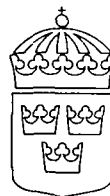


Regeringens proposition

1991/92:160

om övergång från hyresrätt till bostadsrätt, m.m.



Prop.
1991/92:160

Regeringen förelägger riksdagen vad som tagits upp ur regeringsprotokollet den 27 februari 1992 för de åtgärder och de ändamål som framgår av föredragandens hemställan.

På regeringens vägnar

Carl Bildt

Reidunn Laurén

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås flera lagändringar som syftar till att göra det enklare för hyresgäster att gå över från hyresrätt till bostadsrätt.

Bl.a. föreslås att en bostadsrättsförening får besluta att förvärva en hyresfastighet för ombildning till bostadsrätt, om mer än hälften av hyresgästerna i de uthyrda lägenheterna går med på beslutet. Samma krav på majoritet föreslås gälla för en s.k. intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt.

Även hyresgästerna i fastigheter som ägs av allmännyttiga bostadsföretag eller andra fastigheter i allmän ägo föreslås få rätt att göra en intresseanmälan och omfattas av lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt. Vidare föreslås att skyldigheten enligt den lagen att hembjuda hyresfastigheten till hyresgästerna skall gälla också när en kommun vill förvärva fastigheten.

I propositionen föreslås också att den regel i bostadsrättslagen (1991:614) om återköps- eller lösningsrätt till bostadslägenheter som HSB och Riksbyggen hittills har kunnat tillämpa avskaffas. Om en sådan rätt gäller vid ikraftträdandet, får den dock fortsätta att gälla. Slutligen föreslås att även andra särregler för s.k. folkrörelsekooperativa organisationer skall slopas.

Lagstiftningen föreslås träda i kraft den 1 juli 1992.

1 Förslag till

Lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

Härigenom föreskrivs i fråga om bostadsrättslagen (1991:614)

dels att 9 kap. 22 § skall upphöra att gälla,

dels att 2 kap. 2 och 4 §§, 6 kap. 3 och 9 §§, 7 kap. 10 och 19 §§, 9 kap.

19 § samt rubriken närmast före 6 kap. 9 § skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 kap.

2 §

Sådana stadgevillkor för medlemskap är utan verkan som innebär

1. att ett visst medborgarskap eller en viss inkomst eller förmögenhet skall utgöra förutsättning för inträde i föreningen,

2. att den till vilken en bostadsrätt övergår skall utses av någon annan än bostadsrättshavaren eller godkännas enligt andra grunder än som gäller enligt denna lag för inträde i en bostadsrättsförening, eller

3. att villkoret annars med hänsyn till sitt innehåll eller på annat sätt är oskäligt mot den som vill vinna inträde i föreningen eller överlåta sin bostadsrätt.

Bestämmelsen i första stycket 2 hindrar inte att föreningen i sina stadgar förbehåller sig sådan *återköps- eller lösningsrätt* som avses i 6 kap. 9 §.

Bestämmelsen i första stycket 2 hindrar inte att föreningen i sina stadgar förbehåller sig sådan *lösningsrätt* som avses i 6 kap. 9 §.

4 §

En juridisk person som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet, som inte är avsedd för fritidsändamål, får vägras inträde i föreningen även om de i 3 § angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.

En kommun eller *en landstingskommun* som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får inte vägras inträde i föreningen.

En kommun eller *ett landsting* som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får inte vägras inträde i föreningen.

6 kap.

3 §

En juridisk person som är medlem i en bostadsrättsförening får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål. Vad nu sagts gäller inte när förvärvaren är kommun eller *landstingskommun*.

En juridisk person som är medlem i en bostadsrättsförening får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål. Vad nu sagts gäller inte när förvärvaren är en kommun eller *ett landsting*.

Förbehåll i stadgarna om rätt att återköpa eller lösa bostadsrätten

Rätt att lösa bostadsrätt till lokal

9 §

En bostadsrättsförening får i sina stadgar ta in ett förbehåll om att föreningen eller medlemmarna vid övergång av bostadsrätt till lokal skall ha rätt att lösa bostadsrätten. Stadgarna skall i så fall ange i vilken ordning lösningsrätten skall tillkomma föreningen eller medlemmarna, inom vilken tid lösningsrätten skall göras gällande hos förvärvaren samt efter vilka grunder ersättning för bostadsrätten skall bestämmas och inom vilken tid den skall betalas.

En bostadsrättsförening som är ansluten till en folkrörelsekooperativ riksorganisation får i sina stadgar ta in förbehåll enligt första stycket även för bostadslägenheter. Ett sådant förbehåll får gälla till förmån för föreningen, en folkrörelsekooperativ organisation som denna tillhör eller medlemmarna. Förbehållet får avse rätt att inom högst tre år från upplåtelsen återköpa eller lösa bostadsrätten från bostadsrättshavaren eller någon som förvärvat bostadsrätten. I övrigt gäller första stycket andra meningen.

7 kap.

10 §

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Detta gäller även i de fall som avses i 6 § andra stycket.

Styrelsens samtycke krävs inte, om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller *landstingskommun*. Styrelsen skall dock genast underrättas om upplåtelsen.

Styrelsens samtycke krävs inte, om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller *ett landsting*. Styrelsen skall dock genast underrättas om upplåtelsen.

19 §

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Inte heller är nyttjanderätten till en bostadslägenhet förverkad på grund av att en skyldighet som avses i 18 § 7 inte fullgörs, om bostadsrättshavaren är en kommun eller *landstingskommun* och skyldigheten inte kan fullgöras av en kommun eller *landstingskommun*.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Inte heller är nyttjanderätten till en bostadslägenhet förverkad på grund av att en skyldighet som avses i 18 § 7 inte fullgörs, om bostadsrättshavaren är en kommun eller *ett landsting* och skyldigheten inte kan fullgöras av en kommun eller *ett landsting*.

En skyldighet för bostadsrättshavaren att inneha anställning i ett visst företag eller någon liknande skyldighet får inte läggas till grund för förverkande.

9 kap.
19 §

En bostadsrättsförenings beslut att förvärva en hyresfastighet för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt skall fattas på en föreningsstämma. Beslutet är giltigt om *minst två tredjedelar* av hyresgästerna i de uthyrda lägenheter som omfattas av förvärvet har gått med på beslutet. Dessa hyresgäster skall vara medlemmar i bostadsrättsföreningen. Vid beräkningen av antalet lägenheter tillämpas 1 kap. 5 § andra stycket.

Protokollet från föreningsstämman skall innehålla uppgift om hur beräkningen av rösterna har skett och hållas tillgängligt för hyresgästerna och fastighetsägaren.

En bostadsrättsförenings beslut att förvärva en hyresfastighet för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt skall fattas på en föreningsstämma. Beslutet är giltigt om *mer än hälften* av hyresgästerna i de uthyrda lägenheter som omfattas av förvärvet har gått med på beslutet. Dessa hyresgäster skall vara medlemmar i bostadsrättsföreningen. Vid beräkningen av antalet lägenheter tillämpas 1 kap. 5 § andra stycket.

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 1992.
2. Förbehåll om återköps- eller lösningsrätt enligt de äldre föreskrifterna i 6 kap. 9 § andra stycket gäller fortfarande om en förening före ikraftträdandet i sina stadgar har tagit in ett sådant förbehåll och registrerat en ekonomisk plan.

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

Prop. 1991/92:160

Härigenom föreskrivs att 2, 3, 6 och 9 §§ lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 §¹

Lagen gäller inte om egendomen ägs av staten, kommun, landstingskommun, kommunalförbund, allmännyttigt bostadsföretag eller aktiebolag som helt ägs av en kommun eller landstingskommun. Lagen gäller inte heller om egendomen innehåller färre än fem lägenheter.

Lagen gäller inte om egendomen innehåller färre än fem lägenheter.

Vid beräkning av antalet lägenheter enligt denna lag räknas som lägenhet varje avskild enhet som är inrättad att varaktigt och självständigt användas som bostad eller för annat ändamål. Från garage, lager och andra lägenheter som i första hand används som förvaringsutrymmen bortses.

3 §²

Om hyresgäster har intresse av att förvärva fast egendom för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt får detta anmälas till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken. Intresseanmälan skall för hyresgästernas räkning göras av en bostadsrättsförening.

Föreningen skall till sin anmälan foga ett intyg av föreningens styrelse om

1. hur många lägenheter som finns i den fasta egendom som anmälan omfattar,

2. att hyresgästerna i *minst två tredjedelar* av de uthyrda lägenheterna skriftligen har förklarat sig intresserade av en ombildning av hyresrätt till bostadsrätt, och att dessa hyresgäster är medlemmar i bostadsrättsföreningen.

2. att hyresgästerna i *mer än hälften* av de uthyrda lägenheterna skriftligen har förklarat sig intresserade av en ombildning av hyresrätt till bostadsrätt, och att dessa hyresgäster är medlemmar i bostadsrättsföreningen.

6 §³

Fast egendom, som utgör en hyreshusenhet och för vilken en intresseanmälan gäller, får inte överlåtas helt eller delvis genom köp eller byte utan att den bostadsrättsförening som har gjort intresseanmälan har erbjudits att förvärva hela hyreshusenheten. Ett sådant erbjudande kallas hembud. Med överlåtelse genom köp eller byte likställs överlåtelse genom tillskott till bolag eller förening, utdelning eller skifte från bolag eller förening samt fusion enligt 14 kap. 1 eller 2 § aktiebolagslagen (1975:1385).

En överlåtelse får ske utan hembud till bostadsrättsföreningen,

1. om bostadsrättsföreningen godkänner överlåtelsen,

2. om staten eller en kommun förvärvar egendomen,

2. om staten förvärvar egendomen,

¹ Senaste lydelse 1983:441.

² Senaste lydelse 1991:616.

³ Senaste lydelse 1991:616.

3. om förvärvaren är gift med överlåtaren eller om förvärvaren eller, när makar förvärvar gemensamt, någon av dem är överlåtarens avkomling,

4. om förvärvet sker genom inrop på exekutiv auktion eller offentlig auktion enligt lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt,

5. om överlåtelsen avser andel och förvärvaren redan äger en andel i egendomen och denna förvärvats på annat sätt än genom gåva.

Hembud behövs inte heller, om ett förvärv av bostadsrättsföreningen skulle vara oskäligt med hänsyn till förhållandet mellan överlåtaren och en annan förvärvare än bostadsrättsföreningen eller villkoren för eller omständigheterna vid en sådan överlåtelse. Frågan om hembud behövs prövas av hyresnämnden på begäran av fastighetsägaren.

9 §⁴

Bestämmelser om bostadsrättsföreningars beslut att förvärva hyresfastigheter för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt finns i 9 kap. 19–22 §§ bostadsrättslagen (1991:614).

Bestämmelser om bostadsrättsföreningars beslut att förvärva hyresfastigheter för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt finns i 9 kap. 19–21 §§ bostadsrättslagen (1991:614).

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1992.

⁴ Senaste lydelse 1991:616.

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

Prop. 1991/92:160

Härigenom föreskrivs att 2 § lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 §¹

Förvärvstillstånd fordras inte

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

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

2 a. om egendomen i *annat fall än som anges under 2* förvärvas av en bostadsrättsförening och föreningen har fattat beslut om förvärvet i den ordning som föreskrivs i 9 kap. 19 § bostadsrättslagen (1991:614),

3. om egendomen enligt medgivande av regeringen förvärvas för kyrkligt ändamål eller fånet provats enligt lagen (1988:183) om förvaltningen 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.,

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

7. om förvärvet sker genom inrop på exekutiv auktion.

1. om egendomen förvärvas från staten, kommun, *landsting* eller kommunalförbund,

2. om staten, kommun, *landsting*, kommunalförbund, aktiebolag, som helt ägs av kommun eller *landsting*, allmännyttigt bostadsföretag, *riksorganisation för bostadsrättsföreningar eller regional sådan organisation* är förvärvare,

2 a. om egendomen förvärvas av en bostadsrättsförening och föreningen har fattat beslut om förvärvet i den ordning som föreskrivs i 9 kap. 19 § bostadsrättslagen (1991:614),

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1992.

I fråga om förvärv som har skett före ikraftträdandet gäller äldre bestämmelser.

¹ Senaste lydelse 1991:623.

Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 27 februari 1992.

Närvarande: statsministern Bildt, ordförande, och statsråden B. Westerberg, Friggebo, Johansson, Laurén, Hörnlund, Svensson, af Ugglas, Dinkelspiel, Thurdin, Hellsvik, Wibble, Björck, Davidsson, Könberg, Odell, Lundgren, Unckel, P. Westerberg, Ask

Föredragande: statsrådet Laurén

Proposition om övergång från hyresrätt till bostadsrätt, m.m.

1 Inledning

Bostadsrätt är för många människor en attraktiv boendeform som förenar enskilt ägande och gemensamt ansvarstagande. Särskilt betydelsefullt för den enskilde är att denne i allt väsentligt kan bestämma om utformningen av sin egen bostad.

En bostadsrätt får som huvudregel överlåtas och förvärfvas fritt. Detta ökar den enskildes möjligheter att välja bostad efter sina behov. Det bidrar också till en större rörlighet på bostadsmarknaden.

Förvaltningskostnaderna torde i allmänhet bli lägre för bostadsrätter än för hyresrätter. En ökad användning av bostadsrätten som upplåtelseform innebär också ett ökat individuellt sparande.

Enligt regeringsförklaringen den 4 oktober 1991 skall det läggas fram förslag som underlättar för de boende att omvandla den fastighet som de bor i till bostadsrätt. Förslag till lagändringar med detta syfte har lagts fram i en inom bostadsdepartementet utarbetad promemoria av den 6 november 1991. Lagändringarna berör dels bostadsrättslagen (1991:614), dels lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt (ombildningslagen). Också andra bostadsrättsliga frågor tas upp i promemorian.

Promemorian har remissbehandlats. Ett par av förslagen i den har fått ett blandat mottagande. I övrigt har förslagen godtagits av en klar majoritet av remissinstanserna. Som kommer att framgå av det följande anser jag att förslagen, såvitt gäller de frågor som tas upp nu, bör genomföras.

Till protokollet i detta ärende bör fogas dels bostadsdepartementets promemoria som *bilaga 1*, dels en förteckning över remissinstanserna som *bilaga 2*.

En sammanställning av remissyttrandena över promemorian har upprättats i justitiedepartementet och finns tillgänglig i lagstiftningsärendet (Dnr 91-3760).

Regeringen beslutade den 13 februari 1992 att inhämta lagrådets yttrande över lagförslagen. De till lagrådet överlämnade förslagen bör fogas till protokollet i detta ärende som *bilaga 3*.

Lagrådet, som yttrade sig över de remitterade förslagen den 20 februari

1992, lämnade förslagen utan erinran. Lagrådets yttrande bör fogas till protokoll i detta ärende som *bilaga 4*. Jag har gjort några redaktionella ändringar i de remitterade lagförslagen.

