

Nr 735

Av herrar **Gustafsson** i Borås och **Jönsson** i Ingemarsgården,
angående förbättring av rättsskyddet för bostadsrätts-
havare.

Då den nuvarande lagen om bostadsrättsföreningar av år 1930 tillkom, hade man givetvis inte föreställt sig den omvälvande inverkan på fastighetsvärden och bostadsmarknad som de starka penningvärdeförändringarna och marknadshushållningens försvinnande på hyresmarknaden under hyresregleringslagen skulle föra med sig. Överväganden, som då gjordes och som då kanske tedde sig rimliga, måste i dag ske utifrån helt andra förutsättningar.

Lagen om bostadsrättsföreningar (BostFL) innehåller delvis divergerande bestämmelser om hur bostadsrättshavarens ekonomiska mellanhavanden med bostadsrättsföreningen och dess moderorganisation skall regleras. Bostadsrättshavarens »ingångsvärde» i föreningen utgör enligt BostFL § 12 lägenhetens andelsvärde, som bestäms efter proportionering av värdet på alla lägenheterna i föreningens fastighetsinnehav. Dessa relationer bestäms med utgångspunkt från en i vederbörlig ordning fastställd ekonomisk plan (§ 11) rörande bostadsföretagets finansiering. Finansieringen av bostadsrättshavarens lägenhet sker i princip enligt den ekonomiska planen genom dels egen insats (grundavgift), dels årliga annuiteter för likvidering av upptagna fastighetslån. Föreningens olika bostadsrättshavare är således dess finansärer och enligt populär uppfattning också dess delägare.

Skulle en bostadsrättshavare komma på obestånd, kan enligt BostFL § 27 hans borgenärer anställa exekutiv auktion, varvid föreningen emellertid är berättigad att inlösa lägenheten till dess *verkliga* värde (substansvärde). Vid penningvärdeförsämring kommer detta att överstiga lägenhetens tidigare andelsvärde enligt den ursprungliga ekonomiska planen. Borgenärerna kommer alltså att kunna tillgodogöra sig det *reella* andelsvärdet av lägenheten räknat efter dagens penningvärde. Det reella värdet får också bostadsrättshavaren tillgodoräkna sig, om hans bostadsrätt skulle råka förverkas och säljas av föreningen enligt BostFL § 53. Samma rätt till lägenhetens *reella* förmögenhetsvärde tillkommer bostadsrättshavaren om föreningen frivilligt eller genom exekutiv auktion avhänder sig fastigheten utan att likvidationsförfarande inleds.

Bostadsrättshavarnas mellanhavande med föreningen kan emellertid bli reglerat enligt helt andra principer, som måhända ur praktisk synpunkt är väsentligare för en bedömning av deras rättsliga läge.

Bostadsrättshavare kan ju till följd av andra dispositioner — t. ex. flyttning eller villaköp — vilja avsäga sig bostadsrätt och medlemskap, eventuellt i form av överlåtelse till föreningen. Något formellt hinder mot att stadgarna enligt föreningslagens regler för detta fall rentav föreskriver att bostadsrätten utan ersättning skall övergå till bostadsrättsföreningen torde knappast finnas (jfr Föreningslagen § 16 1 mom. st. 3 resp. BostFL § 28 jämfört med § 2 samma lag). Vid överlåtelse av bostadsrätt till ny innehavare kan — förutom att föreningen enligt lagen äger pröva den nytillträdandes medlemskap — i stadgarna föreskrivas att föreningen äger lösa till sig bostadsrätten. Inlösen tänkes få ske efter det *verkliga* andelsvärdet, men lagen medger att föreningen i stadgarna intar en annan ordning, t. ex. att inlösen får ske efter det *nominella* andelsvärde, som den ursprungliga ekonomiska planen anger. En sådan lösenbestämmelse i stadgarna ger givetvis föreningen formell möjlighet att — om så önskas — tvinga en avträdande medlem att frånträda lägenheten till ett värde, som vid kraftig penningvärdeförsämring väsentligt understiger dess *verkliga* värde. Av intresse i detta sammanhang är också särskilt lagens bestämmelser om förfarandet vid likvidation, vilket ju kan aktualiseras t. ex. vid försäljning eller expropriation i anledning av stadsplaneregleringar etc. (jfr BostFL § 55). Som normalfall antas då, att behållna tillgångar skiftas till bostadsrättshavarna efter respektive lägenheters andelsvärden. Lagen medger emellertid också här, att annan ordning bestäms i stadgarna, t. ex. att behållning utöver andelsvärdets »ingångs»-värde enligt planen skall tillfalla föreningens moderorganisation, som i regel brukar vara representerad som medlem i föreningen. Detta innebär — något som särskilt kan aktualiseras vid expropriation — att det *verkliga* värdet ej tillfaller bostadsrättshavaren; han erhåller ett *nominellt* invärde på samma sätt, som om insatsen varit ett lån till föreningen; hans ställning blir en *långgivares*, inte en *andelsägares*.

