstyrker motionsyrkandena.

Motion 2506 (s) yrkande 2 d innefattar förslaget att riksdagen begär en *utredning* beträffande problem med övervärden m. m. Motionärerna anför bl. a. att en prövning måste ske i ett vidare fördelningspolitiskt sammanhang där såväl effekten av skattesystem som den rådande bostadsfinansieringen vägs in. Utredningen föreslås även inkludera en utveckling av den kooperativa boendeformen i syfte att bemästra överprisproblemet och förhindra spekulation.

Frågorna om prishöjningen vid överlåtelse av bostadsrätter har belysts av bostadsrättskommittén. Vad motionärerna anförts kan inte anses ge tillräckliga skäl för att riksdagen skulle påkalla en utredning enligt motionsförslaget.

3.2.5 Ikraftträdande

Enligt regeringsförslagen skall den nya lagstiftningen träda i kraft den 1 juli 1982 medan det i motionerna 2506 (s) yrkande 1 d och 2507 (vpk) yrkande 3 föreslås att en lagstiftning skall träda i kraft den 1 januari 1983.

Lagutskottet har, efter en vägning mellan angelägenheten av att reformen genomförs och behovet av tid för förberedelser och genomförande, inte haft några erinringar mot regeringens förslag i denna del.

Civilutskottet ansluter sig till lagutskottets överväganden.

3.3 Finansiering av bostadsrättsförvärv (prop. 2.6.2)

Regeringen föreslår riksdagen att godkänna att lån av statsmedel efter behovsprövning får ges för förvärv av bostadsrätt på de villkor som bostadsministern förordat. De närmare villkoren och grunderna för behovsprövningen anges i propositionen (s. 66—69). Medel för långivningen föreslås tas från anslaget Lån till bostadsbyggande.

Förslaget har inte mött invändning i någon motion. Utskottet tillstyrker regeringens förslag.

3.4 Hemställan

Utskottet hemställer

1. beträffande *inriktningen på upplåtelseformer* att riksdagen avslår motion 1981/82:2067 yrkande 2,
2. beträffande *en lagstiftning för att främja övergång från hyresrätt till bostadsrätt m. m.* att riksdagen med bifall till regeringens förslag och med avslag på motion 1981/82:2507 yrkande 1 antar — i de delar som inte behandlas under 3—8 nedan — de vid propositionen fogade förslagen till
 - a. lag om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt,
 - b. lag om ändring i bostadsrättslagen (1971:479) såvitt avser följdändringar till förslaget under a, nämligen 9 a, 51 a och 52 §§ samt ingressen i anknytande del,
 - c. lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
 - d. lag om ändring i lagen (1974:1082) om bostadsdomstol,
 - e. lag om ändring i lagen (1947:523) om kommunala åtgärder till bostadsförsörjningens främjande m. m.,
 - f. lag om ändring i jordabalken,
3. beträffande *vidgad kommunal förköpsrätt m. m.* att riksdagen avslår motionerna 1981/82:2506 yrkandena 1 b, 2 b och 2 c samt 2507 yrkande 2 b i motsvarande del,
4. beträffande *uppföljning av vissa ombildningar* att riksdagen avslår motion 1981/82:2506 yrkande 2 a,

5. beträffande *undantag för vissa fastigheter* att riksdagen med avslag på motionerna 1981/82:2505 yrkandena 1 och 2 samt 2507 yrkande 2 a antar det vid propositionen fogade förslaget till lag om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt såvitt avser 2 §,
6. beträffande *krav på kvalificerad majoritet* att riksdagen med anledning av regeringens förslag och med bifall till motionerna 1981/82:2504 samt 2506 yrkande 1 a antar det vid propositionen fogade förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1971:479) såvitt avser 60 a § med tillägg av ett nytt sjätte stycke med följande lydelse:

I fråga om bostadsrättsföreningar som är anslutna till en rikskooperativ organisation gäller denna paragraf endast om fastighetsförvärvet sker enligt lagen (1982:000) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.
7. beträffande *prisföreskrifter och hembudsklausuler m. m.* att riksdagen
 - a. med avslag på motion 1981/82:2506 yrkande 1 c antar det vid propositionen fogade förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1971:479) såvitt avser 11 a §,
 - b. avslår motion 1981/82:2506 yrkande 2 d,
 - c. avslår motion 1981/82:2507 yrkande 2 b i vad det inte behandlats under 3 ovan,
8. beträffande *ikraftträdande* att riksdagen med avslag på motionerna 1981/82:2506 yrkande 1 d och 2507 yrkande 3 antar de vid propositionen fogade lagförslagen såvitt avser ikraftträdandebestämmelserna,
9. beträffande *lagförslagen i övrigt* att riksdagen antar de vid propositionen fogade lagförslagen i vad de inte behandlats ovan,
10. beträffande *lån av statsmedel för förvärv av bostadsrätt* att riksdagen godkänner vad som anförts i regeringsprotokollet.

Stockholm den 25 maj 1982

På civilutskottets vägnar
KJELL A. MATTSSON

Närvarande: Kjell A. Mattsson (c), Per Bergman (s), Rolf Dahlberg (m), Oskar Lindkvist (s), Kerstin Ekman (fp), Lars Henrikson (s), Knut Billing (m), Thure Jadestig (s), Sven Eric Åkerfeldt (c), Bertil Danielsson (m), Kerstin Andersson i Hjärtum (c), Magnus Persson (s), Per Olof Håkansson (s), Margareta Palmqvist (s) och Erling Bager (fp).