I promemorian föreslås att lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt skall upphävas. Detta förslag kommer att behandlas i ett annat sammanhang. De övriga förslagen i promemorian samt ett par andra bostadspolitiska frågor skall jag gå in närmare på i det följande. Jag kommer därvid att behandla frågor om

- ombildningslagens tillämpningsområde i avsnitt 2.1,
- enkel majoritet vid beslut om förvärv av hyresfastighet m.m. i avsnitt 2.2,
- kommuners företrädesrätt i avsnitt 2.3,
- återköps- och lösningsrätten i avsnitt 2.4,
- förvärvstillstånd i avsnitt 2.5,
- outhyrda lägenheter i avsnitt 2.6,
- underrättelse om lediga lägenheter i avsnitt 2.7 samt
- ikraftträdande m.m. i avsnitt 2.8.

Mina kommentarer till de enskilda lagbestämmelserna återfinns i specialmotiveringen (avsnitt 4).

2 Allmän motivering

2.1 Ombildningslagens tillämpningsområde

Mitt förslag: Ombildningslagen skall vara tillämplig även när hyresgästerna vill förvärva en fastighet som ägs av staten, en kommun, ett landsting, ett kommunalförbund, ett allmännyttigt bostadsföretag eller ett aktiebolag ägt av en kommun eller ett landsting.

Promemorians förslag: Överensstämmer med mitt förslag (se promemorian s. 20 och 21).

Remissinstanserna: Så gott som alla remissinstanser har varit positiva till förslaget eller inte haft någon erinran mot det.

Bakgrund: Ombildningslagen innehåller bl.a. regler om rätt för hyresgäster i en hyresfastighet som har minst fem lägenheter att genom en bostadsrättsförening göra en s.k. intresseanmälan samt att få denna antecknad i fastighetsboken. En sådan intresseanmälan hindrar en fastighetsägare från att sälja fastigheten utan att först erbjuda den till bostadsrättsföreningen. Erbjudandet skall ske genom ett s.k. hembud (se 3 och 6 §§).

Ombildningslagen gäller inte om fastigheten ägs av staten, en kommun, en landstingskommun, ett kommunalförbund, ett allmännyttigt bostadsföretag eller ett aktiebolag som ägs av en kommun eller en landstingskommun. Detta följer av en särskild undantagsbestämmelse som tillkom genom en lagändring år 1983 (se 2 §). Som skäl för att de allmännyttiga bostadsföretagen undantogs från lagens tillämpningsområde anfördes att boendeflytandet inom de allmännyttiga bostadsföretagen skulle utvecklas utan anknytning till

direkt eller indirekt ägande. Några motiv för att tillgripa försäljningar för att främja boendeinflytandet ansågs därför inte finnas. Samma skäl anfördes även beträffande fastigheter som i övrigt ägdes av det allmänna. Ett annat skäl som anfördes var att de aktuella fastigheterna inte såldes i någon större omfattning, varför en intresseanmälan inte skulle få någon betydelse utan endast innebära onödigt besvär för inskrivningsmyndigheterna (se prop. 1982/83:153 s. 25 f).

Skälen för mitt förslag: Under senare år har försäljning av fastigheter som tillhör de allmännyttiga bostadsföretagen aktualiserats alltmer. Enligt min mening är det ett allmänt rättvisekrav att de berörda hyresgästerna vid en sådan försäljning har samma möjligheter som andra hyresgäster att åstadkomma en ombildning till bostadsrätt. Genom att låta hyresgäster även i dessa företags fastigheter bilda bostadsrättsförening och göra en intresseanmälan till inskrivningsmyndigheten ger man dem möjlighet att på ett effektivt sätt verka för en sådan ombildning.

Enligt min mening bör också hyresgäster i fastigheter som ägs av staten, en kommun, ett landsting, ett kommunalförbund eller ett aktiebolag som ägs av en kommun eller ett landsting ha möjlighet att ombilda sina hyresrätter till bostadsrätter.

Det kan i detta sammanhang nämnas att hyresgästerna redan i dag har en företrädesrätt till fastigheter som ägs av staten. Enligt 26 § förordningen (1971:727) om försäljning av staten tillhörig fast egendom, m.m. skall nämligen vid försäljning av bostadsfastighet för permanent bruk i första hand berörda hyresgäster erbjudas att förvärva fastigheten till dess marknadsvärde. Om fastigheten innehåller fler än fyra lägenheter får försäljningen endast ske till en av hyresgästerna bildad bostadsrättsförening. Enligt förordningen gäller vidare att kommunen har möjlighet att anmäla att den har behov av fastigheten för samhällsbyggnadsändamål. I sådana fall har hyresgästerna enligt förordningen inte någon företrädesrätt till fastigheten. För att det inte skall uppkomma en konflikt mellan hyresgästernas företrädesrätt enligt ombildningslagen och en kommuns rätt att förvärva fastigheten för samhällsbyggnadsändamål enligt den aktuella förordningen bör förordningen ändras så att hyresgästerna alltid har rätt att före kommunen förvärva en fastighet när en intresseanmälan har antecknats i fastighetsboken. I denna fråga har jag samrått med chefen för finansdepartementet.

Vad jag nu har anfört innebär att ombildningslagen i princip bör omfatta samtliga hyresfastigheter. Detta kan åstadkommas genom att den tidigare nämnda undantagsregeln i ombildningslagen upphävs. Liksom hittills bör sådana som innehåller färre än fem lägenheter undantas.

Enligt min mening finns det mycket som talar för att kravet på minsta antal lägenheter i bostadsrättslagen och ombildningslagen kan sänkas till tre. Den frågan måste emellertid analyseras närmare och får därför tas upp i senare sammanhang.

Mitt förslag: För att en bostadsrättsförenings beslut om förvärv av en hyresfastighet för ombildning till bostadsrätt skall vara giltigt, skall det vara tillräckligt att *mer än hälften* av hyresgästerna i de uthyrda lägenheterna har gått med på beslutet. Även för en intresseanmälan skall det räcka att *mer än hälften* av hyresgästerna i de uthyrda lägenheterna skriftligen har förklarat sig intresserade av en ombildning till bostadsrätt. De särregler som gäller för HSB och Riksbyggen i dessa avseenden slopas.

Promemorians förslag: Överensstämmer med mitt förslag (se promemorian s. 21 och 22).

Remissinstanserna: Förslaget i promemorian om enkel majoritet har fått ett blandat mottagande. De remissinstanser som har avstyrkt förslaget har menat att det finns en betydande risk för att bostadsrättsföreningar hamnar i ekonomiska svårigheter om inte alla eller nästan alla lägenheter upplåts med bostadsrätt vid ombildningen. Det har också framförts att de kvarvarande hyresgästernas rättssäkerhet och trygghet påverkas negativt om förslaget genomförs. Några invändningar mot att särreglerna för HSB och Riksbyggen slopas har inte framförts.

Bakgrund: Den nya bostadsrättslagen (1991:614) trädde i kraft den 1 juli 1991. Lagen innehåller bl.a. regler om hur ett beslut om förvärv av en hyresfastighet för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt skall gå till. Ett sådant beslut skall fattas på en föreningsstämma. Minst två tredjedelar av hyresgästerna i de uthyrda lägenheterna måste gå med på beslutet för att det skall vara giltigt. Dessa hyresgäster skall vara medlemmar i bostadsrättsföreningen (se 9 kap. 19 §). De s.k. folkrörelsekooperativa bostadsrättsföreningarna, dvs. föreningar inom HSB och Riksbyggen, omfattas av dessa regler om kvalificerad majoritet endast om fastighetsförvärvet sker enligt ombildningslagen (se 9 kap. 22 § bostadsrättslagen). De nu berörda reglerna motsvarar i sak vad som gällde enligt 1971 års bostadsrättslag.

Ett krav på kvalificerad majoritet gäller också när hyresgästerna vill göra en anmälan till inskrivningsmyndigheten enligt ombildningslagen om att de är intresserade av att förvärva fastigheten. För att en sådan intresseanmälan skall få antecknas i fastighetsboken krävs sålunda att minst två tredjedelar av hyresgästerna i de uthyrda lägenheterna skriftligen har förklarat sig intresserade av en ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Även dessa hyresgäster måste vara medlemmar i bostadsrättsföreningen (se 3 §).

I bostadsrättslagen finns också ett förbud mot dubbelupplåtelse. Förbudet infördes år 1981 och återfinns nu i 4 kap. 3 § bostadsrättslagen. Förbudet innebär att det inte är tillåtet att upplåta bostadsrätt till en lägenhet som är upplåten med hyresrätt så länge hyresförhållandet består. Bostadsrätt får emellertid upplåtas under förutsättning att mindre än tre månader återstår av hyrestiden och att hyresvärden och hyresgästen är överens om att hyres-

förhållandet skall upphöra utan att hyresrätten överlåts till någon annan. En kvarboende hyresgäst har alltid bostadsrättsföreningen som hyresvärd. Hyresgästen och den som byter till sig lägenheten av honom har fullt besittningsskydd och bytesrätt.

Skälen för mitt förslag: Vid ombildningslagens tillkomst diskuterades vilket krav på majoritet som skulle ställas för ett beslut om förvärv och för en intresseanmälan (se prop. 1981/82:169 s. 26 ff). De boendes inflytande över ombildningsprocessen ansågs böra garanteras av en majoritetsregel. Med hänsyn till den stora betydelse en ombildning ansågs få för de boende ansågs det angeläget att så många som möjligt av dem deltog i beslutet. Vidare ansågs föreningens fortsatta verksamhet, bl.a. i ekonomiskt hänseende, underlättas om en stark majoritet av hyresgäster engagerade sig.

Enligt min mening har de synpunkter som ligger bakom det nuvarande kravet på kvalificerad majoritet i och för sig goda skäl för sig. Det är självklart allra bäst för föreningen och de boende om alla eller nästan alla lägenheter i fastigheten är upplåtna med bostadsrätt. En annan sak är emellertid om synpunkter av detta slag innefattar tillräckliga skäl för en lagstiftning som lägger hinder i vägen för ombildning i andra fall. Enligt min mening talar starka skäl för att det bör vara möjligt för hyresgästerna att, även om det nuvarande kravet på kvalificerad majoritet inte uppfylls, kunna få till stånd en ombildning till bostadsrätt. Frågan blir då om man kan befara att en sådan förändring skulle kunna leda till några allvarliga nackdelar för föreningen eller de boende.

Under remissbehandlingen har uttryckts farhågor för att en ombildning med enkel majoritet innebär att bostadsrättsföreningen kan få en bräcklig ekonomisk grund. Dessa farhågor sammanhänger med att bostadsrättsföreningens kostnad för fastigheten kan fördelas endast mellan de lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Om den andel hyresgäster som vill gå över till bostadsrätt endast utgör enkel majoritet, kan kostnaden för de enskilda bostadsrättshavarna visserligen bli betydande. Frågan om det är ekonomiskt genomförbart för dem är enligt min mening emellertid något som var och en av dem själv bör få avgöra. För föreningens del görs en kontroll av att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder. Kontrollen görs av två personer som utses av boverket och som skall vara väl förtrogna med byggverksamhet och förvaltning av bostadsrättsfastigheter eller ha annan särskild kunskap som boverket finner lämplig. Den ekonomiska planen skall efter granskningen registreras av länsstyrelsen. Farhågorna om de ekonomiska risker som kan följa av ett införande av enkel majoritet kan jag mot denna bakgrund inte instämma i. En annan sak är att det i praktiken kan bli svårt för en enkel majoritet av hyresgäster att driva igenom en övergång till bostadsrätt därför att de ekonomiska förutsättningarna inte finns.

I detta sammanhang vill jag erinra om de skattemässiga konsekvenser som kan följa av en ombildning till bostadsrätt. Om bostadsrättsföreningen betraktas som en s.k. äkta bostadsrättsförening beskattas den – såvitt gäller fastighetsinnehavet – enligt den i allmänhet mer förmånliga schablonmässiga metoden medan den beskattas konventionellt (dvs. genom att redovisning sker av de verkliga intäkterna och kostnaderna enligt bokföringsmässiga grunder) om den blir s.k. oäkta bostadsrättsförening (se 2 § 7 mom. lagen

[1947:576] om statlig inkomstskatt och riksskatteverkets anvisningar RSV Dt 1976:43). Att en bostadsrättsförening är äkta får även betydelse för realisationsvinstbeskattningen. Jag vill tillägga att bostadsrättsvärderingskommittén i sitt betänkande Fastighetstaxering m.m. – Bostadsrätter (SOU 1992:8) har föreslagit ändrade regler i detta avseende.

En remissinstans har anfört att ett krav på endast enkel majoritet vid ombildning till bostadsrätt skulle stämma dåligt överens med de övriga omröstningsreglerna i bostadsrättslagen. Det anförda skall ses mot bakgrund av att ett beslut i en bostadsrättsförening i viktigare frågor skall fattas på en föreningsstämma med viss kvalificerad majoritet (se t.ex. 9 kap. 16 § första stycket 3 bostadsrättslagen som handlar om beslut om utvidgning av föreningens verksamhet). Det är i ett sådant fall i princip bostadsrättshavarna som gemensamt fattar beslutet. Ett beslut om förvärv av en fastighet för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt fattas också på en föreningsstämma. För att beslutet skall vara giltigt krävs viss majoritet av hyresgästerna i de uthyrda lägenheterna (se 9 kap. 19 § bostadsrättslagen). Dessa hyresgäster skall dessutom vara medlemmar i bostadsrättsföreningen. Basen för majoritetsberäkningen är med andra ord olika. Med hänsyn till detta kan jag inte instämma i vad som har anförts om att det skulle vara inkonsekvent att ha olika krav på majoritet för dessa olika typer av beslut. Inte heller kan jag instämma i vad samma remissinstans har anfört om att det skulle uppkomma rättslig oklarhet om vilken bestämmelse som är tillämplig. Ett beslut om förvärv av en fastighet för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt skall nämligen alltid ske i den ordning som anges i 9 kap. 19 § bostadsrättslagen, även om beslutet samtidigt innebär en utvidgning av föreningens verksamhet.

Flera remissinstanser har gjort gällande att de kvarvarande hyresgästernas ställning försämrats om ombildning kan ske med enkel majoritet. Genom de lagändringar som infördes i början av 1980-talet har emellertid deras rättsställning klarlagts. En kvarboende hyresgäst får som tidigare nämnts alltid bostadsrättsföreningen som hyresvärd och hans besittningsskydd och bytesrätt bevaras fullt ut. Det är möjligt att besittningsskydd och bytesrätt kan bevaras fullt ut på annat sätt än genom ett förbud mot dubbelupplåtelse, i varje fall när det är fråga om fastigheter som ägs av kommuner eller allmännyttiga bostadsföretag. Denna fråga får emellertid övervägas i ett annat sammanhang.

Det skall inte förnekas att det kan tänkas uppkomma problem i en fastighet med blandade upplåtelseformer. Sådana problem kan emellertid uppkomma redan med den nuvarande lagstiftningen. Risken för sådana problem skulle försvinna först om blandade upplåtelseformer förbjuds. Den osäkerhet som de kvarvarande hyresgästerna kan uppleva vid en övergång till bostadsrätt torde närmast vara beroende av det förhållandet att de får en annan hyresvärd, nämligen bostadsrättsföreningen. Att en fastighet byter ägare och att den nyc ägaren inte har erfarenhet av att förvalta fastigheter är emellertid inget unikt för denna kategori av hyresgäster. Precis som alla andra hyresgäster skyddas de kvarvarande hyresgästerna mot olämpliga hyresvärdar genom de regler som finns i den hyresrättsliga lagstiftningen.

