

Civilutskottets betänkande

1982/83: 31

om ändrade regler om förvärv av hyresfastigheter m. m. (prop. 1982/83:153)

1 Propositionen

I proposition 1982/83: 153 (justitiedepartementet) har regeringen föreslagit riksdagen att anta vid propositionen följande förslag till

1. lag om ändring i lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.,
2. lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
3. lag om ändring i bostadsrättslagen (1971:479),
4. lag om ändring i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

2 Motionerna m. m.

I detta sammanhang behandlar utskottet

dels de under allmänna motionstiden väckta motionerna 1982/83:

216 av Lars-Erik Lövdén och Kurt Ove Johansson (båda s) vari hemställs

1. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts om lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt,

2. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts om prisföreskrifter och hembudsklausuler för bostadsrätter,

266 av Lars-Erik Lövdén och Kurt Ove Johansson (båda s) vari hemställs att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts om åtgärder mot olämpliga fastighetsförvaltare och spekulation med hyresfastigheter,

2093 av Monica Andersson m. fl. (s) vari hemställs

1. att riksdagen hos regeringen anhåller om en översyn av de regler i gällande lagstiftning på bostadspolitikens område som försvårar en demokratisering av hyresboendet,

2. att riksdagen hos regeringen anhåller att åtgärder vidtas i syfte att stimulera försöksverksamhet som syftar till en demokratisering av hyres-

boendet där hyresgästerna i samverkan med de fastighetsanställda kan påverka bostadsföretagens drifekonomi och lokalt besluta om förvaltning, underhåll och utformning av bostadsmiljön, dvs. självförvaltning i olika former,

2096 av Tore Claeson m. fl. (vpk) vari hemställs att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna att förslag bör föreläggas riksdagen om sådana ändringar i lagarna om tillstånd till förvärv och förvaltning av hyresfastighet m. m. som medför en bostadssocialt striktare tillämpning och lägger avgörande vikt vid hyresgästernas intressen,

2183 av Kerstin Ekman och Olle Grahn (båda fp) vari hemställs att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförs angående 11 a § i bostadsrättslagen,

dels de med anledning av propositionen väckta motionerna 1982/83:

2349 av Ulf Adelsohn m. fl. (m) vari hemställs att riksdagen avslår proposition 1982/83: 153,

2350 av Kerstin Ekman (fp) och Kjell Mattsson (c) vari hemställs

1. att riksdagen beslutar avslå i propositionen redovisat förslag till ändring i 4 § lag om ändring i lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. med följdändringar,

2. att riksdagen hos regeringen begär förslag till ny lydelse och motiv utifrån den grundprincip som redovisats i motionen,

2351 av Kurt Hugosson och Monica Andersson (båda s) vari hemställs att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om förvärvsavgift och fastighetsägarregister,

2352 av Kjell Mattsson m. fl. (c, fp) vari hemställs

1. att 2 § i lagen om förvärv av hyresfastighet erhåller lydelse i enlighet med motionens förslag,

2. att ändringen i bostadsrättslagen, benämnd 60 a §, avslås,

3. att avslå förslaget till ändring av 2 § i lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

Företrädare för Stockholms kommun och för Sveriges bostadsrättsförningars centralorganisation har inför utskottet lämnat synpunkter i ärendet.

3 Utskottet

3.1 Inledning

Lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. (tillståndslagen) har till syfte att förebygga spekulation i hyresfastigheter och att hindra att hyresfastigheter förvärvas av personer som är olämpliga att förvalta sådana fastigheter (prop. 1975/76: 33, CU 5, rskr 102).

Enligt tillståndslagen är förvärv av hyresfastigheter i princip beroende av tillstånd av hyresnämnd. Tillståndsplikt gäller också för förvärv av aktier och andelar i bolag i vissa fall. Härtill anknyter bestämmelser om kommunal förköpsrätt vid aktieöverlåtelser.

Bestämmelserna om tillståndsprövning vid förvärv av hyresfastighet gällde ursprungligen endast i vissa kommuner i landets tre storstadsområden. Sedan den 1 juli 1979 gäller emellertid även denna del av lagen i hela landet (prop. 1978/79: 164, CU 38, rskr 372, SFS 1979: 307). I samband med denna lagändring ändrades också förfarandereglerna så att förvärv av hyresfastigheter skall anmälas till kommunen. Tillståndsprövning hos hyresnämnden behövs endast om kommunen begär en sådan prövning.

I den nu föreliggande propositionen föreslås vissa ändringar i lagen. Lagens tillämpningsområde föreslås vidgas genom att nuvarande undantag från tillståndsplikten beträffande vissa förvärv av andel i fastighet avskaffas. Vidare föreslås en utvidgning av tillståndsplikten beträffande förvärv av aktier och andelar i fåmansbolag och handelsbolag till att omfatta alla sådana bolag vars huvudsakliga syfte är att förvalta hyresfastigheter.

Även beträffande reglerna avseende förutsättningarna för tillstånd föreslås ändringar. Förslaget innebär en skärpning av nu gällande regler så att förvärvaren åläggs en längre gående utredningsskyldighet än f. n. Vidare föreslås en komplettering av nuvarande regler som innebär att det blir möjligt att vägra förvärvstillstånd för t. ex. personer som har underlåtit att betala in skatter och avgifter för anställda. Förvärvstillstånd skall också kunna vägras personer som har stora skatteskulder eller som har haft samröre med ekonomisk brottslighet.

I propositionen föreslås även en ändring i 1982 års lag om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt. Ändringen innebär att lagen inte skall gälla hyresfastigheter som ägs av staten, kommun eller allmännyttigt bostadsföretag.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 1983.

Med anledning av vad i propositionen föreslagits och anförts har väckts fyra motioner som behandlas i detta betänkande. Dessutom behandlas fem motioner som väckts under allmänna motionstiden 1983.

3.2 Tillståndslagens tillämpningsområde m. m.

Vissa förvärv av andelar i fastighet är f.n. undantagna från tillståndsplikt enligt tillståndslagen. Sålunda undantas enligt 2 § andelsförvärv som sker för att bereda förvärvaren och hans familj bostad. Vidare undantas förvärv av ytterligare andelar i fastighet. Kontrollen av att kraven för undantag är uppfyllda ligger på inskrivningsmyndigheterna i samband med prövningen av ansökan om lagfart.

I propositionen föreslås att dessa undantag från tillståndsplikten tas bort. Samtidigt föreslås ett tillägg till 4 § andra stycket i lagen med innebörd att förvärvstillstånd inte får vägras, om andelsförvärvet uppenbart sker i syfte att bereda förvärvaren och hans familj bostad på fastigheten. Genom de föreslagna förändringarna kommer kontrollen av andelsförvärvet för bostadsändamål att förändras genom att denna kontroll förs över från inskrivningsmyndigheterna till i första hand kommunerna.

Även vad beträffar förvärv av aktier och andelar i fastighetsbolag föreslås i propositionen vissa förändringar.

Vad gäller lagens tillämpningsområde har denna fråga inte tagits upp i motioner i annan mån än att de nu diskuterade förslagen omfattas av det i motion 2349 (m) framförda yrkandet om avslag på propositionen i dess helhet. Avslagsyrkandet i denna del har inte närmare motiverats i motionen.