Reservationer

1. Inriktningen på upplåtelseformer

Per Bergman, Oskar Lindkvist, Lars Henrikson, Thure Jadestig, Magnus Persson, Per Olof Håkansson och Margareta Palmqvist (alla s) anser att den del av utskottets betänkande på s. 3 som börjar "Utskottet anser" och slutar "yrkande 2 avstyrks" bort lyda:

Förslaget i motion 2067 (m) yrkande 2 syftar till att riksdagen skulle ställa sig bakom principiella uttalanden om att den allmännyttiga hyresrätten skall avvecklas och ersättas med bostadsrätt och äganderätt. Förslaget är ett uttryck för tankegångar inom det moderata samlingspartiet som är helt oförenliga med den bostadssociala inriktning som tidigare hade ett mycket brett stöd i riksdagen. Det är helt otänkbart att riksdagen skulle ställa sig bakom principer som ytterst utgår från synen på bostaden som en handelsvara bland andra och från ett främlingskap för de principer om bostaden som en social rättighet som hävdats inte minst genom utbudet av bostäder med hyresrätt via de allmännyttiga bostadsföretagen. Utskottets självklara avstyrkan av motionsförslaget får ses som ett bestämt avståndstagande från motionärernas utgångspunkter.

2. Vidgad kommunal förköpsrätt

Per Bergman, Oskar Lindkvist, Lars Henrikson, Thure Jadestig, Magnus Persson, Per Olof Håkansson och Margareta Palmqvist (alla s) anser att

dels den del av utskottets betänkande på s. 4 som börjar "Civilutskottet anser" och slutar "faktisk betydelse" bort lyda:

Utskottet ansluter sig till de utgångspunkter för ett vidgat boendeinflytande som utvecklats i motion 2506 (s). Bland huvudpunkterna däri noteras principerna att inflytandet inte skall utgå från ägandet utan från boendet, att de allmännyttiga bostadsföretagens hyreshus inte skall försälas och att upplåtelsestrukturen i skilda områden skall anpassas till bostadssociala krav. Denna önskade ordning kan knappast åstadkommas på annat sätt än genom aktiv kommunal medverkan. Redan utifrån detta förhållande framstår ett system med vidgad kommunal förköpsrätt som ofrånkomligt. Läggs därtill att en sådan ordning ostridigt har flera fördelar även från praktisk synpunkt jämfört med hembudssystemet blir slutsatsen att de övergångar från hyresrätt till folkrörelsekooperativ bostadsrätt som kan vara önskvärda skall främjas med den kommunala förköpsrätten som hjälpmedel. Regeringen bör därför snarast lägga fram förslag om nödvändiga ändringar i förköpslagstiftningen m. m. Detta förslag bör självfallet samordnas med resultatet av pågående överväganden i övrigt och de

förslag om förköp för genomförande av detaljplaner m. m. som begärts i reservationer (s) till betänkande CU 1981/82:14. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

I de fall där kommun inte utnyttjar sin förköpsrätt och ett folkrörelsekooperativt företag inte är köpare kan det emellertid finnas behov av en hembudslagstiftning av i propositionen föreslagen typ. Utskottet har därför anledning att sakbehandla dessa förslag även om man bör utgå från att lagstiftningens tillämpningsområde begränsas genom kommunala förköp.

dels utskottet under 3 bort hemställa:

3. beträffande *vidgad kommunal förköpsrätt m. m.*

att riksdagen med anledning av motionerna 1981/82:2506 yrkandena 1 b, 2 b och 2 c samt 2507 yrkande 2 b i motsvarande del som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

3. Uppföljning av vissa ombildningar

Per Bergman, Oskar Lindkvist, Lars Henrikson, Thure Jadestig, Magnus Persson, Per Olof Håkansson och Margareta Palmqvist (alla s) anser att

dels den del av utskottets betänkande på s. 6 som börjar "Det finns" och slutar "privat bostadsrätt" bort lyda:

I de fall där privata hyreshus överlåts till bostadsrättsföreningar utanför HSB:s och Riksbyggens ram finns en risk att detta sker i syfte att uppnå kortsiktiga ekonomiska vinster och att de långsiktiga bostadssociala och ekonomiska intressena eftersätts. Denna risk i förening med hänsynen till de boendes ställning vid ombildningar utan stöd av den folkrörelsekooperativa erfarenheten motiverar att samhället skapar sig en bild av utvecklingen för att, om det blir nödvändigt, vidta korrigerande åtgärder. Utskottet tillstyrker därför förslaget i motion 2506 (s) yrkande 2 a om en särskild uppföljning av sådana överlåtelser under ett år.

dels utskottet under 4 bort hemställa:

4. beträffande *uppföljning av vissa ombildningar* att riksdagen med bifall till motion 1981/82:2506 yrkande 2 a som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

4. Undantag för fastigheter med färre än fem lägenheter

Rolf Dahlberg, Knut Billing och Bertil Danielsson (alla m) anser att

dels den del av utskottets betänkande på s. 5 som lyder "Civilutskottet ansluter sig till lagutskottets bedömning och avstyrker motionsförslaget." bort lyda:

Utskottet delar motionärernas mening att den föreslagna rätten till fastighetsförvärv bör gälla även fastigheter med tre eller fyra lägenheter. Som lagutskottet påpekat måste dock även bestämmelserna i bostadsrättslagen om lägsta antal medlemmar i bostadsrättsförening ändras för att förslaget i motion 2505 (m) yrkande 1 skall få praktisk betydelse. Enligt civilutskottets mening bör riksdagen begära ett förslag till ändring i bostadsrättslagen och till ändring i 2 § i den nu föreslagna förvärvslagen enligt motionärernas intentioner.

