

Nr 60

Utlåtande i anledning av motioner om enskild äganderätt till lägenhet i flerfamiljsfastighet.

Tredje lagutskottet har behandlat två i riksdagen väckta, till lagutskott hänvisade motioner, nr 71 i första kammaren av herr *Holmberg m. fl.* och nr 95 i andra kammaren av herr *Bohman m. fl.*

I motionerna, som är likalydande, hemställs "att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte hemställa om utredning angående möjligheterna att i vårt land införa ett institut som gör enskild äganderätt till lägenheter i flerfamiljsfastighet möjlig".

Beträffande motiveringen får utskottet hänvisa till redogörelsen nedan.

Över motionerna har i den ordning § 46 riksdagsordningen föreskriver utlåtan den inhämtats från bostadsstyrelsen och bostadsrättskommittén. På begäran av utskottet har yttranden över motionerna dessutom avgivits av Sveriges fastighetsägareförbund och Hyresgästernas riksförbund.

Frågans tidigare behandling m. m.

Inom justitiedepartementet tillkallade *sakkunniga* uttalade i samband med ett år 1928 avgivet förslag till bestämmelser om vissa bostadsföreningar (SOU 1928:16), att äganderätt till en lägenhet visserligen skänker större trygghet i besittningen av bostaden men att ett sådant system är förknippat med nackdelar. Erfarenheten från vissa länder, där ett sådant system varit infört, visade enligt de sakkunniga att en sådan "våningsrätt" var föga uppskattad som grundval för kreditgivning. Där lån skulle kunna erhållas, var det ställt utom tvekan, att lånevillkoren blev betydligt strängare än eljest. En uppdelning av ansvaret för in-teckningsskulderna skulle, framhöll de sakkunniga, verka försvagande på den samhörighetsvilja, som är en nödvändig betingelse för ett lyckosamt fullföljande av en bostadsförenings ändamål. Föreningen skulle inte heller med tillbörlig kraft kunna ingripa mot den som vanvårdar sin lägenhet. De sakkunniga ansåg, att lägenheterna borde upplåtas med nyttjanderätt, vilken borde omgärdas med sådant skydd, att den i största utsträckning medförde samma fördelar som äganderätten.

Genom lagen den 25 april 1930 om bostadsrättsföreningar bildades en mellanform mellan äganderätt och nyttjanderätt till lägenheter. Enligt lagen skall bostads-sökande som önskar förvärva lägenhet med bostadsrätt i en bostadsrättsförenings hus vara medlem i föreningen och erlagga en efter vissa grunder bestämd kapital-insats — grundavgift — för lägenheten. Då förutsättningarna för upplåtelse av bostadsrätt föreligger och sådan rätt upplåtits har medlemmen såsom bostadsrätts-

havare nyttjanderätt till lägenheten för obegränsad tid. Bostadsrättshavaren svarar själv för det s. k. inre underhållet av lägenheten. Förvaltningen av föreningshuset sker enligt kooperativa principer, dvs. till självkostnad och med medbestämmanderätt för envar bostadsrättshavare. Kostnaderna för de löpande utgifterna uttas av bostadsrättshavaren såsom årsavgift.

Vid 1958 års riksdag väcktes motioner (I:273 och II:343), vari i första hand yrkades utredning om möjligheterna att i svensk rätt införa ett rättsinstitut rörande äganderätt till lägenheter och i andra hand huruvida syftet med motionerna kunde nås genom revision av bostadsrättsinstitutet.

Över motionerna avgavs yttranden av Svea hovrätt, byggnadsstyrelsen, bostadsstyrelsen, statens hyresråd, överståthållarämbetet, Svenska stadsförbundet, Sveriges fastighetsägareförbund och Hyresgästernas riksförbund. Endast fastighetsägareförbundet tillstyrkte motionerna.

I sitt av riksdagen godkända utlåtande nr 19 år 1958 anförde tredje lagutskottet bl. a. följande.