I detta sammanhang bör dock noteras att i motionerna 2350 (fp, c) och 2352 (c, fp) lagens 2 och 4 §§ sätts i fråga ifrån andra aspekter än de som nu behandlas. Utskottet behandlar nedan dessa förslag.

Beträffande förslagen i propositionen om förvärv av andel i fastighet och förvärv av aktier och andelar i fastighetsbolag tillstyrker utskottet regeringsförslaget på däri angivna grunder och avstyrker motion 2349 (m) i motsvarande del.

Utskottet föreslår en redaktionell ändring i lagförslagets ingress.

I propositionen tas upp och avvisas ett förslag om att i bokföringslagen ta in en erinran om 11 § tillståndslagen. I denna senare paragraf stadgas skyldighet för bolag som äger en hyresfastighet att i sin balansräkning lämna vissa uppgifter. Motivet för ställningstagandet i propositionen är att det bedöms otillfredsställande att belasta en generell lag med särbestämmelser; en uppfattning som också framförts vid remissbehandlingen av den promemoria som delvis legat till grund för de i propositionen framförda förslagen.

Vad i propositionen anförts har inte tagits upp i motioner på annat sätt än att i den under allmänna motionstiden väckta motionen 2096 (vpk) förordas att bokföringsreglerna och kontrollen av dem bör skärpas.

Utskottet delar uppfattningen i propositionen om att några ändringar i nu berört avseende inte kan anses erforderliga. De stadganden som nu finns i 11 § första stycket tillståndslagen får sålunda anses vara till fyllest. I den mån den i motionen 2096 (vpk) förordade skärpningen av bokföringslagen

avser vad nu behandlas avstyrker utskottet bifall till motionen med hänvisning till vad i propositionen anförts.

Även vissa ytterligare frågor avseende tillståndslagens tillämpningsområde tas upp i propositionen. F.n. gäller enligt 2 § punkt 2 tillståndslagen bl.a. att förvärvstillstånd inte fordras bl.a. för riksorganisation av bostadsrättsföreningar eller bostadsrättsförening ansluten till sådan organisation. Vid lagens tillkomst torde med uttrycket riksorganisation ha avsetts HSB och Svenska riksbyggen. Någon annan riksorganisation torde då inte heller ha funnits. Numera finns emellertid sedan år 1982 ytterligare en riksorganisation, nämligen Sveriges bostadsrättsföreningars centralorganisation (SBC). Denna organisation, liksom bostadsrättsföreningar anslutna till den, har därvid kommit att omfattas av lagens undantag från tillståndsplikt.

I avsikt att göra lagens undantagsregler tillämpliga endast på de riksorganisationer som ursprungligen avsågs föreslås att i lagen införs uttrycket "folkrörelsekooperativ". Motsvarande ändring föreslås i 60 a § sista stycket bostadsrättslagen.

Lagrådet anser att uttrycket "folkrörelsekooperativ" har en så diffus betydelse att det inte bör användas i lagtexten. Lagrådet konstaterar emellertid att förslaget i lagrådsremissen inte strider mot något grundlagsstadgande eller mot rättsordningen i övrigt.

I sin redogörelse avseende lagrådets yttrande anför bostadsministern att uttrycket "folkrörelsekooperativ" i och för sig saknar önskvärd pregnans men att det av motiven till ändringsförslaget framgår att med uttrycket avses HSB och Riksbyggen.

I motion 2349 (m) och i motion 2352 (c, fp) yrkandena 1 och 2 föreslås riksdagen avslå de nu behandlade ändringarna.

Det finns enligt utskottets uppfattning inte tillräckliga skäl att den utvidgning av kretsen av riksorganisationer som skall vara undantagna från den tillståndsplikt som f.n. gäller skall bestå. Enligt utskottets uppfattning bör en ändring i lagstiftningen göras så att undantagsregeln inte kommer att gälla andra än de riksorganisationer som ursprungligen torde avsetts. Det bör erinras om att utskottet tidigare (CU 1981/82: 41) använt uttrycket "rikskooperativ organisation" för att beteckna HSB och Riksbyggen. Redan tidigare har sålunda i lagstiftning dessa båda organisationer definierats även då för att möjliggöra visst undantag. Vad gäller den nu aktuella frågan kan utskottet i och för sig dela lagrådets och bostadsministerns uppfattning att det i lagtexten använda uttrycket för att beskriva de riksorganisationer som skall omfattas av undantaget inte är invändningsfritt. Utskottet delar emellertid vad bostadsministern anför att det av motiven till ändringsförslaget framgår vilka riksorganisationer som avses. Med det anförda tillstyrker utskottet förslaget i propositionen om ändring av de nu aktuella lagrummen och avstyrker förslagen i motionen 2349 (m) och motion 2352 (c, fp) yrkandena 1 och 2.

†1 Riksdagen 1982/83. 19 saml. Nr 31

3.3 Förfarandet hos kommun vid anmälan om tillståndspliktiga förvärv

I propositionen föreslås regeringen bemyndigas meddela närmare föreskrifter om skyldighet för förvärvaren att till kommunen och hyresnämnden lämna uppgifter för prövningen enligt tillståndslagen. Ett sådant bemyndigande föreslås lämnas genom att en ny paragraf (27 §) tas in i tillståndslagen. Avsikten med den nya paragrafen är att ge kommunerna möjligheter att redan vid förvärvsprövningen begära de uppgifter om förvärvarens personliga förhållanden som förvärvaren skall ge in till hyresnämnden. I propositionen anføres att kommunerna bör utnyttja den särskilda sakkunskap som hyresgästorganisationerna har och att stor hänsyn bör tas till deras mening.

Utskottet tillstyrker förslaget i propositionen och avstyrker det däremot – inte närmare motiverade – ställda yrkandet i motion 2349 (m) om avslag på propositionen.

Genom det nu framlagda regeringsförslaget får vad i motionerna 266 (s) och 2096 (vpk) föreslagits och förordats om hyresgästorganisationernas roll och om möjligheterna till en striktare tillämpning nu anses vara i huvudsak tillgodosett.

3.4 Förutsättningar för tillstånd

När ett tillståndspliktigt förvärv prövas av hyresnämnden har förvärvaren/sökanden enligt 4 § tillståndslagen att göra sannolikt att han uppfyller vissa i lagen angivna förutsättningar. Kan han inte det skall tillstånd vägras. I propositionen anføres att den gällande lydelsen i och för sig kan ge ett visst fog för uppfattningen att bevisbördan genomgående ligger på förvärvaren och att hans motparter inte på något sätt behöver styrka att de har fog för sina invändningar.

I propositionen föreslås att ett mera nyanserat betraktelsesätt läggs på frågan om bevisbördans fördelning. Den principen anses böra gälla att bevisbördan bör åvila den part som har de bästa förutsättningarna att säkra och föra bevisning i frågan. Sammanfattningsvis förordas i propositionen följande.

Om förvärvarens motparter kan förebringa en egen utredning om förvärvarens olämplighet i något avseende bör rimligen krävas att den som framför invändningen kan påstå att ett visst för förvärvaren besvärande faktum föreligger. Den som framför invändningen bör visa att det finns åtminstone ett visst fog för den. Förvärvarens påstående om motsatsen bör inte godtas om det finns ett visst fog för motpartens invändning med mindre än att påståendena vinner stöd av den motbevisning som förvärvaren kan tänkas åberopa inför hyresnämnden.