dels utskottet under 5 bort hemställa:

5. beträffande *undantag för vissa fastigheter* att riksdagen
 - a. med avslag på motionerna 1981/82:2505 yrkande 1 i motsvarande del och yrkande 2 samt 2507 yrkande 2 a antar det vid propositionen fogade förslaget till lag om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt såvitt avser 2 §,
 - b. med anledning av motion 1981/82:2505 yrkande 1 i vad det inte behandlats under a som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört om ett nytt förslag till ändrad lydelse av nämnda lagrum samt till ändring i bostadsrättslagen (1971:479).

5. *Undantag för hus som tillhör allmännyttiga bostadsföretag*

Per Bergman, Oskar Lindkvist, Lars Henrikson, Thure Jadestig, Magnus Persson, Per Olof Håkansson och Margareta Palmqvist (alla s) anser att den del av utskottets betänkande på s. 5 som börjar "Utskottet delar" och slutar "motionsyrkandet avstyrks" bort lyda:

En huvudprincip bör vara att boendeinflytandet inom de allmännyttiga bostadsföretagen skall utvecklas utan anknytning till ett direkt eller indirekt ägande. Det finns därmed inga motiv att tillgripa utförsäljningar inom den allmännyttiga sektorn för att främja inflytandet. Med denna utgångspunkt är förslaget i motion 2507 (vpk) yrkande 2 a tillgodosett utan någon ändring i lagförslaget.

6. *Krav på kvalificerad majoritet*

Rolf Dahlberg (m), Kerstin Ekman (fp), Knut Billing (m), Bertil Danielsson (m) och Erling Bager (fp) anser att

dels den del av utskottets betänkande på s. 6 som börjar "Kravet på" och slutar "ovan förordats" bort lyda:

Utskottet vill stryka under den allmänna utgångspunkten bakom regeringsförslaget att ombildning till bostadsrätt bör ske på de boendes villkor och att det är de boendes intressen, önskemål och synpunkter som bör tillgodoses. Det är mot denna bakgrund svårt att försvara att vissa bostads-

rättsföreningar skulle särbehandlas när det gäller beslut att förvärva en hyresfastighet för ombildning till bostadsrätt. De rikskooperativa organisationerna har även enligt regeringsförslaget en viktig roll när det gäller att initiera ombildningar som är väl förankrade hos de boende. Föreningar inom dessa organisationer bör dock inte ha en särställning genom att undantas från kravet på att ombildningen skall stödjas av en kvalificerad majoritet av hyresgästerna. Utskottet tillstyrker att riksdagen antar regeringsförslaget till en ny 60 a § i bostadsrättslagen och avstyrker därmed motionerna 2504 (c) och 2506 (s) yrkande 1 a.

dels utskottet under 6 bort hemställa:

6. beträffande *krav på kvalificerad majoritet* att riksdagen med bifall till regeringens förslag och med avslag på motionerna 1981/82:2504 samt 2506 yrkande 1 a antar det vid propositionen fogade förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1971:479) såvitt avser 60 a §,

7. *Prisföreskrifter och hembudsklausuler m. m.*

Per Bergman, Oskar Lindkvist, Lars Henrikson, Thure Jadestig, Magnus Persson, Per Olof Håkansson och Margareta Palmqvist (alla s) anser att

dels den del av utskottets betänkande på s.7 som börjar "Civilutskottet har" och slutar "avstyrker motionsyrkandena" bort lyda:

Som utvecklats i motion 2506 (s) bör bostadsrättsföreningar i sina stadgar kunna föra in, utöver praktiskt verksamma prisföreskrifter, även s. k. hembudsklausuler som skall ge föreningen, rikskooperativ organisation eller kommun rätt att lösa bostadsrätten.

Utskottet vill betona att det förhållandet att det lokalt förekommer en acceptabel prisutveckling av bostadsrätter inte kan utgöra skäl att avstå från försök att hejda de avarter som förekommer i andra områden. En första slutsats därav blir att riksdagen inte bör anta 11 a § i förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen och därmed hindra stadgeändringar av typ Värmdömodellen eller liknande som i praktiken kan innebära en hembudsskyldighet. De folkrörelsekooperativa företagens försök att hindra en osund prisutveckling bör i stället uppmuntras och följas upp genom överväganden även inom regeringen och senare förslag till riksdagen.

dels den del av utskottets betänkande på s. 7 som börjar "Frågorna om" och slutar "enligt motionsförslaget" bort lyda:

Problemet med överpriser på bostadsrätter bör övervägas i ett vidare fördelningspolitiskt sammanhang på sätt som förordas i motion 2506 (s). Yrkande 2 d i denna motion tillstyrks. Därmed tillgodoses även syftet med motion 2507 (vpk) yrkande 2 b i motsvarande del.

dels utskottet under 7 bort hemställa:

7. beträffande *prisföreskrifter och hembudsklausuler m. m.* att riksdagen

a. med bifall till motion 1981/82:2506 yrkande 1 c inte antar det vid propositionen fogade förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1971:479) såvitt avser 11 a § och motsvarande del av ingressen,

b. med bifall till motion 1981/82:2506 yrkande 2 d och med anledning av motion 2507 yrkande 2 b i vad det inte behandlats under 3 ovan som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