Nästan alla remissinstanserna har avstyrkt motionerna. Ingen har dock bestritt vad motionärerna anført om det angelägna i att städernas saneringsproblem med det snaraste löses. Häri instämmer även utskottet. Detta betyder emellertid icke att utskottet anser, att en kraftig koncentration av bebyggelsen till stadskärnan i alla lägen är den bästa lösningen. Befolkningens förflyttning från glesbygder till tätorter är ett av vår tids mest utmärkande drag. Denna befolkningsförflyttning gör det till ett oavvisligt krav att samhället erhåller resurser att ordna tätorternas bebyggelse på ändamålsenligaste sätt. Det är sannolikt att det därvid även i framtiden kommer att befinnas att en viss del av stadsbebyggelsen bör få en stark koncentration till stadskärnan. Den snabba tekniska utvecklingen, särskilt på kommunikationsmedlens område, pekar å andra sidan på behovet att erhålla en spridning av bebyggelsen inom tätorten.

I varje fall i de områden där en stark koncentration av bebyggelsen är önskvärd är det i regel nödvändigt att sanering och åtföljande nybebyggelse sker i etapper, som omfattar betydligt mer än en eller annan tomt i ett kvarter. Utan att här taga ställning till frågan huruvida saneringen bör ske i allmän eller enskild regi, har utskottet kommit till den uppfattningen, att saneringsproblemets lösning knappast skulle komma att främjas genom att i den svenska rätten införa ett institut som innebär äganderätt till lägenheter, våningsrätt. Motionerna synes fästa väsentligt avseende vid den psykologiska betydelsen av att varje våningsrättshavare äger en lokaliserad del av huset och därmed kan anse sig som fastighetsägare. I stort sett har dock fastighetsrätten utvecklats i en riktning, som är motsatt den av motionärerna föreslagna, och således gått från samfälligheter till var för sig avgränsade och lokaliserade enheter.

Våningsrätten skulle givetvis i så måtto vara av värde att den skulle ge sin innehavare stor trygghet i innehavet av bostad eller lokal. Konstrueras våningsrätten i enlighet med motionärernas förslag såsom äganderätt, måste den dock i övriga delägares intresse förses med så många och långtgående inskränkningar, att den knappast vore förtjänt av benämningen äganderätt. Alla fördelar, som kan vara förknippade med institutet våningsrätt, synes redan föreligga inom bostadsrätten, vartill f. ö. motsvarighet tydligen saknas inom den västtyska rätten. Motionärerna menar

att våningsrätten skulle kunna intecknas för gäld. Denna möjlighet lär icke komma att avlägsna behovet att även i framtiden kunna inteckna fastigheten som helhet. Därmed skulle uppstå en ny form av gemensamma inteckningar. Att medverka till en dylik utveckling torde emellertid vara att korsa de reformplaner som föreligger på området. Användningen av gemensamma inteckningar har ansetts böra inskränkas i stället för att utvidgas.

Gällande hyresregleringslagstiftning torde icke utan vidare bli tillämplig på den föreslagna våningsrätten. För att förhindra icke önskvärd spekulation i våningsrätter skulle det därför sannolikt visa sig nödvändigt att utvidga den provisoriska lagstiftning, som hyresregleringen är, till ett nytt område. Av flera skäl synes emellertid detta ej böra ske.

Beträffande det av motionärerna i andra hand framförda yrkandet har icke i denna fråga vare sig i motionerna eller remissyttrandena förekommit något, som utskottet finner ägnat att ge stöd åt förslaget om en revision av bostadsrättsinstitutet.

Bostadsrättskommittén har enligt sina direktiv (1963 års riksdagsberättelse s. 63 ff) till uppgift att företa en allmän översyn av bostadsrättslagen, varvid skall eftersträvas en modernisering av lagbestämmelserna och en anpassning därav till nuvarande förhållanden. Uppmärksamhet skall ägnas åt frågan hur erforderlig trygghet skall skapas för bostadsrätthavarna och hur dessas förhållanden inbördes och till föreningen lämpligen bör regleras.