Om förvärvarens motparter inte kan förebringa någon egen utredning anses bevisbördan otvetydigt böra läggas på förvärvaren. I sådana fall bör

hyresnämnderna aktivt medverka till att förvärvaren kommer in med utredning rörande sina förutsättningar. De fall där bevisningen bör läggas på förvärvaren rör hans praktiska och särskilt hans ekonomiska förutsättningar att förvalta fastigheten.

Förslaget i propositionen rörande bevisbördans fördelning har i lagförslaget kommit till uttryck genom att uttrycket i 4 § första stycket att förvärvaren skall "göra sannolikt" att han har möjligheter att förvalta fastigheten ändras så att tillstånd skall vägras om inte förvärvaren visar att han är i stånd att förvalta fastigheten. I propositionen anförs att den nuvarande formuleringen i och för sig innebär ett relativt högt beviskrav. Det anförs också att den synes ha medverkat till den rådande oklarheten huruvida kravet skall anses uppfyllt om tveksamhet råder rörande förvärvarens kvalifikationer.

Lagrådet har, efter att ha gjort en viss tolkning av den nu diskuterade ändringen, godtagit densamma. Lagrådets uttalande har godtagits i propositionen.

I motionerna 2349 (m) och 2350 (fp, c) föreslås riksdagen avslå 4 § tillståndslagen. I den senare motionen har avslaget förenats med en begäran om ett nytt förslag som utgår från den grundprincip som redovisats i motionen.

I den förstnämnda motionen (m) anges att den föreslagna bevisbörderegeln med krav på mycket hög bevisning innebär att enskilda kommer att lida rättsförluster. Särskilt svårt kommer det att bli att få förvärvstillstånd för den som inte tidigare innehar några hyresfastigheter.

I den senare motionen (fp, c) framhålls att den i propositionen förordade lagstiftningsmetodiken inger betänkligheter. Den anses bygga på grundtanken att medborgaren först skall bevisa sin hederlighet. Motionärerna finner att lagtexten i sig ger uttryck för denna uppfattning. De i propositionen förordade ändringarna i 4 § synes enligt motionärerna inte på ett avgörande sätt förändra möjligheterna att bekämpa avarterna inom branschen.

Utskottet gör följande bedömning. För att uppnå lagens syfte, dvs. att förebygga spekulering i hyresfastigheter och hindra att sådana fastigheter förvärvas av personer som är olämpliga att förvalta dem, är det rimligt att kräva att förvärvaren har praktiska och ekonomiska möjligheter att förvalta fastigheten. Det är naturligt att det till grund för prövningen finns ett material som gör det möjligt för hyresnämnden att bedöma förvärvarens kvalifikationer. Utskottet, som anser den fördelning av bevisbördan som förordats i propositionen acceptabel, kan inte ställa sig bakom vad i motionerna 2349 (m) och 2350 (fp, c) föreslagits om avslag på propositionen i denna del. Utskottet har noterat att som grund för avslag i de båda motionerna har som framgått ovan åberopats skilda motiv.

Utskottet vill betona vad i propositionen anförts om att försiktighet vid tillståndsgivningen kan visa sig påkallad när det gäller det förhållandet att förvärvaren före förvärvet i större omfattning köpt och sålt fastigheter om inte acceptabla skäl för transaktionerna finns.

Utskottet har ingen erinran mot att förvärvstillstånd skall kunna vägras om det kan antas att förvärvaren har varit misskötsam t. ex. med skatter och avgifter eller varit inblandad i ekonomisk brottslighet. Därmed får vad i motionerna 266 (s) och 2096 (vpk) i denna del anförts anses tillgodosett.

Slutligen vill utskottet i detta sammanhang något beröra vad i propositionen föreslagits om att uttrycket "idka bostadsförvaltning" bör utbytas mot uttrycket "förvalta fastigheten". Förändringen föreslås i syfte att göra det möjligt för seriöst arbetande byggnadsföretag att köpa saneringsmogna bostadshus enbart i syfte att rusta upp husen för att sedan sälja dem till något kommunalt eller enskilt företag som sysslar med uthyrning eller till en bostadsrättsförening. Utskottet vill stryka under vad i propositionen anförts som motiv för den föreslagna ändringen. Utskottet, som finner sig kunna godta propositionens motiv för den nu förordade ändringen, utgår ifrån att utfallet av densamma noga följs av regeringen.

Utskottet har ingen erinran mot vad i propositionen föreslagits om ändring i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder. Motion 2349 (m) avstyrks såvitt nu är i fråga.

3.5 Vissa övriga frågor avseende tillståndslagen

I den med anledning av propositionen väckta motionen 2351 (s) tas upp frågor om förvärvsavgift och om ett rikstäckande fastighetsägarregister. Sistnämnda fråga tas upp även i den under allmänna motionstiden väckta motionen 2096 (vpk).

Förslaget om förvärvsavgift avvisas i propositionen. Bostadsministern anför att förslaget utsatts för en ganska kraftig remisskritik och att promemorieförslaget skulle behöva överarbetas om det föreslagna avgiftssystemet skulle införas. Bostadsministern utesluter dock inte att det i framtiden kan finnas anledning att diskutera avgiftsfrågan på nytt. Hans avsikt är att följa frågan med uppmärksamhet. I motion 2351 (s) begärs ett riksdagens tillkännagivande till regeringen om behovet av ytterligare översyn avseende en förvärvsavgift.

Utskottet, som har noterat att bostadsministern följer frågan med uppmärksamhet, anser liksom bostadsministern att det kan finnas skäl att i framtiden åter diskutera avgiftsfrågan. Utskottet är inte berett att nu tillmötesgå förslaget i motion 2351 (s).

Vad gäller frågan om ett rikstäckande fastighetsägarregister har riksdagen tidigare (se CU 1981/82: 18) behandlat denna fråga. I en reservation (s) till betänkandet påpekades behovet av ett register över fysiska personer med ägar- och förvaltarengagemang i hyreshus som ett komplement till lagfartsuppgifterna. I den nu behandlade propositionen anføres också att ett centralt statligt register över fastighetsägare skulle kunna bidra till att förbättra kontrollmöjligheterna. Emellertid anges att det statsfinansiella läget hindrar att ett sådant register inrättas.

Liksom motionärerna i motion 2351 (s) finner utskottet det viktigt att frågan ytterligare övervägs inom regeringens kansli eller i annat lämpligt sammanhang. Utskottet delar den uppfattning som förra året kom till uttryck i en reservation (s) till betänkandet CU 1981/82: 18 om behovet av ett fastighetsägarregister. Utskottet finner det väsentligt att olika överväganden görs i syfte att på sikt inrätta ett sådant register. Utskottet är emellertid inte berett att nu tillstyrka motionerna 2351 (s) och 2096 (vpk) i motsvarande delar. Utskottet finner det motiverat att avvakta resultatet av det samarbete som pågår mellan Kommunförbundet och vissa kommuner avseende bl. a. ett informationsutbyte om fastighetsförvärvare.