8. *Ikraftträdande*

Per Bergman, Oskar Lindkvist, Lars Henrikson, Thure Jadestig, Magnus Persson, Per Olof Håkansson och Margareta Palmqvist (alla s) anser att

dels den del av utskottets betänkande på s. 8 som lyder "Civilutskottet ansluter sig till lagutskottets överväganden." bort lyda:

Civilutskottet ansluter sig till de överväganden i ämnet som förts fram i avvikande mening (s) till lagutskottets yttrande och som utmynnar i att den nya lagstiftningen, enligt förslag i motionerna 2506 (s) och 2507 (vpk) skall träda i kraft först den 1 januari 1983.

dels utskottet under 8 bort hemställa:

8. beträffande *ikraftträdande* att riksdagen med avslag på regeringens förslag och med bifall till motionerna 1981/82:2506 yrkande 1 d och 2507 yrkande 3 antar ikraftträdandebestämmelser till de framlagda lagförslagen med följande lydelse:

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1983.

Särskilt yttrande

Per Bergman, Oskar Lindkvist, Lars Henrikson, Thure Jadestig, Magnus Persson, Per Olof Håkansson och Margareta Palmqvist (alla s) anför

Grunderna för förslagen m. m.

Den socialdemokratiska partimotionen 2506 utgår från att en av de grundläggande utgångspunkterna för bostadspolitiken är att slå vakt om den allmännyttiga hyresrätten och den folkrorelsekooperativa bostadsrätten inom ramen för HSB och Riksbyggen. Detta skall hävdas samtidigt

som man motverkar ombildning av privat hyresrätt till privat bostadsrätt när det sker i spekulativt syfte och utifrån motiv som eljest används för att motivera ett oacceptabelt system med ägarlägenheter.

En annan utgångspunkt är att det är boendet och inte ägandet som skall utgöra grunden för ett vidgat boendeinflytande. Att brukaren av en bostad skall kunna utöva ett reellt inflytande utan att direkt eller indirekt behöva träda in som delägare i fastigheten är en från bostadssocial synpunkt nödvändig förutsättning för en vidgad boendedemokrati.

Ändringar av upplåtelseformerna beträffande privatägda hyreshus bör ske där det är motiverat utifrån bostadssociala bedömningar — bedömningar som i första hand ankommer på kommunen. Det är mot denna bakgrund naturligt att utnyttja en kommunal förköpsrätt som medel i dessa strävanden. I de kommunala bedömningarna skall hänsyn tas till de boendes bedömningar av sina intressen.

De allmännyttiga bostadsföretagen har tillskapats för att tjäna ett viktigt bostadssocialt syfte som inte kan frångås. Det finns därför inga skäl för att omvandla dessa företag till bostadsrättsföreningar.

Intresset hos privata ägare till hyreshus att medverka till ett vidgat boendeinflytande grundat på boendet och inte på ägandet har varit svalt. Det bör bli en huvuduppgift att söka främja utvecklingen av ett sådant inflytande.

Lagutskottets yttrande

1981/82:4 y

över proposition 1981/82:169 med förslag till åtgärder för att främja övergång från hyresrätt till bostadsrätt m. m. jämte motioner

Till civilutskottet

Civilutskottet har beslutat bereda lagutskottet tillfälle att yttra sig över proposition 1981/82:169 med förslag till åtgärder för att främja övergång från hyresrätt till bostadsrätt m. m. jämte motioner.

I propositionen föreslås att riksdagen skall anta ett i propositionen framlagt förslag till lag om rätt till fastighetsförvärv vid ombildning till bostadsrätt. Om hyresgästerna i en fastighet har bildat en bostadsrättsförening och gjort en s. k intresseanmälan hos inskrivningsmyndigheten, blir enligt den nya lagen fastighetsägaren, när han vill sälja fastigheten, skyldig att först erbjuda hyresgästerna att köpa den.

I propositionen föreslås också flera ändringar i bostadsrättslagen som syftar till att stärka hyresgästernas ställning och inflytande vid ombildning till bostadsrätt. Enligt en särskild regel skall hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna ha fattat beslut om fastighetsförvärvet på en föreningsstämma för att en ombildning skall få ske. Det är alltså i fortsättningen hyresgästerna själva som skall besluta om en övergång från hyresrätt till bostadsrätt. Den ekonomiska planen för en bostadsrättsförening skall vid ombildning alltid finnas som underlag för hyresgästernas beslut om ett fastighetsförvärv. Även vissa andra förslag läggs fram i propositionen, bl. a. om rätt för hyresgästerna till medlemskap i bostadsrättsföreningen.

I propositionen föreslås även en särskild bestämmelse i bostadsrättslagen om att avtal om överlåtelse av bostadsrätt alltid skall vara skriftliga. Om köpeskillingen inte är korrekt angiven i avtalet är detta ogiltigt. Något förslag om hembudsskyldighet till kommunen eller någon annan vid överlåtelse av bostadsrätt läggs inte fram i propositionen. Huvudregeln skall fortfarande vara att en bostadsrätt skall kunna överlätas fritt.

Slutligen läggs i propositionen fram förslag som bl. a. rör finansieringsfrågorna.

Lagstiftningen föreslås träda i kraft den 1 juli 1982.

Till grund för förslagen ligger betänkandet (SOU 1981:74) Från hyresrätt till bostadsrätt, som avlämnats av 1978 års bostadsrättskommitté.

