

# Regeringens proposition

## 1998/99:101

Ombildning av hyresrätt till bostadsrätt m.m.

Prop.  
1998/99:101

---

Regeringen överlämnar denna proposition till riksdagen.

Stockholm den 8 april 1999

*Göran Persson*

*Laila Freivalds*  
(Justitiedepartementet)

### Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås lagändringar som avser att säkerställa att ombildning från hyresrätt till bostadsrätt kan ske bara då en sådan ombildning kan förväntas bli framgångsrik. Det föreslås att en bostadsrättsförening får besluta om förvärv av ett hus för ombildning till bostadsrätt, om en kvalificerad majoritet av de boende står bakom beslutet. Det skall därvid krävas att hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna går med på beslutet. Samma krav på majoritet föreslås gälla för en s.k. intresseanmälan för fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

Det lämnas vidare vissa förslag för sådana föreningar som enligt den tidigare gällande lagen (1986:1241) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt har fått tillstånd att bedriva sådan verksamhet. Det föreslås att regeringen skall kunna ge tillstånd till en utvidgning eller annan ändring av föreningens verksamhet. För sådana föreningar skall regeringen också kunna bevilja nya dispenser från vissa bestämmelser i hyreslagen och hyresförhandlingslagen.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 1999.

1 Förslag till riksdagsbeslut .....	3
2 Lagtext .....	4
2.1 Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614).....	4
2.2 Förslag till lag om ändring i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt .....	5
2.3 Förslag till lag (1999:000) om ändring av tillstånd att bedriva verksamhet med kooperativ hyresrätt.....	6
3 Ärendet och dess beredning.....	7
4 Ombildning av hyresrätt till bostadsrätt .....	7
4.1 Behovet av ändrade regler .....	7
4.2 Överväganden och förslag .....	10
5 Den tidigare försöksverksamheten med kooperativ hyresrätt .....	14
5.1 Bakgrund .....	14
5.2 Överväganden och förslag .....	15
6 Kostnader och ikraftträdande.....	16
7 Författningskommentar.....	17
7.1 Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen .....	17
7.2 Förslaget till lag om ändring i lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt .....	17
7.3 Förslaget till lag om ändring av tillstånd att bedriva verksamhet med kooperativ hyresrätt .....	18
Bilaga 1 Sammanfattning av promemorian Ombildning av hyresrätt till bostadsrätt m.m.....	20
Bilaga 2 Promemorians lagförslag .....	21
Bilaga 3 Förteckning över remissinstanser som har yttrat sig över promemorian Ombildning av hyresrätt till bostadsrätt m.m. .	24
Bilaga 4 Lagrådsremissens lagförslag.....	25
Bilaga 5 Lagrådets yttrande.....	28
Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 8 april 1999 .....	29

# 1 Förslag till riksdagsbeslut

Prop. 1998/99:101

Regeringen föreslår att riksdagen antar regeringens 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, samt
3. lag (1999:000) om ändring av tillstånd att bedriva verksamhet med kooperativ hyresrätt.

2.1 Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen  
(1991:614)

Härigenom föreskrivs att 1 kap. 8 § och 9 kap. 19 § bostadsrättslagen (1991:614) skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

**1 kap.**

## 8 §

En juridisk person får inte upplåta andelsrätt med vilken följer rätt att för begränsad tid besitta eller nyttja en bostadslägenhet.

Ett förbehåll om förvärv av andelsrätt i strid med första stycket gäller inte mot den till vilken lägenheten har upplåtits.

*Enligt lagen (1986:1242) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt kan regeringen lämna ekonomiska föreningar tillstånd att bedriva verksamhet trots bestämmelserna i första stycket.*

*Första stycket gäller inte i verksamhet som bedrivs med stöd av tillstånd enligt lagen (1986:1242) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt eller lagen (1999:000) om ändring av tillstånd att bedriva verksamhet med kooperativ hyresrätt.*

**9 kap.**19 §<sup>1</sup>

En bostadsrättsförenings beslut att förvärva ett hus för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt skall fattas på en föreningsstämma. Beslutet är giltigt, om hyresgästerna i *mer än hälften* av 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 rösterna har beräknats och hållas tillgängligt för hyresgästerna och ägaren av huset.

En bostadsrättsförenings beslut att förvärva ett hus för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt skall fattas på en föreningsstämma. Beslutet är giltigt, om hyresgästerna i *minst två tredjedelar* av 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.

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1999.

<sup>1</sup> Senaste lydelse 1995:1464.

2.2 Förslag till lag om ändring i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt Prop. 1998/99:101

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

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

3 §<sup>1</sup>

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 *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, och

3. att samtliga lägenheter i en småhusenhet som omfattas av anmälan hyrs för något annat ändamål än fritidsändamål.

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, och

3. att samtliga lägenheter i en småhusenhet som omfattas av anmälan hyrs för något annat ändamål än fritidsändamål.

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1999.

<sup>1</sup> Senaste lydelse 1995:1465.

2.3 Förslag till lag (1999:000) om ändring av tillstånd att bedriva verksamhet med kooperativ hyresrätt Prop. 1998/99:101

Härigenom föreskrivs följande.

Regeringen får i fråga om en ekonomisk förening som bedriver verksamhet med stöd av tillstånd enligt 1 § lagen (1986:1242) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt<sup>1</sup> besluta att

1. utvidga tillståndet till att avse även en annan fastighet eller göra någon annan ändring av tillståndet, samt
2. lämna ett sådant medgivande eller ställa ett sådant villkor som sägs i 3 § lagen om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt.

Ett beslut enligt första stycket 1 får meddelas endast om den kommun i vilken föreningen bedriver sin verksamhet har tillstyrkt ändringen av verksamheten.

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1999.

<sup>1</sup> Lagen har upphört att gälla vid utgången av år 1998.

Propositionen bygger på förslag i en promemoria som har utarbetats inom Regeringskansliet (Justitiedepartementet). En sammanfattning av promemorians förslag finns i *bilaga 1*. Promemorians lagförslag finns i *bilaga 2*.