För att en bostadsrättsförening skall få förvärva en hyresfastighet för ombildning till bostadsrätt är det enligt min mening alltså fullt tillräckligt att

beslutet fattas med enkel majoritet bland hyresgästerna i de uthyrda lägenheterna. För att beslutet om förvärv skall vara giltigt föreslås därför att det skall räcka med att mer än hälften av samtliga hyresgäster har röstat för beslutet.

De nya majoritetsreglerna bör gälla samtliga bostadsrättsföreningar. Den särregel som gäller för de s.k. folkrörelsekooperativa bostadsrättsföreningarna i fråga om beslut att förvärva en fastighet för ombildning till bostadsrätt bör därför slopas.

Som en konsekvens av vad jag nu har förordat bör enkel majoritet gälla också för att en förening skall få en intresseanmälan antecknad. Det innebär att ombildningslagen bör ändras så att det räcker med att hyresgästerna i mer än hälften av de uthyrda lägenheterna skriftligen har förklarat sig intresserade av en ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

En remissinstans har anfört att det kan uppkomma svårigheter vid ombildning till bostadsrätt av s.k. andelshus. Enligt min mening kan den frågan behöva analyseras närmare. Det saknas emellertid underlag för åtgärder i den frågan i detta lagstiftningsärende. Om det skulle visa sig att det finns behov av en lagändring också med avseende på andelshusen, får frågan alltså tas upp i annat sammanhang.

2.3 Kommuners företrädesrätt

Mitt förslag: En kommuns rätt enligt ombildningslagen att köpa en hyresfastighet trots att hyresgästerna har gjort en intresseanmälan slopas.

Promemorians förslag: Överensstämmer med mitt förslag (se promemorian s. 22 och 23).

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser är positiva till att kommuners företrädesrätt slopas. Endast Hyresgästernas Riksförbund avstyrker helt. Stockholms fastighetskontor vill att fastighetsaffärer mellan kommuner och kommunala bolag även i fortsättningen skall undantas från hembudsskyldigheten.

Skälen för mitt förslag: Som redan har nämnts (se avsnitt 2.1) är en fastighetsägare som vill sälja fastigheten skyldig att erbjuda hyresgästerna i fastigheten att köpa denna om hyresgästerna har gjort en intresseanmälan. Ombildningslagen innehåller för närvarande flera undantag från denna hembudsskyldighet. Ett sådant undantag gäller när en kommun vill förvärva fastigheten (se 6 § andra stycket 2). Då finns ingen skyldighet att först erbjuda hyresgästerna att förvärva fastigheten. Det finns också ett allmänt undantag. Om ett förvärv av en bostadsrättsförening skulle vara oskäligt med hänsyn till förhållandet mellan överlåtaren och förvärvaren eller villkoren för eller omständigheterna vid överlåtelsen, behövs inte något hembud. Frågan om hembud behövs prövas av hyresnämnden (se 6 § tredje stycket).

Ombildningslagen innehöll från början inget undantag från hembudsskyldigheten för fall då en kommun avser att förvärva fastigheten. Även i sådana

fall skulle hembud ske till den bostadsrättsförening som fått en intresseanmälan antecknad. År 1984 ändrades emellertid lagen så att hembud inte krävs när en kommun köper fastigheten. Som skäl för ändringen anfördes att det kommunala ansvaret för bostadsförsörjningen kräver att kommunen har en ovillkorlig rätt att göra ett fastighetsförvärv i syfte att se till att det finns ett tillräckligt utbud av hyreslägenheter inom ett bostadsområde.

Enligt min mening är de skäl som anfördes för att ge en kommun företräde framför en bostadsrättsförening inte så starka att de motiverar att hyresgästerna fråntas möjligheten att ombilda den fastighet som de bor i till bostadsrätt. I syfte att underlätta för hyresgästerna att få till stånd en sådan ombildning bör därför den kommunala företrädesrätten slopas.

Vad jag nu har sagt utesluter inte att omständigheterna någon gång kan vara sådana att en överlåtelse till kommunen framstår som mycket angelägen för säljaren och att hyresgästernas rätt därför bör ge vika. Säljaren har då enligt 6 § tredje stycket ombildningslagen möjlighet att begära hos hyresnämnden att överlåtelsen får ske utan hembud.

En bostadsrättsförenings förvärv av en fastighet kan bli föremål för prövning enligt förköpslagen (1967:868). Förköpslagen ger en kommun en principiell rätt att för vissa särskilda ändamål träda in i en köparens ställe och förvärva den fasta egendomen. Förköpslagen innehåller inte något undantag för fall då fastigheten har förvärvats av en bostadsrättsförening som har bildats av hyresgästerna i fastigheten. Frågan om regeringen i ett sådant fall skall lämna en kommun tillstånd till förköp får i stället bl.a. bedömas enligt skälighetsregeln i 9 § första stycket 4 förköpslagen. Tillstånd till förköp skall enligt denna regel inte ges, om det med hänsyn till förhållandet mellan säljare och köpare eller villkoren för eller omständigheterna vid försäljningen är oskäligt att förköp sker. De nu berörda reglerna behöver inte ändras för att hyresgästerna vid ombildning i allmänhet skall ha rätt till förvärv av fastigheten framför kommunen.

2.4 Återköps- och lösningsrätten

Mitt förslag: Bostadsrättsföreningar anslutna till HSB eller Riksbyggen skall inte längre få förbehålla sig eller organisationerna eller medlemmarna rätt att återköpa eller lösa bostadsrätt till bostadslägenheter. Sådana förbehåll som gäller vid ikraftträdandet skall dock få bestå under sin återstående giltighetstid.

Promemorians förslag: Överensstämmer i huvudsak med mitt förslag (se promemorian s. 23 och 24).

Remissinstanserna: De flesta remissinstanserna är positiva till förslaget i promemorian. HSB, Hyresgästernas Riksförbund och Stockholms fastighetskontor vill dock att alla bostadsrättsföreningar skall ges rätt att införa återköps- eller lösningsförbehåll.

Bakgrund: Genom en lagändring som trädde i kraft år 1985 gavs de s.k. folkrörelsekooperativa organisationerna HSB och Riksbyggen möjlighet att

i till dem anslutna bostadsrättsföreningars stadgar införa en viss typ av hembudsklausuler. Syftet med lagändringen angavs vara att förhindra korttidspekulation med bostadsrätter. Den bestämmelse som infördes avser bostadslägenheter och återfinns numera i 6 kap. 9 § andra stycket bostadsrättslagen. I huvudsak innebär bestämmelsen att bostadsrättsföreningen eller den folkrörelsekooperativa organisation som föreningen tillhör eller medlemmarna kan förbehållas en rätt att, inom tre år från bostadsrättsupplåtelsen, återköpa eller lösa bostadsrätten i samband med en övergång av denna. I stadgarna skall bl.a. anges efter vilka grunder ersättning då får tas ut.

Det bör nämnas att förbehåll om lösningsrätt beträffande lokaler för föreningen eller dess medlemmar har kunnat tas in i föreningsstadgarna redan före den nämnda lagändringen. Alla bostadsrättsföreningar har också möjlighet att tillämpa prisföreskrifter, dvs. föreskrifter som inskränker rätten att bestämma ersättning för bostadsrätten vid överlåtelse (jfr 9 kap. 5 § första stycket 6 bostadsrättslagen).

Skälen för mitt förslag: En grundprincip i bostadsrättslagen är att den som har förvärvat en bostadsrätt fritt skall kunna överlåta den till ett avtalat pris. Eftersom bostadsrättsinstitutet är så konstruerat att bostadsrättshavaren när han vill lämna föreningen inte har någon rätt att få tillbaka sin insats av föreningen, är han hänvisad till att sälja bostadsrätten för att kunna tillgodogöra sig dess värde. Bestämmelsen om återköp och lösen möjliggör undantag från den angivna principen, men innebär ändå inte att bostadsrättshavaren är garanterad att få tillbaka sin insats.

Några remissinstanser har ansett att alla bostadsrättsföreningar bör få rätt att införa hembudsklausuler. Jag delar inte denna åsikt. Sådana klausuler har flera negativa effekter. De hämmar omsättningsfriheten och träffar inte bara sådana bostadsrättshavare som köpt sin bostadsrätt i spekulationssyfte utan också sådana som av sociala eller ekonomiska skäl är tvungna att sälja sina bostadsrätter innan förbehållets giltighetstid har gått ut. Den vinst som en bostadsrättshavare går miste om genom att han tvingas överlåta bostadsrätten till bostadsrättsföreningen tillfaller i stället föreningen och därmed indirekt de andra bostadsrättshavarna. Vidare uppkommer konstlade tröskel-effekter vid utgången av förbehållets giltighetstid. Något praktiskt behov för bostadsrättshavarna av att tillämpa hembudsklausuler beträffande bostadslägenheter torde knappast föreligga. Det bör vara tillräckligt att det finns möjlighet för föreningen att införa prisföreskrifter, om detta bedöms vara angeläget.

Enligt min mening är det, både för den enskilde bostadsrättshavaren och samhället, viktigt att slå vakt om en fri överlåtelse rätt. Bostadsrättshavaren bör alltså själv få avgöra när han skall sälja bostadsrätten, till vem han skall sälja den och vilket pris han kan acceptera.

Mot bakgrund av det anförda kommer jag till slutsatsen att bestämmelserna om återköp och lösen beträffande bostadslägenheter bör avskaffas. Det innebär också att det inte kommer att finnas några särregler i detta hänseende för sådana bostadsrättsföreningar som är anslutna till HSB och Riksbyggen.

Sådana förbehåll om återköp och lösen som gäller vid ikraftträdandet bör

enligt min mening få fortsätta att gälla. Till den närmare utformningen av en sådan övergångsregel återkommer jag i specialmotiveringen.

2.5 Förvärvstillstånd

Mitt förslag: Ett generellt undantag från kravet på tillstånd för förvärv av hyreshus införs för riksorganisationer och regionala organisationer för bostadsrättsföreningar. Däremot skall det krävas tillstånd för hyreshusförvärv som görs av bostadsrättsföreningar, oavsett deras organisationstillhörighet, i fall då förvärvet inte sker i ombildningsyfte.

Promemorians förslag: Överensstämmer med mitt förslag (se promemorian s. 24 och 25).

Remissinstanserna: De flesta remissinstanser tillstyrker förslaget eller lämnar det utan erinran. Fastighetsägareförbundet anser emellertid att ordet "riksorganisation" bör bytas ut mot "organisation" för att också Stockholms Fastighetsägareförening och andra lokala bostadsrättsorganisationer skall omfattas av de ifrågavarande bestämmelserna. Stockholms fastighetskontor vill att alla hyresgästbildade bostadsrättsföreningar skall vara skyldiga att ha tillstånd enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. Hyresgästernas Riksförbund vill att alla förvärv av bostadsrättsföreningar eller deras organisationer skall vara tillståndspliktiga.

Skälen för mitt förslag: Jag har i det föregående föreslagit att majoritetsreglerna vid övergång från hyresrätt till bostadsrätt ändras (se avsnitt 2.2) och att bestämmelsen om rätt till återköp och lösen av bostadsrätt upphävs (se avsnitt 2.4). Förslagen innebär att de särregler som hittills har gällt för de folkrörelsekooperativa bostadsrättsföreningarna i dessa hänscenden upphävs.

I sammanhanget kan nämnas att lagen (1984:81) om fastighetsmäklare nyligen har ändrats i motsvarande riktning. Från lagens tillämpningsområde undantogs tidigare den som förmedlade enbart bostadsrätter i föreningar anslutna till de folkrörelsekooperativa organisationerna. Efter ändringen, som trädde i kraft den 1 januari 1991 (SFS 1990:1106), skall lagen inte tillämpas i fråga om förmedling av upplåtelser som sker av bostadsrättsförening ansluten till "riksorganisation eller till regional organisation för bostadsrättsföreningar".

Särregler för folkrörelsekooperativa riksorganisationer finns också i lagen om förvärv av hyresfastighet m.m. Förvärvstillstånd enligt den lagen behövs inte bl.a. om förvärvaren är en folkrörelsekooperativ riksorganisation, en regional folkrörelsekooperativ organisation av bostadsrättsföreningar eller en bostadsrättsförening som är ansluten till en sådan organisation. HSB, Riksbyggen och föreningar som är anslutna till dessa organisationer behöver alltså enligt gällande lagstiftning inte något förvärvstillstånd. Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation (SBC), som också är en organisation för bostadsrättsföreningar, måste ha förvärvstillstånd om organisatio-

nen vill förvärva en hyresfastighet. Bostadsrättsföreningar som tillhör SBC eller som är helt fristående behöver däremot inte något förvärvstillstånd, om de har fattat beslut om förvärvet i den ordning som enligt bostadsrättslagen krävs vid ombildning (dvs. enligt reglerna om kvalificerad majoritet m.m.).

SBC bedriver numera en verksamhet över hela landet och har lokalkontor på många orter. Ca 2 600 bostadsrättsföreningar är medlemmar i SBC, vilket innebär en förhållandevis kraftig tillväxt under senare år. Det kan inte råda något tvivel om att SBC numera måste anses som en riksorganisation för bostadsrättsföreningar. Någon anledning att i lagstiftningen behandla SBC och dess medlemmar på annat sätt än HSB och Riksbyggen och de föreningar som är anslutna till dessa organisationer finns det inte.

Alla riksorganisationer och regionala organisationer för bostadsrättsföreningar bör enligt min mening behandlas lika i lagen om förvärv av hyresfastighet m.m. Lagen bör därför ändras så att förvärvstillstånd inte skall behövas vid förvärv som görs av en riksorganisation eller en regional organisation för bostadsrättsföreningar. Däremot anser jag inte att det behövs något undantag från tillståndsplikten för lokala organisationer för bostadsrättsföreningar.

Vidare bör det enligt min mening alltid krävas tillstånd när bostadsrättsföreningar förvärvar en hyresfastighet och förvärvet inte sker för ombildning till bostadsrätt enligt 9 kap. 19 § bostadsrättslagen. Samma regler bör alltså gälla beträffande förvärvstillstånd för alla bostadsrättsföreningar, vare sig de tillhör en s.k. folkrörelsekooperativ organisation för bostadsrättsföreningar eller inte.

2.6 Outhyrda lägenheter

Mitt ställningstagande: Det skall inte införas några utvidgade möjligheter att ingripa mot fastighetsägare som underlåter att hyra ut bostadslägenheter.

Skälen för mitt ställningstagande: I bostadsförvaltningslagen (1977:792) finns en möjlighet att meddela beslut om särskild förvaltning av en fastighet där det finns en eller flera bostadslägenheter som är uthyrda eller som kan hyras ut. Ett sådant beslut kan också meddelas om fastighetsägaren underlåter att hyra ut bostadslägenheter i fastigheten och det med hänsyn till bostadsförsörjningen är uppenbart oförsvarligt att lägenheterna står tomma. Riksdagen har som sin mening gett regeringen tillkänna att det bör övervägas någon form av ingripande också i mindre uppenbara fall, t.ex. genom vitesföreläggande (BoU 1989/90:6, rskr. 85).

För att ett vitesföreläggande eller annat ingrepp i äganderätten skall få användas bör det enligt min mening finnas starka skäl. Ett vitesförfarande är i sig ett omständligt och tidsödande förfarande. Det kan ifrågasättas om det är ett verksamt medel för att få en icke seriös fastighetsägare att rätta sig. Det kan också ifrågasättas om det skulle tillföra bostadsmarknaden något större antal lägenheter. Jag är därför inte beredd att införa någon möjlighet till vitesförfarande eller annat ingripande i de aktuella fallen.