Direktiven för kommittén berör inte den i motionerna avsedda frågan om enskild äganderätt till lägenheter i flerfamiljsfastighet.

Under sitt arbete har emellertid kommittén, enligt vad den uppger, bl. a. tagit del av ett i juni 1965 avgivet danskt betänkande, Betänkning angående Ejerlejligheter m. v., nr 395/1965, med förslag till en lag om ägandelägenheter. Enligt förslaget skall lagen gälla bostadslägenheter men även affärslägenheter, kontor och sådana lägenheter, som skall ägas särskilt. Ägaren av en ägandelägenhet skall vara delägare i den egendom som alla ägarna av ägandelägenheterna skall ha gemensamt samt tillhöra en särskild ägareförening. Varje ägandelägenhet skall vara en självständig fast egendom, som skall kunna lagfaras och intecknas. För föreningens verksamhet, årsredovisning och revision skall finnas särskilda av boligministeren utarbetade normalstadgar, som skall användas, såvitt annat inte blivit fastslaget i stadgarna och inskrivet i fastighetsboken. Förvärvas en lägenhet innan den är färdigställd, skall förvärvaren vara bunden av därvid ingånget avtal endast om han före avtalets slutande fått kännedom om kostnaderna för fastighetens uppförande och om den plan, som upprättats beträffande finansieringen av företaget och dess drift.

Lagförslaget antogs år 1966. Lagen omfattar all nyproduktion med undantag för fastigheter som uppförs för "sociale boligforetagender", dvs. den närmaste motsvarigheten till våra allmännyttiga bostadsföretag.

Motionerna

Motionärerna framhåller att i en tid då stor kapitalbrist råder på bostadsmarknaden, nya vägar bör sökas för att förbättra situationen. Ett led i strävandena att förse

bostadsbyggandet med tillskott av kapital är enligt motionärerna att uppmuntra det enskilda bostadssparandet. Vid sidan av bostadsrättslägenheter bör de bostadssökande beredas nya möjligheter att med full äganderätt förvärva en egen bostad samtidigt som de bör stimuleras till ett aktivt bostadssparande för sitt eget och samhällets bästa. Härvid gäller det att få till stånd ett system som kan åtnjuta människors förtroende genom att insatserna anpassas efter förmåga så att önskemålen kan förverkligas inom rimlig tid.

Motionärerna lämnar härefter en redogörelse för rättsläget i vissa europeiska länder. Motionärerna anför härom följande.

I Finland, Italien, Österrike och Västtyskland har lösningar av detta problem utformats som innebär stora fördelar för både samhället och den enskilde. Man har i dessa länder en enskild äganderätt icke endast till villor och radhus utan även till bostadslägenheter. I Tyskland har återuppbyggnaden och saneringen efter världskriget i hög grad underlättats genom ett rättsinstitut som där benämnes "Wohnungseigentum". Detta rättsinstitut tillkom 1951 och har konstruerats som en särskild form av samäganderätt till fastighet. Varje lägenhet ägs med full äganderätt av en lägenhetsägare. Denna äganderätt är oupplösligt förbunden med en ideell andel i de för gemensamt bruk i fastigheten ingående delarna såsom tomt, trappuppgång, källare osv. Nämnade delar ägs således med samäganderätt av alla fastighetens innehavare. Egnahemslägenhet kan säljas, belånas, testamenteras eller uthyras. Denna bostadsart kan instiftas vid planeringen av ett hus liksom den kan skapas i ett färdigbyggt hus, genom att lägenheterna säljs och egnahemslägenheter upprättas.