Remissynpunkter på promemorian har lämnats vid ett remissmöte som hölls den 2 mars 1999. Några remissinstanser har också inkommit med skriftliga remissvar. Remissvaren och minnesanteckningar från remissmötet finns tillgängliga i lagstiftningsärendet (Ju 1999/891/L1). En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 3*.

#### *Lagrådet*

Regeringen beslutade den 18 mars 1999 att inhämta Lagrådets yttrande över de lagförslag som finns i *bilaga 4*.

Lagrådets yttrande finns i *bilaga 5*. Lagrådets synpunkter kommenteras i avsnitt 6.

## 4 Ombildning av hyresrätt till bostadsrätt

### 4.1 Behovet av ändrade regler

#### *Hur ombildning går till i dag*

En ombildning av hyresrätt till bostadsrätt sker genom att hyresgästerna i en hyresfastighet bildar en bostadsrättsförening, som därefter förvärvar fastigheten av ägaren och upplåter lägenheterna med bostadsrätt till de hyresgäster som så önskar.

Bostadsrättslagen (1991:614) innehåller regler om hur ett beslut om förvärv av ett hus för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt skall gå till. Enligt 9 kap. 19 § skall ett sådant beslut fattas på en föreningsstämma. Beslutet är giltigt, om hyresgästerna i mer än hälften av de uthyrda lägenheter som omfattas av förvärvet har gått med på beslutet. Dessa hyresgäster skall vara medlemmar i bostadsrättsföreningen. Innan ett beslut om förvärv av ett hus fattas, skall bl.a. en sådan ekonomisk plan som utgör en förutsättning för upplåtelse av bostadsrätt upprättas och hållas tillgänglig för hyresgästerna (se 9 kap. 20 §; beträffande ekonomisk plan, se 3 kap.). Om ett beslut om förvärv av ett hus har fattats i strid med lagens bestämmelser, är det ogiltigt (se 9 kap. 21 §). Inskrivningsmyndigheten skall beakta ogiltighetspåföljden när föreningen söker lagfart på sitt förvärv. En lagfartsansökan skall nämligen avslås om det är uppenbart att förvärvet är ogiltigt (se 20 kap. 6 § 10 jordabalken).

För att främja en mer allmän övergång från hyresrätt till bostadsrätt finns det sedan länge en rätt för hyresgäster att före andra köpare för ombildning till bostadsrätt förvärva den fastighet där de bor.

Bestämmelser om detta finns i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt (ombildningslagen). En förutsättning för att hyresgästerna skall få en starkare ställning än andra spekulanter på fastigheten är att de har bildat en bostadsrättsförening och att föreningen har gjort en s.k. intresseanmälan till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken (inskrivningsregistret). En intresseanmälan kan göras om hyresgästerna i mer än hälften av de uthyrda lägenheterna skriftligen har förklarat sig intresserade av en ombildning av hyresrätt till bostadsrätt. Så länge en sådan anmälan gäller, får en fastighetsägare normalt inte överlåta fastigheten till någon annan köpare, om inte föreningen genom ett hembud först har erbjudits att förvärva fastigheten.

Tidigare krävdes en kvalificerad majoritet för att föreningsstämmans beslut om förvärv skulle vara giltigt och för att det skulle vara möjligt att göra en intresseanmälan. Det fordrades nämligen att minst två tredjedelar av hyresgästerna stod bakom ombildningen. Den 1 juli 1992 ändrades kraven på kvalificerad majoritet till enkel majoritet. Ändringen genomfördes av den dåvarande borgerliga regeringen och var bl.a. föranledd av vad som i regeringsförklaringen den 4 oktober 1991 hade sagts om att det skulle läggas fram förslag som underlättade för de boende att omvandla den fastighet som de bodde i till bostadsrätt (se prop. 1991/92:160 s. 8).

För att säkerställa att en ombildning från hyresrätt till bostadsrätt vilar på tillförlitliga ekonomiska grunder måste, som tidigare har nämnts, en ekonomisk plan för föreningen tas fram. Planen skall registreras hos Patent- och registreringsverket och hållas tillgänglig för den som vill ta del av den. Planen skall dessförinnan ha kontrollerats av två s.k. intygsgivare, som skall ha särskild kompetens och behörighet. Bestämmelser om ekonomiska planer och intygsgivare m.m. finns i 3 kap. bostadsrättslagen och i bostadsrättsförordningen (1991:630).

#### *Skydd för boende som inte vill delta i ombildningen*

Vid en ombildning av hyresrätt till bostadsrätt skyddas de boende som inte vill delta i ombildningen på olika sätt. En hyresgäst, som inte önskar att nyttjanderätten till hans eller hennes lägenhet skall övergå från hyresrätt till bostadsrätt, har rätt att bo kvar i lägenheten. Bostadsrättsföreningen, som har förvärvat huset av den tidigare hyresvärd, blir ny hyresvärd (se 7 kap. 11 och 13 §§ jordabalken). Det är inte tillåtet för föreningen att upplåta bostadsrätt till lägenheten så länge hyresförhållandet består (det s.k. förbudet mot dubbelupplåtelse, se 4 kap. 3 § bostadsrättslagen). Hyresgästen har samma rättigheter gentemot bostadsrättsföreningen som mot vilken hyresvärd som helst. Det innebär, som nyss nämdes, att hyresgästen har besittningsskydd till lägenheten. Det innebär vidare att föreningen, om den är försumlig som hyresvärd, kan drabbas av olika sanktioner. Det innebär slutligen också att hyresgästen precis som andra hyresgäster har rätt att använda lägenheten för att genom byte få en annan bostad. På så sätt kan en ny hyresgäst komma att bo i



lägenheten, vilket förhindrar en ombildning av lägenheten till bostadsrätt så länge som det nya hyresförhållandet består. Prop. 1998/99:101

#### *Problem vid ombildningar under senare år*

Även om det således finns bestämmelser för att trygga att en ombildning vilar på ekonomiskt säker grund liksom regler för att skydda de hyresgäster som inte vill delta i ombildningen, har det på senare tid gjorts gällande att ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt kan vara förenade med problem. Det har därvid särskilt satts i fråga om sänkningen av de tidigare berörda majoritetskraven har slagit väl ut. Hyresgästernas Riksförbund har redan för några år sedan uppmärksammat regeringen på denna fråga. Ett problem har sagts vara att det uppstår motsättningar mellan de hyresgäster som vill delta i ombildningen och de som inte vill delta. Vidare kan det uppstå brister i föreningens förvaltning av fastigheten till förfång för de boende.