Mitt ställningstagande: Det skall inte införas någon skyldighet för en hyresnämnd eller bostadsdomstolen att underrätta den kommunala bostadsförmedlingen när en bostadslägenhet blivit ledig till följd av en rättslig prövning.

Skälen för mitt ställningstagande: Riksdagen har som sin mening gett regeringen till känna att lägenheter som genom en rättslig prövning blivit lediga bör tillföras den reguljära hyresmarknaden och att hyresnämnderna och bostadsdomstolen bör meddela den kommunala bostadsförmedlingen vilka lägenheter som genom den rättsliga prövningen blir lediga (BoU 1990/91:15, rskr. 335).

Det återgivna uttalandet bygger på synsättet att bostadslägenheter bäst förmedlas genom en kommunal bostadsförmedling. Jag delar inte det synsättet. Till detta kommer att frågan om att upphäva lagen om kommunal bostadsanvisningsrätt kommer att övervägas i ett annat sammanhang. Genom reglerna om bostadsbyggandets finansiering för år 1992 har den tidigare möjligheten för kommunen att kräva att få anvisa bostadssökande till de lägenheter som byggs eller byggs om med statligt stöd slopats. Vidare pågår för närvarande en översyn av den kommunala bostadsförmedlingen (dir. 1991:56). Att i detta läge påföra hyresnämnderna och bostadsdomstolen de här berörda ytterligare arbetsuppgifterna är enligt min mening inte lämpligt.

2.8 Ikraftträdande m.m.

De nya reglerna bör träda i kraft så snart som möjligt. Jag föreslår att de får träda i kraft den 1 juli 1992.

Den föreslagna reformen torde inte leda till några kostnadsförändringar för staten eller kommunerna.

3 Upprättade lagförslag

I enlighet med det anförda har inom justitiedepartementet upprättats förslag till

1. lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614),
2. lag om ändring i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt,
3. lag om ändring i lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.

4 Specialmotivering

4.1 Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen

Ändringarna berör 2 kap. 2 och 4 §§, 6 kap. 3 och 9 §§, 7 kap. 10 och 19 §§ samt 9 kap. 19 och 22 §§.

2 kap. 2 §

Ändringen är en konsekvens av att återköps- och lösningsrätten enligt 6 kap. 9 § andra stycket slopas. Möjligheten för föreningen att förbehålla sig eller sina medlemmar rätt att lösa bostadsrätten till en lokal enligt 6 kap. 9 § första stycket finns däremot kvar.

2 kap. 4 §

Enligt den nya kommunallagen (1991:900) som har trätt i kraft den 1 januari 1992 har beteckningen "landstingskommun" ersatts av "landsting". En anpassning till det nya språkbruket har gjorts i paragrafen.

6 kap. 3 §

Enligt den nya kommunallagen (1991:900) som har trätt i kraft den 1 januari 1992 har beteckningen "landstingskommun" ersatts av "landsting". En anpassning till det nya språkbruket har gjorts i paragrafen.

6 kap. 9 §

Ändringen har behandlats i den allmänna motiveringen, avsnitt 2.4.

De bostadsrättsföreningar som är anslutna till de s.k. folkrörelsekooperativa organisationerna, dvs. HSB och Riksbyggen, har hittills haft rätt att förbehålla sig att återköpa eller lösa bostadsrätten till en bostadslägenhet. Ändringen innebär att denna rätt slopas. Förbehåll som har tillkommit före denna lagändring skall dock fortfarande få gälla (se vad som i det följande anförs om övergångsbestämmelser).

7 kap. 10 och 19 §§

Enligt den nya kommunallagen (1991:900) som har trätt i kraft den 1 januari 1992 har beteckningen "landstingskommun" ersatts av "landsting". En anpassning till det nya språkbruket har gjorts i paragraferna.

9 kap. 19 §

Ändringen har behandlats i den allmänna motivering, avsnitt 2.2.

Hittills gällande regler har krävt att minst två tredjedelar av hyresgästerna måste ha gått med på beslutet att förvärva en hyresfastighet för ombildning till bostadsrätt för att beslutet skall bli giltigt. Ändringen innebär att det för en bostadsrättsförenings förvärv av en hyresfastighet för ombildning till bostadsrätt räcker att *mer än hälften* av hyresgästerna i de uthyrda lägenheterna har gått med på beslutet. Dessa hyresgäster skall – i likhet med vad som gäller idag – vara medlemmar i bostadsrättsföreningen.

Kravet på majoritet är givetvis inte uppfyllt om precis hälften av hyresgästerna går med på beslutet. Det har inte ansetts lämpligt med en särskild regel som ger ordföranden utslagsröst vid lika röstetal (jfr 7 kap. 13 § lagen [1987:667], om ekonomiska föreningar). Beträffande majoritet vid en s.k.

intresseanmälan, se vad som i det följande anförs om 3 § ombildningslagen och ikraftträdandebestämmelsen till den lagen.

Prop. 1991/92:160

9 kap. 22 §

Förslaget innebär att paragrafen upphävs. Frågan har behandlats i den allmänna motiveringen, avsnitt 2.2.

Föreningar anslutna till HSB eller Riksbyggen har hittills genom denna paragraf varit undantagna från reglerna i 9 kap. 19 – 21 §§ bostadsrättslagen när beslutet om förvärv inte sker enligt ombildningslagen. Till följd av att paragrafen nu upphävs måste alla bostadsrättsföreningar följa reglerna i 9 kap. 19 – 21 §§ bostadsrättslagen, när förvärvet sker för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt, oavsett om de är anslutna till HSB eller Riksbyggen eller inte. Det innebär bl.a. att de nya reglerna i 19 § om enkel majoritet vid beslut på föreningsstämma kommer att gälla alla bostadsrättsföreningar. De bestämmelser som nu blir tillämpliga för alla föreningar innebär vidare att det måste upprättas en ekonomisk plan som tillsammans med besiktningssprotokoll och intyg skall hållas tillgänglig för hyresgästerna innan beslutet om förvärvet fattas. Vidare skall protokollet från den föreningsstämma där beslutet fattas innehålla uppgifter om hur beräkningen av rösterna skett. Protokollet måste också hållas tillgängligt för hyresgästerna och fastighetsägaren.

Ikraftträdande och övergångsbestämmelser

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 1992.

En särskild övergångsregel (se punkt 2) finns för bestämmelsen i 6 kap. 9 §. Om ett förbehåll om rätt att återköpa eller lösa en bostadsrätt har tagits in i en bostadsrättsförenings stadgar före ikraftträdandet, skall förbehållet få gälla även därefter. En förutsättning för detta är emellertid att det också har registrerats en ekonomisk plan före ikraftträdandet. Denna ytterligare förutsättning har uppställts för att förhindra missbruk av möjligheten att ha kvar förbehåll efter ikraftträdandet.

Eftersom ett förbehåll av det aktuella slaget har kunnat gälla i högst tre år efter upplåtelsen kommer sådana förbehåll som finns vid ikraftträdandet att ha förlorat sin verkan senast tre år efter ikraftträdandet.

Några övergångsbestämmelser i övrigt har inte ansetts nödvändiga. Vid tillämpningen får man därmed falla tillbaka på den allmänna grundsatsen att civilrättslig lagstiftning i princip gäller bara för rättshandlingar som företas efter ikraftträdandet. Detta innebär att den nya omröstningsregeln i 9 kap. 19 § skall tillämpas endast i fråga om föreningsstämmor som äger rum efter ikraftträdandet.

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

Ändringarna berör 2, 3, 6 och 9 §§.

Ändringen har behandlats i den allmänna motiveringen, avsnitt 2.1.

Ändringen innebär att lagens tillämpningsområde utvidgas till att gälla även sådana fastigheter (och tomträtter) som ägs av staten, en kommun, ett landsting, ett kommunalförbund, ett allmännyttigt bostadsföretag eller ett aktieföretag som ägs av en kommun eller ett landsting. Hyresgäster i hus som ägs av dessa rättssubjekt får alltså rätt att förvärva hyresfastigheten genom en bostadsrättsförening.

3 §

Ändringen har behandlats i den allmänna motiveringen, avsnitt 2.2.

Förslaget innebär att det är tillräckligt att hyresgästerna i *mer än hälften* av de uthyrda lägenheterna – under förutsättning att de är medlemmar i bostadsrättsföreningen – skriftligen har förklarat sig intresserade av en ombildning av hyresrätt till bostadsrätt för att en intresseanmälan skall kunna antecknas i fastighetsboken. Uttrycket "mer än hälften" innebär att beslut skall fattas med s.k. enkel majoritet. I enlighet med vad som anförts i anslutning till 9 kap. 19 § bostadsrättslagen har det inte ansetts lämpligt med en särskild regel som ger ordföranden utslagsröst vid lika röstetal.

6 §

Ändringen har behandlats i den allmänna motiveringen, avsnitt 2.3.

Ändringen innebär att hyresgästernas bostadsrättsförening måste erbjudas fastigheten (eller tomträtten) genom hembud även om fastighetsägaren önskar sälja fastigheten till en kommun.

9 §

Ändringen är en konsekvens av att 9 kap. 22 § bostadsrättslagen upphävs.

Ikraftträdandebestämmelsen

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 1992. Det har inte ansetts nödvändigt med några särskilda övergångsbestämmelser. Det innebär att man vid tillämpningen får falla tillbaka på den allmänna grundsatsen att civilrättsliga regler i princip gäller bara i fråga om rättshandlingar som företas efter ikraftträdandet. Beträffande ändringen i 6 § innebär det att en överlåtelse före ikraftträdandet till en kommun får ske utan hembud till bostadsrättsföreningen.

Den nya lydelsen av 3 § beträffande innehållet i det intyg som skall fogas till en intresseanmälan bör gälla i samtliga fall då anmälan ges in till inskrivningsmyndigheten efter ikraftträdandet.

2 §

Ändringen innebär att förvärvstillstånd enligt lagen inte behövs för en riksorganisation eller en regional organisation för bostadsrättsföreningar. Till sådana organisationer kan för närvarande räknas HSB, Riksbyggen och Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation, SBC.

Ändringen innebär vidare att det särskild undantaget från tillståndsplikten för sådana bostadsrättsföreningar som är anslutna till en folkrörelsekooperativ riksorganisation eller regional folkrörelsekooperativ organisation av bostadsrättsföreningar, dvs HSB eller Riksbyggen, tas bort. Ändringen innebär alltså att alla bostadsrättsföreningar, oavsett organisationstillhörighet, som huvudregel måste ha förvärvstillstånd. Om föreningen har fattat beslut i den ordning som föreskrivs i 9 kap. 19 § bostadsrättslagen, dvs. i ombildningsfallen, behövs dock enligt punkt 2 a i dess nya lydelse inte något förvärvstillstånd.

Enligt den nya kommunallagen (1991:900) som har trätt i kraft den 1 januari 1992 har beteckningen "landstingskommun" ersatts av "landsting". En anpassning till det nya språkbruket har gjorts i paragrafen.

Ikraftträdande och övergångsbestämmelser

Lagändringen föreslås träda i kraft den 1 juli 1992. För förvärv som har skett före ikraftträdandet skall – eftersom det inte finns några särskilda omständigheter som motiverar att man avviker från vad som brukar föreskrivas i detta avseende – äldre bestämmelser gälla.

5 Hemställan

Med hänvisning till vad jag nu har anfört hemställer jag att regeringen

dels föreslår riksdagen att anta förslagen till

1. lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614),
2. lag om ändring i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt,
3. lag om ändring i lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.,

dels bereder riksdagen tillfälle att ta del av vad jag anfört om

4. outhyrda lägenheter (avsnitt 2.6)
5. underrättelse om lediga lägenheter (avsnitt 2.7)

6 Beslut

Regeringen ansluter sig till föredragandens överväganden och beslutar att genom proposition förelägga riksdagen vad föredraganden har anfört för de åtgärder och de ändamål fördraganden har hemställt om.

Övergång från hyresrätt till bostadsrätt, m.m.

Promemoria med förslag till vissa lagändringar

Sammanfattning

Prop. 1991/92:160

Bilaga 1

I promemorian föreslås ett antal lagändringar som syftar till att göra det enklare för hyresgäster att gå över från hyresrätt till bostadsrätt.

För en bostadsrättsförenings beslut att förvärva en hyresfastighet för ombildning till bostadsrätt föreslås att det skall räcka med att mer än hälften av hyresgästerna i de uthyrda lägenheterna går med på beslutet. Motsvarande majoritet föreslås för att en s.k. intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt skall gälla.

Även hyresgäster i fastigheter som ägs av allmännyttiga bostadsföretag eller andra fastigheter i allmän ägo föreslås få rätt att göra en intresseanmälan och omfattas av den s.k. ombildningslagen. Vidare föreslås att en kommuns rätt till företräde framför hyresgästerna när en hyresfastighet skall säljas slopas.

I promemorian föreslås också att den återköps- eller lösningsrätt till bostadslägenheter som HSB och Riksbyggen hittills kunnat tillämpa under tre år från en bostadsrättsupplåtelse avskaffas. Om en sådan rätt gäller vid ikraftträdandet får den dock fortsätta att gälla. Särreglerna för s.k. folkrörelsekooperativa organisationer kommer genom de förslag som läggs fram att slopas.

I promemorian lämnas slutligen ett förslag om att lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt upphävs.

Ändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 1992.

1 Förslag till

Lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

Härigenom föreskrivs i fråga om bostadsrättslagen (1991:614) dels att 9 kap. 22 § skall upphöra att gälla, dels att 2 kap. 2 och 9 §§, 4 kap. 5 §, 6 kap. 9 § och 9 kap. 19 § skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 kap.

2 §

Sådana stadgevillkor för medlemskap är utan verkan som innebär

1. att ett visst medborgarskap eller en viss inkomst eller förmögenhet skall utgöra förutsättning för inträde i föreningen,
2. att den till vilken en bostadsrätt övergår skall utses av någon annan än bostadsrättshavaren eller godkännas enligt andra grunder än som gäller enligt denna lag för inträde i en bostadsrättsförening,
3. att villkoret annars med hänsyn till sitt innehåll eller på annat sätt är oskäligt mot den som vill vinna inträde i föreningen eller överlåta sin bostadsrätt.

Bestämmelsen i första stycket 2 hindrar inte att föreningen i sina stadgar förbehåller sig sådan återköps- eller lösningsrätt som avses i 6 kap. 9 §.

Bestämmelsen i första stycket 2 hindrar inte att föreningen i sina stadgar förbehåller sig sådan lösningsrätt som avses i 6 kap. 9 §.

9 §

Skall en bostadsrättsförening i annat fall än som avses i 8 § upplåta bostadsrätt till en lägenhet och ansöker någon om medlemskap i föreningen i syfte att erhålla lägenheten, är föreningen skyldig att bevilja medlemskap endast om

1. den sökande har tecknat förhandsavtal enligt 5 kap. eller

2. den sökande dels har anvisats bostadsrätt av en kommun enligt lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt dels uppfyller den villkor som enligt 3 § gäller för inträde i samband med övergång.