3.6 Fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt m. m.

Lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt har trätt i kraft den 1 juli 1982. Som redovisas i propositionen är enligt lagen fastighetsägaren, när han vill sälja sin fastighet, skyldig att erbjuda hyresgästerna att köpa den om hyresgästerna i fastigheten bildat en bostadsrättsförening och gjort en s. k. intresseanmälan hos inskrivningsmyndigheten. Till grund för förslaget låg 1978 års bostadsrättskommittés betänkande (SOU 1981: 74) Från hyresrätt till bostadsrätt. Lagen gäller inte om fastigheten innehåller färre än fem lägenheter.

Bostadsrättskommitténs förslag att undantaget skulle gälla även fastigheter som ägs av staten, kommuner, landstingskommuner, kommunalförbund, allmännyttiga bostadsföretag eller aktiebolag, som helt ägs av en kommun eller en landstingskommun, genomfördes emellertid inte.

Enligt bostadsministerns uppfattning bör en huvudprincip vara att boendeflyttandet inom de allmännyttiga bostadsföretagen skall utvecklas utan anknytning till ett direkt eller indirekt ägande. Denna princip gäller enligt hans uppfattning även fastigheter som i övrigt ägs av det allmänna. Ett undantag i överensstämmelse med bostadsrättskommitténs förslag förordas.

Utskottet delar vad i propositionen anförts om att boendeflyttandet inom de allmännyttiga bostadsföretagen skall utvecklas utan anknytning till ägandet. En liknande uppfattning uttrycktes i en reservation (s) till betänkandet CU 1981/82: 41. I detta betänkande behandlades ursprungligen den nu aktuella lagen.

Genom det anförda har vad i motion 216 (s) yrkande 1 föreslagits tillgodosetts.

Utskottets ställningstagande innebär att utskottet avstyrker bifall till motionerna 2349 (m) och 2352 (c, fp) yrkande 3 om avslag på den nu behandlade ändringen av lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt. Inte heller kan utskottet tillstyrka förslaget i den sistnämnda motionen om att fastigheter där hyresgästerna gjort en intresseanmälan skall undantas från kravet på förvärvstillstånd. Enligt utskottets

uppfattning bör inte kretsen av undantag vidgas utöver vad i propositionen förordats.

Utskottet har noterat vad i propositionen anförts om att överväganden pågår i regeringens kansli avseende förhållandet mellan lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt och förköpslagen.

I de under allmänna motionstiden väckta motionerna 216 (s) yrkande 2 och 2183 (fp) tas upp frågan om att tillämpa hembud m. m. vid överlåtelse av bostadsrättslägenhet.

Frågan om inflytandet över stadgar för bostadsrättsföreningar m. fl. togs upp i ett interpellationssvar i riksdagen den 1 mars 1983. Därvid anförde bostadsministern att hans avsikt var att föreslå regeringen att en kommitté tillkallades för att se över frågan om pris- och hembudsregler vid överlåtelse av bostadsrätter.

Beslut om direktiv för den aviserade kommittén fattades vid regerings-sammanträde den 21 april 1983. Utredningen skall bedrivas skyndsamt.

Utskottet finner det rimligt att kommitténs överväganden samt beredningen av dem i regeringens kansli avvaktas innan ställning tas till frågan om hembud m. m. Med hänvisning till det anförda avstyrker utskottet bifall till motionerna 216 (s) yrkande 2 och 2183 (fp).

3.7 Övriga frågor

I motionerna 266 (s) och 2096 (vpk) behandlas frågan om behovet av översyn av bostadsförvaltningslagen (1977:792). I den förstnämnda motionen förordas att lagen ändras så att kommunerna ges möjligheter att begära inlösen utan att avvakta tvångsförvaltningens förlopp medan i den senare motionen anföras att bostadsförvaltningslagen bör skärpas.

Som förutsättning för inlösen enligt lagen gäller att förhållandena under tvångsförvaltningen är sådana att en tillfredsställande förvaltning inte kan uppnås. Inlösen kan inte tillgripas som ett alternativ till tvångsförvaltning och kan inte heller komma i fråga sedan förvaltarens uppgift upphört. En förutsättning för inlösen är att tvångsförvaltning beslutats.

Utskottet behandlade år 1982 (CU 1981/82: 18) motioner (s) om ökade inlösenmöjligheter, bl. a. i enlighet med vad i motion 266 (s) förordats. Därvid anförde utskottet att några nya argument för ökade inlösenmöjligheter utöver dem som beaktats redan vid lagens antagande inte framkommit genom motionerna. I en reservation (s) anfördes bl. a. att det finns situationer då man kan konstatera såväl att förutsättningar inte finns för tvångsförvaltning enligt bostadsförvaltningslagen som att en tvångsförvaltning med nuvarande förutsättningar knappast skulle tjäna avsett syfte. I reservationen framhölls att det i sådana fall föreföll rimligare att ändra de formella förutsättningarna för inlösen så att de blir ett alternativ till tvångsförvaltning. Denna fråga borde enligt reservanterna övervägas. Riksdagen beslöt enligt utskottets förslag.

Utskottet delar den uppfattning om behovet av överväganden om inlösenmöjligheterna som kom till uttryck i den ovan refererade reservationen (s) till betänkandet CU 1981/82: 18. En översyn enligt vad i denna reservation förordats bör sålunda göras. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna. Därmed har vad i motion 266 (s) föreslagits i huvudsak tillgodosetts. Även motion 2096 (vpk) får anses i inte ringa grad tillgodosedd.

I detta sammanhang behandlar utskottet även motion 2093 (s) i vilken begärs en översyn av viss lagstiftning m. m. i syfte att underlätta en demokratisering av boendet. Motionärerna anför att en utvecklad boendedemokrati är en nödvändig förutsättning när det gäller att tillvarata fördelarna avseende flerfamiljshusboendet.

Även enligt utskottets uppfattning är det viktigt att förutsättningarna för ett hyresgästinflytande utvecklas ytterligare och fördjupas. Som också framgår av motionen har de allmännyttiga bostadsföretagens riksorganisation SABO och Hyresgästernas riksförbund slutit ett centralt boinflytandeavtal. Utskottet vill erinra om att i proposition 1982/83: 146 lagts fram förslag i avsikt att stärka hyresgästinflytandet över underhållet av den egna lägenheten. Detta förslag avser utskottet behandla hösten 1983. Slutligen bör i sammanhanget erinras om att bostadskommittén har i uppdrag att göra en översyn av förutsättningarna för ett hyresgästinflytande med utgångspunkten att parterna på hyresmarknaden genom avtal bör styra utvecklingen av detta inflytande.

Av det ovan anförda framgår att olika initiativ tagits och försök pågår i linje med vad i motion 2093 (s) föreslagits. Resultatet av dessa försök m. m. bör avvaktas. Med hänvisning härtill avstyrker utskottet motionen.