#### *Snabbt ställningstagande behövs*

Regeringen har mot denna bakgrund gett 1997 års hyreslagstiftningsutredning uppdraget att utvärdera vilka effekter sänkningen av majoritetskraven har fått i praktiken och att, om utvärderingen ger skäl för det, överväga ändringar i de aktuella bestämmelserna (se dir. 1997:97). Utredningen skulle, enligt sina ursprungliga direktiv, redovisa sina överväganden senast den 31 augusti i år. Utredningen kommer emellertid av olika anledningar inte att kunna lämna några förslag vid denna tidpunkt.

Samtidigt har det framkommit att intresset för att ombilda hyresrätt till bostadsrätt under den senaste tiden har ökat kraftigt, särskilt i Stockholm. Inte minst för lägenhetsbeståndet hos vissa allmännyttiga bostadsföretag förbereds omfattande ombildningar. Det är mot den bakgrunden angeläget att en översyn av de nuvarande reglerna kan genomföras skyndsamt. Hyreslagstiftningsutredningens överväganden i denna del har därför inte kunnat avvaktas. Regeringen har till följd härav återkallat utredningens uppdrag (se dir. 1999:16).

**Regeringens förslag:** För att en bostadsrättsförenings *beslut om förvärv av ett hus* för ombildning till bostadsrätt skall vara giltigt, skall det krävas att hyresgästerna i *minst två tredjedelar* av de uthyrda lägenheterna har gått med på beslutet. Även för en s.k. *intresseanmälan* enligt ombildningslagen skall det krävas att hyresgästerna i *minst två tredjedelar* av de uthyrda lägenheterna skriftligen har förklarat sig intresserade av en ombildning till bostadsrätt.

**Promemorians förslag:** Överensstämmer delvis med regeringens. I promemorian föreslås dock att det skall krävas tre fjärdedelars majoritet.

**Remissinstanserna:** De flesta remissinstanserna, däribland *HSB, Riksbyggen och SBC Bostadsrättsorganisationen*, har avstyrkt promemorians förslag. Som skäl för sin inställning har de åberopat bl.a. följande. Det är angeläget med valfrihet i boendet. Hyresgäster som vill ombilda till bostadsrätt bör därför inte hindras från detta om det inte finns mycket starka skäl för sådana åtgärder. Sådana skäl har inte framkommit. Några ekonomiska problem har inte uppstått i föreningar som efter sänkningen av majoritetskraven år 1992 har bildats genom ombildning. Inte heller finns det skäl att anta att risken för motsättningar mellan de boende i ett hus där blandade upplåtelseformer förekommer är beroende av den andel av de boende som deltar i ombildningen. Från HSB har särskilt anförts att en skärpning av majoritetskraven inte kommer att ha någon betydelse för ombildning till bostadsrätt i hus som är belägna i de största städernas centrala delar, medan däremot ombildningar kommer att försvåras i förorterna och i mindre städer där det av bostadssociala skäl kan finnas anledning att särskilt uppmuntra bostadsrättsupplåtelse. Även *Sveriges Fastighetsägareförbund, Svenska kommunförbundet och Stockholms stad* har instämt i bostadsrättsorganisationernas kritik mot förslagen. Kommunförbundet och Stockholms stad har därutöver uttalat att förslagen innebär en inskränkning i den kommunala självbestämmanderätten, eftersom kommunernas möjligheter att överlåta fastigheter till bostadsrättsföreningar minskar.

*SBC Bostadsrättsorganisationen* har vidare gjort gällande att en höjning av majoritetskraven innebär en inskränkning av föreningars rätt att verka som kan strida mot regeringsformen och Europeiska konventionen om skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna (Europakonventionen).

*Svea hovrätt* och *Hyresnämnden i Stockholm* har ansett att om majoritetskraven skall skärpas bör det vara tillräckligt att minst två tredjedelar av de boende står bakom beslutet om ombildning för att beslutet skall vara giltigt.

*Hyresgästernas Riksförbund* och *SABO* har tillstyrkt promemorians förslag.

**Skälen för regeringens förslag:** Regeringen har i skilda sammanhang gett uttryck för att det är viktigt att slå vakt om de båda upplåtelseformer för boende – hyresrätt och bostadsrätt – som finns i Sverige. För att

säkerställa att hyresgästerna ges ett skydd och ett inflytande över sitt boende har regeringen de senaste åren genomfört flera reformer av hyreslagstiftningen. Här kan särskilt nämnas de regler om hyresgästinflytande vid ombyggnad m.m. som infördes våren 1997 (se prop. 1996/97:30, bet. 1996/97:BoU5, rskr. 1996/97:143, SFS 1997:62). Vidare stärktes hyresgästernas ställning i flera andra avseenden genom lagändringar som trädde i kraft den 1 juni 1998. Bl.a. vidgades möjligheten att tillgripa s.k. åtgärdsförelägganden mot försumliga hyresvärdar, och bestämmelsen om tillstånd till andrahandsutyrning gjordes mer förmånlig för hyresgästen (se prop. 1997/98:46, bet. 1997/98:BoU7, rskr. 1997/98:152, SFS 1998:146). Regeringen har också tagit initiativ för att stärka bostadsrätten som upplåtelseform. En av de viktigaste åtgärderna har varit tillsättandet av Bostadsrättsutredningen, som har haft uppdraget att som ett led i ett nytt system för förvärv och pantsättning av bostadsrätter lämna förslag till ett rikstäckande bostadsrättsregister och att även i övrigt göra en bredare översyn av bostadsrättslagen.