Medlemskap enligt första stycket 1 behöver inte beviljas förrän den ekonomiska planen har registrerats enligt 3 kap. och lägenheten står klar för inflyttning.

En kommun till vilken bostadsrätt skall anses upplåten enligt lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt förvärvar medlemskap i föreningen genom upplåtelsen.

Skall en bostadsrättsförening i annat fall än som avses i 8 § upplåta bostadsrätt till en lägenhet och ansöker någon om medlemskap i föreningen i syfte att erhålla lägenheten, är föreningen skyldig att bevilja medlemskap endast om den sökande har tecknat förhandsavtal enligt 5 kap.

Medlemskap enligt första stycket behöver inte beviljas förrän den ekonomiska planen har registrerats enligt 3 kap. och lägenheten står klar för inflyttning.

4 kap.
5 §

Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt skall ske skriftligen, om inte något annat följer av *lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt eller lagen (1991:615) om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar*.

Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt skall ske skriftligen, om inte något annat följer av *lagen (1991:615) om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar*.

I upplåtelschandlingen skall följande anges: parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser samt de belopp som skall betalas som insats och årsavgift samt i förekommande fall upplåtelseavgift.

6 kap.
9 §

En bostadsrättsförening får i sina stadgar ta in ett förbehåll om att föreningen eller medlemmarna vid övergång av bostadsrätt till lokal skall ha rätt att lösa bostadsrätten. Stadgarna skall i så fall ange i vilken ordning lösningsrätten skall tillkomma föreningen eller medlemmarna, inom vilken tid lösningsrätten skall göras gällande hos förvärvaren samt efter vilka grunder ersättning för bostadsrätten skall bestämmas och inom vilken tid den skall betalas.

En bostadsrättsförening som är ansluten till en folkrörelsekooperativ riksorganisation får i sina stadgar ta in förbehåll enligt första stycket även för bostadslägenheter. Ett sådant förbehåll får gälla till förmån för föreningen, en folkrörelsekooperativ organisation som denna tillhör eller medlemmarna. Förbehållet får avse rätt att inom högst tre år från upplåtelsen återköpa eller lösa bostadsrätten från bostadsrättshavaren eller någon som förvärvat bostadsrätten. I övrigt gäller första stycket andra meningen.

9 kap.
19 §

En bostadsrättsförenings beslut att förvärva en hyresfastighet för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt skall fattas på en föreningsstämma. Beslutet är giltigt om *minst två tredjedelar* av hyresgästerna i de uthyrda lägenheter som omfattas av förvärvet har gått med på beslutet. Dessa hyresgäster skall vara medlemmar i bostadsrättsföreningen. Vid beräkningen av antalet lägenheter tillämpas 1 kap. 5 § andra stycket.

En bostadsrättsförenings beslut att förvärva en hyresfastighet för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt skall fattas på en föreningsstämma. Beslutet är giltigt om *mer än hälften* av hyresgästerna i de uthyrda lägenheter som omfattas av förvärvet har gått med på beslutet. Dessa hyresgäster skall vara medlemmar i bostadsrättsföreningen. Vid beräkningen av antalet lägenheter tillämpas 1 kap. 5 § andra stycket.

Protokollet från föreningsstämman skall innehålla uppgift om hur beräk-

ningen av rösterna har skett och hållas tillgängligt för hyresgästerna och fastighetsägaren.

Prop. 1991/92:160

Bilaga 1

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 1992.
2. Äldre föreskrifter gäller fortfarande i fråga om anvisning eller upplåtelse som har skett enligt lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt.
3. Om en förening före ikraftträdandet i sina stadgar har tagit in ett förbehåll om återköps- eller lösningsrätt enligt de äldre föreskrifterna i 6 kap. 9 § andra stycket gäller förbehållet även efter ikraftträdandet.

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

Prop. 1991/92:160
Bilaga 1

Härigenom föreskrivs att 2, 3, 6 och 9 §§ lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 §¹

Lagen gäller inte om egendomen ägs av staten, kommun, landstingskommun, kommunalförbund, allmännyttigt bostadsföretag eller aktiebolag som helt ägs av en kommun eller landstingskommun. Lagen gäller inte heller om egendomen innehåller färre än fem lägenheter.

Lagen gäller inte om egendomen innehåller färre än fem lägenheter.

Vid beräkning av antalet lägenheter enligt denna lag räknas som lägenhet varje avskild enhet som är inrättad att varaktigt och självständigt användas som bostad eller för annat ändamål. Från garage, lager och andra lägenheter som i första hand används som förvaringsutrymmen bortses.

3 §²

Om hyresgäster har intresse av att förvärva fast egendom för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt får detta anmälas till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken. Intresseanmälan skall för hyresgästernas räkning göras av en bostadsrättsförening.

Föreningen skall till sin anmälan foga ett intyg av föreningens styrelse om

1. hur många lägenheter som finns i den fasta egendom som anmälan omfattar,

2. att hyresgästerna i *minst två tredjedelar* av de uthyrda lägenheterna skriftligen har förklarat sig intresserade av en ombildning av hyresrätt till bostadsrätt, och att dessa hyresgäster är medlemmar i bostadsrättsföreningen.

2. att hyresgästerna i *mer än hälften* av de uthyrda lägenheterna skriftligen har förklarat sig intresserade av en ombildning av hyresrätt till bostadsrätt, och att dessa hyresgäster är medlemmar i bostadsrättsföreningen.

6 §³

Fast egendom, som utgör en hyreshusenhet och för vilken en intresseanmälan gäller, får inte överlåtas helt eller delvis genom köp eller byte utan att den bostadsrättsförening som har gjort intresseanmälan har erbjudits att förvärva hela hyreshusenheten. Ett sådant erbjudande kallas hembud. Med överlåtelse genom köp eller byte likställs överlåtelse genom tillskott till bolag eller förening, utdelning eller skifte från bolag eller förening samt fusion enligt 14 kap. 1 eller 2 § aktiebolagslagen (1975:1385).

En överlåtelse får ske utan hembud till bostadsrättsföreningen,

1. om bostadsrättsföreningen godkänner överlåtelsen,
2. om staten *eller en kommun* förvärvar egendomen, 2. om staten förvärvar egendomen,

3. om förvärvaren är gift med överlåtaren eller om förvärvaren eller, när makar förvärvar gemensamt, någon av dem är överlåtarens avkomling,

¹ Senaste lydelse 1983:441.

² Senaste lydelse 1991:616.

³ Senaste lydelse 1991:616.

4. om förvärvet sker genom inrop på exekutiv auktion eller offentlig auktion enligt lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt,

5. om överlåtelsen avser andel och förvärvaren redan äger en andel i egendomen och denna förvärvats på annat sätt än genom gåva.

Hembud behövs inte heller, om ett förvärv av bostadsrättsföreningen skulle vara oskäligt med hänsyn till förhållandet mellan överlåtaren och en annan förvärvare än bostadsrättsföreningen eller villkoren för eller omständigheterna vid en sådan överlåtelse. Frågan om hembud behövs prövas av hyresnämnden på begäran av fastighetsägaren.

9 §⁴

Bestämmelser om bostadsrättsföreningars beslut att förvärva hyresfastigheter för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt finns i 9 kap. 19–22 §§ bostadsrättslagen (1991:614).

Bestämmelser om bostadsrättsföreningars beslut att förvärva hyresfastigheter för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt finns i 9 kap. 19–21 §§ bostadsrättslagen (1991:614).

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1992.

⁴ Senaste lydelse 1991:616.

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

Prop. 1991/92:160
Bilaga 1

Härigenom föreskrivs att 2 § lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 §¹

Förvärvstillstånd fordras inte

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

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

2a. om egendomen i annat fall än som anges under 2 förvärvas av en bostadsrättsförening och föreningen har fattat beslut om förvärvet i den ordning som föreskrivs i 9 kap. 19 § bostadsrättslagen (1991:614),

3. om egendomen enligt medgivande av regeringen förvärvas för kyrkligt ändamål eller fångat prövats enligt lagen (1988:183) om förvaltningen 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.,

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

7. om förvärvet sker genom inrop på exekutiv auktion.

2. om staten, kommun, landstingskommun, kommunalförbund, aktiebolag, som helt ägs av kommun eller landstingskommun, allmännyttigt bostadsföretag, *riksorganisation för bostadsrättsföreningar eller regional sådan organisation* är förvärvare,

2a. om egendomen förvärvas av en bostadsrättsförening och föreningen har fattat beslut om förvärvet i den ordning som föreskrivs i 9 kap. 19 § bostadsrättslagen (1991:614),

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1992.

I fråga om förvärv som skett före ikraftträdandet gäller äldre bestämmelser.

¹ Senaste lydelse 1991:623.

4 Förslag till
Lag om upphävande av lagen (1987:1274) om kommunal
bostadsanvisningsrätt

Prop. 1991/92:160
Bilaga 1

Härigenom föreskrivs att lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt skall upphöra att gälla vid utgången av juni 1991.

Äldre bestämmelser gäller fortfarande i den utsträckning som framgår av p. 2 i övergångsbestämmelserna till lagen (1991:000) om ändring i bostadsrättslagen (1991:614).

5 Förslag till Lag om ändring i jordabalken

Prop. 1991/92:160
Bilaga 1

Härigenom föreskrivs att 12 kap. 1 §, 32 § samt 39 § skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelsen

12 kap.

1 §¹

Detta kapitel avser avtal, genom vilka hus eller delar av hus upplåts till nyttjande mot ersättning. Detta gäller även om lägenheten upplåtits genom tjänsteavtal eller avtal i anslutning till sådant avtal.

Innefattar avtalet även upplåtelse av jord att nyttjas tillsammans med lägenheten, skall detta kapitel tillämpas på avtalet, om jorden skall användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk. Förenas ett tjänsteavtal, som ej är av ringa betydelse, med upplåtelse av såväl lägenhet för bostadsändamål som jord, skall kapitlet tillämpas, om upplåtelsen av lägenheten är mera betydelsefull än upplåtelsen av jorden.

Med bostadslägenhet avses lägenhet som upplåtits för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad. Med lokal avses annan lägenhet än bostadslägenhet.

Vad som föreskrevs i detta kapitel om sambor gäller sådana samboförhållanden där en ogift kvinna och en ogift man bor tillsammans under äkten- skapsliknande förhållanden.

Förbehåll som strider mot en bestämmelse i detta kapitel är utan verkan mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hans ställe om ej annat anges.

Omfattar hyresavtalet fler än tio bostadslägenheter, som hyresgästen skall hyra ut i andra hand, får parterna avtala om förbehåll som strider mot vad som sägs i detta kapitel om sådana lägenheter, under förutsättning att förbehållet inte strider mot bestämmelserna om lokaler och inte heller avser rätten till förlängning av avtalet eller grunderna för fastställande av hyresvillkoren i samband med sådan förlängning. Ett sådant förbehåll gäller endast om det godkänts av hyresnämnden. Godkännande behövs dock inte om staten, kommun, landstingskommun, kommunalförbund, allmännyttigt bostadsföretag eller aktiebolag, som helt ägs av en kommun eller landstingskommun, är hyresvärd.

Om upplåtelse i vissa fall av bostadslägenheter finns bestämmelser i lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt.

32 §²

Hyresgästen får inte överlåta hyresrätten utan hyresvärdens samtycke, om ej annat följer av 34–37 §§.

Vägras samtycke utan skälig anledning eller lämnar hyresvärden ej besked inom tre veckor efter det att samtycke begärdes, får hyresgästen säga upp hyresavtalet.

Om förbud i vissa fall för hyresvärden att medverka till överlåtelse av hyresrätten till en bostadslägenhet finns bestämmelser i 6 § lagen

¹ Senaste lydelse 1987:1275.

² Senaste lydelse 1987:1276.

(1987:1274) om kommunal bostads-
anvisningsrätt.

39 §³

Hyresgästen får ej utan hyresvärdens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet utom i fall som avses i andra stycket eller i 40 §.

Har en bostadslägenhet upplåtits till en kommun, får kommunen upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand. Hyresvärden skall genast underrättas om upplåtelsen.

Om förbud i vissa fall för hyresvärden att medverka till att en bostadslägenhet upplåts i andra hand finns bestämmelser i 6 § lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1992.

³ Senaste lydelse 1987:1276.

6 Förslag till Lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

Prop. 1991/92:160
Bilaga 1

Härigenom föreskrivs att 4, 22, 23 och 32 §§ lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 §¹

Hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken har till uppgift att

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,
2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket, ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, hyresvillkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 b §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,
 - 2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22–24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag,
 3. pröva tvist om medlemskap enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt enligt samma §, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §, allt bostadsrättslagen (1991:614),
 4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 § femte stycket, 45 eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 9 kap. 16 § första stycket 1 eller 2 bostadsrättslagen,
 5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,
 - 5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen,
 6. pröva frågor enligt bostadssaneringslagen (1973:531) och bostadsförvaltningslagen (1977:792),
 7. pröva frågor enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.,
 8. pröva frågor enligt lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt,

9. pröva frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för utbildning till bostadsrätt.
8. pröva frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för utbildning till bostadsrätt.

Ärende upptages av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen. Ärende som avses i 10, 17 eller 18 § lagen om förvärv av hyresfastighet m.m. upptages dock av hyresnämnden i den ort där bolagets styrelse har sitt säte eller, i fråga om handelsbolag, där förvaltningen föres.

22 §²

Beslut av nämnd äger, sedan tid för klander eller besvär utgått när talan får föras mot beslutet, rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 5 el-

Beslut av nämnd äger, sedan tid för klander eller besvär utgått när talan får föras mot beslutet, rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 5 el-

¹ Senaste lydelse 1991:620.

² Senaste lydelse 1991:620.

I 4 § första stycket 2, 2 a, 3, 5 a, 6, 7, 8 eller 9. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tillstånd enligt 12 kap. 23 § andra stycket, 34–37 eller 40 § jordabalken eller 7 kap. 11 § bostadsrättslagen (1991:614) eller ansökan om uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973:531) eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304) eller ansökan om anvisningsrätt enligt 3 § lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt lämnats utan bifall.

Bestämmelserna i 27 och 28 §§ förvaltningslagen (1986:223) om omprövning av beslut skall inte tillämpas hos nämnderna.

23 §³

Om fullföljd av talan mot hyresnämndens beslut i ärende enligt 12 kap. jordabalken eller hyresförhandlingslagen (1978:304) eller i ärende angående bostadsrätt, bostadssanering eller särskild förvaltning eller i ärende enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m., enligt lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt eller lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt finns bestämmelser i 12 kap. 70 § jordabalken, 31 § hyresförhandlingslagen, 11 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614), 21 § bostadssaneringslagen (1973:531), 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792), 25 § lagen om förvärv av hyresfastighet m.m., 16 § lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt samt 15 § lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

Hyresnämndens yttrande enligt 12 a § första stycket får inte överklagas.

Hyresnämndens beslut får överklagas genom besvär hos bostadsdomstolen, om nämnden

1. avvisat ansökan som avses i 8, 11, 14–16, 16 a, 16 c, 16 d eller 16 e §, eller avvisat besvär,

I 4 § första stycket 2, 2 a, 3, 5 a, 6, 7, 8 eller 9. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tillstånd enligt 12 kap. 23 § andra stycket, 34–37 eller 40 § jordabalken eller 7 kap. 11 § bostadsrättslagen (1991:614) eller ansökan om uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973:531) eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304) lämnats utan bifall.