3.8 Hemställan

Utskottet hemställer

1. beträffande *förslag till lag om ändring i lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. såvitt avser ingressen* att riksdagen antar ingressen med den ändringen att uttrycket "2-4" ersätts med uttrycket "2, 3, 4,"
2. beträffande *förvärv av andel i fastighet och av aktier och andelar i fastighetsbolag* att riksdagen med bifall till regeringens förslag och med avslag på motion 1982/83: 2349 såvitt nu är i fråga antar det vid propositionen fogade förslaget till ändring i lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. såvitt inte avser ingressen, 2 § punkt 2, 4 § första stycket och 27 §,
3. beträffande *ändring i bokföringslagen* att riksdagen avslår motion 1982/83: 2096 såvitt nu är i fråga,
4. beträffande *vissa ytterligare frågor avseende tillståndslagens tillämpningsområde m. m.* att riksdagen med bifall till regering-

- ens förslag och med avslag på motionerna 1982/83: 2349 såvitt nu är i fråga och 2352 yrkandena 1 och 2 antar det vid propositionen fogade förslaget till lag om ändring i lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. såvitt avser 2 § punkt 2 och förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1971: 479),
5. beträffande *förfarandet hos kommun* att riksdagen med bifall till regeringens förslag och med avslag på motion 1982/83: 2349 såvitt nu är i fråga antar det vid propositionen fogade förslaget till lag om ändring i lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet såvitt avser 27 §,
 6. beträffande *hyresgästorganisations ställning* att riksdagen avslår motionerna 1982/83: 266 och 2096 båda motionerna såvitt nu är i fråga,
 7. beträffande *förutsättningar för tillstånd* att riksdagen med bifall till regeringens förslag och med avslag på motionerna 1982/83: 266, 2096 samt 2349 samtliga motioner såvitt nu är i fråga och 2350 antar det vid propositionen fogade förslaget till lag om ändring i lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. såvitt avser 4 § första stycket,
 8. beträffande *lagen om arrendenämnder och hyresnämnder* att riksdagen med bifall till regeringens förslag och med avslag på motion 1982/83: 2349 såvitt nu är i fråga antar det vid propositionen fogade förslaget till lag om ändring i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
 9. beträffande *förvärvsavgift* att riksdagen avslår motion 1982/83: 2351 såvitt nu är i fråga,
 10. beträffande *rikstäckande fastighetsägarregister* att riksdagen avslår motionerna 1982/83: 2096 och 2351 båda motionerna såvitt nu är i fråga,
 11. beträffande *fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt* att riksdagen med bifall till regeringens förslag och med avslag på motionerna 1982/83: 216 yrkande 1, 2349 såvitt nu är i fråga och 2352 yrkande 3 antar det vid propositionen fogade förslaget till lag om ändring i lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt,
 12. beträffande *vissa regler i samband med överlåtelse av bostadsrättslägenheter* att riksdagen avslår motionerna 1982/83: 216 yrkande 2 och 2183,
 13. beträffande *översyn av bostadsförvaltningslagen* att riksdagen med anledning av motionerna 1982/83: 266 och 2096 båda motionerna såvitt nu är i fråga som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

14. beträffande åtgärder för att underlätta en demokratisering av boendet att riksdagen avslår motion 1982/83: 2093.

Stockholm den 5 maj 1983

På civilutskottets vägnar
KJELL A. MATTSSON

Närvarande: Kjell A. Mattsson (c), Oskar Lindkvist (s), Rolf Dahlberg (m), Thure Jadestig (s), Knut Billing (m), Magnus Persson (s), Bertil Danielsson (m), Birgitta Hambræus (c), Per Olof Håkansson (s), Lennart Nilsson (s), Margareta Gard (m), Kerstin Ekman (fp), Tore Claeson (vpk), Margareta Palmqvist (s) och Rune Evensson (s).

Reservationer

1. Förvärv av andel i fastighet och av aktier och andelar i fastighetsbolag

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

dels den del av utskottets betänkande på s. 4 som börjar "Beträffande förslagen" och slutar "motsvarande del" bort lyda:

Utskottet kan inte dela förslaget i propositionen om att förvärv av ytterligare andel i fastighet av någon som redan äger andel skall underkastas tillståndsplikt. Genomförs förslaget måste alla förvärv av detta slag anmälas till kommunen. I den utredning som gjorts av Stockholms kommun om tillståndslagen konstateras också att några fall av missbruk av 2 § punkt 9 inte dokumenterats. Enligt utskottets uppfattning saknas sålunda anledning för riksdagen att medverka till en ändring av tillståndslagen på denna punkt.

Inte heller kan utskottet ställa sig bakom förslag i propositionen om ändring i lagen (9 § första stycket) avseende förvärv av aktier och andelar i sådana fåmansbolag resp. i handelsbolag som huvudsakligen ägnar sig åt förvaltning av hyresfastigheter.

Med den angivna målsättningen att tillståndsplikten skall omfatta förvärv av aktier och andelar i bolag som har till syfte huvudsakligen att förvalta hyresfastigheter föreslogs i en departementspromemoria från justitiedepartementet att den s. k. 3x-regeln skulle ersättas med en regel om att tillståndsplikt skulle inträda redan då hyresfastigheternas taxeringsvärde överstiger värdet av de övriga tillgångarna. Den förordade regeln avsågs bl. a. försvåra manipulationer.

Som bankinspektionen emellertid anfört i sitt remissvar på promemorian torde det inte vara svårare att kringgå den nya regeln än den nuvarande. Dessutom kommer den förordade regeln att drabba många små företag hårt.

Enligt utskottets uppfattning finns inte tillräckliga skäl för att nu förorda en utvidgning av tillståndslagen avseende förvärv av aktier och andelar i fastighetsbolag.

dels utskottet under 2 bort hemställa

2. *beträffande förvärv av andel i fastighet och av aktier och andelar i fastighetsbolag* att riksdagen med bifall till motion 1982/83: 2349 såvitt nu är i fråga avslår regeringens förslag till lag om ändring i lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. såvitt inte avser ingressen, 2 § punkt 2, 4 § första stycket och 27 §,

2. Ändring i bokföringslagen

Tore Claeson (vpk) anser att

dels den del av utskottets betänkande som på s. 4 börjar "Utskottet delar" och på s. 5 slutar "propositionen anförs" bort lyda:

Enligt Stockholms kommuns utredning om tillståndslagen försummas ofta uppgiftsskyldigheten enligt lagens 11 § första stycket. Paragrafens placering gör att den, såsom anförs i justitiedepartementets promemoria, lätt förbises då årsbokslut skall upprättas. Utskottet instämmer i förslaget i promemorian om att i 19 § bokföringslagen bör tas in en erinran om bestämmelserna i 11 § tillståndslagen. Detta bör ges regeringen till känna.

dels utskottet under 3 bort hemställa

3. *beträffande ändring i bokföringslagen* att riksdagen med anledning av motion 1982/83: 2096 såvitt nu är i fråga som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

3. Vissa ytterligare frågor avseende tillståndslagens tillämpningsområde m. m.

Kjell A. Mattsson (c), Rolf Dahlberg (m), Knut Billing (m), Bertil Danielsson (m), Birgitta Hambræus (c), Margareta Gard (m) och Kerstin Ekman (fp) anser att

dels den del av utskottets betänkande på s. 5 som börjar "Det finns" och slutar "yrkandena 1 och 2" bort lyda:

Förslaget i propositionen om att SBC inte skall omfattas av undantagsregeln i 2 § punkt 2 motiveras i propositionen med att de till HSB och Riksbyggen anslutna föreningarna har enhetligt utformade stadgar som vilar på gemensam bostadssocial grundsyn. Så är enligt propositionen inte

fallet med "den mera heterogena gruppen av bostadsrättsföreningar som är anslutna till SBC".

