

Nr 19

Utlåtande i anledning av motion angående beräkningen av bostadsrätts överlåtelsevärde.

Tredje lagutskottet har behandlat en i riksdagens andra kammare väckt motion nr 600, av herr *Carlsson* i Stockholm.

I motionen föreslås, att riksdagen ville i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställa om utredning »dels angående sådana ändrade bestämmelser i lagen om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt, att innehavare av bostadsrätt vid överlåtelse av denna må tillgodoräkna sig det värde som kan fastställas enligt bestämmelserna i nämnda lag utan hinder av vad som kan vara stadgat i bostadsrättsföreningens stadgar eller särskilt utfärdade bestämmelser, samt att innehavare av bostadsrätt vid försäljning av denna skall få tillgodoräkna sig den penningvärdeförsämring, som skett under den tid, bostadsrätten innehafts, dels huruvida nyssnämnda bestämmelse bör gälla även ort, där lagen om hyresreglering icke gäller».

Över motionen har utskottet i den ordning 46 § riksdagsordningen föreskriver inhämtat yttrande från statens hyresråd. Dessutom har Hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund u. p. a., Svenska riksbyggen, Svenska byggnadsentreprenörföreningen och Hyresgästernas riksförbund beretts tillfälle avgiva yttrande.

Gällande rätt

Med bostadsrättsförening avses ekonomisk förening med ändamål att i föreningens hus åt medlemmarna upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Den rätt inom föreningen, som på grund av sådan upplåtelse tillkommer medlem, benämnes bostadsrätt.

De grundläggande bestämmelserna om bostadsrätt finnes i *lagen den 25 april 1930 om bostadsrättsföreningar (bostadsrättslagen)*. I förevarande sammanhang torde endast sådana bestämmelser i lagen vara av intresse, som angå frågan om bostadsrätts värde.

Enligt 27 § är föreningen i visst fall berättigad och skyldig att lösa bostadsrätten till dess verkliga värde. Kan överenskommelse ej träffas om lösens belopp skall detta bestämmas av skiljemän. — En motsvarande bestämmelse för annat fall finnes i 29 §. — 55 § föreskriver skyldighet för föreningen att utgiva ersättning till bostadsrättshavare för bostadsrättens verkliga värde i fall då bostadsrätt upphör till följd därav att föreningen avhänder sig det hus vari lägenheten finnes. Även i detta fall skall priset bestämmas av skiljemän. — Enligt 40 § är föreningen skyldig att

lösa bostadsrätten om bostadsrättshavaren efter uppsägning frånträder bostadsrätten. Ehuru föreskrift därom saknas torde lösenbeloppet även i detta fall böra motsvara verkliga värdet. — I 26 §, som avser förvärv av bostadsrätt genom giftorätt, arv eller testamente, stadgas att föreningens styrelse i vissa fall äger försälja bostadsrätt å offentlig auktion för innehavarens räkning. Samma förfarande föreskrives i 53 § för fall då bostadsrättshavaren till följd av uppsägning blivit skild från lägenheten.

Genom *lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m. (hyresregleringslagen)* stadgades begränsning av hyrans storlek för flertalet lägenheter, möjlighet till tvångsförlängning av hyreskontrakt och reglering av vissa andra hyresförhållanden. Som ett komplement härtill infördes genom *lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m. (bostadsrättskontrollagen)* reglering av lägenhetsförvärv, som grundats på bostadsrätt och andra former av bostadskooperation. Ursprungligen gällde båda lagarna i alla städer, köpingar och municipalsamhällen, vilkas invånarantal vid 1942 års ingång uppgick till minst 2 000 samt dessutom, efter särskilda förordnanden av Kungl. Maj:t, i inemot 300 andra orter. Båda lagarna är provisoriska och förlänges numera på två år i sänder. (Den senaste förlängningen avser tiden till och med den 31 december 1961). Sedermera har tillkommit särskild *lagstiftning om makars bostad vid äktenskaps upplösning m. m.* men denna lagstiftning (numera *lagen den 15 maj 1959 med särskilda bestämmelser om makars gemensamma bostad*) gäller i hela landet.

På senare år har frågan om hyresregleringens avveckling tilldragit sig stor uppmärksamhet, och genom vissa åren 1956 och 1957 genomförda lagändringar har en viss avveckling skett eller möjlighet därtill skapats. Från hyresregleringens huvudstadganden om hyresmaximering har undantagits två stora kategorier av hus, nämligen sådana hus som efter år 1956 erhållit statliga lån med villkor om hyresbegränsning och sådana hus som tillhör kommuner eller vissa s. k. allmännyttiga bostadsföretag. Genom lagändringen år 1956 tillskapades vidare möjlighet för Kungl. Maj:t att upphäva hyresregleringen ortsvis (regional avveckling) och genom lagändringen år 1957 motsvarande möjlighet beträffande särskilda kategorier av lägenheter (kategorimässig avveckling).

Avvecklingen av hyresregleringen ansågs emellertid icke kunna ske utan att den allmänna hyreslagen kompletterades med en av hyresregleringens viktigaste inslag, nämligen möjligheten för hyresgästen att få bo kvar i sin lägenhet. Genom *lagen den 7 december 1956 om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal* infördes därför regler om optionsrätt för hyresgäst. Lagen, som är provisorisk och avses skola inflyta i den allmänna hyreslagstiftningen, vilken för närvarande är föremål för översyn genom en sär-

skild kommitté, gäller ej i fall där hyresregleringslagens bestämmelser om besittningsskydd är tillämpliga.

Bostadsrättskontrollagen är, som redan nämnts, avsedd att komplettera hyresregleringslagen. Utan en sådan kontroll som lagen avser skulle syftet med hyresregleringen kunna kringgås. Fastighetsägare skulle kunna bilda bostadsrättsföreningar och upplåta lägenheter under bostadsrätt mot oskäliga avgifter, och innehavare av en bostadsrättslägenhet skulle kunna utnyttja bristen på lägenheter till att betinga sig oskäligt hög ersättning vid överlåtelse av sin bostadsrätt.

Beträffande bostadsrättshavares överlåtelse av bostadsrätt mot vederlag finnes i 5—11 §§ i bostadsrättskontrollagen ganska utförliga bestämmelser, vilka i korthet innebär följande. Överlåtelse är icke gällande, om den ej godkännes av hyresnämnden. För att sådan prövning skall komma till stånd har föreskrivits att överlåtaren vid straffansvar är skyldig att inom viss tid anmäla överlåtelsen hos hyresnämnden. Det är belagt med straff att mottaga eller göra förbehåll om större ersättning än som angives i det av hyresnämnden prövade överlåtelseavtalet och otillåten ersättning skall återbetalas. Hyresnämndens godkännande av överlåtelsen utgör även ett villkor för att förvärvaren skall få antagas till medlem i bostadsrättsföreningen. Beskaffenheten av hyresnämndens prövning av överlåtelse av bostadsrätt framgår av 6 §, som har följande lydelse.

Överlåtelse av bostadsrätt må ej godkännas, om ersättning för bostadsrätt skall utgå med högre belopp än som svarar mot bostadsrättshavarens andel i föreningens behållna tillgångar, utan så är att bostadsrätten av särskild anledning har högre värde.

