

Nr 90

Av herr Gustafsson i Borås, om kontroll av överlåtelse av bostadsrätt vid förvärv å exekutiv auktion.

(Lika lydande med motion nr 67 i Första kammaren)

Enligt bostadsrättskontrollagen skall överlåtelse av bostadsrätt mot vederlag på ort, där hyresregleringslagen gäller, godkännas av hyresnämnden. Godkännande får i regel ej lämnas om ersättning för bostadsrätten skall utgå med högre belopp än som svarar mot bostadsrättshavarens andel i föreningens behållna tillgångar.

Utänför denna kontroll faller dock förvärv, som skett på exekutiv auktion. Detta medför en möjlighet att på ett fullt lagligt sätt undandraga sig bostadsrättskontrollen vid överlåtelse av därunder i princip fallande lägenhet. Bostadsrättsinnehavaren kan tillskapa en — verklig eller fingerad — skuld på en mindre summa och vägra att gälda denna. Utmätning blir följd, och den som tillgång anvisade bostadsrätten försäljes exekutivt till högstbjudande till ett pris som i rådande bostadsmarknadsläge ofta ligger avsevärt över det belopp, som kan godkännas enligt bostadsrättskontrollagen. Genom samspelet mellan borgenär och gäldenär gör därvid den senare en eljest lagligen icke tillåten vinst på avyttringen.

Även en mer eller mindre fingerad skuld kan läggas till grund för utmätning, om en formell exekutionstitel, t. ex. ett lagsökningsutslag, föreligger. Om då borgenären och gäldenären är ense om att en bostadsrätt skall tas i anspråk i första hand, är utmätningssmannen skyldig att följa denna anvisning fastän gäldenären kanske förfogar över tillgångar i konstanter eller värdepapper till mångdubbla värdet.

Enligt bostadsrättsföreningslagen äger visserligen bostadsrättsförening pröva huruvida den till vilken bostadsrätt i föreningens fastighet överlåtits skäligen bör tagas för god som medlem. Vägras medlemskap, har föreningen både rätt och skyldighet att inlösa bostadsrätten till »dess verkliga värde», varmed torde avses det pris som kan godtagas vid överlåtelse som skall godkännas av hyresnämnd enligt bostadsrättskontrollagen. Den nya bostadsrättsinnehavaren äger dock, om han icke godtages som medlem, påkalla skiljedom, och det torde, om saken sålunda ställes på sin spets, knappast komma i fråga att upprätthålla utestängningen enbart på den grund att ett för högt pris för bostadsrätten erlagts på auktion i fullt laglig ordning. Köparen är ju i regel i god tro och ej delaktig i en eventuell hemlig

överenskommelse mellan borgenär och gäldenär i utmätningsmålet. Någon återhållande verkan på auktionspriset torde därför knappast kunna tillskrivas den teoretiska inlösningsrätt, som tillkommer bostadsrättsföreningen i dylika fall.

Jag har tidigare framhållit, att bostadsrättslagen borde bli föremål för en översyn. Men så länge den i sin nuvarande utformning är gällande, synes det mig olyckligt att en möjlighet för vissa personer att kringgå lagen finnes.

Den lösning som förefaller att ligga närmast till hands vore att utsträcka bostadsrättskontrollagen till att gälla även vid exekutiv auktion. En svårighet uppstår i det fall, då flera anbud uppgår till högsta tillåtna belopp och då man utan hjälp av anbudens storlek har att avgöra vilken av flera anbudsgivare som skall få bostadsrätten. Vid andra former av offentlig auktion såsom auktion anordnad av konkursförvaltare och auktion anordnad av bostadsrättsförening till följd av förverkad hyresrätt gäller kontroll av högsta tillåtna vederlag enligt bostadsrättskontrollagen. Detta antyder att det torde vara möjligt att finna en lösning som gör att bostadsrättskontrollagens prisbegränsning kan utsträckas till att gälla även vid exekutivt förfarande.

Med stöd av ovanstående hemställes,

att riksdagen måtte hos Kungl. Maj:t begära förslag till sådan ändring av bostadsrättskontrollagen att ovan påtalade möjlighet att kringgå lagen undanröjes.

Stockholm den 21 januari 1965

Axel Gustafsson