Med anledning av propositionen har väckts fyra motioner, nämligen 1981/82:2504 av Arne Flansson (c), 1981/82:2505 av Göte Jonsson m. fl. (m), 1981/82:2506 av Olof Palme m. fl. (s) och 1981/82:2507 av Lars Werner m. fl. (vpk).

Till lagutskottet har från regeringskansliet överlämnats ett remissyttrande över kommittébetänkandet från Värmdö kommun, vilket inkommit så sent att det inte kunnat beaktas under arbetet med propositionen.

Lagutskottet har beslutat att avge yttrande över den nya lagen om rätt till fastighetsförvärv och ändringarna i bostadsrättslagen samt över motionerna 2505, 2506, såvitt avser yrkandena 1 b—d, 2 a och 2 b, samt 2507 såvitt avser yrkande 2 b delvis och 3. Sedan beslutet fattats har till utskottet inkommit en skrivelse från Sveriges fastighetsägareförbund, vilken ställts till lag- och civilutskotten.

Lagutskottet får anföra följande.

Lagstiftningens tillämpningsområde

I propositionen föreslås att både de som hyr bostadslägenheter och de som hyr lokaler skall få rätt att före andra förvärva hyresfastigheten. Undantag görs dock för fastigheter med färre än fem lägenheter.

I motion 2505 (m) yrkas att endast hyresfastigheter med färre än tre lägenheter skall undantas (yrkande 1). Vidare yrkas att den nya lagstiftningen inte skall bli tillämplig på lokalhyresfastigheter, dvs. fastigheter i vilka mindre än 15 % av den totala lägenhetsytan kan hänföras till bostäder (yrkande 2). Motionärerna framhåller att det under vissa perioder byggts många trefamiljshus och att det är önskvärt att lägenheter i sådana fastigheter kan ombildas till bostadsrätt. Vad gäller lokalhyresgästerna anser motionärerna att det inte föreligger några sådana bostadspolitiska och bostadssociala skäl som motiverar att fastighetsägarens rätt att förfoga över fastigheten inskränks genom en förköpsrätt. Vidare påpekas att det inte är försvarligt att vissa rörelseidkare och lokal innehavare skall kunna samverka i bostadsrättsformen och därigenom få favörer på grund av de förmånliga skatteregler som gäller för bostadsrättsföreningar.

Vad först angår motionärernas önskemål om att också hyresfastigheter med tre eller fyra lägenheter skall omfattas av lagstiftningen vill lagutskottet erinra om att det enligt 43 § bostadsrättslagen för registrering av en bostadsrättsförening krävs att föreningen har minst fem medlemmar. Av 65 § följer vidare att en bostadsrättsförening kan tvingas träda i likvidation om antalet medlemmar eller bostadsrättshavare gått ned under fem. Bestämmelserna om lägsta antalet medlemmar har motiverats av bostadsrättsföreningarnas kooperativa karaktär. Enligt lagutskottets mening torde en utvidgning av tillämpningsområdet för den nu föreslagna lagstiftningen i enlighet med motionärernas önskemål inte få någon praktisk betydelse om inte samtidigt också kravet på minimiantalet medlemmar i en bostadsrättsförening sänks. En sådan ändring i bostadsrättslagen är lagutskottet inte berett att förorda. Lagutskottet föreslår därför att motion 2505 yrkande 1 avslås.

Vad häfter gäller lokalhyresfastigheter vill lagutskottet framhålla att

hyrorna för lokaler särskilt i storstadsområdena stigit kraftigt under senare år vilket medfört allvarliga ekonomiska problem för många näringsidkare. Om lokalhyresgäster får möjlighet att gå samman i en bostadsrättsförening och förvärva fastigheten kan enligt lagutskottets mening detta bidra till en lösning av problemen. Utskottet anser således att det finns starka skäl för att också hyreshus som huvudsakligen innehåller lokaler bör omfattas av lagstiftningen. Med anledning av motionärernas påstående om de skattemässiga fördelarna, som kan uppkomma för rörelseidkare och lokal innehavare, vill utskottet tillägga att de gynnsammare skatteregler som gäller för bostadsrättsföreningar och bostadsrättsinnehavare endast avser fall då minst 60 % av taxeringsvärdet på föreningens fastighet belöper på bostadslägenheter som upplåtits till medlemmarna. För bostadsrättsfastigheter som huvudsakligen består av lokaler gäller samma regler som för andra fastigheter.

Med hänvisning till det anförda förordar lagutskottet att civilutskottet avstyrker bifall även till yrkande 2 i motion 2505.

Hembudsskyldigheten

Som ovan berörts innebär förslagen i propositionen att hyresgäster som är intresserade av att förvärva fastigheten för ombildning till bostadsrätt får rätt att genom en bostadsrättsförening göra en s. k. intresseanmälan till inskrivningsmyndigheten. Har en intresseanmälan skett får fastighetsägaren inte överlåta fastigheten genom köp eller byte utan att bostadsrättsföreningen erbjudits att förvärva fastigheten (hembud). För att en intresseanmälan skall få ske och ett hembud antas krävs att minst två tredjedelar av hyresgästerna är ense om saken.