Mot dessa påståenden kan med fog invändningar riktas. Vad beträffar det indirekta påståendet att SBC inte skulle ha standardiserade stadgar bör erinras om att organisationen har stadgar som är baserade på bostadsrättslagen och liknar HSB:s och Riksbyggens. SBC:s stadgar används vid de föreningsbildningar och fastighetsförvärv som sker med SBC:s hjälp. Dessutom anser utskottet det principiellt otillfredsställande att på sätt som nu förordas i propositionen underkasta en organisation krav på förvärvstillstånd utan att kräva tillstånd för de två andra.

SBC:s föregångare bildades år 1921 i Stockholm. F. n. finns inom SBC 820 föreningar på många orter över hela landet. SBC:s historia är i många avseenden gemensam med HSB:s. I likhet med HSB och Riksbyggen biträder SBC sina medlemsföreningar i tekniska, ekonomiska och juridiska avseenden.

Enligt utskottets uppfattning saknas anledning att göra den skillnad mellan HSB och Riksbyggen å ena sidan och SBC å den andra som förordas i propositionen. Den gemensamma grundsyn som finns hos organisationernas medlemmar och som i detta sammanhang är relevant är dessa medlemmars önskan att bo med bostadsrätt.

Utskottet finner sålunda inte de motiv som framförts i propositionen bärande. Utskottet förordar att lagtexten ges den utformning som föreslagits i motion 2352 (c, fp) och som bl. a. innebär att föreningar anslutna till SBC, HSB och Riksbyggen kommer att undantas från kravet på förvärvstillstånd liksom fastigheter där hyresgästerna gjort intresseanmälan enligt lagen om ombildning till bostadsrätt. Någon ändring i bostadsrättslagen behövs inte. Det nu anförda innebär i sak även anslutning till motion 2349 (m).

dels utskottet under 4 bort hemställa

4. *beträffande vissa ytterligare frågor avseende tillståndslagens tillämpningsområde m. m.* att riksdagen med bifall till motion 1982/83: 2352 yrkandena 1 och 2 med anledning av motion 1982/83: 2349 såvitt nu är i fråga och med avslag på regeringens förslag
 - a. antar reservanternas härvid som bilaga fogade förslag till lag om ändring i lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. såvitt avser 2 § punkt 2,
 - b. inte antar det vid propositionen fogade förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1971:479),

4. Förfarandet hos kommun

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

dels den del av utskottets betänkande på s. 6 som börjar "Utskottet tillstyrker" och slutar "på propositionen" bort lyda:

Som framhålls i propositionen är avsikten med den nya paragrafen (27 §) att ge kommunerna möjligheter att redan vid förvärvsprövningen begära in vissa uppgifter om förvärvarens personliga förhållanden.

Detta innebär en förhandsprövning som i realiteten kan betyda att kommun i stället för hyresnämnd blir den som i praktiken avgör förvärvsfrågan. Kommun får då dubbla funktioner. Detta kan inte accepteras. Den prövningsordning som hittills gäller bör tillämpas även i fortsättningen.

Lagförslaget avstyrks i denna del och motion 2349 (m) tillstyrks såvitt nu är i fråga.

dels utskottet under 5 bort hemställa

5. beträffande *förfarandet hos kommun* att riksdagen med bifall till motion 1982/83: 2349 såvitt nu är i fråga och med avslag på regeringens förslag inte antar det vid propositionen fogade förslaget till lag om ändring i lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet såvitt avser 27 §,

5. Hyresgästorganisations ställning, såvitt avser hemställan

Tore Claeson (vpk) anser att utskottet under 6 bort hemställa

6. beträffande *hyresgästorganisations ställning* att riksdagen med anledning av motionerna 1982/83: 266 och 2096 båda motionerna såvitt nu är i fråga som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

6. Hyresgästorganisations ställning, såvitt avser motiveringen

a. Rolf Dahlberg, Knut Billing, Bertil Danielsson och Margareta Gard (alla m) anser att den del av utskottets betänkande på s. 6 som börjar "Genom det" och slutar "huvudsak tillgodosett" bort lyda:

Beträffande hyresgästernas ställning enligt tillståndslagen vill utskottet hävda den uppfattningen att deras inflytande skall manifesteras genom att hyresgästerna i den eller de fastigheter som är aktuella för prövning enligt tillståndslagen själva skall ges möjligheter att lämna synpunkter i förvärvsfrågan. Hyresgästernas ställning bör inte komma till uttryck genom att deras inflytande utövas av en hyresgästorganisation som endast delvis eller kanske inte alls har kunskap om förhållandena i det enskilda fallet.

Skäl saknas att tillstyrka motionerna 266 (s) och 2096 (vpk) i denna del.

b. Tore Claeson (vpk) anser – under förutsättning av bifall till reservation 5 – att den del av utskottets betänkande på s. 6 som börjar "Genom det" och slutar "huvudsak tillgodosett" bort lyda:

I propositionen anförs att hyresgästorganisationerna inte bör få någon

självständig rätt att påkalla tillståndsprövning i hyresnämnden. Denna rätt anses endast böra tillkomma kommun. Utskottet kan inte dela denna uppfattning. Som anförs i motionerna 266 (s) och 2096 (vpk) bör hyresgästerna genom sina organisationer ges möjligheter att påverka avgöranden om förvärv och förvaltning av sina bostäder på motsvarande sätt som gäller ärenden avseende bostadssaneringslagen.

Den hittills tillämpade ordningen avseende förfarandet enligt tillståndslagen sammanfattas av Hyresgästernas riksförbund på följande sätt. Om hyresgästföreningen låter en från kommunen remitterad förvärvsanmälan passera utan invändning blir det nästan aldrig frågan om tillståndsprövning. Om hyresgästföreningen däremot begär tillståndsprövning avgör kommunen vilken ställning kommunen skall inta.

Av det nu anförda framgår att det finns goda motiv för att ge hyresgästorganisationerna egen initiativrätt i tillståndsärenden. Inte minst har den s. k. Göta-Finans-affären aktualiserat denna fråga.

Riksdagen bör med anledning av motionerna 266 (s) och 2096 (vpk) som sin mening ge regeringen till känna att förslag som beaktar vad nu anförs om hyresgästorganisations ställning avseende tillståndslagen föreläggs riksdagen.

7. Förutsättningar för tillstånd

Kjell A. Mattsson (c), Rolf Dahlberg (m), Knut Billing (m), Bertil Danielsson (m), Birgitta Hambræus (c), Margareta Gard (m) och Kerstin Ekman (fp) anser att

dels den del av utskottets betänkande som på s. 7 börjar "Utskottet gör" och på s. 8 slutar "av regeringen" bort lyda:

Som anförs i propositionen kan med fog hävdas uppfattningen att den gällande lydelsen av tillståndslagen kan anses innebära att bevisbördan genomgående ligger på förvärvaren och att redan den nu gällande ordningen innebär ett relativt högt beviskrav för denne.