Av intresse i förevarande sammanhang är jämväl vissa bestämmelser i *kungörelsen den 24 maj 1957 om tertiärlån m. m. (nr 360)*. Enligt 4 § tredje stycket i denna kungörelse (*tertiärlånekungörelsen*) må bostadsrättsförening beviljas lån allenast under förutsättning att föreningens stadgar under tiden intill dess lånet till fullo guldits innehåller föreskrift därom, att bostadsrättshavare icke utan medgivande av föreningens styrelse får överlåta sin bostadsrätt eller uthyra av honom innehavd lägenhet. Vidare har bostadsstyrelsen den 28 november 1958 utfärdat vissa bestämmelser, vilka anger de villkor som skall uppfyllas för att ett företag skall godkännas såsom sådant kooperativt organiserat och utan enskilt vinstsyfte arbetande företag som avses i 9 § första stycket b) *tertiärlånekungörelsen*. Nämda bestämmelser i *tertiärlånekungörelsen* och av bostadsstyrelsen uppställda villkor anses kunna få samma verkan som den i många bostadsrättsföreningars stadgar vanliga bestämmelsen att överlåtelse av bostadsrätt kräver godkännande av föreningens styrelse och att överlåtelse ej må ske till högre värde än som motsvarar grundavgiften jämte verkställda amorteringar.

Motionens innehåll

Efter att ha citerat 6 § bostadsrättskontrollagen anför motionären.

Vissa bostadsrättsföreningar tillämpar stadgemässigt eller genom särskilda värderingsregler en annan värderingsprincip än den lagen föreskriver, varigenom bostadsrätten kan åsättas lägre värde än om bostadsrättskontrollagens regler följts. Så kan t. ex. gälla att vid försäljning får uttagas högst inbetald grundavgift samt de på lägenheten fallande låneamorteringarna med tillägg för eventuella standardförbättringar, som bostadsrättsinnehavaren kan ha gjort i sin lägenhet, samt med avdrag för värdet av de inre reparationer som efter besiktning/värdering kan behöva företagas i lägenheten.

I motionen lämnas även den upplysningen att frågan om att bereda bostadsrättshavarna kompensation för penningvärdeförsämringen behandlats vid Hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund u. p. a. kongress år 1960.

Motionären anför vidare.

Såvitt kunnat utrönas synes påfallande många bostadsrättsinnehavare i många olika kategorier av bostadsrättsföreningar vara intresserade av klart uttalade bestämmelser om att vid överlåtelsevärdet skall penningvärdeförändringen beaktas.

I den sparpropaganda som bedrivits de senaste åren har alltmer trätt i förgrunden att man skall stimulera spararna att investera sina sparmedel i realvärden, varigenom sparmedlen icke skulle förlora i köpkraft. Denna propaganda har självfallet varit baserad på det faktiska förhållandet att penningvärdeförsämringen sedan slutet på fyrtiotalet pågått praktiskt taget oavbrutet.

I sparpropagandan för bostadssparande förekommer emellertid att bostadskooperativa företag icke omnämnt sådana bestämmelser som lägger hinder i vägen för att skydda bostadsrättsspararens kapitalvärde.

På orter där hyresregleringslagen icke gäller kan överlåtelse av bostadsrätt ske efter »fri värdering», såvitt stadgarna icke bestämmer annorlunda.

Frågans tidigare behandling

I samband med att hyresrådet år 1943 föreslog vissa ändringar i bostadsrättskontrollagen upptog rådet frågan huruvida 6 § borde så ändras att det klart utsades, att vid uppskattningen av föreningens behållna tillgångar fastigheten skulle upptagas till taxeringsvärdet, där ej i ärendet visades, att fastighetens verkliga värde vore högre. Förslaget motiverades med att vissa hyresnämnder, i fall där fastighetens bokföringsvärde var lägre än taxeringsvärdet, ansett fastigheten vid beräkningen av föreningens behållna tillgångar icke kunna upptagas högre än till det bokförda värdet. Hyresrådet ansåg emellertid denna praxis felaktig och uttalade att uträkningen av föreningens behållna tillgångar borde bygga på »fastighetens verkliga nuvarande värde». Enligt rådets mening var det naturligt att därvid utgå från taxeringsvärdet, varvid det naturligtvis skulle vara möjligt att med särskild utredning visa, att det verkliga värdet är ett annat än taxerings-

värdet. Hyresrådet ansåg därför ingen lagändring påkallad. Departementschefen (prop. nr 91/1943) delade denna hyresrådets uppfattning och uttalade att de av hyresrådet anförda synpunkterna torde böra beaktas av hyresnämnderna.

I »Handbok för hyresnämnderna», utgiven av hyresrådet år 1945, har hyresrådet (s. 201—206) anvisat en metod att beräkna en bostadsrätts värde med utgångspunkt från vederbörande lägenhets hyresvärde (d. v. s. grundhyran eller det belopp, vartill hyresnämnden skulle fastställa denna). Metoden avviker ej från gängse principer för beräkning av fastigheters värde och innebär i korthet endast att man som utgångspunkt för värderingen tager det belopp lägenheten bör betinga i hyra och på denna grundval räknar fram ett nettovärde på denna lägenhet ensam, varvid man i fråga om fastighetens omkostnader, ränta och skulder räknat endast med lägenhetens andel därav. I anslutning till ifrågavarande stadgande i bostadsrättskontrollagen uttalas vidare följande.

De möjligheter, som — — — finnas att vid beräkningen av »bostadsrätts-havarens andel i föreningens behållna tillgångar» taga hänsyn till utredning av olika slag angående fastighetens och bostadsrättens verkliga värde, böra av hyresnämnderna användas för att erhålla en smidig och icke alltför stel tillämpning av 6 § lagen om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt. Det viktiga är att vinna det med stadgandet avsedda syftet, d. v. s. att bostadsrättshavaren icke skall kunna utnyttja bostadsrätten till att taga ut ett överpris, som icke kunnat erhållas under normala förhållanden. Som redan framhållits är därvidlag icke det avgörande om bostadsrättshavaren återfår precis det belopp han själv satt in i bostadsrätten; det verkliga värdet kan vara antingen högre eller lägre. Det behöver således icke vara fråga om rena fantasipriser eller godtyckliga höjningar för att godkännande skall vägras.

I anslutning till en proposition vari föreslogs, bland annat, att hyresregleringslagen skulle förlängas, väcktes vid 1954 års riksdag motioner (I: 414 och II: 531) i vilka, såvitt nu är i fråga, föreslogs att »prisregleringen» på bostadsrättslägenheter skulle upphöra från och med utgången av september månad 1954. Motionärerna anförde därvid följande.

Beträffande lägenhet, som innehaves med bostadsrätt, gäller för närvarande den särskilda bestämmelsen att denna i allmänhet icke får överlåtas till annan mot högre belopp än som svarar mot bostadsrättsinnehavarens andel i bostadsrättsföreningens behållna tillgångar. Vi finner denna bestämmelse orimlig. Någon principiell skillnad mellan överlåtelse av en bostadsrättslägenhet och försäljning av t. ex. en villafastighet föreligger icke. Båda bostäderna har anskaffats genom viss kontantinsats, som oftast motsvarar många års personligt sparande. Vid försäljning av sin bostad kan emellertid villaägaren ta ut det pris fastigheten betingar i den allmänna marknaden och därigenom täcka sig för den penningvärdeförsämring som

eventuellt kan ha inträffat från det fastigheten förvärvades. En bostadsrättsinnehavare däremot har på grund av den särskilda regleringslagstiftningen icke denna möjlighet utan får åtnöja sig med att vid försäljning få igen det nominella belopp han erlagt för lägenheten. Detta innebär att incitamentet till försäljning av bostadslägenheterna är betydligt svagare än när det gäller villafastigheter och att fastlåsningen på bostadsmarknaden ytterligare markeras.

Tredje lagutskottet, vars utlåtande godkändes av riksdagen avstyrkte motionerna och uttalade endast (utl. nr 11/1954) att hyresregleringskommitténs arbete borde slutföras innan riksdagen tog ställning till nu ifrågasvarande i motionerna framställda yrkande.