Bostadsrätt är för många människor en attraktiv boendeform. Det är därför i och för sig önskvärt att det finns tillfredsställande möjligheter till en övergång från hyresrätt till bostadsrätt när det finns ett utbrett intresse hos de boende för en sådan ombildning. Med hänsyn till den stora betydelse som en ombildning får för de boende – både för dem som deltar i ombildningen och för dem som väljer att kvarstå som hyresgäster – är det emellertid viktigt att en ombildning från hyresrätt till bostadsrätt kommer till stånd bara i sådana fall då man på goda grunder kan räkna med att ombildningen kommer att bli framgångsrik. Det är då naturligt att utgå från att ju fler av de boende som deltar i ombildningen, desto större är möjligheten att övergången till bostadsrätt blir lyckad. Frågan är då om det nuvarande kravet på enkel majoritet i tillräcklig grad säkerställer detta.

Det är naturligtvis också viktigt att ha majoritetsregler som skyddar de boendes intressen. Vilka är då dessa intressen?

Ett första sådant intresse är av boendedemokratisk natur. Det är enligt regeringens uppfattning viktigt att de boendes inflytande över frågan om ombildning säkerställs på ett lämpligt sätt. I och för sig skulle man kunna hävda att så snart som det bland hyresgästerna i huset finns en majoritet för en övergång till bostadsrätt, finns det från demokratisk synpunkt inget att invända mot att en ombildning kommer till stånd. Med tanke på den stora sociala betydelse som boendet har, är det emellertid enligt regeringens uppfattning knappast rimligt att en ombildning skall få genomföras i sådana fall då ett stort antal, kanske närmare hälften, av hyresgästerna inte önskar en sådan förändring. Många gånger har dessa hyresgäster valt att bo i huset just därför att de önskar att en professionell hyresvärd ansvarar för fastighetsförvaltningen. Det sagda talar alltså för att kvalificerad majoritet bör vara en förutsättning för ett beslut om övergång från hyresrätt till bostadsrätt.

En ombildning till bostadsrätt av vissa lägenheter i ett hus medför att det kommer att finnas blandade upplåtelseformer. Olika problem i boendet kan då lätt uppkomma. Det kan uppstå motsättningar mellan de boende som deltar i ombildningen och de som väljer att inte delta.

*Hyresgästernas Riksförbund* har uppgett att det inte är sällsynt att sådana motsättningar uppstår. För att helt undvika sådana problem skulle det krävas att blandade upplåtelseformer förbjuds. En sådan ordning är orealistisk. Det finns emellertid även här skäl för att anta att ju fler hyresgäster som deltar i ombildningen, desto mindre blir risken för motsättningar mellan de boende.

Det är givetvis inte önskvärt att företag som typiskt sett inte är lämpliga som ägare av hyresfastigheter uppträder som hyresvärdar. Det stora flertalet bostadsrättsföreningar torde visserligen uppfylla sina skyldigheter mot kvarvarande hyresgäster på ett tillfredsställande sätt. För de kvarvarande hyresgästerna innebär ändå en ombildning en risk för att föreningen sätter sina egna medlemmars intressen framför hyresgästernas. Hyresgästerna kan i och för sig tillgripa samma sanktioner mot en försumlig förening som mot vilken hyresvärd som helst. Inte desto mindre är det, mot den angivna bakgrunden, uppenbart att ombildningen kan få negativa konsekvenser för hyresgästerna. Också detta talar för att en ombildning av hyresrätt till bostadsrätt bör få ske endast om det finns en kvalificerad majoritet av de boende bakom åtgärden.

Regeringen kan alltså konstatera att flera skäl talar för att det bör krävas kvalificerad majoritet bland de boende för att ett beslut om övergång från hyresrätt till bostadsrätt skall vara giltigt.

Finns det då några avgörande invändningar mot en sådan ordning?

Flera remissinstanser har pekat på att från allmänna utgångspunkter kan önskemålet att ombildningar kommer till stånd variera beroende på var i landet åtgärden skall äga rum. Det kan t.ex. vara mer angeläget med övergång från hyresrätt till bostadsrätt på orter där bostadsrätten är ovanlig som upplåtelseform. Remissinstanserna har menat att en skärpning av majoritetsreglerna i detta avseende skulle få oönskade effekter. Enligt regeringens mening gör sig emellertid intresset av skyddsregler för ombildningen lika starkt gällande oavsett var i landet ombildningen är avsedd att genomföras. De skäl som talar för ett krav på kvalificerad majoritet blir alltså inte mindre giltiga för att det på vissa orter finns endast ett fåtal bostadsrättslägenheter.

Några remissinstanser har gjort gällande att en skärpning av majoritetskraven vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt skulle innebära en begränsning av den kommunala självbestämmanderätten. Regeringen kan inte finna att så är fallet. De regler som det här är fråga om är av civilrättsligt slag och gör ingen skillnad mellan kommuners och enskilda fastighetsägares möjligheter att sälja fastigheter till bostadsrättsföreningar.

Slutligen har en remissinstans hävdats att en skärpning av majoritetskraven innebär en begränsning i den grundlagsskyddade föreningsfriheten (jfr 2 kap. 1 § första stycket 5 regeringsformen) och därför endast får införas under vissa i regeringsformen närmare angivna förutsättningar (se 2 kap. 12 och 14 §§ regeringsformen). Enligt regeringens uppfattning finns det inte fog för detta. Den grundlagsskyddade föreningsfriheten innebär en frihet att sammansluta sig med andra för allmänna eller enskilda syften (se prop. 1975/76:209 s. 112). Att uppställa ett skärpt majoritetskrav som förutsättning för ombildning av hyresrätter till

bostadsrätter innebär inte något hinder för boende att sluta sig samman och agera i syfte att åstadkomma ett gemensamt boende. Visserligen kan ett skärpt majoritetskrav minska möjligheterna att fullfölja syftet inom de ramar som bostadsrättslagen ger. Detta innebär emellertid inte någon begränsning i föreningsfriheten utan är endast en del av den civilrättsliga reglering som gäller på området. Samma remissinstans har ifrågasatt om inte en skärpning av majoritetskraven också skulle strida mot bestämmelserna i artikel 11 i Europakonventionen om de mänskliga rättigheterna. Där anges bl.a. att envar skall ha rätt till föreningsfrihet och att utövandet av rätten inte får underkastas andra inskränkningar än sådana som är angivna i lag och är nödvändiga för vissa angivna ändamål. Enligt regeringens mening innebär majoritetsreglerna inte något brott mot dessa bestämmelser. Ett majoritetskrav är över huvud taget inte något hinder för föreningsfriheten.