Den lagstiftningsmetodik som valts innebär att en förvärvare först skall bevisa sin hederlighet för att delta i verksamheten som ägare och förvaltare av hyresfastighet. Detta synsätt kan ifrågasättas på principiella grunder. Enligt utskottets uppfattning torde litet eller intet stå att vinna på de skärpningar som förordas i propositionen. Redan gällande regler torde ge möjligheter att i de flesta fall förhindra att olämpliga förvärvare ges möjligheter att förvärva hyresfastigheter. Det inflytande som givits kommunerna och hyresgästernas organisationer avseende lagens tillämpning får också anses innebära en garanti mot att olämpliga fastighetsförvärvare ges möjligheter förvärva hyresfastigheter.

Sammanfattningsvis anser utskottet att 4 § första stycket tillståndslagen i dag har en utformning som gör det möjligt att i allt väsentligt förhindra att

olämpliga icke seriösa förvärvare uppträder på fastighetsmarknaden. Att tillämpningen i en del fall varit för slapp torde bero på brister vid administrationen av lagstiftningen och inte i första hand på brister i lagen.

Med det anförda avstyrker utskottet bifall till den i propositionen förordade ändringen av 4 § första stycket och tillstyrker motionerna 2349 (m) och 2350 (fp, c) såvitt nu är i fråga.

dels utskottet under 7 bort hemställa

7. beträffande *förutsättningar för tillstånd* att riksdagen med anledning av motionerna 1982/83: 2349 såvitt nu är i fråga och 2350 och med avslag på regeringens förslag samt motionerna 1982/83: 266 och 2096 båda motionerna såvitt nu är i fråga inte antar det vid propositionen fogade förslaget till lag om ändring i lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. såvitt avser 4 § första stycket,

8. Förvärvsavgift

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

dels den del av utskottets betänkande på s. 8 som börjar "Utskottet, som" och slutar "motion 2351 (s)" bort lyda:

Förslaget i departementspromemorian om införande av en s. k. förvärvsavgift har utsatts för en så kraftig remisskritik att det inte kan anses försvarligt att införa en sådan avgift. Skäl saknas sålunda över huvud taget att fortsätta överväganden i frågan. Som exempel på remissinstanser som varit mer eller mindre kritiska mot promemoriaförslag kan nämnas hyresnämnderna i Stockholm och Malmö, Brottsförebyggande rådet, bankinspektionen, Sveriges fastighetsägareförbund, Sveriges advokatsamfund och Auktoriserade fastighetsmäklares riksförbund.

Liksom flera av de ovannämnda remissinstanserna anser utskottet att den föreslagna förvärvsavgiften inte har någon funktion att fylla.

Utskottet bör med anledning av motion 2351 (s) som sin mening ge regeringen till känna att någon förvärvsavgift inte skall införas och att fortsatta överväganden i frågan inte är erforderliga.

dels utskottet under 9 bort hemställa

9. beträffande *förvärvsavgift* att riksdagen med anledning av motion 1982/83: 2351 såvitt nu är i fråga som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anført,

9. Rikstäckande fastighetsägarregister

Kjell A. Mattsson (c), Rolf Dahlberg (m), Knut Billing (m), Bertil Danielsson (m), Birgitta Hambræus (c), Margareta Gard (m) och Kerstin Ekman (fp) anser att den del av utskottets betänkande på s. 9 som börjar "Liksom motionärerna" och slutar "om fastighetsförvärvare" bort lyda:

Som anförts i departementspromemorian (Ds Ju 1982: 12) med förslag till vissa ändringar beträffande tillståndslagen skulle avsevärda resurser fordras för att inrätta ett särskilt fastighetsägarregister innan fastighetsdatasystemet byggts ut. Som framgår av promemorian har inom vissa kommuner rutiner byggts upp som redan i dag gör det möjligt att erhålla uppgifter om de flesta förvärvare. Ytterligare överväganden pågår i samarbete mellan de tre stora kommunerna bl. a. om ett informationsutbyte om fastighetsförvärvare. I detta sammanhang diskuteras också att i samarbete med Kommunförbundet bygga upp en central informationskälla för att betjäna alla landets kommuner med erforderliga uppgifter om fastighetsägare. Skäl saknas enligt utskottets uppfattning att utreda frågan om ett fastighetsägarregister med den utformning som förordats i motionerna 2096 (vpk) och 2351 (s).

Mot bakgrund av det anförda avstyrker utskottet motionerna.

10. Fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt

Kjell A. Mattsson (c), Rolf Dahlberg (m), Knut Billing (m), Bertil Danielsson (m), Birgitta Hambræus (c), Margareta Gard (m) och Kerstin Ekman (fp) anser att

dels den del av utskottets betänkande som på s. 9 börjar "Utskottet delar" och på s. 10 slutar "propositionen förordats" bort lyda:

Utskottet hade år 1982 (CU 1981/82: 41) att ta ställning till ett motionsförslag (s) om att rätt för hyresgästerna till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt inte skulle gälla fastigheter som tillhör de allmännyttiga bostadsföretagen.

Utskottet intog därvid den ståndpunkten att det är ett rättvisekrav att hyresgästerna hos dessa företag har samma möjligheter som andra hyresgäster att genomföra en ombildning till bostadsrätt. Utskottet kan inte dela vad i propositionen anförts om att den omständigheten att de allmännyttiga bostadsföretagens fastigheter inte säljs i någon större utsträckning skulle vara ett skäl för att undanta dessa fastigheter. Tvärtom genom att den nuvarande utformningen av lagstiftningen behålls stimuleras en debatt inom kommunen av om en ombildning till bostadsrätt bör ske.

Utskottet vidhåller sålunda sin tidigare uppfattning i frågan. Detta innebär en anslutning till motionerna 2349 (m) och 2352 (c, fp) yrkande 3 och avslag på propositionen och motion 216 (s) yrkande 1.

dels utskottet under 11 bort hemställa

11. beträffande *fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt* att riksdagen med anledning av motionerna 1982/83: 2349 såvitt nu är i fråga och 2352 yrkande 3 och med avslag på regeringens förslag samt motion 1982/83: 216 yrkande 1 inte antar det vid propositionen fogade förslaget till lag om ändring i lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt,

11. Vissa regler i samband med överlåtelse av bostadsrättslägenheter

Kjell A. Mattsson (c), Rolf Dahlberg (m), Knut Billing (m), Bertil Danielsson (m), Birgitta Hambræus (c), Margareta Gard (m) och Kerstin Ekman (fp) anser att

dels den del av utskottets betänkande på s. 10 som börjar "Utskottet finner" och slutar "2183 (fp)" bort lyda:

Enligt bostadsrättslagen är huvudregeln att en bostadsrätt skall kunna överlätas fritt. Enligt 11 a § bostadsrättslagen, som gäller fr. o. m. halvårs-skiftet 1982, är sådana villkor utan verkan som innebär att den till vilken bostadsrätt övergår skall utses av någon annan än bostadsrättshavaren eller godkännas i annan ordning än som enligt bostadsrättslagen gäller för inträde i en bostadsrättsförening. Bestämmelsen innebär i praktiken att en hembudsskyldighet förhindras.

