

Nr 1304

Av herrar **Lindkvist** och **Lundberg**, i anledning av *Kungl. Maj:ts proposition nr 161, med förslag till lag om förskott vid upplåtelse av bostadsrätt, m. m.*

I proposition nr 161 föreslås att lagen den 19 juni 1942 (430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m. upphör att gälla vid utgången av år 1968. Samtidigt föreslår Kungl. Maj:t en ny lag, om förskott vid upplåtelse av bostadsrätt m. m., innebärande bl. a. att förskott på avgift för överlåtelse av bostadsrätt inte får uppbäras med mindre att vissa i propositionen närmare angivna bestämmelser fullgöres på ett betryggande sätt.

Kontrollen av överlåtelse av bostadsrätt är tillkommen i syfte att förhindra överpris. Den gäller på orter med bostadsbrist, där hyresnämnderna godkänner gällande överlåtelsevärden. Därmed förhindras att bostadsrättshavare, som överlåter sin bostad, kan utnyttja bostadsbristen för ett sådant pris på bostaden som under normala förhållanden inte kunnat erhållas på hyresmarknaden. Bostadsrättskommittén har i sin utredning föreslagit att den offentliga överlåtelsekontrollen skall upphöra och har fått stöd av flera remissorgan. Statsrådet har anslutit sig till kommitténs förslag.

Även om såväl bostadsrättskommittén som flera remissinstanser anser att överlåtelsekontrollen nu bör avvecklas, saknas det inte tungt vägande invändningar bland remissinstanserna. Hovrätten för Nedre Norrland påminner således om att det vid bostadsrättsöverlåtelser i bristorter alltför ofta och utan hänsyn till gällande bestämmelser tas ut ersättningar som måste anses otillbörligt höga. De mycket höga köpeskillingar som tagits ut vid exekutiva försäljningar av bostadsrätt på bristorter motiverar något skydd. Det bör därför övervägas, fortsätter hovrätten, ett system mot oskäliga köpeskillingar liknande det som föreslagits beträffande prövning av förstagångshyrorna. Det skulle innebära att köparen kunde påkalla hyresnämndens prövning av köpeskillingens storlek och att denna kunde ned sättas ifall nämnden fann denna vara uppenbart oskälig. Även SABO är inne på liknande tankegångar och ifrågasätter dessutom hur de föreningar vilkas normer för överlåtelser är fastställda i deras stadgar i fortsättningen skall kontrollera att deras normer följs, om inte samhället längre utövar någon kontroll.

Stadskollegiet i Stockholm påpekar att erfarenheterna från Stockholm

visar, att beredvilligheten att erlägga även mycket höga kapitalinsatser vid förvärv av bostadsrätter är stor och sålunda benägenheten att betala överpriser större än vad som förmodats. Kollegiet förordar därför att avvecklingen av kontrollagen sker successivt på liknande sätt som i fråga om avvecklingen av hyresregleringslagen samt att bestämmelser om kontroll av överlåtelsepriser införes i bostadsrättslagen. Kontrollen bör dock begränsas till att avse sådana överpriser på bostadsrätterna som från allmän synpunkt inte kan accepteras. Sedan bristsituationen på bostadsmarknaden inte längre är påtaglig bör enligt kollegiet kontrollen upphöra.

Såväl länsstyrelsen i Norrbottens län som drätselkammaren i Kiruna är tveksamma till ett generellt avskaffande av kontrollen och anser att frågan bör ytterligare utredas och övervägas.

Vi delar i allt väsentligt de invändningar mot överlåtelsekontrollens avskaffande som framkommit i refererade remissvar. Lagförslaget förutsätter dels fria överlåtelser till gällande marknadspriser för bostadsrättslägenheter utanför den reguljära bostadskooperationen, dels att föreningar, vilkas stadgar innehåller normer för fastställande av överlåtelsevärden, även i fortsättningen har rätt att utöva sådan kontroll. Därmed erhåller man två olika system på samma begränsade bostadsmarknad. Det förefaller uppenbart att en sådan ordning kommer att befrämja en grå marknad. Utan myndigheternas stöd i form av lagstiftning torde det vara orealistiskt att tro, att nu gällande överlåtelsebestämmelser inom t. ex. bostadskooperativa föreningar i längden kan upprätthållas.

En annan uppenbar nackdel med kontrollagens slopande är de risker för ett kategoriboende som det nya förslaget kan medföra. Genom en annan, mera marknadsbetingad prissättning vid överlåtelser av bostadsrättslägenheter, kommer mera centralt belägna bostäder att gå upp kraftigt i pris i jämförelse med nu gällande bestämmelser. Dessa attraktiva bostäder är starkt efterfrågade. På de påtagliga bostäderna där försäljning av bostadsrätter förekommit exekutivt, har köpesumman överstigit normalvärdet många gånger om. Upphävs nu gällande kontrollag kommer en mera ekonomiskt välbärgad grupp att bo i centralt belägna bostadsrättslägenheter, eftersom överlåtelsevärdena kommer att ligga på en nivå som det stora flertalet löntagare icke betalningsmässigt har möjlighet att prestera. En avveckling av kontrollagen bör därför anpassas till ett system som är jämförbart med avvecklingen av hyresregleringslagen. Det saknas nu anledning att bryta ut överlåtelsevärdena för bostadsrättslägenheter ur det mönster som varit vägledande för bostadspolitiken i stort. Någon övertygande motivering härför har inte presenterats. I stället borde det ha varit angeläget att utforma lagstiftningen så, att den blir så enhetlig som möjligt. Den prövning av förstagångshyrorna som enligt den nya hyres-

lagen sker i hyresnämnderna kan tillämpas även vid fastställande av skäliga överlåtelsevärden på bostadsrättslägenheter.

I den mån en ny utredning ger anledning till ändrade försäljningsvärden vid överlåtelse av bostadsrättslägenheter, bör detta förslag lämpligen bygga på någon form av indexberäkning. Man bör då även ta hänsyn till den värdeminskning som hus och lägenheter undergår genom förslitning och åldrande. Frågan om ändrade överlåtelsevärden rymmer många problem och synpunkter av såväl kortsiktig som mera långsiktig karaktär, vilka inte tillräckligt synes ha beaktats i det föreliggande underlagsmaterialet.

Vi hemställer att riksdagen måtte besluta,

att lagen den 19 juni 1942 (430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt förlänges — i första hand till den 31 december 1970 — till de delar som gäller kontroll av överlåtelsevärden.

Stockholm den 26 november 1968

Oskar Lindkvist (s)

John Lundberg (s)