Om fullföljd av talan mot hyresnämndens beslut i ärende enligt 12 kap. jordabalken eller hyresförhandlingslagen (1978:304) eller i ärende angående bostadsrätt, bostadssanering eller särskild förvaltning eller i ärende enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. eller lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt finns bestämmelser i 12 kap. 70 § jordabalken, 31 § hyresförhandlingslagen, 11 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614), 21 § bostadssaneringslagen (1973:531), 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792), 25 § lagen om förvärv av hyresfastighet m.m. samt 15 § lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

³ Senaste lydelse 1991:620.

2. avskrivit ärende enligt 8–10, 15 a, 16, 16 a, 16 c, 16 d eller 16 e §, dock ej när ärendet kan återupptagas,

3. förordnat angående ersättning för någons medverkan i ärendet,

4. utdömt vite eller annan påföljd för underlåtenhet att iakttä föreläggande eller ådömt straff för förseelse i förfarandet,

5. utlåtits sig i annat fall än som avses i 3 i fråga som gäller allmän rätts-hjälp.

En besvärshandling som avses i tredje stycket skall ges in till hyresnämnden inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

I fråga om handläggningen hos hyresnämnden av en besvärshandling som avses i första eller tredje stycket tillämpas bestämmelserna i 52 kap. 2 och 4 §§ rättegångsbalken.

32 §⁴

Föres ej talan mot nämnds beslut enligt 9 kap. 14 § eller 12 kap. 24 a §, 55 a § sjunde stycket eller 55 b § jordabalken, 22, 23, 26 eller 27 § hyresförhandlingslagen (1987:304), 13 a § denna lag eller 13 eller 15 § eller 25 § första stycket bostadsförvaltningslagen (1977:792) eller 9 eller 10 § lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt, får beslutet verkställas såsom lagakraftätagande dom.

Föres ej talan mot nämnds beslut enligt 9 kap. 14 § eller 12 kap. 24 a §, 55 a § sjunde stycket eller 55 b § jordabalken, 22, 23, 26 eller 27 § hyresförhandlingslagen (1987:304), 13 a § denna lag eller 13 eller 15 § eller 25 § första stycket bostadsförvaltningslagen (1977:792), får beslutet verkställas såsom lagakraftätagande dom.

Har hyresnämnden med stöd av 31 § första stycket bostadsförvaltningslagen förordnat att beslut enligt 13 eller 15 § eller 25 § första stycket nämnda lag skall lända till efterrättelse genast, får även sådant beslut, om bostadsdomstolen ej förordnat annat, verkställas såsom lagakraftätagande dom.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1992.

⁴ Senaste lydelse 1988:409.

7 Förslag till
Lag om ändring i lagen (1974:1082) om bostadsdomstol

Prop. 1991/92:160
Bilaga 1

Häriigenom föreskrivs att 28 § lagen (1974:1082) om bostadsdomstol skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

28 §¹

Beslut av bostadsdomstolen äger rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 4 § första stycket 2, 2 a, 3, 5 a, 6, 7, 8 eller 9 lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tillstånd enligt 12 kap. 23 § andra stycket, 34, 36 eller 37 § jordabalken eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973:531) eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304) eller ansökan om anvisningsrätt enligt 3 § lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt lämnats utan bifall.

Beslut av bostadsdomstolen äger rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 4 § första stycket 2, 2 a, 3, 5 a, 6, 7, 8 eller 9 lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tillstånd enligt 12 kap. 23 § andra stycket, 34, 36 eller 37 § jordabalken eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973:531) eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304) lämnats utan bifall.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1992.

¹ Senaste lydelse 1988:929.

Bostadsrätt är för många människor en attraktiv boendeform. Bostadsrätten som upplåtelseform innebär en förening av enskilt ägande och gemensamt ansvarstagande i demokratiska former. Särskilt betydelsefullt för den enskilde är att denne i allt väsentligt kan bestämma om utformningen av sin egen bostad. En bostadsrätt får vidare som huvudregel överlåtas och förvärvas fritt vilket ökar den enskildes möjligheter att välja bostad efter sina behov. Detta bidrar också till en större rörlighet på bostadsmarknaden. Förvaltnings-kostnaderna torde i allmänhet bli lägre för bostadsrätter än för hyresrätter. En ökad användning av bostadsrätten som upplåtelseform innebär ett ökat individuellt sparande.

Enligt regeringsförklaringen den 4 oktober 1991 skall förslag läggas fram som underlättar för de boende att omvandla den fastighet de bor i till bostadsrätt. Som ett led i denna inriktning av bostadspolitiken har inom bostadsdepartementet de förslag till lagändringar arbetats fram som framgår av denna promemoria. Vissa andra bostadsrättsliga frågor tas också upp i promemorian.

Förslagen berör bestämmelser i bostadsrättslagen (1991:614) och lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt (ombildningslagen). Också vissa andra författningar berörs. Det skall i sammanhanget nämnas att det i prop. 1991/92:56 om bostadsfinansieringen under 1992, m.m. föreslagits att bostadsrättsföreningar m.fl. som övertar de statliga lånen i samband med förvärv av en hyresfastighet utan särskild prövning av regeringen skall få behålla räntebidragen. Även detta förslag främjar en övergång från hyresrätt till bostadsrätt.

Det finns också andra frågor som kan övervägas för att främja en övergång från hyresrätt till bostadsrätt, t.ex. det s.k. förbudet mot dubbelupplåtelse och frågan om det minsta antal lägenheter som krävs för en bostadsrättsförening. Som en särskild fråga kan också tas upp vilka fastigheter som omfattas av ombildningslagen. Lagen omfattar för närvarande endast fastigheter som är taxerade som hyreshusenheter. Många småhus är upplåtna med hyresrätt men är taxerade som småhusenheter. Dessa och andra frågor kräver emellertid en ytterligare analys och får därför tas upp i ett senare sammanhang.

Förslag om att lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt upphävs tas upp som en särskild fråga.

2.1 Ombildningslagens tillämpningsområde utvidgas

Promemorians förslag: Den s.k. ombildningslagen skall vara tillämplig även när hyresgästerna vill förvärva en fastighet som ägs av staten, en kommun, en landstingskommun, ett kommunalförbund, ett allmännyttigt bostadsföretag eller ett aktiebolag ägt av en kommun eller landstingskommun.

Skälen för förslaget: Lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt (ombildningslagen) trädde i kraft den 1 juli 1982 (prop. 1981/82:153, CU31, rskr. 352). Lagen innehåller bl.a. regler om rätt för hyresgäster i en hyresfastighet som har minst fem lägenheter att genom en bostadsrättsförening göra en s.k. intresseanmälan samt att få denna antecknad i fastighetsboken. En sådan intresseanmälan hindrar en fastighetsägare från att sälja fastigheten utan att först erbjuda den till bostadsrättsföreningen. Erbjudandet skall ske genom ett s.k. hembud.

Ombildningslagen gäller inte om fastigheten ägs av staten, en kommun, en landstingskommun, ett kommunalförbund, ett allmännyttigt bostadsföretag eller ett aktiebolag som ägs av en kommun eller en landstingskommun. Tillämpningsområdet fastslogs genom en lagändring den 1 juli 1983 (prop. 1982/83:153, CU31, rskr. 352, SFS 1983:441). Som skäl för att de allmännyttiga bostadsföretagen undantogs från lagens tillämpningsområde anfördes att boendeinflytandet inom de allmännyttiga bostadsföretagen skulle utvecklas utan anknytning till direkt eller indirekt ägande. Några motiv för att tillgripa försäljningar för att främja boendeinflytandet ansågs därför inte finnas. Samma skäl anfördes även beträffande fastigheter som i övrigt ägdes av det allmänna. Ett annat skäl som anfördes var att de aktuella fastigheterna inte såldes i någon större omfattning, varför en intresseanmälan inte skulle få någon betydelse utan endast innebära onödigt besvär för inskrivningsmyndigheterna.

Under senare år har försäljning av fastigheter som tillhör de allmännyttiga bostadsföretagen aktualiserats alltmer. Genom att låta även hyresgäster i dessa företag bilda bostadsrättsförening och göra en intresseanmälan till inskrivningsmyndigheten vid tingsrätten, kan de på ett effektivt sätt verka för en ombildning till bostadsrätt. Också hyresgäster i fastigheter som ägs av staten, en kommun, en landstingskommun, ett kommunalförbund eller ett aktiebolag som ägs av en kommun eller en landstingskommun bör kunna få samma möjlighet att ombilda sina hyresrätter till bostadsrätter. Det föreslås med hänvisning till det sagda att ombildningslagen får omfatta samtliga hyresfastigheter utom de som innehåller färre än fem lägenheter. Frågan om en reducering av antalet lägenheter som krävs för en övergång till bostadsrätt kommer att övervägas i annat sammanhang. Förslaget, såvitt nu är i fråga, innebär att 2 § första stycket första meningen ombildningslagen upphävs, vilket innebär en återgång till den ordning som gällde före den 1 juli 1983.

Promemorians förslag: För att en bostadsrättsförenings beslut om förvärv av en hyresfastighet för ombildning skall vara giltigt, skall det endast krävas att *mer än hälften* av hyresgästerna i de uthyrda lägenheterna har gått med på beslutet. Även för en intresseanmälan skall det räcka med att *mer än hälften* av hyresgästerna i de uthyrda lägenheterna skriftligen har förklarat sig intresserade av en ombildning till bostadsrätt.

Skälen för förslaget: Den nya bostadsrättslagen (1991:614) trädde i kraft den 1 juli 1991 (prop 1990/92:92, BoU13, rskr. 247). Lagen innehåller bl.a. regler om hur ett beslut om förvärv av en hyresfastighet för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt skall gå till. Ett sådant beslut skall fattas på en föreningsstämma. Minst två tredjedelar av hyresgästerna i de uthyrda lägenheterna måste gå med på beslutet för att det skall vara giltigt. Dessa hyresgäster skall vara medlemmar i bostadsrättsföreningen (9 kap. 19 §). De s.k. folkrörelsekooperativa bostadsrättsföreningarna, dvs. föreningar inom HSB och Riksbyggen, omfattas inte av de nämnda majoritetsreglerna, om inte förvärvet sker enligt ombildningslagen (9 kap. 22 §). Reglerna motsvarar i sak de regler som gällde enligt 1971 års bostadsrättslag.

Ett krav på kvalificerad majoritet finns också när hyresgästerna önskar göra en s.k. intresseanmälan till inskrivningsmyndigheten. För att en intresseanmälan enligt ombildningslagen skall få antecknas i fastighetsboken krävs sålunda att minst två tredjedelar av hyresgästerna i de uthyrda lägenheterna skriftligen har förklarat sig intresserade av en ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Även dessa hyresgäster måste numera vara medlemmar i bostadsrättsföreningen.

För att en bostadsrättsförening skall få förvärva en hyresfastighet för ombildning till bostadsrätt bör det vara fullt tillräckligt att beslut fattas med enkel majoritet bland hyresgästerna i de uthyrda lägenheterna. För att beslutet om förvärv skall vara giltigt föreslås därför att det skall räcka med att mer än hälften av hyresgästerna röstat för beslutet. Förslaget föranleder en ändring av 9 kap. 19 § bostadsrättslagen.

De nya majoritetsreglerna bör gälla samtliga bostadsrättsföreningar. Den särbehandling som görs för de s.k. folkrörelsekooperativa bostadsrättsföreningarna i fråga om beslut att förvärva en fastighet för ombildning till bostadsrätt föreslås därför slopat. Förslaget i denna del innebär att 9 kap. 22 § bostadsrättslagen upphävs. Ytterligare förslag om likställdhet mellan bostadsrättsföreningar m.m. tas upp i avsnitt 2.4 och 2.5.

I konsekvens med förslaget bör enkel majoritet också gälla för att en förening skall få en intresseanmälan antecknad. Det innebär att 3 § ombildningslagen bör ändras så att det räcker med att hyresgästerna i mer än hälften av de uthyrda lägenheterna skriftligen har förklarat sig intresserade av en ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

Promemorians förslag: Kommunens rätt enligt ombildningslagen att köpa en hyresfastighet trots att hyresgästerna gjort en intresseanmälan slopas.

Skälen för förslaget: Ombildningslagen innehåller för närvarande flera undantag från hembudsskyldigheten. Ett sådant undantag är när en kommun förvärvar fastigheten (6 § andra stycket 2). Det finns också ett allmänt undantag. Om ett förvärv av en bostadsrättsförening skulle vara oskäligt med hänsyn till förhållandet mellan överlåtaren och förvärvaren eller villkoren för eller omständigheterna vid överlåtelsen behövs sålunda inte något hembud. Frågan om hembud behövs eller inte prövas av hyresnämnden (6 § tredje stycket).

Ombildningslagen innehöll från början inget undantag från hembudsskyldigheten för det fall att en kommun avsåg att förvärva fastigheten. Även i sådana fall skulle hembud ske till den bostadsrättsförening som fått en intresseanmälan antecknad. Den 1 juli 1984 ändrades emellertid lagen så att hembud inte krävdes när en kommun köpte fastigheten (prop. 1983/84:141, BoU27, rskr. 302, SFS 1984:302). Ändringen motiverades av att det kommunala ansvaret för bostadsförsörjningen innebar att kommunen skulle ha en ovillkorlig rätt att göra ett fastighetsförvärv i syfte att se till att det finns ett tillräckligt utbud av hyreslägenheter inom ett bostadsområde.

I syfte att underlätta för hyresgästerna att få till stånd en ombildning till bostadsrätt föreslås att den kommunala förträdesrätten slopas. Bestämmelser i 6 § andra stycket ombildningslagen bör därför ändras.

Trots förslaget kan omständigheterna någon gång vara sådana att en överlåtelse till kommunen framstår som mycket angelägen och att hyresgästernas rätt skäligen bör ge vika. Säljaren har då möjlighet att enligt 6 § tredje stycket ombildningslagen hos hyresnämnden begära att hembud inte behövs.

En bostadsrättsförenings förvärv av en fastighet kan bli föremål för prövning enligt förköpslagen (1967:868). Förköpslagen ger en kommun en principiell rätt att för vissa särskilda ändamål träda in i en köparens ställe och förvärva den fasta egendomen. Förköpslagen innehåller dock inte något undantag för det fall att det är en av hyresgästerna i fastigheten bildad bostadsrättsförening som har förvärvat egendomen. Frågan om regeringens i ett sådant fall skall lämna en kommun tillstånd till förköp får i stället bl.a. bedömas enligt oskälighetsregeln i 9 § första stycket 4 förköpslagen. Tillstånd till förköp skall enligt denna regel inte ges om det är oskäligt att förköp sker med hänsyn till förhållandet mellan säljare och köpare eller villkoren för eller omständigheterna vid försäljningen. Någon ändring av denna regel torde inte vara påkallad för att vid ombildning i allmänhet kunna ge hyresgäster rätt till förvärv framför kommunen.

Promemorians förslag: Bostadsrättsföreningar anslutna till HSB eller Riksbyggen får inte längre förbehålla sig eller organisationerna rätt att återköpa eller lösa bostadsrätt till bostadslägenheter. Sådana förbehåll som gäller vid ikraftträdandet får emellertid fortsatt giltighet.