Även vid 1955 års riksdag väcktes motioner (I: 390 och II: 484) i vilka yrkades att hyresregleringen borde avvecklas bland annat såvitt gällde bostadsrättslägenheter. Motionärerna uttalade därvid, att det icke kunde anses föreligga någon principiell skillnad mellan överlåtelse av en bostadsrättslägenhet och försäljning av t. ex. en villafastighet.

Tredje lagutskottet, vars utlåtande godkändes av riksdagen, fann hyresregleringskommitténs arbete böra slutföras innan några lagändringar innebärande en avveckling av hyresregleringen genomfördes (utl. nr 20/1955).

Hyresregleringskommittén, som i sitt år 1955 avgivna betänkande IV (SOU 1955: 35) föreslog en successiv avveckling av hyresregleringen, verkställde även en granskning av enskilda stadganden i hyresregleringslagen och bostadsrättskontrollagen. Vid denna granskning ägnades 6 § i sistnämnda lag stor uppmärksamhet. Kommittén anförde därvid, bland annat, följande.

Syftet med här ifrågasvarande stadgande är att hindra bostadsrättshavaren att vid försäljning av bostadsrätten uttaga ett överpris, som möjliggöres av den rådande bostadsbristen. För att i tillräcklig grad vinna detta syfte synes det icke nödvändigt, att en bostadsrätts värde bestämmes fullkomligt eller ens tillnärmelsevis exakt, vilket för övrigt knappast torde vara möjligt. Det får anses tillräckligt, att man vid kontrollen nöjer sig med att konstatera, att förvärvet av bostadsrätten vid en objektiv granskning under bortseende från bostadsbristens inflytande på handlandet framstår som en ur köparens synpunkt förnuftig penningplacering. Så torde få anses vara fallet, om det kontantbelopp köparen skall erlagga icke är större än att räntan därå, förslagsvis beräknad efter 5 procent, motsvarar skillnaden mellan å ena sidan den med försäljningen avsedda bostadsrättslägenhetens hyresvärde (inklusive generell hyreshöjning och bränslekostnad) och å andra sidan beloppet av samtliga på lägenheten belöpande avgifter till föreningen utom amortering. Självfallet förutsätter denna metod att bestämma bostadsrättens värde, att hyresvärdet är riktigt beräknat bl. a. med hänsyn till eventuella förbättringar av lägenheten som ägaren bekostat, lägenhetsinne-

havaren möjligen åliggande särskild reparationsskyldighet o. s. v. Det torde emellertid vara lättare för hyresnämnden att fastställa ett rimligt hyresvärde än att uppskatta det verkliga värdet av hela fastigheten.

En tillämpning av det här ifrågasatta beräkningssättet skulle sannolikt i regel ge något högre värden på bostadsrätterna än en beräkning enligt huvudregeln i 6 §. Kommittén anser emellertid ej att detta är någon olägenhet. Det torde vara synnerligen vanligt, att köpare av bostadsrättslägenheter erlægga betalning utöver det belopp, som underställes hyresnämndens prövning. Uteslutet är icke att köparna därvid göra sina beräkningar i huvudsaklig överensstämmelse med nyss förda resonemang. Då det enligt kommitténs mening finnes fog för att uppskatta värdet av en bostadsrätt efter ovan angivna grunder, vill kommittén ifrågasätta om icke beräkningssättet i fråga borde i lagen direkt anges såsom det normala i enstaka fall kan det givetvis vara tänkbart, att metoden ger för lågt värde på bostadsrätten, t. ex. om avgifterna till föreningen av särskild anledning äro högre än som i och för sig skulle vara erforderligt. Självfallet bör hyresnämnden likväl utgå från det värde, som med hänsyn till omständigheterna får anses riktigt. Motsatsen, att det beräknade värdet blir för högt, kan inträffa, om grundhyran är för hög eller om avgifterna till föreningen av någon anledning äro för lågt beräknade. Det är därför av vikt att hyresnämnden söker komma till ett riktigt hyresvärde och att uppmärksamhet ägnas åt föreningens ekonomiska ställning. I allmänhet torde dock det resultat som metoden ger böra godtagas.

Då här ifrågasatta beräkningssätt, som kan anses utgöra en förenkling av den ——— i hyresrådets handbok anvisade metoden, torde bli lättare att tillämpa än nuvarande huvudregel och det resultat metoden i flertalet fall kan väntas ge synes acceptabelt, föreslår kommittén, att 6 § ändras så att den anvisar sagda beräkningsmetod som den normala. Avvikelse därifrån bör kunna ske endast om särskild anledning därtill föreligger. För att markera, att det icke avses att genom den nya beräkningsmetoden fastslå någon absolut bestämd överlåtelsesumma, synes lagtexten böra utmärka, att godkännande är beroende på om det avtalade beloppet kan anses skäligt i förhållande till det resultat beräkningen visar.

Vad kommittén sålunda föreslagit har icke föranlett någon lagstiftningsåtgärd.

Den år 1955 tillkallade utredningen för vissa bostadspolitiska frågor avgav år 1956 ett betänkande angående riktlinjer för bostadspolitiken (SOU 1956: 40). I betänkandet behandlades även hyreskontrollen. En av utredningens ledamöter, ledamoten av riksdagens andra kammare Leif Cassel, upptog i en vid betänkandet fogad reservation frågan om bostadsrätts överlåtelsevärde och anförde därvid följande.

Slutligen vill jag peka på den diskriminering som ägare av andel i bostadsrättsförening utsättes för i förhållande till ägare av eget hem, därigenom att han vid överlåtelse av sin andel icke får tillgodoräkna sig andelens marknadsvärde utan kan tvingas nöja sig med ett väsentligt lägre belopp. Andel i bostadsrättsförening blir i motsats till realvärde härigenom icke skyddad mot inflation.

Det villkor som uppställts i tertiärlånekungörelsen § 4 att bostadsrättsförenings stadgar skall innehålla föreskrift om att bostadsrättsinnehavare icke utan medgivande av föreningens styrelse får överlåta sin andel, är direkt stridande mot lagen om bostadsrättsföreningar och bör därför utgå ur författningen.

I anslutning till proposition nr 188 vid 1956 års riksdag, i vilken proposition föreslogs, bland annat, viss successiv avveckling av hyresregleringen, väcktes motioner (I: 458 och II: 596) i vilka hemställdes, att bostadsrättslägenheter måtte undantagas från »regleringen». Motionärerna uttalade därvid att någon principiell skillnad icke förelåg mellan överlåtelse av en bostadsrättslägenhet och försäljning av t. ex. en villafastighet.

Liknande synpunkter anfördes i motionerna I: 584 och II: 770, i vilka dessutom uttalades följande.

Både villan och bostadsrättslägenheten innehaves med äganderätt och har anskaffats genom viss kontantinsats, som ofta motsvarar många års personligt sparande. Vid försäljningen av sin bostad kan villaägaren ta ut det pris fastigheten betingar i den allmänna marknaden och sålunda få täckning för den penningvärdeförsämring som eventuellt inträtt sedan fastigheten förvärvades. På grund av gällande bestämmelser har en bostadsrättsinnehavare icke dessa möjligheter utan får nöja sig med att vid försäljningen få igen det nominella belopp han erlagt för lägenheten. Detta innebär, att incitamentet till försäljning av bostadslägenheterna är betydligt svagare än när det gäller villafastigheter.

Det kan även ifrågasättas om icke bestämmelserna i nu rådande brist-situation på bostadsmarknaden uppmuntrar till oegentligt förfarande vid försäljningar och s. k. betalning under bordet.