Avsikten med denna form av bostadsägande är bl. a att ge även de stora skikten lägre inkomsttagare möjlighet att förvärva en egnahemsbostad. I Västtyskland åtnjuter sålunda lägre inkomsttagare betydande statliga och kommunala förmåner vid anskaffande av egnahemslägenheter. För åtnjutande av förmånerna stipuleras en viss högsta årsinkomst för ensamstående, vilken gräns höjes för varje familjemedlem. För anskaffande av en lägenhet medges bottenlån på 35 à 40 procent av totalkostnaden i någon kreditanstalt till dagsränta med årlig amortering på 1 à 2 procent. För finansiering av återstoden vänder sig den lägenhetssökande till en bostadskreditkassa (Bausparkasse). Från denna erhåller sökanden lån vars storlek är beroende av hans egen insats. Räntan är oberoende av dagsräntan och i allmänhet mycket låg med 5 procent som maximum men med en amortering av ca 7 procent. Dessutom ger staten, delstaterna och kommunerna lån till mycket fördelaktiga villkor. Speciellt förmånliga tilläggs lån för familjer förekommer med räntor under 1 procent liksom kompletteringslån på drygt 5 000 kronor för unga familjer. Sparandet till en egen bostad uppmuntras genom premier som i förhållande till sparresultatet under året kan uppgå till 25 à 35 procent beroende på familjestorleken, dock högst ca 550 kronor.

Av bestämmelserna för egnahemslägenheter i Västtyskland framgår att dessa ger möjlighet till egendomsbildning och spridning av ägande även till de lägre inkomsttagarna. Vid slutet av 1963 registrerade byggspararkassorna 4,8 miljoner sparare med ett gemensamt sparkapital på 116 miljarder kronor.

Om ett rättsinstitut innebärande enskild äganderätt till lägenheter inrättades i Sverige skulle detta enligt motionärerna medföra, att redan uppförda fastigheter kunde omvandlas till egnahemslägenheter. Detta skulle ha stor betydelse, inte minst

för de fastigheter för vilka s. k. allmännyttiga bostadsföretag står som ägare. Hyresgästerna skulle kunna bli ägare av lägenheterna. Vården av lägenheterna skulle därigenom underlättas, eftersom ansvaret för bostädernas goda skick faller på ägarerna själva. Samtidigt skulle, i fråga om enskilt och s. k. allmännyttigt ägda fastigheter, statliga och kommunala lånemedel kunna frigöras och disponeras för andra byggnadsobjekt.

Motionärerna framhåller härefter att ett sådant institut skulle kunna bli betydelsefullt inte minst i centrala stadsområden. Anledningen härtill skulle vara den möjlighet som öppnas för hyresgästerna i det äldre fastighetsbeståndet att inlösa sina lägenheter, verkställa erforderlig upprustning samt därigenom förebygga rivning av även för framtiden användbara fastigheter. Den betydande kapitalförstöring som nu pågår i våra svenska städer skulle därmed kunna förebyggas.

Motionärerna betonar också att möjligheten till förvärv av våningslägenhet med enskild äganderätt skulle kunna främja bostadssparandet. Bostadsförsörjningen skulle därigenom kunna underlättas. Det är enligt motionärerna inte minst angeläget att lägre inkomsttagare samt inkomsttagare i mellanskikten härigenom tillförsäkras värdefulla möjligheter att ordna sin bostadsfråga. Dessa kategorier är nämligen de vilka hårdast drabbats av den nuvarande desorganisationen.

Motionärerna framhåller avslutningsvis att varje åtgärd som kan förväntas medföra en förbättring av den besvärande situationen på bostadsmarknaden måste hälsas med tillfredsställelse. Enligt motionärernas uppfattning skulle införandet av ett institut med enskild äganderätt till bostadslägenheter vara en sådan åtgärd. De föreslår därför att en utredning tillsättes som bland annat har att göra en juridisk-teknisk översyn av de problem på fastighetsrättens område som aktualiseras av ett sådant nytt institut för enskild äganderätt till bostäder.