Regeringen kan således konstatera att det inte möter några hinder att införa krav på kvalificerad majoritet för ett beslut om övergång från hyresrätt till bostadsrätt. De skäl som talar för en sådan ordning väger enligt regeringens mening betydligt tyngre än skälen emot.

Hur bör då majoritetsreglerna närmare utformas? Enligt regeringens mening är det angeläget att kvalifikationskravet utformas så att det effektivt kan trygga att ombildningen blir framgångsrik och oönskade effekter för de boende inte inträder. Detta talar för att ett mycket strängt kvalifikationskrav bör uppställas. Det är emellertid också angeläget att bestämmelserna om kvalificerad majoritet inte utformas så att en övergång från hyresrätt till bostadsrätt i onödan försvåras. En återgång till det tidigare gällande kravet på två tredjedelars majoritet framstår då som en lämplig avvägning mellan de motstående intressena. Regeringen anser att bestämmelserna om majoritetskraven bör utformas på detta sätt.

## 5 Den tidigare försöksverksamheten med kooperativ hyresrätt

Prop. 1998/99:101

### 5.1 Bakgrund

Boendeformen kooperativ hyresrätt infördes på försök den 1 januari 1987 då lagen (1986:1241) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt (försökslagen) trädde i kraft. Lagen gällde i sin ursprungliga lydelse fram till utgången av år 1991, men giltighetstiden förlängdes så att lagen kom att gälla till utgången av år 1998. Lagen har alltså numera upphört att gälla.

Kooperativ hyresrätt innebär att det med en andelsrätt i en ekonomisk förening följer en rätt att hyra en bostadslägenhet. En ekonomisk förening upplåter alltså bostadslägenheter med hyresrätt till sin medlemmar. Sådana upplåtelser är enligt 1 kap. 8 § första stycket bostadsrättslagen förbjudna. Enligt försökslagen kunde dock regeringen lämna tillstånd till en ekonomisk förening att trots bestämmelsen i bostadsrättslagen bedriva en verksamhet där föreningen tillämpade villkor som innebar att det med andelsrätt i föreningen följde en rätt att hyra bostadslägenhet (se 1 § försökslagen; jfr även 1 kap. 8 § tredje stycket bostadsrättslagen). Tillstånd fick lämnas om den kommun där föreningen skulle bedriva sin verksamhet tillstyrkte denna och om föreningens stadgar föreskrev att minst en av kommunen utsedd ledamot och en suppleant för denne skulle ingå i föreningens styrelse (se 2 § försökslagen). Om tillstånd lämnades, fick regeringen bevilja vissa undantag från annars tvingande bestämmelser om hyra och hyresvärds reparationsskyldighet m.m. i 12 kap. jordabalken (hyreslagen) och hyresförhandlingslagen (1978:304) och ställa vissa villkor för föreningens verksamhet (se 3 § försökslagen).

Regeringen gav i december 1994 ett uppdrag åt Boverket att utvärdera försöksverksamheten. Boverket överlämnade en rapport i augusti 1996 (Boverket Rapport 1996:7). Av rapporten framgick att det fanns flera brister i det regelverk som styrde försöksverksamheten. Regeringen fann för sin del att försökslagen inte längre tjänade något syfte och vidtog inte någon åtgärd för att förlänga lagens giltighetstid (se bl.a. regeringens beslut den 24 september 1998 i ärende Ju 98/2410). Frågan om införandet av en permanent lagstiftning om kooperativ hyresrätt bereds för närvarande inom Regeringskansliet.

De finns inget som hindrar att föreningar som under försökslagens giltighetstid har fått tillstånd att bedriva kooperativ hyresverksamhet fortsätter sin verksamhet (se övergångsbestämmelserna till försökslagen).

Under den tid då lagen gällde förekom det ibland att föreningar som hade fått tillstånd att bedriva verksamhet på en viss fastighet önskade utvidga sin verksamhet till att avse ytterligare någon fastighet. Regeringen prövade då i ett nytt beslut om tillstånd skulle lämnas till utvidgningen av verksamheten. Det har framförts att det även sedan försökslagen numera har upphört finns behov av en ordning som gör det möjligt för befintliga föreningar att utvidga sin verksamhet att avse ytterligare en fastighet. Det

kan också finnas ett behov hos föreningarna att få dispenser från bestämmelser i hyreslagen m.m. eller att få till stånd en ändring av tidigare lämnade dispenser.

## 5.2 Överväganden och förslag

**Regeringens förslag:** Föreningar som har fått tillstånd att bedriva verksamhet med kooperativ hyresrätt skall kunna få tillstånd till en utvidgning eller annan ändring av föreningens verksamhet. Regeringen skall också kunna ge sådana föreningar nya dispenser från vissa bestämmelser i hyreslagen och hyresförhandlingslagen.

**Promemorians förslag:** Överensstämmer med regeringens.

**Remissinstanserna:** Remissinstanserna har tillstyrkt förslaget.

**Skälen för regeringens förslag:** Det är angeläget att de föreningar som under försöksperioden med kooperativ hyresrätt har fått tillstånd att bedriva sådan verksamhet även i fortsättningen kan vidta sådana förändringar av sin verksamhet som är nödvändiga för föreningens ekonomi eller som annars är angelägna för en ändamålsenlig förvaltning av föreningens hus.