De praktiska konsekvenserna av detta kan bli mycket vittgående. Den som av praktiska skäl måste flytta till annan plats kan utan hinder av BostFL:s bestämmelser försättas i det läget att han får avstå sitt bostadsrättsinnehav till dess *nominella* värde, medan han själv får ta förlusten av att på sin nya boningsort skaffa en bostad till betydligt dyrare pris räknat efter *dagens penningvärde*. Mest pregnant framstår detta prekära läge för en bostadsrättshavare, om en föreningsfastighet, som alltjämt har ett högt bruksvärde, försäljes eller exproprieras t. ex. för en genomfartsled eller annat expropriationsberättigat företag. I den mån som föreningen härvid anses representera även bostadsrättshavarnas intresse som lägenhetshavare och får uppbara hela likviden, kommer bostadsrättshavaren att nödgas överta

en ny anvisad lägenhet till dagspris men bli utlöst efter det *nominella* värdet av sin insats, som hade det varit en fordran. Skillnaden mellan realvärde och nominellt värde skulle nämligen vid likvidationen enligt stadgarna kunna tillfalla moderorganisationen. Den här berörda problemställningen vinner givetvis i aktualitet med stigande ålder hos bostadsrättsbebyggelsen. Det är också troligt, att föreningsstadgarnas konsekvenser på dessa punkter inte tett sig särskilt aktuella för tidigt anslutna bostadsrättshavare, men de kommer givetvis förr eller senare att få betydelse. För dagens nytillträdande bostadsrättshavare är ju situationen den, att någon frihet ej bjuds på marknaden. Även den som känner betänksamhet inför föreningsstadgarnas innehåll eller, vid det konstituerande föreningssammanträdet, inför förslaget till stadgar har ju i dagens läge på bostadsmarknaden intet annat val än att acceptera vad som erbjuds.

Man kan inför möjligheten av här anförda konsekvenser fråga sig, om lagstiftningens nuvarande innehåll uppfyller de sociala trygghetskrav som bör kunna ställas på en lagstiftning av förevarande slag. Är det en rimlig lösning att äldre delägare i bostadsrörelsen vid kanske nödvändiga omdispositioner måste realisera sina lägenhetsvärden till nominella belopp, som kanske betydligt understiger de reella — eventuellt med den yttersta konsekvensen, att mellanliggande realvärden tillfaller moderorganisationen? Kommer det inte att te sig egendomligt att en bostadsrättshavare kanske får överlåta sin lägenhet till sin förening för ett nominellt belopp under realvärdet för att kanske sedan hos samma moderorganisation erlægga insats efter dagsvärdet för en insatslägenhet i en nybildad förening?

Det bör här påpekas att dessa konsekvenser i och för sig inte behöfve följa enligt den med hyresregleringslagen koordinerade bostadsrättskontrolllagen av år 1942. Denna hindrar nämligen i och för sig inte (jfr § 6) att bostadsrättshavare tillgodogör sig ett avgångsvederlag som svarar mot andelens verkliga värde efter vad som belöper på föreningens behållna tillgångar.

En obeaktad konsekvens förefaller uppstå i beskattningsavseende, om föreningsstadgarna är så konstruerade, att bostadsrättsföreningens moderorganisation ytterst kommer att tillgodogöra sig alla realvärden i föreningarnas fastighetsbestånd. Fastighetsskatten debiteras ju nämligen föreningen som ägare till fastigheten. För medlemmarna utgör skatten omkostnad. Men skatten beräknas efter fastighetens realvärde enligt fastighetstaxeringen, ej efter de kanske mången gång lägre nominella andelsvärden, som egentligen är de enda förmögenhetsanspråk som måhända tillkommer medlemmarna. Då det gäller förmögenhetsskatt är det delägarnas sak att skatta för andelsvärdet, som då upptas till aktuella värden, ej efter de nominella belopp som medlemmens rätt kanske begränsats till. Att i varje fall detta är en helt

orimlig konsekvens ur beskattningssynpunkt bör vara uppenbart, om nämligen moderorganisationen framstår som den verkliga ägaren till fastighetens realvärde.

En översyn av bostadsrättsföreningslagens innehåll med hänsyn till tidens ändrade förhållanden synes därför av flera skäl starkt påkallad. En frågeställning som därvid också bör tas upp synes vara själva den bärande principen för bostadsrättens konstruktion. Bör bostadsrätten som en nyttjanderätt för obegränsad tid utformas så, att bostadsrättshavarens ställning på hyresmarknaden såvitt möjligt bevaras för obegränsad tid framåt, eller skall målsättningen vara att hans bostadsrätt endast utgör ett kapitaltillskott med ett i tiden alltmer begränsat värde? I det senare fallet begränsas tydligen också bostadsrättens varaktighet till fastighetens livslängd. I det förra fallet åter skulle målsättningen vara att genom fondavsättningar inom föreningarna till förnyelsefonder bevara möjligheterna att genom reinvestering i ny fastighet bevara de förutvarande delägarnas-bostadsrättshavarnas bostadsinnehav på marknaden. Att man — beroende på vilken målsättning som här väljes — kommer till betydande olikheter i fråga om kostnadsnivå och prisrelationer mellan äldre bebyggelse och nybebyggelse förefaller uppenbart.

Under hänvisning till ovanstående hemställes,

att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte begära en utredning angående bostadsrättshavarnas rättsliga ställning och bostadsrättsföreningslagens funktion, särskilt med utgångspunkt från de samhällsförändringar som inträffat sedan lagens tillkomst år 1930, och innefattande särskilt

a) bostadsrättshavarnas rättsliga ställning och behovet av ökat skydd,

b) huruvida lagens målsättning skall vara att bevara bostadsrättshavarens innehav på hyresmarknaden eller att endast, som f. n. kan vara fallet, tillgodose dem med en mer begränsad rätt.

Stockholm den 26 januari 1964

Axel Gustafsson
i Borås

Elias Jönsson
i Ingemarsgården