Remissyttrandena

Bostadsstyrelsen och *Hyresgästernas riksförbund* avstyrker motionsyrkandet medan *Sveriges fastighetsägareförbund* anser att den av motionärerna begärda utredningen bör komma till stånd. *Bostadsrättskommittén* finner avsevärda svårigheter uppstå om man vill foga in det aktuella rättsinstitutet i vårt rättssystem, och att endast mycket begränsade fördelar skulle stå att vinna därmed.

I fråga om erfarenheter från *utländska motsvarande system* som det av motionärerna föreslagna uppger *Hyresgästernas riksförbund* att systemet med "aktielägenheter" i Finland lett till en sådan spekulation på bostadsmarknaden med för konsumenterna utomordentligt ogynnsamma verkningar, att långtgående begränsningar i systemet måst tillgripas. Förbundet upplyser vidare att i Väst-Tyskland har det med det förevarande rättsinstitutet förbundna subventionssystemet visat sig så tungrott och statsfinansiellt betungande, att betydande förändringar genomförts eller signalerats i bostadspolitiken. Effekten på nysparandet har dessutom visat sig obetydlig.

Bostadsrättskommittén gör en jämförelse mellan det föreslagna rättsinstitutet och bostadsrättslagen. I fråga om innehållet i den sistnämnda lagen anför kommittén följande.

Bostadsrättshavaren innehar sin lägenhet sålunda ej med enskild äganderätt utan med en till tiden obegränsad nyttjanderätt. Denna rätt torde dock för bostadsrättshavaren i stor utsträckning framstå som en med äganderätt närmast likvärdig förfoganderätt över lägenheten. Eftersom en medlem ej kan uteslutas och ej heller kan utträda ur en bostadsrättsförening så länge han innehar bostadsrätt, äger bostadsrättshavaren, om han ex.vis vill disponera det kapital han insatt i föreningen, låta bostadsrätten övergå å annan. Med övergång av bostadsrätt åsyftas dels familjerättsliga fång av bostadsrätt på grund av ex.vis giftorätt, arv eller testamente, dels överlåtelse av dylik rätt. Vad beträffar ersättning för bostadsrätt, som överläts, utgår — om man bortser från den av bostadsbristen föranledda särskilda kontrollagstiftningen, 1942 års lag om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m. — lagstiftningen från att en bostadsrättshavare skall äga rätt att ta ut den ersättning som han kan erhålla för bostadsrätten, såvitt ej i föreningens stadgar finns fastställt särskilda normer för beräkning av en bostadsrätts värde vid överlåtelsen. Det förtjänar anmärkas att av det totala antalet bostadsrättslägenheter, uppskattningsvis 400 000—425 000 lägenheter, ungefär 60—70 % tillhör föreningar med bestämmelser angående normer för beräkning av bostadsrätts överlåtelsevärde. Slutligen bör erinras om att enligt rättspraxis en bostadsrättshavare äger belåna sin bostadsrätt samt att bostadsrättslagen innehåller vissa regler om bostadsrättshavares rätt att hyra ut sin lägenhet.

Kommittén framhåller i anslutning härtill att den utformning som bostadsrättsinstitutet fått i gällande lag vunnit allmän anslutning. Med hänsyn härtill och då utformningen också synes bäst lämpad för en rationell bostadskooperativ verksamhet kommer kommittén i sitt kommande betänkande inte att föreslå någon ändring i bostadsrättsinstitutets allmänna uppbyggnad såvitt nu är i fråga.

Kommittén understryker även de möjligheter som föreligger att inom ramen för bostadsrättslagstiftningen nå de syften som motionärerna avser med det föreslagna institutet.