I motion 2506 (s) kritiserar den förslagna ordningen. Bl. a. framhålls att den är administrativt komplicerad och utgör ett hinder för de bostadspolitiska strävandena. Motionärerna anser att systemet med intresseanmälan och hembud bör ersättas med en utvidgning av den kommunala förköpsrätten. Om de boende i en fastighet som berörs av förköpsrätten anmäler sitt intresse för att i folkrörelsekooperativ form ta över fastigheten skall enligt motionärerna kommunen, om den finner det bostadssocialt motiverat, medverka till detta. Genom denna möjlighet till förköp kommer tiden för fastighetsförvärv att väsentligt kunna förkortas. Hyresgästerna får samtidigt bättre tid och möjlighet att diskutera ombildningen och eventuella förändringar i fastigheten med den expertis som de folkrörelsekooperativa organisationerna förfogar över. Motionärerna anser att de boende också får större ekonomisk trygghet i samband med ombildningen, genom att kommunerna noggrant kan granska fastigheten från såväl teknisk som ekonomisk synpunkt.

För att ytterligare stärka de boendes framtida ställning gentemot privata fastighetsägare vid ombildning av privatägd hyresfastighet till privat bo-

stadsrättsfastighet föreslår motionärerna att dessa ombildningar under ett års tid efter lagens ikraftträdande följs upp av bostadsstyrelsen. Därvid bör belysas såväl de ekonomiska förutsättningarna vid ombildningen som fastighetens kondition inte minst vad beträffar eftersatt underhåll. Även andrahandsförsäljningar av de nybildade bostadsrätterna bör ingå i uppföljningen. Med utgångspunkt i de på så sätt vunna erfarenheterna bör regeringen till riksdagen återkomma med förslag om eventuella justeringar i lagstiftningen i syfte att trygga de boendes rätt vid övergång till privat bostadsrätt.

Motionärerna yrkar att den generella hembudsskyldigheten ersätts med en utvidgad kommunal förköpsrätt (yrkande 1 b). Vidare yrkas att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförs om dels kommunal medverkan till vissa folkrörelsekooperativa bostadsrättsföreningar m. fl. (yrkande 2 b), dels en uppföljning av vissa ombildningar och därav föranledda förslag (yrkande 2 a).

Som framhålls av föredragande statsrådet skulle en utvidgning av den kommunala förköpsrätten i stället för den i propositionen valda lösningen kunna ha flera fördelar från praktisk synpunkt. Ett genomförande av motionärernas förslag skulle emellertid medföra att en ombildning till bostadsrätt blir beroende av politiska beslut. I likhet med föredragande statsrådet anser lagutskottet att detta inte är önskvärt. Även av andra skäl är en hembudsskyldighet att föredra framför en kommunal förköpsrätt. Lagutskottet vill bl. a. framhålla att den i propositionen föreslagna ordningen med intresseanmälan och hembud rent allmänt sett är ägnad att i högre grad än motionärernas förslag stimulera hyresgäster till att ta initiativ och engagera sig i en ombildning och därigenom medföra en ökad övergång från hyresrätt till bostadsrätt. Om hyresgästerna genom en bostadsrättsförening får möjlighet att före andra förvärva fastigheten uppnås också den positiva effekten att fastighetsägarna i större utsträckning än vid en kommunal förköpsrätt får intresse av att ta upp förhandlingar med hyresgästerna om en försäljning. Som framhålls i propositionen torde det inte komma att bli särskilt vanligt att reglerna i den nya lagstiftningen behöver tillämpas fullt ut. I stället kan man räkna med att frivilliga uppgörelser blir det vanliga.

Med hänvisning till det anförda föreslår lagutskottet att civilutskottet avstyrker bifall till yrkandena 1 b och 2 b i motion 2056.

Vad angår motionärernas önskemål om en uppföljning av vissa ombildningar anser lagutskottet att det med hänsyn till lagstiftningens betydelse kan förutsättas att regeringen följer tillämpningen och tar de initiativ som kan bli erforderliga om de boendes intressen visar sig inte bli tillgodosedda. Också yrkande 2 a i motionen bör därför avstyrkas.

Prisföreskrifter vid överlåtelse av bostadsrätt m. m.

Enligt bostadsrättslagen får en förening f. n. i sina stadgar ta in föreskrif-

ter om att ersättningen vid en överlåtelse av bostadsrätten skall beräknas efter vissa särskilt angivna grunder. Om prisföreskriften inte följs kan styrelsen vägra den nya bostadsrättshavaren medlemskap i föreningen. I stadgarna kan vidare föreskrivas särskilda villkor för medlemskap i föreningen, exempelvis att vederbörande tillhör viss sammanslutning.

Under senare år har de rikskooperativa bostadsrättsorganisationerna på olika sätt försökt att komma till rätta med det problem som de höga överlåtelsepriserna på bostadsrätter utgör. Ett känt exempel härför är den s. k. Värmdömodellen som bl. a. innebär att ett villkor för medlemskap enligt stadgarna är att bostaden har anvisats av kommunen. Stadgarna i Värmdömodellen innehåller också prisföreskrifter.

Bostadsrättskommittén föreslog i sitt betänkande att en bostadsrättsförening i sina stadgar förutom prisföreskrifter också skulle kunna införa en s. k. hembudsklausul. Efter hembud till bostadsrättsföreningen före en överlåtelse skulle föreningen, rikskooperativa organisationer, allmännyttiga bostadsföretag eller kommunen kunna lösa bostadsrätten. Länsbostadsnämnden skulle enligt betänkandet i vissa fall efter kommunens yttrande som villkor för bostadslån kunna kräva att prisföreskrifter och hembudsklausul tas in i bostadsrättsföreningens stadgar under fem år.