För att uppnå detta kan det ibland krävas att föreningen utvidgar sin verksamhet till att avse ytterligare någon fastighet eller att föreningen flyttar verksamheten från en fastighet till en annan. Ett förvärv av en grannfastighet för gemensam förvaltning med föreningens ursprungliga fastighet kan vara ett ändamålsenligt sätt att åstadkomma ett sådant driftsnetto som kan trygga föreningens fortlevnad. Föreningen kan också, på samma sätt som då försökslagen gällde, vara i behov av dispenser från vissa tvingande bestämmelser i hyreslagen och hyresförhandlingslagen. Nya undantag från dessa bestämmelser kan t.ex. vara motiverade om inriktningen på föreningens verksamhet ändras. Som ett exempel kan nämnas att föreningen önskar åstadkomma inslag av s.k. självförvaltning från medlemmarnas sida. Det kan då vara nödvändigt för föreningen att få dispens från bestämmelserna i hyreslagen om hyresvärdens underhållsskyldighet och om bestämmande av hyran.

Som har framgått i bakgrundsavsnittet saknas det, sedan försökslagen upphörde, möjlighet för regeringen att ge tillstånd till förändring av en förenings verksamhet eller att bevilja en förening dispenser från hyreslagen och hyresförhandlingslagen. Regeringen bör åter ges möjlighet att fatta sådana beslut. Det bör ske genom införandet av en särskild lag som behandlar dessa frågor. Frågan om förutsättningarna för beslut enligt den nya lagen om utvidgning av en förenings verksamhet m.m. och beviljande av dispens behandlas i författningskommentaren.

Lagförslagen bör kunna träda ikraft den 1 juli 1999.

De föreslagna reformerna torde inte ha några kostnadskonsekvenser för det allmänna.

Några övergångsbestämmelser har inte ansetts nödvändiga. *Lagrådet* har påpekat att det av allmänna rättsgrundsatser följer att ett giltigt beslut på föreningsstämma att förvärva ett hus för ombildning till bostadsrätt som fattats före lagstiftningens ikraftträdande inte kan förlora sin giltighet på grund av att kravet på viss majoritet skärps genom den nya lagstiftningen. Regeringen delar denna uppfattning och ansluter sig även i övrigt till vad *Lagrådet* har uttalat i dessa frågor



## 7.1 Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen

**1 kap. 8 §**

En juridisk person får inte upplåta andelsrätt med vilken följer rätt att för begränsad tid besitta eller nyttja en bostadslägenhet.

Ett förbehåll om förvärv av andelsrätt i strid med första stycket gäller inte mot den till vilken lägenheten har upplåtits.

*Första stycket gäller inte i verksamhet som bedrivs med stöd av tillstånd enligt lagen (1986:1242) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt eller lagen (1999:000) om ändring av tillstånd att bedriva verksamhet med kooperativ hyresrätt.*

I paragrafens *tredje stycke* har det angetts att förbudet mot upplåtelse av andelsrätt med vilken följer nyttjanderätt till en bostadslägenhet inte gäller för verksamhet som bedrivs med stöd av lagen om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt eller den nya lagen om ändring av tillstånd att bedriva verksamhet med kooperativ hyresrätt. Ändringen är föranledd av att försökslagen inte längre gäller och av införandet av lagen om ändring av tidigare meddelade tillståndsbeslut.

**9 kap. 19 §**

En bostadsrättsförenings beslut att förvärva ett hus för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt skall fattas på en föreningsstämma. Beslutet är giltigt, om hyresgästerna i *minst två tredjedelar* av 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 rösterna har beräknats och hållas tillgängligt för hyresgästerna och ägaren av huset.

Paragrafen har ändrats så att det för en bostadsrättsförenings förvärv av ett hyreshus för ombildning till bostadsrätt krävs att hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna har gått med på beslutet. Skälen för ändringen har angetts i avsnitt 4.2.

## 7.2 Förslaget till lag om ändring i lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt

**3 §**

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, och

3. att samtliga lägenheter i en småhusenhet som omfattas av anmälan hyrs för något annat ändamål än fritidsändamål.

Den i paragrafen intagna bestämmelsen i *andra stycket punkten 2* om den andel hyresgäster som måste ha förklarat sig intresserade av en ombildning av hyresrätt till bostadsrätt har ändrats så att det krävs samma kvalificerade majoritet som enligt 9 kap. 19 § bostadsrättslagen. Skälen för ändringen har angetts i avsnitt 4.2.

### 7.3 Förslaget till lag om ändring av tillstånd att bedriva verksamhet med kooperativ hyresrätt

Regeringen får i fråga om en ekonomisk förening som bedriver verksamhet med stöd av tillstånd enligt 1 § lagen (1986:1242) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt besluta att

1. utvidga tillståndet till att avse även en annan fastighet eller göra någon annan ändring av tillståndet, samt

2. lämna ett sådant medgivande eller ställa ett sådant villkor som sägs i 3 § lagen om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt.

Ett beslut enligt första stycket 1 får meddelas endast om den kommun i vilken föreningen bedriver sin verksamhet har tillstyrkt ändringen av verksamheten.

Skälen för införandet av lagen har angetts i avsnitt 5.2. Lagen är tillämplig på ekonomiska föreningar som tidigare har fått tillstånd enligt lagen (1986:1242) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt (försökslagen) att bedriva sådan verksamhet.

Försökslagen har upphört att gälla vid utgången av år 1998. Enligt en övergångsbestämmelse till försökslagen gäller emellertid tillstånd som har meddelats med stöd av lagen även efter det att lagen har upphört att gälla.

Enligt 1 § försökslagen kunde regeringen försöksvis lämna ekonomiska föreningar tillstånd att bedriva verksamhet i vilken föreningen tillämpade villkor som innebar att det med andelsrätt i föreningen följer en rätt att hyra en bostadslägenhet (kooperativ hyresrätt).