I proposition nr 168 föreslås, att en successiv avveckling av hyresregleringen skall påbörjas den 1 juli 1956. Avvecklingen kommer huvudsakligen att ske regionalt. Däremot har varken hyresregleringskommittén eller departementschefen berört frågan om ett helt upphävande av bestämmelserna om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt. De huvudinvändningar som framförts mot en kategorimässig avveckling av regleringen — hyresstegringar och obefogade uppsägningar — kan enligt min mening icke riktas mot ett upphävande av bostadsrättskontrollagens bestämmelser om överlåtelse av bostadsrätt. Någon risk för uppsägning eller direkt hyreshöjning kan det nämligen här icke bli fråga om, då ju bostaden innehaves med äganderätt.

Tredje lagutskottet uttalade i sitt av riksdagen godkända utlåtande (nr 28/1956) i anledning av dessa motioner följande.

Ett mycket stort antal villafastigheter torde vara byggda med sådana statliga lån att de icke får överlåtas till högre pris än vad det lånebeviljande organet medger. Det står visserligen villafastighetens ägare fritt att lösa in lånen, men i sådant fall blir fastigheten så länge nuvarande kreditvårigheter består oftast rätt svårsåld. Följaktligen är de praktiska möjligheterna att vid försäljning utnyttja de två skilda slagen av rättigheter till att taga ut

det överpris bostadsmarknaden medger f. n. ganska likvärdiga. Ur denna synpunkt skulle icke heller ett hävande av regleringen för bostadsrättshusens del göra någon större skillnad i alla de fall, då husen byggts med statliga lån och i bostadsrättsvillkoren intagits bestämmelse som inskränker bostadsrättsinnehavarens rätt att sälja sin andel på andra än fastställda villkor. I andra fall åter, då bostadsrättsvillkoren ej lägger hinder i vägen för uttagande av det pris efterfrågan betingar, skulle ett fritagande från regleringen, om bostadsmarknaden i övrigt är hyresreglerad, kunna leda till höga överpriser som icke motsvaras av någon insats från innehavarnas sida.

Å andra sidan talar den omständigheten att bostadsrättshavare, om regleringen häves, ej behöver frukta hyresstegringar och obefogade uppsägningar av den förening, vari han själv är medlem, i ganska hög grad för att regleringen snart borde hävas eller lättas. Frågan om möjligheten av regleringens hävande beträffande dessa lägenheter, vilket skulle vara ett ganska stort steg mot en allmän avveckling, är av mycket komplicerad natur och har icke blivit föremål för något mera ingående övervägande av hyresregleringskommittén. Vid den ytterligare departementsbehandling, som kan väntas äga rum för den fortsatta avvecklingen, förutsätter utskottet att detta spörsmål noga granskas.

Frågan om bostadsrättslägenheternas ställning i förhållande till hyresregleringen upptogs ånyo vid 1957 års riksdag genom motioner i anslutning till propositionen nr 154 angående, bland annat, förlängning av hyresregleringslagen. I motionerna (I: 223 och II: 270) anfördes i allt väsentligt samma synpunkter som återgivits ur motionerna I: 584 och II: 770 vid 1956 års riksdag.

I anledning av motionerna uttalade tredje lagutskottet (utl. nr 20/1957).

I fråga om bostadsrättslägenheter i fastigheter, som byggts med hjälp av statliga lån, finns knappast anledning att med avseende å rätten att i ett läge med påtaglig bostadsbrist tillgodogöra sig fastighetens övervärde ställa dessa lägenheter i ett bättre läge än på motsvarande sätt finansierade villafastigheter, vilka ju enligt nuvarande låneregler icke får överlåtas till högre pris än vad det lånebeviljande organet medger. Vad som kunde diskuteras vore möjligen om privatfinansierade bostadsrättshus borde fritagas från bostadsrättskontroll, eftersom en bostadsrättsförening i dylikt fall formellt är oförhindrad att till en privatperson överlåta hela fastigheten för marknadspris, varvid bostadsrättsinnehavarna kan sig emellan fördela ett eventuellt överpris. Det pris som betalas över taxeringsvärdet är emellertid marknadsmässigt betingat och uppkommer väl i allmänhet genom en spekulation i höjda hyresinkomster efter hyresregleringens hävande, medan det pris som kan erhållas vid överlåtelse av bostadsrättslägenhet utöver det tillåtna — eller värdet av bostadsrättens andel i föreningens bokföringsmässiga behållning — huvudsakligen torde uppstå direkt genom spekulantens omedelbara bostadsbehov. Eftersom ägare av vanliga hyresfastigheter icke tillåtes att tillgodogöra sig ett motsvarande, genom bostadsbristen uppkommet övervärde å sina lägenheter, hör det ej heller medgivas bostadsrättsinnehavare.

Utskottet avstyrkte alltså motionerna och riksdagen biföll vad utskottet hemställt.

I en vid utskottets utlåtande fogad reservation uttalades att det finge anses »både angeläget och skäligt att en sådan anordning åvägabringas som ger möjlighet för bostadsrättsinnehavare att försälja en honom tillhörande lägenhet för det värde denna har i en fri marknad».

Även i samband med den vid 1959 års riksdag beslutade förlängningen av hyresregleringslagen väcktes motioner (I:404 och II:489) i vilka hemställdes, att bostadsrättskontrollagens bestämmelser om överlåtelse av bostadsrätt skulle hävas. Härigenom skulle — uttalade motionärerna — bostadsrättsinnehavare få möjlighet att försälja en honom tillhörig lägenhet för det värde denna har i en fri marknad.

Tredje lagutskottet fann sig icke kunna biträda motionärernas förslag och avstyrkte därför motionerna. Riksdagen biföll utskottets hemställan.

I en vid utskottets utlåtande fogad reservation hemställdes, bland annat, att 5—10 §§ bostadsrättskontrollagen skulle upphävas.

Remissyttranden

Motionen har fått ett blandat mottagande hos remissmyndigheterna. Hyresgästernas riksförbund avstyrker bestämt motionen, och ungefär samma inställning intages av Hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund u. p. a. Svenska riksbyggen och Svenska byggnadsentreprenörföreningen anser motiverat med en utredning, som dock anses böra få en något annan omfattning än i motionen föreslagits.

Statens hyresråd påpekar att bostadsrättskontrollagens bestämmelser om hyresnämnds prövning av överlåtelse av bostadsrätt icke utgör hinder mot att bostadsrättshavaren tillgodogör sig det ökade värde bostadsrätten kan ha erhållit t. ex. genom att fastighetens värde ökat nominellt på grund av penningvärdeförsämring. Efter att ha erinrat om att vissa bostadsrättsföreningars stadgar kan föranleda att bostadsrättshavaren icke äger betinga sig den ersättning som kan godkännas enligt bostadsrättskontrollagen och om att — såvitt avser fastigheter, som finansierats med statliga lån enligt tertieärlånekungörelsen — lånevillkor kan medföra en liknande begränsning av bostadsrättshavarens rätt att uttaga ersättning för överlåtelse av bostadsrätt, uttalar hyresrådet följande.

Med hänsyn till bostadsrättskontrollagens syfte och natur av maximiprislag faller enligt hyresrådets mening ett ingripande mot dylika stadgeföreskrifter och lånevillkor utom ramen för denna lagstiftning.

Därest ett sådant ingripande anses erforderligt — en fråga som hyresrådet finner sig sakna anledning att ingå på — torde det närmast böra ske genom ändring i föreningslagstiftningen.

Hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund u. p. a. (HSB) upplyser, att frågan på vilka grunder värdet av bostadsrätt skall beräknas vid överlåtelse — vare sig det gäller köp, byte, arv eller gåva — inom HSB-rörelsen avgjorts så att det högsta belopp vartill bostadsrätten får upptagas skall vara lika med summan av gjorda kapitaltillskott, d. v. s. grundavgift (insats) och amorteringar samt att detta ståndpunktstagande vilar på de kooperativa principer å vilka HSB-rörelsen är uppbyggd. I anslutning härtill framhåller förbundet, att bostadsrättskontrollagen icke upphävt eller förbjudit stadgebestämmelser, som innebär en lägre värdesättning av bostadsrätt än den som kan följa av lagen.

Vidare anföres.

Självfallet har under HSB-rörelsens snart 40-åriga tillvaro frågan om överlåtelsevärdena tid efter annan upptagits till förnyad prövning. Så skedde senast vid 1960 års kongress, i anledning av en motion från HSB i Karlskoga. Denna motion syftade icke till att bostadsrättshavarna skulle få kompensation för penningvärdeförsämring. Motionen hade ett vidare syfte; man borde med hänsynstagande till penningvärdets försämring men framför allt till erforderlig nedskrivning av lägenhetens värde söka åstadkomma en beräkningsmetod för detta värde, som skulle kunna leda till under »alla omständigheter» rättvisare resultat än gällande grunder. Motionen, som i vederbörlig ordning blev föremål för utredning inom förbundet, avslogs av kongressen.

HSB-rörelsen innefattar en omfattande sparverksamhet bland medlemmarna, utgående ifrån att bostadskonsumenterna långsiktigt skall medverka i bostadsfinansieringen och i god tid förbereda förvärv av bostadsrätt. I denna sparverksamhet har HSB-rörelsen aldrig gjort gällande, att bostadsrättshavarnas sparkapital skulle i förhållande till annat sparande — i bank, livförsäkringar eller obligationer — vara prioriterat gentemot penningvärdets försämring. Motionärens påstående om att i de senaste årens sparpropaganda realvärdesparandet alltmer trätt i förgrunden torde vara ogrundat. Inlåningsräkningarna i sparbanker och affärsbanker, obligationsemisionerna samt försäkringssparandet tyder snarast på motsatsen. De tankegångar, som framförts rörande möjligheterna till värdebeständigt sparande, har hittills icke vunnit någon bredare anslutning. — Över huvud taget synes det förbundet, som om det skulle innebära stora vanskligheter och oöverskådligt ansvar att inge bostadsrättssparare, egnahemsägare eller andra fastighetsägare den uppfattningen, att innehav av fastighet skulle innebära en garanti mot värdeförsämring av det i fastigheten insatta kapitalet. De nuvarande prislägena på äldre egnahem är uppenbart påverkade av bostadsbristen. Förbundet är icke berett att hos bostadsrättshavare och egnahemsinnehavare medverka till skapandet av den föreställningen, att deras kapitalinsatser är garanterade mot penningvärdeförsämring.

Föreningsrättsligt innebär motionärens yrkande en ändring i den klara föreningsrättsliga grundsatsen, att ekonomiska föreningar är autonoma och själva har rätt att bestämma om sina angelägenheter. En sådan ändring lär icke kunna accepteras av de ekonomiska föreningsrörelserna i landet och i vart fall icke av bostadskooperationen. I den mån det icke strider mot all-

männa rättsgrundsatser måste det stå den ekonomiska föreningsrörelsen fritt att i enlighet med föreningslagens föreskrifter och i stadgeenlig ordning själv avgöra sina angelägenheter. En på kooperativa principer byggd föreningsrörelse skall icke kunna åläggas att till förmån för enskilt intresse ge avkall på dessa principer. Ett sådant förfarande skulle medföra oöverskådliga konsekvenser för föreningsrörelsen.

Svenska riksbyggen anser, att motionärens önskan om skydd för bostadsrättsspararens kapitalvärde i praktiken redan är tillgodosedd och anför därvid.

Bostadsrättskontrollagen syftar till att förhindra att knappheten på bostäder får inverka på överlåtelsevärdena av bostadsrätter. Däremot syftar lagen icke till att hindra att andra för värderingen betydelsefulla faktorer får återverka på priset. Men i verkligheten griper alla faktorerna in i varandra och det är omöjligt att mäta i vilken omfattning knappheten på bostäder eller andra faktorer inverkar på priset. Det teoretiskt riktiga skapar icke en praktisk framkomlig väg. En praxis med en schablonberäkning av överlåtelsevärdena har därför utbildat sig och tillämpas och godkännes sedan länge av de bostadskooperativa organisationerna och hyresnämnderna. Enligt denna schablonberäkning utgör överlåtelsevärdet summan av insatsen (grundavgiften) och på lägenheten belöpande del av föreningens amorteringar. Man räknar då amorteringarna som kapitaltillskott, d. v. s. värdehöjande faktorer utan hänsyn till den ständigt pågående värdeminskning som fastigheten undergår. Genom att icke ta sådan hänsyn får en säljare ut ett merpris som relativt väl överensstämmer med en kompensation för penningvärdets fall.

Vidare anföres.

Svenska Riksbyggen har ingenting att erinra mot att man, såsom yrkas i motionen, utreder frågan om att i lagstiftningen uttryckligen tillerkänna kompensation för penningvärdets fall. Men i så fall bör man ta upp frågan i hela dess vidd och sålunda icke bryta ut en, låt vara viktig, faktor i prisbildningen. Om man skall ta hänsyn till penningvärdets fall är det ofrånkomligt att man också räknar med fastighetens värdeminskning.

Enligt motionen bör också principen om penningvärdekompensation tillämpas i orter, där hyresreglering icke gäller. Det förefaller osannolikt att man därigenom kan uppnå ett bättre skydd för bostadsspararnas kapitalvärden. Om redan en fri värdering råder, lär en säljare icke kunna få ut ett högre pris för att »innehavare av bostadsrätt vid försäljning av denna skall få tillgodogöra sig den penningvärdeförsämring som skett under den tid bostadsrätten innehafts».

Såsom av den tidigare redogörelsen framgått har i åtskilliga sammanhang gjorts vissa analogier mellan förhållandena vid överlåtelse av bostadsrätt och försäljning av villafastighet. I denna fråga uttalar Svenska riksbyggen att förhållandena dock är mycket olika. Vidare anföres.

För en villaägare innebär vid 5-procentig egeninsats en 10-procentig penningvärdeförsämring en vinst å ca 200 procent. Penningvärdeförsämringen

i kronor på totala fastighetsvärdet blir en enorm procent när man jämför beloppet med egeninsatsen. Så sker i praktiken i de fall då en säljare av villa har fria händer att ta ut kompensation för penningvärdets fall. Härtill kan han också utnyttja knappheten på bostäder i förekommande fall till att ytterligare öka vinsten. Villaägaren drar också nytta av priskontrollen på bostadsrättslägenheter: kontrollen höjer efterfrågan på den »fria sektorn», d. v. s. ökar efterfrågan på villor.

Avslutningsvis anföres.

Svenska Riksbyggen har icke något att erinra emot att — därest detta kan vara angeläget — utredning göres om behov föreligger att lagstiftningsvägen hindra eller minska sådana stadgebestämmelser, som inskränker en bostadsrättshavares möjligheter att ta ut ett skäligt pris vid försäljning av bostadsrätt. I detta fall bör det icke vara någon skillnad mellan hyresreglerade och icke hyresreglerade orter. När det däremot gäller frågan huruvida en säljare av bostadsrätt i köpeskillingen skall få kompensation för penningvärdets fall, bör frågan om överlåtelsevärdena av bostadsrätt i sin helhet utredas.

Svenska byggnadsentreprenörföreningen anför i ett utförligt yttrande följande.