Som anförs i motion 2183 (fp) finns goda motiv att behålla 11 a § bostadsrättslagen. Ett slopande av bestämmelsen skulle innebära att möjligheterna till s. k. kontorsbildade föreningar skulle öka till förfång för den interna demokrati som i så hög grad är en förutsättning för bostadsrättskooperationen. Ett övergivande av förbudet mot hembud är sålunda ett ingrepp i den fria överlåtelseätten varpå bostadsrättsinstitutet vilar.

Utskottet som sålunda vidhåller sin tidigare uppfattning i frågan finner det viktigt att riksdagen genom en anslutning till motion 2183 (fp) som sin mening ger regeringen till känna vad nu anförts om förbud mot hembud. Motion 216 (s) yrkande 2 avstyrks.

Skäl saknas därför att företa den av regeringen förordade översynen av bostadsrättslagen, såvitt avser frågan om överlåtelse av bostadsrätt.

dels utskottet under 12 bort hemställa

12. beträffande *vissa regler i samband med överlåtelse av bostadsrättslägenheter* att riksdagen med anledning av motion 1982/83: 2183 och med avslag på motion 1982/83: 216 yrkande 2 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anført,

12. Översyn av bostadsförvaltningslagen

Kjell A. Mattsson (c), Rolf Dahlberg (m), Knut Billing (m), Bertil Danielsson (m), Birgitta Hambraeus (c), Margareta Gard (m) och Kerstin Ekman (fp) anser att

dels den del av utskottets betänkande på s. 11 som börjar "Utskottet delar" och slutar "grad tillgodosedd" bort lyda:

Utskottet vidhåller sin tidigare inställning. Tillräckliga skäl saknas för ökade inlösenmöjligheter i bostadsförvaltningslagen. Några nya argument utöver dem som övervägdes vid lagens antagande kan inte anses ha lagts fram i de nu aktuella motionerna. Det finns sålunda inte skäl att tillmötesgå vad i motion 266 (s) och 2096 (vpk) anförs om översyn av bostadsförvaltningslagen.

dels utskottet under 13 bort hemställa

13. beträffande *översyn av bostadsförvaltningslagen* att riksdagen avslår motionerna 1982/83: 266 och 2096, båda motionerna såvitt nu är i fråga,

13. Åtgärder för att underlätta demokratisering av boendet

Rolf Dahlberg, Knut Billing, Bertil Danielsson och Margareta Gard (alla m) anser att den del av utskottets betänkande på s. 11 som börjar "Även enligt" och slutar "utskottet motionen" bort lyda:

En demokratisering av boendet är både nödvändig och önskvärd. Ett utvecklat inflytande för hyresgästerna skall naturligen utgå från och utvecklas inom ramen för hyresgästernas uppfattning om hur boendeinflytandet skall utformas. Utskottet kan inte ställa sig bakom en utveckling som innebär att boendedemokratin skall utvecklas genom avtal som sluts mellan bostadsföretagens och hyresgästernas organisationer.

Utskottet utgår från att de överväganden avseende ett ökat hyresgästinflytande som ingår i bostadskommitténs arbete utgår från att den enskilde hyresgästen skall ges ett verkligt inflytande.

I detta sammanhang är det viktigt att erinra om att ett reellt boendeinflytande kan erhållas genom boende med bostadsrätt eller med äganderätt. Genom dessa boendeformer får den enskilde hyresgästen de bästa möjligheterna att påverka sin boendesituation.

Utskottet vill vidare erinra om att i en motion (m) tagits upp frågan om hur hyresgästernas förhandlingsrätt skall utformas så att de demokratiska beslutsformerna m. m. stärks. Denna motion kommer utskottet att behandla hösten 1983.

Tillräckliga skäl saknas för riksdagen att tillmötesgå den begäran om översyn av viss lagstiftning m. m. som förs fram i motion 2093 (s).

Särskilt yttrande

Tore Claeson (vpk) anför:

I avsikt bl. a. att göra det möjligt för seriöst arbetande byggnadsföretag att köpa saneringsmogna bostadshus enbart i syfte att rusta upp husen för att sedan sälja dem till något kommunalt eller enskilt företag som sysslar med uthyrning eller till en bostadsrättsförening föreslås en ändring i lagtexten som innebär att uttrycket "idka bostadsförvaltning" i 4 § skall bytas ut mot uttrycket "förvalta fastigheten".

Den föreslagna ändringen kan inge betänkligheter. Det naturliga är att saneringsmogna fastigheter rustas upp i kommunal regi eller genom medverkan av HSB eller Riksbyggen. Eftersom emellertid den skärpning av lagstiftningen som utskottet ställt sig bakom bör kunna innebära att vissa av problemen med spekulatjonen på hyreshusmarknaden minskar har jag, i avvaktan på utfallet av dessa nya regler, kunnat ställa mig bakom utskottets ställningstagande med den markering som utskottet gjort. Jag förutsätter att utfallet av den nu aktuella förändringen följs med uppmärksamhet.

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

Häri genom föreskrivs i fråga om lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.¹ att 2 § skall ha nedan angiven lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*2 §²Förvärvstillstånd fordras *ej*Förvärvstillstånd fordras *inte*

1. om egendomen förvärvas från staten, kommun, landstingskommun eller kommunalförbund,

2. om staten, kommun, landstingskommun, kommunalförbund, aktiebolag, som helt *äges* av kommun eller landstingskommun, allmännyttigt bostadsföretag, riksorganisation av bostadsrättsföreningar eller bostadsrättsförening ansluten till sådan organisation är förvärvare,

2. om staten, kommun, landstingskommun, kommunalförbund, aktiebolag, som helt *ägs* av kommun eller landstingskommun, allmännyttigt bostadsföretag, riksorganisation av bostadsrättsföreningar eller *regional organisation av riksorganisation av bostadsrättsföreningar eller bostadsrättsföreningar* ansluten till sådan organisation *samt hyresgäster som gjort intresseanmälan enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till beslutsrätt* är förvärvare,

3. om egendomen enligt medgivande av regeringen förvärvas för kyrkligt ändamål eller fånget prövats enligt lagen (1970: 939) om förvaltning av kyrklig jord,

4. om egendomen förvärvas av kreditinrättning vilken enligt lag eller enligt reglemente eller bolagsordning som regeringen fastställt är skyldig att åter avyttra egendomen,

5. om förvärvaren är gift med överlåtaren och inte heller om förvärvaren eller, när makar förvärvar gemensamt, någon av dem är överlåtarens avkomling, allt under förutsättning att överlåtaren inte är skyldig att avyttra egendomen enligt 6 § eller enligt 3 kap. 1 § lagen (1982: 618) om utländska förvärv av fast egendom m. m.,

¹ Lagen omtryckt 1979: 307.

² Senaste lydelse 1982: 628.

Nuvarande lydelse

6. om förvärvet avser andel i fastighet och förvärvet av andelen sker i syfte att bereda förvärvaren och hans familj bostad på fastigheten,

7. om förvärvet skall prövas enligt lagen om utländska förvärv av fast egendom m. m.,

8. om förvärvet sker genom inrop på exekutiv auktion,

9. om andel i fastighet förvärvas av någon som redan äger andel i fastigheten och som ej enligt 6 § är skyldig att avyttra sistnämnda andel.

Föreslagen lydelse

6. om förvärvet skall prövas enligt lagen om utländska förvärv av fast egendom m. m.,

7. om förvärvet sker genom inrop på exekutiv auktion.