Bostadsstyrelsen uttalar att den faktiska rådigheten, som tillkommer lägenhetshavaren, är ungefär av samma omfattning och karaktär i fråga om bostadsrätt som beträffande "Wohnungseigentum". När det gäller den rättsliga rådigheten föreligger i båda fallen såsom regel samma möjlighet att avyttra lägenheten men däremot icke att belåna densamma. Inteckning i en bostadsrättslägenhet kan inte erhållas utan endast beviljas för föreningens räkning i hela fastigheten. Bostadsrätten kan emellertid pantförskrivas av innehavaren och utgöra säkerhet för lån, låt vara att kreditinrättningarna ofta i dylika fall fordrar förstärkt säkerhet för sin kreditgivning. En innehavare av "Wohnungseigentum" kan däremot inteckna densamma och långgivaren kan med stöd av en sådan inteckning med viss förmånsrätt göra sig betald ur lägenheten.

Bostadsstyrelsen anlägger härefter följande synpunkter i frågan.

Det torde vara synnerligen ovisst om och i vad mån de svenska kreditinstituten i allmänhet skulle komma att godtaga särinveckningar i respektive lägenheter av såväl säkerhetsskäl som ur administrativ synpunkt. Detta gäller givetvis i lika hög grad vid en eventuell statlig långivning. Ur kreditgivarens synpunkt torde ett enda lån mot säkerhet av inveckningar i hela fastigheten vara att föredraga framför ett stort antal små lån mot säkerhet av särinveckningar.

Kreditgivaren torde i samband med lägenhetsöverlåtelse få pröva den nya ägarens personliga förutsättningar att övertaga beviljat lån och uppfylla lånevillkoren.

Ett system med äganderätt till bostadslägenheter i enlighet med förslaget skulle kunna medföra att enskilda intressenter kan bli ägare icke till någon enstaka lägenhet utan till flera lägenheter, som sedan utnyttjas såsom uthyrningsobjekt och även kan bli föremål för försäljning i vinstsyfte.

Bostadsstyrelsen har goda erfarenheter av den bostadsrättsform som finnes att tillgå i vårt land och som bör kunna tillgodose motionärernas huvudsakliga önskemål. Styrelsen anser inte behov föreligga av ytterligare ett rättsinstitut, som för övrigt skulle kräva en genomgripande ändring av de för vårt lagfarts- och inveckningsväsende gällande grunderna.

Bostadsrättskommittén förklarar sig vara tveksam om det verkligen föreligger något behov av ett sådant institut vid sidan av bostadsrättsinstitutet. Det framstår i vart fall som synnerligen diskutabelt om man, som motionärerna vill göra gällande, genom ett sådant institut kan underlätta för lägre inkomstagare samt inkomstagare i mellanskikten att ordna sin bostadsfråga. Kommittén ifrågasätter också om det kan vara lämpligt att införa en lag om enskild äganderätt till lägenheter i flerfamiljsfastigheter, såvitt därmed avses att möjliggöra att från det spekulationsfria, allmännyttiga bostadsbeståndet överföra lägenheter till enskilda. Enligt kommitténs mening synes ett sådant överförande knappast tänkbart utan att överförandet förbinds med sådana villkor att lägenheternas karaktär av spekulationsfria bostäder bibehålls.

Kommittén påpekar också att, om ett institut av det slag som motionärerna föreslagit skall införas, detta fordrar betydande ändringar i den lagstiftning som reglerar fastighetsväsendet. Kommittén inskränker sig till att påpeka att enligt det till lagrådet den 11 februari 1966 remitterade förslaget till ny jordabalk andel i fastighet över huvud taget ej skall kunna invecknas (s. 633).

Med hänsyn till kommitténs erfarenheter från bostadsrättsinstitutet framhåller kommittén slutligen vikten av att om en lagstiftning om enskild äganderätt till bostäder skall komma till stånd, denna måste uppta sådana bestämmelser att intressenterna får möjligheter att rätt bedöma de företag som de skall finansiera.