Ifrågavarande motion berör ett av de mest diskuterade men alltjämt olösta problemen inom fastighetsförvaltningen, nämligen en fastighets marknadsvärde vid en viss given tidpunkt. Vi vill inledningsvis beröra några av de frågor som härvid aktualiseras.

Ett uttryck för en fastighets marknadsvärde borde vara det taxeringsvärde som gäller för fastigheten. Detta värde skall nämligen, något förenklat i definitionen, vara det värde som en »förständig köpare kan vara beredd att betala för fastigheten». I praktiken förekommer dock försäljningar till såväl högre som lägre värden än taxeringsvärdet, vilket visar, att taxeringsvärdet numera icke entydigt kan anses motsvara fastighetens faktiska marknadsvärde.

Då fastighetsmarknaden sålunda saknar entydiga regler för att bestämma fastighetsvärdet vid en viss tidpunkt, kan det vara angeläget att något beröra de faktorer som påverkar nämnda värde. Bland sådana faktorer kan nämnas följande.

Under en fastighets »livstid» är det väsentligen två faktorer som påverkar fastighetsvärdet nämligen:

- 1) förhållandet mellan hyresinkomster å ena sidan samt drift- och kapitalkostnader å andra sidan, och
- 2) fastighetens restvärde vid en framtida sanering.

Vad gäller punkten 1) ovan är det uppenbart att en köpare bör erlægga *högst* en köpeskillning som kan förräntas inom ramen för faktiska eller beräknade långsiktiga hyresinkomster. Hyrorna skall sålunda ge utrymme icke endast för driftkostnader samt ränte- och amorteringskostnader för upplånat kapital, utan även för skälig avkastning på fastighetsägarens insatta kapital.

De *hyresfastigheter* som uppförts och färdigställt efter hyresregleringens

ikraftträdande har samtliga — med få undantag — fått sina ekonomiska betingelser låsta i samband med grundhyressättningen. Därvid fastställles såväl det marknadsmässiga produktionsvärdet som häremot svarande hyresintäkter. Vid beräkningen av hyresintäkten granskas dessutom noga fastighetens drift- och kapitalkostnader. De generella hyreshöjningar som här efter kan ha medgivits, har tillkommit för att kompensera enbart faktiska omkostnadsstegringar men icke för att ge utrymme för förräntning av kapitalinsats utöver det ursprungliga produktionsvärdet.

Vad sedan gäller punkten 2) ovan, nämligen fastighetens restvärde vid sanering, är denna fråga i första hand beroende av huruvida fastigheten vilar på s. k. fri och egen grund eller på mark som upplåtits med tomträtt. För fastigheter på friköpt mark representerar marken regelmässigt ett värde, dock att detta värde påverkas av ett flertal faktorer, såsom byggnadsrätten vid saneringstillfället, tomtens belägenhet inom en tätort, kommunikationer, butiksläge. De fastigheter däremot som uppförts på tomträttsmark, har inget motsvarande markvärde varför restvärdet här utgöres av eventuellt lösenbelopp som tomträttsupplåtaren kan nödgas erlagga vid avtalstiden utgång.

Vi har med det ovan anförda velat belysa, att någon entydig bestämning av en hyresfastighets marknadsvärde icke är möjlig att göra under fastighetens »livstid». Så länge prisregleringen på hyror består, undergår värdena för fastigheter ingen höjning som kan motiveras av penningvärdeförsämringen.

Till detta kommer att en statligt belånad fastighet, enligt de villkor som gäller för de statliga lånen, icke får överlåtas till högre värde än den långivande myndigheten godkänner, vilket som regel är den ursprungligen fastställda produktionskostnaden.

När det sedan gäller en *bostadsrättsförening*, uttages i sådan förening regelmässigt årsavgifter som direkt anpassats till fastighetens faktiska årsomkostnader (kapitalkostnader för upplånat kapital samt driftkostnader). Så länge bostadsrättshavaren själv bebor lägenheten får han avkastning på sitt insatta kapital genom en lägre årsavgift i förhållande till det hyresvärde lägenheten skulle åsatts på den öppna hyresmarknaden.

Vid överlåtelse av bostadsrätter har, såsom motionären framhåller, i flertalet föreningar tillämpats den principen för bestämning av överlåtelsevillkoren, att bostadsrättshavaren medgivits rätt att av den tillträdande bostadsrättshavaren erhålla ursprunglig grundavgift (insats) jämte på lägenheten fallande verkställda amorteringar. Metoden innebär i praktiken att överlåtelsevärdet likställles med bostadsrättens andelsvärde. Då andelsvärdena sammantagna som regel motsvarar det ursprungliga produktionsvärdet för fastigheten, innebär metoden samtidigt att överlåtelseerna sker efter värden som ansluter till lägenheternas produktionskostnad.

Det nämnda överlåtelseförfarandet sammanfaller med de överlåtelse regler som Bostadsstyrelsen sätter som villkor för statliga lån till enskilda hyresfastigheter, men avviker från grundtanken i 6 § lagen om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m. vari säges att överlåtelse ersättningen skall beräknas med utgångspunkt från bostadsrättshavarens andel i föreningens behållna förmögenhet.

Då av det anförda framgår att det f. n. på fastighetsmarknaden saknas regler för bestämning av fastigheters marknadsvärde och därmed även möj-

lighet att bestämma en bostadsrättsförenings behållna förmögenhet, vill vi tillstyrka motionens förslag om en utredning i ärendet. Vi vill emellertid förordna att denna fråga breddas till att omfatta en total översyn av såväl lagen om bostadsrätt som lagen om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m. Hela detta problemkomplex innehåller flera oklarheter som skulle kunna undanröjas genom en översyn av gällande bestämmelser.

Hyresgästernas riksförbund framhåller inledningsvis att olika metoder utvecklats för att fastställa ett — från lagens utgångspunkter sett — riktigt överlåtelsevärde. Härfter anføres.

Eftersom taxeringsvärdet vanligen beräknas med utgångspunkt från fastighetens hyresintäkter, kan självfallet detta värde läggas till grund för beräkning av bostadsrättens överlåtelsevärde. Enligt denna regel framräknas föreningens behållna tillgångar på så sätt, att fastighetens taxeringsvärde minskas med skuldsumman. Den enskilda bostadsrättslägenhetens andel av den behållna förmögenheten är sedan lätt fixerbar. Även metoder att direkt med utgångspunkt från hyresläget för jämförliga lägenheter beräkna bostadsrättens värde tillämpas.

Vanligt är vidare att som överlåtelsevärde sätta summan av grundavgift, verkställda amorteringar och bostadsrättens andel i föreningens fonder. Denna sistnämnda värderingsprincip kan icke, som motionären påstått, anses strida mot vad lagen föreskriver. Den har accepterats av de hyresreglerande myndigheterna och utgör ett av villkoren för lån till statligt tertiärbelånade bostadsrättsföreningar.

En jämförelse mellan de resultat, som erhålles vid beräkning av överlåtelsevärde enligt ovan skisserade metoder, uppvisar i regel endast smärre avvikelser. Undantag kan utgöras av äldre bostadsrättsföreningar, där man vid tillämpningen av huvudregeln erhåller högre värden än enligt andra beräkningsnormer. Vid ett närmare studium visar det sig emellertid att förstnämnda regel även kan ge påtagligt för höga värden nämligen i de fall, då fastighetens underhåll är eftersatt. Den värdeminskning, som består i att fastigheten tekniskt nedslites, kommer inte till uttryck i beräkningsmetoden.