Den nya lagen ger regeringen möjlighet att utvidga ett tidigare meddelat tillstånd till att avse ytterligare någon fastighet (*första stycket första punkten*). Ett sådant beslut innebär att föreningen ges tillstånd att vidga sin verksamhet att omfatta fler bostadslägenheter. Eftersom försöksverksamheten med kooperativ hyresrätt genom försökslagens upphörande i princip har avslutats, bör ett sådant tillstånd meddelas endast när det finns goda skäl för det. En typisk situation då ett tillstånd är motiverat är när en ändring av verksamheten är nödvändig för att undvika att det uppstår allvarliga brister i fastighetsförvaltningen till men för hyresgästerna eller att föreningens verksamhet på sikt annars äventyras.

Regeringen får även göra andra ändringar av det tidigare tillståndsbeslutet än att utvidga det. Det kan t.ex. finnas skäl att ge en förening tillstånd att bedriva verksamheten på en annan fastighet än den ursprungliga när detta av fastighetsekonomiska skäl är befogat.

Som förutsättning för ett beslut om utvidgning av ett tillstånd eller annan ändring av det gäller enligt *andra stycket* att den kommun i vilken föreningen bedriver verksamheten har tillstyrkt ändringen (jfr 2 § försökslagen).

Lagen ger vidare regeringen möjlighet att i likhet med vad som gällde enligt försökslagen (jfr 3 §) medge undantag från vissa bestämmelser i hyreslagen och hyresförhandlingslagen och att ställa särskilda villkor för föreningens verksamhet (*första stycket andra punkten*). Det är avsett att sådana dispenser och villkor skall meddelas enligt samma förutsättningar som gällde enligt försökslagen (se prop. 1986/87:37, särskilt s. 74). Det ligger i sakens natur att regeringen med stöd av bestämmelsen även får ändra eller upphäva ett tidigare meddelat undantag eller villkor.

## Sammanfattning av promemorian Ombildning av hyresrätt till bostadsrätt m.m.

Prop. 1998/99:101  
Bilaga 1

I promemorian föreslås lagändringar som avser att säkerställa att ombildning från hyresrätt till bostadsrätt kan ske bara då en sådan ombildning kan förväntas bli framgångsrik. Det föreslås att en bostadsrättsförening får besluta om förvärv av ett hus för ombildning till bostadsrätt, om en kvalificerad majoritet av de boende står bakom beslutet. Det skall därvid krävas att hyresgästerna i minst tre fjärdedelar av de uthyrda lägenheterna går med på beslutet. Samma krav på majoritet föreslås gälla för en s.k. intresseanmälan för fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

Det lämnas vidare vissa förslag för sådana föreningar som enligt den tidigare gällande lagen (1986:1241) om försökverksamhet med kooperativ hyresrätt fått tillstånd att bedriva sådan verksamhet. Det föreslås att regeringen skall kunna ge tillstånd till en utvidgning eller annan ändring av föreningens verksamhet. För sådana föreningar skall regeringen också kunna meddela nya eller ändrade dispenser från vissa bestämmelser i hyreslagen och hyresförhandlingslagen.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 1999.

## 1. Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

Härigenom föreskrivs att 1 kap. 8 § och 9 kap. 19 § bostadsrättslagen (1991:614) skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

**1 kap.**

## 8 §

En juridisk person får inte upplåta andelsrätt med vilken följer rätt att för begränsad tid besitta eller nyttja en bostadslägenhet.

Ett förbehåll om förvärv av andelsrätt i strid med första stycket gäller inte mot den till vilken lägenheten har upplåtits.

*Enligt lagen (1986:1242) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt kan regeringen lämna ekonomiska föreningar tillstånd att bedriva verksamhet trots bestämmelserna i första stycket.*

*Första stycket gäller inte i verksamhet som bedrivs med stöd av tillstånd enligt lagen (1986:1242) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt eller lagen (1999:000) om ändring av beslut om tillstånd att bedriva verksamhet med kooperativ hyresrätt.*

**9 kap.**19 §<sup>1</sup>

En bostadsrättsförenings beslut att förvärva ett hus för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt skall fattas på en föreningsstämma. Beslutet är giltigt, om hyresgästerna i *mer än hälften* av 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 rösterna har beräknats och hållas tillgängligt för hyresgästerna och ägaren av huset.

En bostadsrättsförenings beslut att förvärva ett hus för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt skall fattas på en föreningsstämma. Beslutet är giltigt, om hyresgästerna i *minst tre fjärdedelar* av 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.

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1999.

<sup>1</sup> Senaste lydelse 1995:1464.

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

Prop. 1998/99:101  
Bilaga 2

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

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

3 §<sup>1</sup>

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 *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, och

3. att samtliga lägenheter i en småhusenhet som omfattas av anmälan hyrs för något annat ändamål än fritidsändamål.

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 tre fjärdedelar* av de uthyrda lägenheterna skriftligen har förklarat sig intresserade av en ombildning av hyresrätt till bostadsrätt, och att dessa hyresgäster är medlemmar i bostadsrättsföreningen, och

3. att samtliga lägenheter i en småhusenhet som omfattas av anmälan hyrs för något annat ändamål än fritidsändamål.

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1999.

<sup>1</sup> Senaste lydelse 1995:1465.

3. Förslag till lag (1999:000) om ändring av beslut om tillstånd att bedriva verksamhet med kooperativ hyresrätt

Prop. 1998/99:101  
Bilaga 2

Härigenom föreskrivs följande.

Regeringen får i fråga om en ekonomisk förening som bedriver verksamhet med stöd av tillstånd enligt 1 § lagen (1986:1242) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt<sup>1</sup> besluta att

1. utvidga tillståndsbeslutet till att avse ytterligare någon fastighet eller göra någon annan ändring av beslutet, samt

2. lämna ett sådant medgivande eller ställa ett sådant villkor som sägs i 3 § lagen om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt.

Ett beslut enligt första stycket 1 får meddelas endast om den kommun i vilken föreningen bedriver sin verksamhet har tillstyrkt ändringen av verksamheten.

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1999.

<sup>1</sup> lagen har upphört att gälla vid utgången av år 1998.

Förteckning över remissinstanser som har yttrat sig  
över promemorian Ombildning av hyresrätt till  
bostadsrätt m.m.