Enligt *Hyresgästernas riksförbund* synes motionärernas förslag i princip inte skilja sig från ett även i Sverige praktiserat förfarande att *upplåta ideella andelar i äldre fastigheter* mot rätt att förfoga över en viss lägenhet. Systemet ansågs med hänsyn till villkoren vara förenat med sådana brister, att hyresregleringskommittén på sin tid ansåg sig böra föreslå särskild lagstiftning för att stävja missbruket — ”Lex Läggeberger”. Motionärerna pekar på vilka orimliga resultat, som ett sådant förfarande leder till, genom att hänvisa till ett fall i Stockholm. Bostadsbristen har enligt för-

bundet utnyttjats på så sätt att ägaren till en på tomträtt belägen fastighet i södra förörternas försålt 1/24-del av tomträten mot en köpesumma av kr. 50 000: — exklusive inventarier. Denna andel motsvarar ett fastighetsvärde av kr. 1 200 000: —. Fastighetens taxeringsvärde är emellertid enligt uppgift endast kr. 320 000: —. Köpesumman är sålunda cirka fyra gånger taxeringsvärdet. Med angiven amortering kommer det att ta 23 år innan köpeskillingen är erlagd och köparen får lagfart på sin andel. Lagfart får icke sökas enbart på kontraktet och ingenting finns föreskrivet om när säljaren skall utfärda köpebrev. Vid försäljning enligt kontraktet riskerar köparen att inte få igen på långt när hela det erlagda beloppet och måste dessutom lämna lägenheten. Skadeståndsbestämmelsen i avtalet är vidare orimligt hård.

Att ge ytterligare spridning åt sådana företeelser på bostadsmarknaden genom införandet av särskilt rättsinstitut härför torde enligt förbundet icke vara välbetänkt.

Förbundet framhåller avslutningsvis följande.

Praktiska synpunkter talar också för att det föreslagna rättsinstitutet är vida underlägset hyres- och bostadsrätten. Ett samägande av föreslagen art måste leda till en fördyring av boendet och en sämre service genom de komplicerade anordningar som måste träffas beträffande fastighetens och gemensamma utrymmens underhåll, uppvärmning m. m. Den som lyckats förvärva mera än hälften av lägenheterna kan också vidta åtgärder som för övriga delägare och de i fastigheten boende ställer sig sig utomordentligt oförmånliga utan att rättelse kan erhållas. De fördelar, som kan uppnås vid stordrift i form av på sikt lägre driftskostnader, skulle icke kunna tillvaratagas. Speciella komplikationer uppkommer då det gäller belåning, exekutiv försäljning m. m. Det är icke heller visat att bostadssparandet skulle öka genom tillkomsten av den föreslagna ordningen.

Fastighetsägareförbundet, som tillstyrker motionerna, anför följande.

I den mån bostadssökande inom kategorin småsparare, som efterfrågar bostad i flerfamiljshus, stimuleras att i ökad omfattning inrikta sitt sparande på bostaden, måste detta komma att medföra ett angeläget kapitaltillskott till bostadsbyggandet. Mycket talar för att det i motionerna föreslagna rättsinstitutet kan komma att verkamt bidra till ökat bostadssparande. Äganderätt till bostaden borde vara ett mera attraktivt sparmål än bostadsrätt, bl. a. därigenom att en ägare av bostad till skillnad från en bostadsrättsinnehavare skulle få tillgodogöra sig värdet av objektet för sin investering, då han belånar eller avyttrar detta.

Den sålunda förutsatta kapitalinvesteringen måste emellertid självfallet kompletteras med kreditgivning. Det torde därför vara av avgörande betydelse huru kreditinstitutionerna ställer sig till det föreslagna rättsinstitutet såsom kreditunderlag. Med hänsyn därtill och då kreditgivarnas företrädare inte torde kunna bedöma förslaget ur för dem relevanta synpunkter utan att den i motionerna skisserade utformningen utarbetas mera i detalj, bör den av motionärerna begärda utredningen enligt förbundets mening komma till stånd. När en sådan utredning ägt rum bör förutsättningar föreligga att bedöma i vad mån det åsyftade institutet har en uppgift att fylla.