Vad motionären vidare sagt om syftet med de senaste årens sparpropaganda synes bygga på en missuppfattning. Strävandena har icke varit att stimulera spararna att investera sparmedel i realvärden utan snarare att finna metoder att bevara värdet av penning- och försäkringssparandet.

Eftersom bostadsrättens marknadsvärde starkt varierar med det allmänna bostadsmarknadsläget, synes man icke utan vidare kunna förutsätta att det överlåtelsevärde en bostadsrättslägenhet kan betinga i en bristsituation bevaras i en motsatt situation på bostadsmarknaden.

Av betydelse är sålunda att bostadsrätten icke åsättes ett så högt värde, att bostadsrättshavaren vid försäljning i ett annat marknadsläge riskerar att icke utfå vad han en gång erlagt. Det synes därför förbundet vara väsentligt att icke lagstiftningsvis eller på annat sätt genomdriva åtgärder, som kan möjliggöra överlåtelsevärden, som icke står sig med hänsyn till förändringarna i bostadsmarknadssituationen och den tekniska förslitningen av fastigheten.

Utskottet

Vad motionären önskar är utredning angående *dels* författningsbestämmelser, som utan hinder av vad som kan vara föreskrivet i bostadsrättsförenings stadgar, tillförsäkrar bostadsrättshavare rätt att vid överlåtelse av sin bostadsrätt uttaga det pris som kan fastställas vid prövning enligt 6 § bostadsrättskontrollagen, *dels ock* bestämmelser som medger överlåtare att tillgodoräkna sig penningvärdeförsämring som inträffat under den tid bostadsrätten innehafte. I samband med utredning angående införande av författningsbestämmelser av nu angivet innehåll bör enligt motionären även utredas huruvida bestämmelser om rätt att tillgodoräkna sig penningvärdeförsämring bör gälla även i orter där ej lagen om hyresreglering och följaktligen ej heller bostadsrättskontrollagen är tillämplig.

Beträffande frågan huruvida innehavare av bostadsrätt äger att vid överlåtelse av lägenhet tillgodoräkna sig penningvärdeförsämring vill utskottet inledningsvis konstatera, att *bostadsrättskontrollagen* uppenbarligen ej lägger hinder i vägen för ett hänsynstagande till penningvärdets förändringar. Denna uppfattning har uttryckts även av hyresrådet. Uppfattningen stödes också av andra i skilda sammanhang gjorda uttalanden.

Motionären förutsätter att vissa bestämmelser i bostadsrättsförenings stadgar kan föranleda en annan värdering av bostadsrätten än som skulle följa vid en värdering enligt de i 6 § bostadsrättskontrollagen angivna grunderna. Detta ger anledning till bland annat följande tre frågor. Den första frågan är huruvida stadgebestämmelserna verkligen leder till det av motionären antagna resultatet. Om så ej är fallet föreligger uppenbarligen ej behov av ändrad lagstiftning, i varje fall ej av de skäl motionären åberopat. Om motsatsen är fallet, d. v. s. stadgebestämmelserna ger det av motionären antagna resultatet, uppkommer frågan huruvida bestämmelserna utgör hinder för bostadsrättshavaren att uttaga det högre pris som hyresnämnden kan godkänna vid en värdering enligt 6 § bostadsrättskontrollagen. Därest bestämmelserna ej utgör sådant hinder, finnes tydligen ingen anledning att ur nu förevarande synpunkter ändra den gällande lagstiftningen. En tredje fråga är huruvida ett inskridande genom lagstiftning, som avser att upphäva stadgebestämmelser, vilka har angivna verkan är möjlig med hänsyn till bland annat föreningslagstiftningens karaktär och allmänna principer om föreningars självbestämmanderätt.

De åsyftade bestämmelserna i bostadsrättsföreningars stadgar torde vara dels sådana som föreskriver att överlåtelse av bostadsrätt ej må ske utan styrelsens medgivande och dels sådana som föreskriver att överlåtelse ej må ske till högre pris än som motsvarar det för lägenheten erlagda grundbeloppet (insatsen) jämte verkställda amorteringar och andel i eventuella fonder.

Frågan huruvida sådana stadgebestämmelser, varom här är fråga, är i och för sig ägnade att leda till lägre värden å bostadsrätten än det pris som må uttagas enligt bestämmelserna i 6 § bostadsrättskontrollagen är komplicerad. Värdet av en bostadsrätt påverkas av ett mycket stort antal faktorer. Att uppställa någon regel som under alla förhållanden ger ett riktigt resultat vid beräkning av värdet är därför uppenbart omöjligt. Stadgebestämmelser enligt vilka värdet alltid skall utgöra summan av grundbelopp och amorteringar måste därför självfallet ge resultat som stundom avviker från det »rätta» värdet, varmed i detta sammanhang avses det värde som erhålles vid en beräkning enligt i 6 § bostadsrättskontrollagen angivna grunder. Med hänsyn till att detta värde alltid — oavsett vilken metod som kommer till användning — måste bli föremål för delade meningar, kan det icke komma i fråga att förkasta en metod sådan som den i vissa stadgar angivna, enbart därför att den stundom ger ett annat resultat än beräkningar enligt andra metoder. Detta gäller ej minst med hänsyn därtill att metoden i fråga är synnerligen enkel och medger bostadsrättshavaren att utan tidsödande och kostsamma utredningar vinna klarhet om bostadsrättens värde. Vidare måste betonas, att metoden har vissa andra fördelar och är ägnad att ge resultat, vilka beaktar bostadsrättens speciella natur. Utskottet anser därför att metoden ej bör förkastas med mindre den visas ge resultat vilka markant avviker från beräkningar enligt andra godtagbara metoder. Motionären har ej påvisat några fall där metoden lett till sådana resultat. Däremot har i motionen särskilt framhållits, att den i stadgarna angivna metoden ej beaktar penningvärdeförsämringen. Detta kan synas riktigt, men såsom vissa remissinstanser påpekat beaktas ej heller slitaget å fastigheten och den på grund därav inträdda värdeminskningen. Dessa faktorer verkar i motsatt riktning, och det kan på goda grunder antagas, att de åtminstone i stort sett uppväger varandra.

Utskottet anser således, att stadgebestämmelser av här ifrågavarande slag — även om de stundom kan ge till resultat värden, vilka ej helt överensstämmer med bostadsrättens i förut angiven bemärkelse »rätta värde» — ej är i och för sig ägnade att leda till andra och för överlåtaren sämre värden än en beräkning enligt 6 § bostadsrättskontrollagen. Något ingripande av det slag som i motionen angivits är därför icke påkallat.

Vad nu anförts har närmast gällt värdering av bostadsrätt i fall där bostadsrättskontrollagen gäller. Motionären har emellertid jämväl berört frågan om beräkning av bostadsrätts värde i orter där denna lag ej gäller. I sådana fall har bostadsrättshavaren i princip full frihet att vid överlåtelse uttaga vilket pris som helst för bostadsrätten. Fråga uppkommer då huruvida en beräkning av bostadsrättens värde i enlighet med stadgebestämmelser av förut angivet slag i dessa fall ger resultat, vilka överensstämmer med bostadsrättens marknadsvärde. Enligt utskottets mening är detta

fallet. Resultatet av beräkningen kan i detta fall sägas ge uttryck för bostadsrättens verkliga värde.

I det förgående har icke särskilt beaktats att lånevillkor som uppställts i samband med beviljande av tertiärlån för bostadsrättsföreningars hus kan innehålla bestämmelser vilka får samma verkan som förut berörda stadgebestämmelser. Med hänsyn till sistnämnda förhållande synes — ur hittills diskuterade synpunkter — anledning saknas att särskilt uppmärksamma verkningarna av dessa såsom lånevillkor utformade bestämmelser.