I propositionen tar föredragande statsrådet avstånd från förslagen. Enligt propositionen bör huvudregeln alltså vara att en bostadsrätt kan överlåtas fritt. En bestämmelse föreslås bli införd i bostadsrättslagen som medför att sådana villkor som i praktiken innebär en hembudsskyldighet för bostadsrättsinnehavaren förhindras.

I motion 2506 (s) framhålls att de höga priser som tas vid överlåtelser av bostadsrätter särskilt i större tätorter utgör ett allvarligt problem som måste lösas. Motionärerna anser att bostadsrättskommitténs förslag om hembudsskyldighet vid överlåtelse av bostadsrätt bör prövas. Motionärerna yrkar att en bostadsrättsförening skall ges möjlighet att i sina stadgar ta in föreskrifter om hembud (yrkande 1 c).

I motion 2507 (vpk) yrkas (yrkande 2 b delvis) att regeringen skall förelägga riksdagen förslag om en effektiv priskontroll och hembudsskyldighet vid överlåtelse av bostadsrätt.

I likhet med motionärerna anser lagutskottet att prisutvecklingen när det gäller bostadsrätter i vissa tätorter är oroande och att det är angeläget att problemen med höga överlåtelsevärden blir lösta. Som närmare redovisas i propositionen (s. 57—61) finns det emellertid flera olägenheter och nackdelar med en sådan lösning som föreslagits av bostadsrättskommittén och motionärerna. Lagutskottet vill särskilt understryka att bostadsrätten som upplåtelseform i avsevärd mån påverkas negativt om en bostadsrättsförening får möjlighet att införa klausuler om hembudsskyldighet eller därmed jämförbara föreskrifter. Enligt gällande regler kan bostadsrättsföreningen pröva frågan om medlemskap men har i princip inga befogenheter när det gäller själva överlåtelsen av bostadsrätten. Rätten till fri

överlåtelse hänger samman med att bostadsrättshavaren inte kan gå ur föreningen och begära ersättning för bostadsrätten hos denna. Endast genom en överlåtelse av bostadsrätten till någon annan än föreningen kan bostadsrättshavaren därför få ersättning för vad han eller hon en gång betalat för bostadsrätten. Som föredragande statsrådet framhåller skulle införandet av en hembudsskyldighet för bostadsrättshavaren utgöra en betydande inskränkning i den fria överlåtelseätten varpå hela bostadsrättsinstitutet vilar. Enligt lagutskottets mening måste starka skäl finnas för varje inskränkning i denna rätt. Sådana skäl kan inte anses föreligga.

Lagutskottet kan således inte ställa sig bakom motionärernas förslag. De problem med höga överlåtelsevärden på bostadsrätter som kan finnas får därför lösas på annat sätt. Som lagutskottet framhållit då frågan om överpriser på fastighetsmarknaden tidigare behandlats kan exempelvis en skärpning av realisationsvinstbeskattningen leda till att överlåtelsevärdena begränsas. Förslag om en sådan skärpning av skattereglerna vid överlåtelse av bostadsrätter har nyligen framlagts av kapitalvinstkommittén i delbetänkandet (Ds B 1982:6) Reavinst på bostadsrätter. Utskottet vill också peka på att frågan om övervärden på bostadsrätter enligt inhämtade upplysningar tagits upp av fritidsboendekommittén som beräknar slutföra sitt uppdrag i år.

På grund av det anförda anser lagutskottet att förslaget i propositionen bör genomföras och att motionerna 2506 och 2507 i motsvarande delar bör avslås.

Ikraftträdande m. m.

I motionerna 2506 (s) och 2507 (vpk) yrkas att den nya lagstiftningen skall träda i kraft den 1 januari 1983 i stället för som föreslås i propositionen den 1 juli 1982 (yrkande 1 d i motion 2506 och yrkande 3 i motion 2507). Som skäl för yrkandet anføres i motion 2506 bl. a. att lagstiftningen ställer krav på nya rutiner särskilt hos kommunerna, att författningstexten bör föreligga i god tid före ikraftträdandet och att det krävs informationsinsatser.

Som lagutskottet framhållit i andra sammanhang måste tidpunkten när en lagstiftning skall träda i kraft bestämmas efter en avvägning mellan å ena sidan intresset av att en angelägen reform genomförs så snart som möjligt och å andra sidan hänsynen till att vederbörande myndigheter får tillräcklig tid på sig att förbereda och informera om reformen.

Enligt utskottets mening torde den nu aktuella reformen i initialskedet endast beröra inskrivningsmyndigheterna. Något nämnvärt förberedelsearbete vid dessa myndigheter torde inte krävas. Arbetet vid andra myndigheter samt i kommuner och organisationer torde först efter en övergångsperiod komma att påverkas. Vid dessa kan således förberedelseåtgärderna

vidtas efter ikraftträdandet. Inte heller när det gäller informationen om de nya reglerna torde det vara nödvändigt att arbetet avslutas före ikraftträdandetidpunkten. I sammanhanget vill utskottet emellertid stryka under vikten av att den erforderliga informationen till allmänheten snarast möjligt kommer till stånd.

Med hänsyn till det anförda och till de nya reglernas betydelse har lagutskottet inte några erinringar mot den i propositionen föreslagna ikraftträdandetidpunkten. Utskottet föreslår därför att motionerna 2506 och 2507 i denna del avslås.

Utöver det anförda föranleder propositionen inte några uttalanden från lagutskottets sida.