Prop. 1998/99:101  
Bilaga 3

Svea hovrätt, Hyresnämnden i Stockholm, Stockholms stad, Svenska kommunförbundet, Sveriges Fastighetsägareförbund, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO), Hyresgästernas Riksförbund, HSB, Riksbyggen och SBC Bostadsrättsorganisationen har lämnat synpunkter på förslagen vid ett remissmöte.

Stockholms stad, Sveriges Fastighetsägareförbund, SABO och SBC Bostadsrättsorganisationen har även inkommit med skriftliga remissvar.



## 2.1 Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

Härigenom föreskrivs att 1 kap. 8 § och 9 kap. 19 § bostadsrättslagen (1991:614) skall ha följande lydelse.

### *Nuvarande lydelse*

### *Föreslagen lydelse*

#### **1 kap.**

##### **8 §**

En juridisk person får inte upplåta andelsrätt med vilken följer rätt att för begränsad tid besitta eller nyttja en bostadslägenhet.

Ett förbehåll om förvärv av andelsrätt i strid med första stycket gäller inte mot den till vilken lägenheten har upplåtits.

*Enligt lagen (1986:1242) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt kan regeringen lämna ekonomiska föreningar tillstånd att bedriva verksamhet trots bestämmelserna i första stycket.*

*Första stycket gäller inte i verksamhet som bedrivs med stöd av tillstånd enligt lagen (1986:1242) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt eller lagen (1999:000) om ändring av tillstånd att bedriva verksamhet med kooperativ hyresrätt.*

#### **9 kap.**

##### **19 §<sup>2</sup>**

En bostadsrättsförenings beslut att förvärva ett hus för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt skall fattas på en föreningsstämma. Beslutet är giltigt, om hyresgästerna i *mer än hälften* av 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 rösterna har beräknats och hållas tillgängligt för hyresgästerna och ägaren av huset.

En bostadsrättsförenings beslut att förvärva ett hus för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt skall fattas på en föreningsstämma. Beslutet är giltigt, om hyresgästerna i *minst två tredjedelar* av 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.

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1999.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 1995:1464.

## 2.2 Förslag till lag om ändring i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt

Prop. 1998/99:101

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

### *Nuvarande lydelse*

### *Föreslagen lydelse*

#### 3 §<sup>1</sup>

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 *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, och

3. att samtliga lägenheter i en småhusenhet som omfattas av anmälan hyrs för något annat ändamål än fritidsändamål.

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, och

3. att samtliga lägenheter i en småhusenhet som omfattas av anmälan hyrs för något annat ändamål än fritidsändamål.

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1999.

<sup>1</sup> Senaste lydelse 1995:1465.

## 2.3 Förslag till lag (1999:000) om ändring av tillstånd att bedriva verksamhet med kooperativ hyresrätt

Prop. 1998/99:101

Härigenom föreskrivs följande.

Regeringen får i fråga om en ekonomisk förening som bedriver verksamhet med stöd av tillstånd enligt 1 § lagen (1986:1242) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt<sup>1</sup> besluta att

1. utvidga tillståndet till att avse även en annan fastighet eller göra någon annan ändring av tillståndet, samt
2. lämna ett sådant medgivande eller ställa ett sådant villkor som sägs i 3 § lagen om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt.

Ett beslut enligt första stycket 1 får meddelas endast om den kommun i vilken föreningen bedriver sin verksamhet har tillstyrkt ändringen av verksamheten.

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1999.

<sup>1</sup> Lagen har upphört att gälla vid utgången av år 1998.

Utdrag ur protokoll vid sammanträde 1999-03-29

**Närvarande:** f.d. justitierådet Staffan Vängby, justitierådet Gertrud Lennander, regeringsrådet Kjerstin Nordborg.

Enligt en lagrådsremiss den 18 mars 1999 (Justitiedepartementet) har regeringen 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 ombildning till bostadsrätt, samt
3. lag (1999:000) om ändring av tillstånd att bedriva verksamhet med kooperativ hyresrätt.

Förslagen har inför Lagrådet föredragits av kanslirådet Nils Cederstierna.

Förslagen föranleder följande yttrande av Lagrådet:

**Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen och förslaget till lag om ändring i lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.**

Av allmänna rättsgrundsatser följer att ett giltigt beslut på föreningsstämma att förvärva ett hus för ombildning till bostadsrätt som fattats före lagstiftningens ikraftträdande inte kan förlora sin giltighet på grund av att kravet på viss majoritet skärps genom den nya lagstiftningen.

Ett beslut om ett sådant förvärv som fattas efter ikraftträdandet torde däremot förutsätta den i den nya lydelsen föreskrivna majoriteten, även om beslut om intresseanmälan fattats före ikraftträdandet med enkel majoritet. En sådan anmälan torde emellertid bevara sin verkan så att hembud enligt lagen om ändring i lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt måste ske även efter ikraftträdandet. Det får sedan utrönas om det finns behövlig majoritet enligt bostadsrättslagen, när bostadsrättsföreningen skall på föreningsstämma ta ställning till förvärvet.

Vad angår intresseanmälningen torde frågan om tillämpningen av äldre eller ny lydelse inte kunna knytas till någon annan tidpunkt än den då anmälningen görs. Görs anmälningen efter ikraftträdandet måste alltså styrelsen intyga att två tredjedelsmajoritet föreligger.

De nu angivna lösningarna torde följa av lagtexten. Några övergångsbestämmelser behövs därför inte.

**Förslaget till lag om ändring av tillstånd att bedriva verksamhet med kooperativ hyresrätt.**

Lagrådet lämnar förslaget utan erinran.

Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 8 april 1999

Närvarande: statsministern Persson, ordförande, och statsråden Hjelm-Wallén, Freivalds, Åsbrink, Ulvskog, Sahlin, von Sydow, Klingvall, Pagrotsky, Engqvist, Rosengren, Larsson, Wärnersson, Lejon, Lövdén

Föredragande: statsrådet Freivalds

---

Regeringen beslutar proposition 1998/99:101 Ombildning av hyresrätt till bostadsrätt m.m.