Skälen för förslaget: Genom en lagändring som trädde i kraft den 1 juli 1985 (BoU 1985:12, rskr. 194, SFS 1985:182) gavs de s.k. folkrörelsekooperativa organisationerna HSB och Riksbyggen möjlighet att i av dem bildade bostadsrättsföreningars stadgar införa en viss typ av hembudsklausuler. Syftet med lagändringen angavs vara att förhindra korttidspekulation med bostadsrätter.

Den bestämmelse som infördes avser bostadslägenheter och återfinns numera i 6 kap. 9 § andra stycket i den nya bostadsrättslagen. I huvudsak innebär bestämmelsen att bostadsrättsföreningen eller den folkrörelsekooperativa organisation som föreningen tillhör kan förbehållas en rätt att inom tre år från bostadsrättsupplåtelsen återköpa eller lösa bostadsrätten i samband med en övergång. I stadgarna skall bl.a. anges efter vilka grunder ersättning då får tas ut.

Det bör nämnas att förbehåll av lösningsrätt beträffande lokaler för föreningen eller dess medlemmar har kunnat tas in i föreningsstadgarna redan före den nämnda lagändringen. Alla bostadsrättsföreningar har också haft möjlighet att tillämpa prisföreskrifter (jfr 9 kap. 5 § första stycket 6 bostadsrättslagen).

En grundprincip i bostadsrättslagen är att den som förvärvat en bostadsrätt fritt skall kunna överlåta den till ett avtalat pris. Eftersom bostadsrättsinstitutet är så konstruerat att bostadsrättshavaren när han vill lämna föreningen inte har någon rätt att få tillbaka sin insats av föreningen, är han hänvisad till att sälja bostadsrätten för att kunna tillgodogöra sig dess värde. Bestämmelsen om återköp och lösen utgör ett undantag från den angivna principen, men innebär ändå inte att bostadsrättshavaren är garanterad att få tillbaka sin insats.

Det bör, såväl ur den enskilde bostadsrättshavarens som samhällets synpunkt, vara viktigt att slå vakt om en fri överlåtelse rätt. Bostadsrättshavaren bör alltså själv få avgöra när han skall sälja bostadsrätten, till vem han skall sälja den och vilket pris han kan acceptera. Inskränkningar i överlåtelse rätten bör vara möjligt endast om detta har stöd i bostadsrättshavarnas egna beslut (jfr 9 kap. 23 § bostadsrättslagen). Något praktiskt behov för bostadsrättshavarna att tillämpa hembudsklausuler beträffande bostadslägenhet torde emellertid knappast föreligga. Det bör vara tillräckligt att det finns den sedan lång tid angivna möjligheten för föreningen att införa prisföreskrifter, om detta bedöms vara angeläget. Beträffande lokaler bör det heller inte vara några olägenheter med att de nuvarande reglerna om lösningsrätt får bestå.

Mot bakgrund av det anförda föreslås att bestämmelserna om återköp och

lösen beträffande bostadslägenheter avskaffas. Förslaget innebär också att några särregler för bostadsrättsföreningar anslutna till HSB och Riksbyggen i aktuella hänseenden inte kommer att råda.

Förslaget föranleder ändringar i 2 kap. 2 § och 6 kap. 9 § bostadsrättslagen. En övergångsbestämmelse bör vidare införas av innebörd att förbehåll om återköp och lösen som gäller vid ikraftträdandet får fortsätta att gälla.

2.5 Riksorganisationer för bostadsrättsföreningar m.m. likställs

Promemorians förslag: Några särregler skall inte längre finnas för s.k. folkrörelsekooperativa organisationer

Skälen för förslaget: Tidigare har förslagits att majoritetsreglerna vid övergång från hyresrätt till bostadsrätt ändras (avsnitt 2.2). Det har också förslagits att bestämmelsen om återköp och lösen av bostadsrätt upphävs (avsnitt 2.4). Förslagen innefattar även att de särregler som hittills gällt för de folkrörelsekooperativa bostadsrättsföreningarna i angivna hänseenden upphävs.

I sammanhanget kan nämnas att lagen (1984:81) om fastighetsmäklare nyligen ändrats i motsvarande riktning (LU 1990/91:8, rskr. 32, SFS 1990:1106). Från lagens tillämpningsområde undantogs tidigare den som förmedlade enbart bostadsrätter i föreningar anslutna till de folkrörelsekooperativa organisationerna. Efter ändringen skall lagen inte tillämpas i fråga om förmedling av upplåtelser som sker av bostadsrättsförening ansluten till "riksorganisation eller till regional organisation för bostadsrättsföreningar".

Särregler för folkrörelsekooperativa riksorganisationer finns också i lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. Förvärvstillstånd enligt den lagen behövs bl.a. inte om förvärvaren är en folkrörelsekooperativ riksorganisation, en regional folkrörelsekooperativ organisation av bostadsrättsföreningar eller en bostadsrättsförening som är ansluten till en sådan organisation. HSB och Riksbyggen och föreningar anslutna till dessa organisationer behöver alltså enligt gällande lagstiftning inte något förvärvstillstånd. Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation (SBC), som också är en organisation för bostadsrättsföreningar, måste dock ha förvärvstillstånd om organisationen vill förvärva en hyresfastighet. Bostadsrättsföreningar som tillhör SBC eller är helt fristående behöver däremot inte något förvärvstillstånd, om de fattat beslut om förvärvet i den ordning som enligt bostadsrättslagen krävs vid ombildning (dvs. enligt majoritetsreglerna m.m.).

SBC bedriver nu en verksamhet över hela landet och har lokalkontor på många orter. Ca 2 600 bostadsrättsföreningar är medlemmar i SBC, vilket innebär en förhållandevis kraftig tillväxt under senare år. Det kan inte råda något tvivel om att SBC sedan lång tid tillbaka måste anses som en riksorganisation för bostadsrättsföreningar. Någon anledning att i lagstiftningen behandla SBC och dess medlemmar på annat sätt än HSB och Riksbyggen och de föreningar som är anslutna till dessa organisationer finns inte.

Alla bostadsrättsföreningar, riksorganisationer och regionala organisationer för bostadsrättsföreningar bör behandlas lika. Även lagen om förvärv av hyresfastighet m.m. bör därför ändras. Det föreslås alltså att förvärvstillstånd inte skall behövas vid förvärv som görs av en riksorganisation eller en regional organisation för bostadsrättsföreningar. Något förvärvstillstånd skall nu liksom tidigare inte heller behövas när bostadsrättsföreningar förvärvar en hyresfastighet för ombildning till bostadsrätt enligt 9 kap. 19 § bostadsrättslagen. Som tidigare föreslagits skall denna bestämmelse också tillämpas på föreningar inom HSB och Riksbyggen. Samma regler kommer därmed också att gälla beträffande tillstånd för alla bostadsrättsföreningar oavsett om de tillhör någon viss organisation för bostadsrättsföreningar eller inte.

Det föreslås en särskild övergångsbestämmelse för sådana förvärv som skett före ikraftträdandet.

Med dessa förslag kommer det inte längre att finnas några särregler för olika typer av bostadsrättsföreningar eller organisationer för bostadsrättsföreningar. Uttrycket folkrörelsekooperativ organisation kommer därigenom också att utmönstras ur lagstiftningen.

2.6 Lagen om kommunal bostadsanvisningsrätt

Promemorians förslag: Lagen om kommunal bostadsanvisningsrätt upphävs.

Skälen för förslaget: Lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt ger rätt för en kommun att anvisa bostadssökande till bostadslägenhet som upplåts med hyresrätt eller bostadsrätt för annat ändamål än fritidsändamål. Lagen bygger på att överenskommelser om anvisningsrätt i första hand skall träffas mellan kommuner och husägare eller deras organisationer. Om överenskommelser inte kan nås ger lagen kommunerna möjlighet att hos hyresnämnden ansöka om ett beslut om anvisningsrätt för lägenheterna i ett visst hus. Beslutet kan förenas med vite och innebär bl.a. förbud för husägaren att upplåta en ledig lägenhet, som omfattas av beslutet, till någon annan än den som kommunen anvisar.

Lagen har såvitt känt inte föranlett något beslut om anvisningsrätt.

I anslutning till vad regeringen föreslagit i prop. 1991/92:56 om bostadsfinansieringen år 1992 m.m. när det gäller avskaffandet av bl.a. kommunal bostadsanvisningsrätt som villkor för statligt stöd, bör lagen om kommunal bostadsanvisningsrätt avskaffas. Detta bör ske med verkan från den 1 juli 1992.

Förslagen om att avskaffa kommunal bostadsanvisningsrätt som villkor för statligt stöd samt den särskilda lagen om kommunal bostadsanvisningsrätt torde ge kommunerna en delvis ny roll i fråga om bostadsförmedling. I den utsträckning som det behövs för att tillgodose behovet av bostäder bör kommunerna ha en viktig roll som serviceorgan åt de bostadssökande. I förhållande till fastighetsägarna bör de kunna erbjuda tjänster för förmedling

av bostäder och teckna avtal med ägarna om sådan förmedling. Såväl privata som allmännyttiga fastighetsägare bör emellertid själva kunna förmedla bostadslägenheter inom sitt bestånd. Vidare bör fristående förmedlingar i större utsträckning kunna erbjuda motsvarande tjänster.

Bostadsförmedlingsverksamhet bedriven i enlighet med vad nu har föreslagits bör ge förutsättningar för en bättre service och en större effektivitet till gagn för de bostadssökande. Frågan om möjlighet för kommunerna att ta ut en registreringsavgift av de bostadssökande kommer att tas upp i annat sammanhang.

3 Upprättade lagförslag

I enlighet med det anförda har det i promemorian upprättats förslag till

1. lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614),
2. lag om ändring i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt,
3. lag om ändring i lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.,
4. lag om upphävande av lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt,
5. lag om ändring i jordabalken,
6. lag om ändring i lagen (1973:1088) om arrendenämnder och hyresnämnder,
7. lag om ändring i lagen (1974:1082) om bostadsdomstol.

4 Specialmotivering

4.1 Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen

Ändringarna berör 2 kap 2 och 9 §§, 4 kap. 5 §, 6 kap. 9 § samt 9 kap. 19 och 22 §§.

2 kap. 2 §

Ändringen är en konsekvens av att förköps- och lösningsrätten enligt 6 kap. 9 § andra stycket slopas. Möjlighet att förbehålla sig rätt att lösa bostadsrätten till en lokal enligt 6 kap. 9 § första stycket finns kvar.

2 kap. 9 § och 4 kap. 5 §

Ändringarna är en konsekvens av att den kommunala bostadsanvisningslagen upphävs.

6 kap 9 §

Ändringen har behandlats i avsnitt 2.4.

De bostadsrättsföreningar som är anslutna till de s.k. folkrörelsekooperativa

organisationerna, dvs. HSB och Riksbyggen, har enligt gällande lagstiftning rätt att förbehålla sig att återköpa eller lösa bostadsrätten till en bostadslägenhet. Ändringen innebär att denna rätt slopas. Se också övergångsbestämmelserna.

9 kap 19 §

Ändringen har behandlats i avsnitt 2.2.

Nuvarande regler kräver att minst två tredjedelar av hyresgästerna måste ha gått med på beslutet att förvärva en hyresfastighet för att det skall bli giltigt. Förslaget innebär att det för en bostadsrättsförenings förvärv för ombildning till bostadsrätt räcker att *mer än hälften* av hyresgästerna i de utyrda lägenheterna har gått med på beslutet. Dessa hyresgäster skall vara medlemmar i bostadsrättsföreningen. Det har inte ansetts lämpligt med en särskild regel som ger ordföranden utslagsröst vid lika röstetal. (Jfr 7 kap. 13 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar.) Beträffande majoritet vid en s.k. intressanmälan, se kommentaren till ändring av 3 § ombildningslagen och till övergångsbestämmelserna till denna lag.

9 kap 22 §

Ändringen har behandlats i avsnitt 2.2.

Föreningar anslutna till HSB eller Riksbyggen är genom denna paragraf undantagna från reglerna i 9 kap. 19–21 §§ bostadsrättslagen när beslutet om förvärv inte sker enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt. Förslaget innebär att paragrafen upphävs. Ändringen innebär alltså att alla bostadsrättsföreningar måste följa reglerna i 9 kap. 19–21 §§ bostadsrättslagen, när förvärvet sker för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt, oavsett om de är anslutna till HSB eller Riksbyggen eller inte. Det innebär bl.a. att de nya regler om enkel majoritet vid beslut på föreningsstämma kommer att gälla alla bostadsrättsföreningar och att en ekonomisk plan måste upprättas och tillsammans med besiktningssprotokoll och intyg hållas tillgänglig för hyresgästerna innan beslutet om förvärv fattas. Vidare skall protokollet från den föreningsstämma där beslutet fattas innehålla uppgifter om hur beräkningen av rösterna skett. Protokollet måste också hållas tillgängligt för hyresgästerna och fastighetsägaren.

Övergångsbestämmelser

Förslaget föreslås träda i kraft den 1 juli 1992.

Enligt de äldre föreskrifterna i 2 kap. 9 § gäller att en förening är skyldig att bevilja medlemskap om den sökande har anvisats bostadsrätt enligt lagen om kommunal bostadsanvisningsrätt och att en kommun till vilken bostadsrätt skall anses upplåten enligt lagen förvärvar medlemskap genom upplåtelsen. Enligt de äldre föreskrifterna i 4 kap. 5 § gäller att en upplåtelse inte behöver vara skriftlig om detta följer av lagen om kommunal bostadsanvisningsrätt. Dessa äldre bestämmelser skall enligt förslaget till övergångsbe-

stämmelser p. 2 fortfarande gälla om anvisningen eller upplåtelsen skett före ikraftträdandet.

Prop. 1991/92:160

En särskild övergångsregel (p. 3) finns för bestämmelsen i 6 kap 9 §. Om ett förbehåll om rätt att återköpa eller lösa en bostadsrätt har tagits in i en bostadsrättsförenings stadgar före ikraftträdandet föreslås att förbehållet får gälla även därefter. Eftersom ett sådant förbehåll får gälla i högst tre år efter upplåtelsen innebär det att giltiga sådana förbehåll kommer att finnas kvar högst tre år från ikraftträdandet.

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

Ändringarna berör 2, 3, 6 och 9 §§.

2 §

Ändringen har behandlats i avsnitt 2.1.

Ändringen innebär att lagens tillämpningsområde utvidgas till att gälla även sådana fastigheter (och tomträtter) som ägs av staten, en kommun, en landstingskommun, ett kommunalförbund, ett allmännyttigt bostadsföretag eller ett aktieföretag som ägs av en kommun eller en landstingskommun. Hyresgäster i hus som ägs av den nämnda kategorin får alltså genom en bostadsrättsförening göra en s.k. intresseanmälan och erhåller även i övrigt de rättigheter och skyldigheter som följer av lagen.

3 §

Ändringen har behandlats i avsnitt 2.2

Förslaget innebär att det är tillräckligt att hyresgästerna i *mer än hälften* av de uthyrda lägenheterna som är medlemmar i föreningen skriftligen har förklarat sig intresserade av en ombildning av hyresrätt till bostadsrätt för att en intresseanmälan skall kunna antecknas i fastighetsboken. Uttrycket "mer än hälften" innebär att beslut skall fattas med s.k. enkel eller absolut majoritet. I enlighet med vad som anförts i kommentaren till 9 kap. 19 § bostadsrättslagen har det inte ansetts lämpligt med en särskild regel som ger ordföranden utslagsröst vid lika röstetal.