Utskottet

I motionerna I:71 av herr Holmberg m. fl. och II:95 av herr Bohman m. fl. föreslås att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t skall hemställa om utredning angående möjligheterna att i vårt land införa ett institut som gör enskild äganderätt till lägenhet i flerfamiljsfastighet möjlig.

Motioner med enahanda syfte som de nu aktuella väcktes vid 1958 års riksdag. I utlåtande häröver anförde utskottet bl. a. att de fördelar som kan vara förknippade med ett institut, som innebär äganderätt till lägenhet, redan föreligger enligt bostadsrättslagen. Vad som förekommit i detta ärende har inte givit utskottet anledning att ändra uppfattning. Fastmer synes utomlands vunna erfarenheter av institut, liknande det i motionerna föreslagna, ytterligare ha stärkt betänkligheterna mot att införa ett sådant i vårt land. Även erfarenheterna av det här på sina håll praktiserade förfarandet att upplåta ideell andel i fastighet mot rätt att förfoga över en viss lägenhet, är i många fall nedslående. Inom bostadsrättskommittén pågår för närvarande en allmän översyn, av bostadsrättslagen, och detta arbete kan förväntas undanröja sådana olägenheter, som kan vara förenade med nu gällande bestämmelser på området. Med hänsyn till vad nu sagts bör motionerna inte föranleda någon riksdagens åtgärd.

Utskottet hemställer

att motionerna I:71 och II:95 icke föranleder någon riksdagens åtgärd.

Stockholm den 5 december 1967

På tredje lagutskottets vägnar:

ERIK ALEXANDERSON

Vid detta ärendes behandling har närvarit:

från f ö r s t a kammaren: herrar Alexanderson (fp), Göran Karlsson (s), Svante Kristiansson (s), Knut Johansson (s), Ebbe Ohlsson (h), Nils-Eric Gustafsson (cp), Torsten Hansson (s) och Ernulf (fp);

från a n d r a kammaren: herrar Nyberg (fp), Svenning (s), Ekström i Iggesund (s), Bengtson i Solna (h), From (fp), Hammarberg (s), Hugosson (s) och Josefson i Arrie (cp).

Reservation

av herrar *Ebbe Ohlsson* (h) och *Bengtson* i Solna (h), vilka ansett

a) att det avsnitt under rubriken Utskottet, som börjar med orden "Motioner med" och som slutar med orden "riksdagens åtgärd" bort ha följande lydelse:

Utskottet delar den i motionerna I:71 och II:95 uttalade uppfattningen att vid sidan av bostadsrättslägenheter möjlighet bör finnas för bostadssökande att med full

äganderätt förvärva lägenheter. Dessa skall vara oupplösligt förbundna med en ideell andel i de för gemensamt bruk ingående delarna i fastigheten. Om en enskild äganderätt till lägenhet i flerfamiljsfastighet införes skulle detta enligt utskottet medföra att även lägre inkomsttagare finge möjlighet att förvärva och äga den lägenhet i vilken de bor. Ett genomförande av förslaget skulle medföra att ett aktivt bostadssparande stimulerades, vilket skulle komma såväl de bostadssökande som samhället till godo.

Ett system som starkt påminner om det av motionärerna förordade förekommer i begränsad omfattning i vårt land. Erfarenheterna är i allmänhet goda, men det har också förekommit att gällande lagstiftning utnyttjats på ett otillbörligt sätt. Den utredning angående de juridiska och tekniska problem, som aktualiseras genom motionerna, synes även böra överväga hur sådana missförhållanden skall motverkas.

b) att utskottet bort hemställa

att riksdagen med bifall till motionerna I:71 och II:95 i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställer om utredning angående möjligheterna att införa ett institut som möjliggör enskild äganderätt till lägenheter i flerfamiljsfastighet.