Stockholm den 6 maj 1982

På lagutskottets vägnar
LENNART ANDERSSON

Närvarande: Lennart Andersson (s), Bernt Ekinge (fp), Ivan Svanström (c), Stig Olsson (s), Arne Andersson i Gamleby (s), Martin Olsson (c), Ingemar Konradsson (s), Olle Aulin (m), Owe Andréasson (s), Marianne Karlsson (c), Bengt Silfverstrand (s) *, Margot Håkansson (fp), Margareta Gard (m), Stina Andersson (c) * och Ingrid Segerström (s).

Avvikande mening

Lennart Andersson, Stig Olsson, Arne Andersson i Gamleby, Ingemar Konradsson, Owe Andréasson, Bengt Silfverstrand och Ingrid Segerström (samtliga s) anser

dels att den del av utskottets yttrande på s.19 som börjar med "Som framhålls" och slutar med "därför avstyrkas" bort ha följande lydelse:

I likhet med motionärerna anser lagutskottet att en utvidgning av den kommunala förköpsrätten är lämpligare än införandet av ett system med hembud till en bostadsrättsförening. Skälen för en kommunal förköpsrätt har redovisats i motionen, vartill lagutskottet hänvisar. Utskottet vill särskilt framhålla att kommunal medverkan vid en ombildning ger de boende en större trygghet och är ägnad att förebygga att hyresgästerna drabbas av förluster på grund av fastighetens skick och andra omständigheter. Det finns också anledning att erinra om att enligt lagrådet vissa vanskligheter från juridisk teknisk synpunkt är förbundna med den föreslagna reformen.

Med hänvisning till det anförda förordar lagutskottet att reglerna om hembud och därmed sammanhängande bestämmelser ersätts med en utvidgad kommunal förköpsrätt i enlighet med motionärernas önskemål.

* Ej närvarande vid yttrandets justering.

Med hänsyn till att ikraftträdandetidpunkten för den nya lagstiftningen — som utskottet senare kommer att förorda — bör senareläggas anser utskottet att regeringen bör utarbeta förslag till de erforderliga ändringarna i förköpslagen och utan dröjsmål framlägga dem för riksdagen så att förslagen kan behandlas före årsskiftet 1982-1983.

Som motionärerna framhåller bör — om de boende i en fastighet som berörs av förköpsrätten anmäler sitt intresse att i folkrörelsekooperativ form ta över fastigheten — kommunen medverka till ett sådant övertagande.

Vad som sålunda anförts med anledning av motion 2506 yrkandena 1 b och 2 b bör ges regeringen till känna.

I likhet med motionärerna anser lagutskottet att en uppföljning bör ske av vissa ombildningar. Uppföljningen skall syfta till att belysa såväl de boendes ställning i förhållande till privata fastighetsägare som de ekonomiska förutsättningarna vid ombildningarna och andra omständigheter, bl. a. fastigheternas skick. Även andrahandsförsäljningar av de nybildade bostadsrätterna bör omfattas av uppföljningen. I den mån uppföljningen resulterar i att de boendes ställning behöver förbättras bör regeringen framlägga förslag till erforderliga ändringar av lagstiftningen. Det anförda bör riksdagen med bifall till motion 2506 yrkande 2 a som sin mening ge regeringen till känna.

dels att den del av utskottets yttrande som börjar på s.20 med "I likhet" och slutar på s. 21 med "bör avslås" bort ha följande lydelse:

I likhet med motionärerna anser lagutskottet att prisutvecklingen när det gäller bostadsrätter i vissa tätorter är oroande och att det är angeläget att problemen med höga överlåtelsevärden blir lösta. Enligt utskottets mening torde det i och för sig krävas mera vittgående åtgärder än som föreslagits av bostadsrättskommittén om problemen skall kunna lösas. Under nu rådande förhållanden får emellertid de initiativ som tagits av de rikskooperativa organisationerna i syfte att dämpa prisutvecklingen anses lovvärda. Enligt lagutskottets mening bör i avvaktan på en övergripande utredning om åtgärder mot övervärden på bostadsrätter m. m. de av bostadsrättskommittén föreslagna åtgärderna prövas. I samband härmed bör också olika former av återköpsgaranti kunna aktualiseras. Utskottet förordar således att en ändring av bostadsrättslagen sker i enlighet med vad kommittén föreslagit och att förslaget i propositionen i motsvarande del avslås. Genomförs utskottets förslag tillgodoses motion 2506 yrkande 1 c helt och motion 2507 yrkande 2 b delvis i väsentlig mån.

dels ock att den del av utskottets yttrande som börjar på s.21 med "Enligt utskottets" och slutar på s.22 med "del avslås" bort ha följande lydelse:

Enligt utskottets mening kommer den nya lagstiftningen att kräva ett inte obetydligt förberedelsearbete hos vissa myndigheter samt i kommunerna. Utskottet vill vidare peka på betydelsen av att en bred information

om de nya reglerna ges de boende i samband med ikraftträdandet. Redan av dessa skäl anser lagutskottet i likhet med motionärerna att ikraftträdandetidpunkten måste senareläggas. Härtill kommer att lagstiftningsärendet inte torde kunna behandlas i kammaren förrän i början av juni och att författningarna inte torde kunna ges ut i Svensk författningssamling förrän i slutet av juni 1982. En så kort tidsrymd mellan utgivandet av författningarna och ikraftträdandetidpunkten är inte godtagbar. Utskottet föreslår därför att den nya lagstiftningen skall träda i kraft först den 1 januari 1983. Motionerna 2506 och 2507 i denna del bör således tillstyrkas av civilutskottet.