6 §

Förslaget har behandlats i avsnitt 2.3.

Ändringen innebär att hyresgästernas bostadsrättsförening måste erbjudas fastigheten (eller tomträtten) genom hembud även om fastighetsägaren önskar sälja fastigheten till en kommun.

9 §

Ändringen är en konsekvens av att 9 kap 22 § bostadsrättslagen upphävs.

Förslaget föreslås träda i kraft den 1 juli 1992. Det har inte ansetts nödvändigt med några särskilda övergångsbestämmelser. Har ett bindande avtal träffats om överlåtelse av en hyresfastighet före ikraftträdandet innebär de ändrade reglerna i 2 och 6 §§ inte att något hembud behöver ske till bostadsrättsföreningen. Intresseanmälan som ges in till inskrivningsmyndigheten före ikraftträdandet måste omfattas av 2/3-majoritet hos hyresgästerna. Beslut om förvärv som sker efter ikraftträdandet kommer dock på grund av den föreslagna regeln i 9 kap. 19 § bostadsrättslagen endast behöva fattas med enkel majoritet.

4.3 Förslaget till lag om ändring i lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.

Förslagen till ändring rör 2 § 2 och 2 a. Förslagen har behandlats i avsnitt 2.5.

2 § 2

Ändringen innebär att tillstånd enligt lagen inte behövs för en riksorganisation eller en regional organisation för bostadsrättsföreningar. Till sådana organisationer kan för närvarande räknas HSB, Riksbyggen och Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation, SBC. Den nuvarande särbestämmelsen för folkrörelsekooperativa föreningar tas alltså bort.

Förslaget innebär vidare att det generella undantaget från tillståndsplikten för sådana bostadsrättsföreningar som är anslutna till HSB och Riksbyggen tas bort och förs över till punkt 2 a. Av den sistnämnda punkten framgår dock att beslut om förvärv av en hyresfastighet måste ha fattats i viss ordning för att tillståndsplikt inte skall föreligga. Att även bostadsrättsföreningar inom HSB och Riksbyggen omfattas av bestämmelsen om majoritet m.m. enligt 9 kap. 19 § följer av förslaget att 9 kap. 22 § bostadsrättslagen upphävs.

2 § 2 a

Ändringsförslaget innebär endast att hänvisningen till punkt 2 tas bort. Bostadsrättsföreningar, oavsett organisationstillhörighet, som fattar beslut om en ombildning av hyresrätt till bostadsrätt i den ordning som föreskrivs i 9 kap. 19 § bostadsrättslagen är alltså inte tillståndspliktiga.

Övergångsbestämmelser

Förslaget föreslås träda i kraft den 1 juli 1992. För förvärv som skett före ikraftträdandet skall äldre bestämmelser gälla.

4.4. Förslaget till lag om upphävande av lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt, lag om ändring i jordabalken, lag om ändring i lagen (1973:1088) om arrendenämnder och hyresnämnder och lag om ändring i lagen (1974:1082) om bostadsdomstol.

Prop. 1991/92:160

Förslaget att upphäva lagen om kommunal bostadsanvisningsrätt har behandlats i avsnitt 2.6. Övriga lagförslag utgörs av följdändringar.

Några övergångsbestämmelser har inte meddelats. Sådana beslut om anvisningsrätt som har meddelats före ikraftträdandet kommer därmed inte längre att gälla. I 2 § lagen om kommunal bostadsanvisningsrätt finns en bestämmelse om utfästelse av anvisningsrätt. En sådan utfästelse kan ha lämnats före utgången av juni 1991. Av allmänna grundsatser i fråga om avtal följer att en sådan utfästelse alltjämt blir gällande. Bestämmelsen i 2 § andra stycket i lagen att utfästelsen skall gälla mot ny husägare kommer däremot inte att få någon verkan eftersom lagen upphävs.

Förteckning över remissinstanserna

Prop. 1991/92:160

Bilaga 2

Efter remiss har yttrande över promemorian inhämtats av boverket, bostadsdomstolen, HSB, Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation (SBC), Hyresgästernas Riksförbund, Sveriges Fastighetsägareförbund, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO) och Kommunalförbundet för Stor-Stockholms Bostadsförmedling (KSB). Stockholms fastighetskontor har inkommit med ett preliminärt yttrande som underställts Stockholms fastighetsnämnd varefter nämnden inkommit med ett eget yttrande.

Sveriges Köpmannaförbund har inkommit med en skrivelse och AB Bostadsgaranti har lämnat synpunkter under hand.

Riksbyggen och Svenska Kommunförbundet har avstått från att yttra sig.

1 Förslag till

Lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

Härigenom föreskrivs i fråga om bostadsrättslagen (1991:614)

dels att 9 kap. 22 § skall upphöra att gälla,

dels att i 2 kap. 4 §, 6 kap. 3 § samt 7 kap. 10 och 19 §§ ordet "landstingskommun" skall bytas ut mot "landsting"

dels att 2 kap. 2 §, 6 kap. 9 § och 9 kap. 19 § samt rubriken närmast före 6 kap. 9 § skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 kap.

2 §

Sådana stadgevillkor för medlemskap är utan verkan som innebär

1. att ett visst medborgarskap eller en viss inkomst eller förmögenhet skall utgöra förutsättning för inträde i föreningen,

2. att den till vilken en bostadsrätt övergår skall utses av någon annan än bostadsrättshavaren eller godkännas enligt andra grunder än som gäller enligt denna lag för inträde i en bostadsrättsförening,

3. att villkoret annars med hänsyn till sitt innehåll eller på annat sätt är oskäligt mot den som vill vinna inträde i föreningen eller överlåta sin bostadsrätt.

Bestämmelsen i första stycket 2 hindrar inte att föreningen i sina stadgar förbehåller sig sådan återköps- eller lösningsrätt som avses i 6 kap. 9 §.

Bestämmelsen i första stycket 2 hindrar inte att föreningen i sina stadgar förbehåller sig sådan lösningsrätt som avses i 6 kap. 9 §.

6 kap.

Rätt att lösa bostadsrätt till lokal

9 §

En bostadsrättsförening får i sina stadgar ta in ett förbehåll om att föreningen eller medlemmarna vid övergång av bostadsrätt till lokal skall ha rätt att lösa bostadsrätten. Stadgarna skall i så fall ange i vilken ordning lösningsrätten skall tillkomma föreningen eller medlemmarna, inom vilken tid lösningsrätten skall göras gällande hos förvärvaren samt efter vilka grunder ersättning för bostadsrätten skall bestämmas och inom vilken tid den skall betalas.

En bostadsrättsförening som är ansluten till en folkrörelsekooperativ riksorganisation får i sina stadgar ta in förbehåll enligt första stycket även för bostadslägenheter. Ett sådant förbehåll får gälla till förmån för föreningen, en folkrörelsekooperativ organisation som denna tillhör eller medlemmarna. Förbehållet får avse rätt att inom högst tre år från upplåtelsen återköpa eller lösa bostadsrät-

ten från bostadsrättshavaren eller någon som förvärvat bostadsrätten. I övrigt gäller första stycket andra mening.

Prop. 1991/92:160
Bilaga 3

9 kap.
19 §

En bostadsrättsförenings beslut att förvärva en hyresfastighet för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt skall fattas på en föreningsstämma. Beslutet är giltigt om *minst två tredjedelar* av hyresgästerna i de uthyrda lägenheter som omfattas av förvärvet har gått med på beslutet. Dessa hyresgäster skall vara medlemmar i bostadsrättsföreningen. Vid beräkningen av antalet lägenheter tillämpas 1 kap. 5 § andra stycket.

En bostadsrättsförenings beslut att förvärva en hyresfastighet för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt skall fattas på en föreningsstämma. Beslutet är giltigt om *mer än hälften* av hyresgästerna i de uthyrda lägenheter som omfattas av förvärvet har gått med på beslutet. Dessa hyresgäster skall vara medlemmar i bostadsrättsföreningen. Vid beräkningen av antalet lägenheter tillämpas 1 kap. 5 § andra stycket.

Protokollet från föreningsstämman skall innehålla uppgift om hur beräkningen av rösterna har skett och hållas tillgängligt för hyresgästerna och fastighetsägaren.

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 1992.

2. Förbehåll om återköps- eller lösningsrätt enligt de äldre föreskrifterna i 6 kap. 9 § andra stycket gäller fortfarande om en förening före ikraftträdandet i sina stadgar har tagit in ett sådant förbehåll och registrerat en ekonomisk plan.

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

Prop. 1991/92:160
Bilaga 3

Härigenom föreskrivs att 2, 3, 6 och 9 §§ lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 §¹

Lagen gäller inte om egendomen ägs av staten, kommun, landstingskommun, kommunalförbund, allmännyttigt bostadsföretag eller aktiebolag som helt ägs av en kommun eller landstingskommun. Lagen gäller inte heller om egendomen innehåller färre än fem lägenheter.

Lagen gäller inte om egendomen innehåller färre än fem lägenheter.

Vid beräkning av antalet lägenheter enligt denna lag räknas som lägenhet varje avskild enhet som är inrättad att varaktigt och självständigt användas som bostad eller för annat ändamål. Från garage, lager och andra lägenheter som i första hand används som förvaringsutrymmen bortses.

3 §²

Om hyresgäster har intresse av att förvärva fast egendom för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt får detta anmälas till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken. Intresseanmälan skall för hyresgästernas räkning göras av en bostadsrättsförening.

Föreningen skall till sin anmälan foga ett intyg av föreningens styrelse om

1. hur många lägenheter som finns i den fasta egendom som anmälan omfattar,

2. att hyresgästerna i *minst två tredjedelar* av de uthyrda lägenheterna skriftligen har förklarat sig intresserade av en ombildning av hyresrätt till bostadsrätt, och att dessa hyresgäster är medlemmar i bostadsrättsföreningen.

2. att hyresgästerna i *mer än hälften* av de uthyrda lägenheterna skriftligen har förklarat sig intresserade av en ombildning av hyresrätt till bostadsrätt, och att dessa hyresgäster är medlemmar i bostadsrättsföreningen.

6 §³

Fast egendom, som utgör en hyreshusenhet och för vilken en intresseanmälan gäller, får inte överlåtas helt eller delvis genom köp eller byte utan att den bostadsrättsförening som har gjort intresseanmälan har erbjudits att förvärva hela hyreshusenheten. Ett sådant erbjudande kallas hembud. Med överlåtelse genom köp eller byte likställs överlåtelse genom tillskott till bolag eller förening, utdelning eller skifte från bolag eller förening samt fusion enligt 14 kap. 1 eller 2 § aktiebolagslagen (1975:1385).

En överlåtelse får ske utan hembud till bostadsrättsföreningen,

1. om bostadsrättsföreningen godkänner överlåtelsen,

2. om staten *eller en kommun* förvärvar egendomen,

2. om staten förvärvar egendomen,

¹ Senaste lydelse 1983:441.

² Senaste lydelse 1991:616.

³ Senaste lydelse 1991:616.

3. om förvärvaren är gift med överlåtaren eller om förvärvaren eller, när makar förvärvat gemensamt, någon av dem är överlåtarens avkomling,

4. om förvärvet sker genom inrop på exekutiv auktion eller offentlig auktion enligt lagen (1904:40 s. 1) om samäganderätt,

5. om överlåtelsen avser andel och förvärvaren redan äger en andel i egendomen och denna förvärvats på annat sätt än genom gåva.

Hembud behövs inte heller, om ett förvärv av bostadsrättsföreningen skulle vara oskäligt med hänsyn till förhållandet mellan överlåtaren och en annan förvärvare än bostadsrättsföreningen eller villkoren för eller omständigheterna vid en sådan överlåtelse. Frågan om hembud behövs prövas av hyresnämnden på begäran av fastighetsägaren.

9 §⁴

Bestämmelser om bostadsrättsföreningars beslut att förvärva hyresfastigheter för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt finns i 9 kap. 19–22 §§ bostadsrättslagen (1991:614).

Bestämmelser om bostadsrättsföreningars beslut att förvärva hyresfastigheter för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt finns i 9 kap. 19–21 §§ bostadsrättslagen (1991:614).

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1992.

⁴ Senaste lydelse 1991:616.

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

Prop. 1991/92:160
Bilaga 3

Härigenom föreskrivs att 2 § lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 §¹

Förvärvstillstånd fordras inte

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

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

2 a. om egendomen *i annat fall än som anges under 2* förvärvas av en bostadsrättsförening och föreningen har fattat beslut om förvärvet i den ordning som föreskrivs i 9 kap. 19 § bostadsrättslagen (1991:614),

3. om egendomen enligt medgivande av regeringen förvärvas för kyrkligt ändamål eller fångt provats enligt lagen (1988:183) om förvaltningen 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 förvärvat 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.,

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

7. om förvärvet sker genom inrop på exekutiv auktion.

1. om egendomen förvärvas från staten, kommun, *landsting* eller kommunalförbund,

2. om staten, kommun, *landsting*, kommunalförbund, aktiebolag, som helt ägs av kommun eller *landsting*, allmännyttigt bostadsföretag, *riksorganisation för bostadsrättsföreningar eller regional organisation* är förvärvare,

2 a. om egendomen förvärvas av en bostadsrättsförening och föreningen har fattat beslut om förvärvet i den ordning som föreskrivs i 9 kap. 19 § bostadsrättslagen (1991:614),

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1992.

I fråga om förvärv som har skett före ikraftträdandet gäller äldre bestämmelser.

¹ Senaste lydelse 1991:623.

Utdrag ur protokoll vid sammanträde 1992-02-20

Närvarande: justitierådet Bengt Rydin, regeringsrådet Stig von Bahr, justitierådet Inger Nyström.

Enligt protokoll vid regeringssammanträde den 13 februari 1992 har regeringen på hemställan av statsrådet Laurén beslutat inhämta lagrådets yttrande över förslag till

1. lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614),
2. lag om ändring i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för utbildning till bostadsrätt,
3. lag om ändring i lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.

Förslagen har inför lagrådet fördragits av hovrättsassessorn Cecilia Bergman.

Lagrådet lämnar förslagen utan erinran.

Propositionen huvudsakliga innehåll	1
Propositionens lagförslag	2
Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 27 februari 1992.	8
1 Inledning	8
2 Allmän motivering	9
2.1 Ombildningslagens tillämpningsområde	9
2.2 Enkel majoritet vid beslut om förvärv av hyresfastighet m.m.	11
2.3 Kommuners företrädesrätt	14
2.4 Återköps- och lösningsrätten	15
2.5 Förvärvstillstånd	17
2.6 Outhyrda lägenheter	18
2.7 Underrättelse om lediga lägenheter	19
2.8 Ikraftträdande m.m.	19
3 Upprättade lagförslag	19
4 Specialmotivering	19
4.1 Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen	19
4.2 Förslaget till lag om ändring i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt	21
4.3 Förslaget till lag om ändring i lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.	23
5 Hemställan	23
6 Beslut	23
Bilaga 1 Bostadsdepartementets promemoria 1991-11-06	25
Bilaga 2 Förteckning över remissinstanserna	52
Bilaga 3 Lagrådsremissens lagförslag	53
Bilaga 4 Lagrådets yttrande	58