Vid nu angivna förhållanden saknar utskottet anledning taga ställning till övriga två här förut berörda frågor. Beträffande frågan huruvida allmänna föreningsrättsliga principer lägger hinder i vägen för en lagstiftning av i motionen ifrågasatt slag kan utskottet emellertid hänvisa till vad HSB i sitt remissyttrande anför.

På grund av vad sålunda anförts får utskottet hemställa,
att förevarande motion II: 600 icke måtte föranleda någon
riksdagens åtgärd.

Stockholm den 18 april 1961

På tredje lagutskottets vägnar:

HUGO OSVALD

Vid detta ärendes behandling har närvarit:

från första kammaren: herrar Oswald, Grym, Georg Carlsson, Kristiansson, Ebbe Ohlsson*, Åke Larsson, Alexanderson* och Herbert Larsson;

från andra kammaren: herrar Johansson i Torp, fru Torbrink, herrar Andersson Ryggestad, Johansson i Öckerö, Svenning, Carlsson i Stockholm, Grebäck och Bengtsson i Göteborg.

*) Ej närvarande vid utlåtandets justering.

Reservation

av herrar *Oswald, Ebbe Ohlsson, Alexanderson, Johansson* i Öckerö, *Bengtsson* i Göteborg och *Carlsson* i Stockholm, vilka ansett att utskottets utlåtande under rubriken »Utskottet» bort ha följande lydelse:

»De kooperativa företagens andel i bostadsproduktionen har under 1950-talet undergått en relativt kraftig ökning. I genomsnitt torde ungefär 25

procent av bostadsbyggandet under denna tid ha avsetti lägenheter, vilka upplåtits med bostadsrätt. Bostadskooperationens roll för bostadsbyggandet belyses närmare i ett nyligen avlämnat betänkande angående sparstimulerande åtgärder (SOU 1961: 2). En av huvudfrågorna i detta betänkande avser möjligheterna att stimulera olika typer av målsparande, däribland bostadssparande. Denna fråga upptogs redan av den bostadspolitiska utredningen (SOU 1956: 40). Med bostadssparande avses i regel ett sådant sparande som innefattar att den sparande av sparinrättningen, som kan vara t. ex. en bank eller en organisation av typen HSB eller Svenska riksbbyggen, får antingen särskild medverkan vid anskaffandet av bostaden — ett eget hem eller en bostadsrättslägenhet — eller särskilda andra förmåner. I betänkandet angående sparstimulerande åtgärder uttalas, att omfattningen av det totala årliga sparande som direkt tar sikte på anskaffande av en bostad ej är känd men att det torde kunna antagas att detta sparande ännu är relativt begränsat. Det beräknas dock att de som skaffar sig nya egna hem eller förvärvar bostadsrätt till nya bostäder årligen investerar omkring 200 miljoner kronor av egna sparmedel.

Av det anförda torde framgå vilken betydelse bostadsrättsföreningarna har i dagens samhälle och angelägenheten av att avhjälpa sådana brister i lagstiftningen om bostadsrätt, som kan menligt påverka allmänhetens förtroende för bostadsrättsföreningarna och sådana företag och institutioner, som medverkar vid tillkomsten av dylika föreningar.

Med innehav av bostadsrätt är förenad andelsrätt i en bostadsrättsförenings tillgångar. Bland dessa är naturligtvis fastigheten helt dominerande. Bostadsrättshavaren kan därför betrakta sig som delägare i en fastighet. Det är mot denna bakgrund man bör se bl. a. de många gånger upprepade motionsyrkandena om avskaffande av »priskontrollen» vid överlåtelse av bostadsrätt. Till stöd för dessa yrkanden har — som framgått av den tidigare redogörelsen — alltid åberopats att överlåtelsen av bostadsrätt i princip ej skiljer sig från överlåtelse av egna hem.

Bostadsrättslagen har till uppgift bl. a. att bereda medlemmarna i en bostadsrättsförening skydd i olika hänseenden, men lagen är icke avsedd att vara uttömmande. Det förutsattes att stadgarna kan innehålla bestämmelser även i andra frågor än sådana som är reglerade i lagen. Lagens bestämmelser är ej heller i alla avscenden tvingande, utan stadgarna kan innehålla föreskrifter som strider mot bestämmelser i lagen. De bestämmelser i lagen eller i bostadsrättsförenings stadgar som nu närmast är av intresse är de som gäller bostadsrättshavares rättigheter vid överlåtelse av sin lägenhet.

Såsom framgår av redogörelsen för gällande rätt innehåller bostadsrättslagen inga allmänna bestämmelser om bostadsrättshavares rätt till vederlag vid överlåtelse av bostadsrätt. För vissa tvångsartade former av överlåtelse har däremot föreskrivits att vederlaget skall motsvara bostadsrättens

»verkliga värde» och till uttrönande av detta värde har för olika fall anvisats två olika förfaranden, nämligen försäljning å offentlig auktion och skiljemannaförfarande. Vid en fri marknad bestämmes bostadsrättens verkliga värde i sista hand av föreningens ekonomiska ställning samt tillgång och efterfrågan på sådana lägenheter bostadsrätten avser. De här nämnda lagbestämmelserna torde utgå ifrån det antagandet, att vederlaget vid frivilliga överlåtelse i regel kommer att motsvara detta verkliga värde.

Emellertid tillkommer i vissa fall omständigheter, som kan medföra avvikelser från marknadsvärdet. Sådana omständigheter kan vara att föreningens stadgar lägger hinder i vägen för uttagande av ett på angivet sätt bestämt värde, att fastigheten i fråga uppförts med lån enligt tertiärlånekungörelsen, vilka lån ännu icke guldits, samt att överlåtelsen är underkastad kontroll enligt bostadsrättskontrollagen.

De åsyftade stadgebestämmelserna i bostadsrättsföreningars stadgar torde vara dels sådana som föreskriver att överlåtelse av bostadsrätt ej må ske utan styrelsens medgivande och dels sådana som föreskriver att överlåtelse ej må ske till högre pris än som motsvarar det för lägenheten erlagda grundbeloppet (insatsen) jämte verkställda amorteringar och andel i eventuella fonder.

Stadgebestämmelser av detta slag kan uppenbarligen påverka bostadsrätts-havarens möjligheter att vid överlåtelse av bostadsrätt utfå ett vederlag som motsvarar dess verkliga värde. Det måste nämligen anses givet, att summan av grundavgift och amorteringar endast i undantagsfall motsvarar bostadsrättens »verkliga värde». Metoden är uppenbarligen alltför schablonartad för att kunna ge riktiga resultat. Motionären har påtalat att penningvärdets förändringar ej beaktas. Detta är riktigt. Ej heller tas någon hänsyn till slitaget å fastigheten. Även om dessa faktorer stundom uppväger varandra måste det bero på en slump om det erhållna värdet blir ett uttryck för bostadsrättens verkliga värde.

Bostadsrättshavaren kan på detta sätt berövas en stor del av bostadsrättens verkliga värde. Denna del kommer i stället förvärvaren och senare innehavare av bostadsrätten till godo. Härtill kommer att stadgebestämmelser av förevarande slag förekommer endast i vissa bostadsrättsföreningar och att deras tillämpning med hänsyn till de särskilda föreningarnas ekonomi kan leda till mycket olika resultat i olika föreningar. Det må även anmärkas, att giltigheten av bestämmelser av detta slag ifrågasatts (se G. Siljeström och C. Svennegård: Lagen om bostadsrättsföreningar, 4 uppl. s. 147—148).

En annan omständighet som kan påverka bostadsrättshavarens möjligheter att vid överlåtelse bostadsrätt utbetomma ett vederlag som motsvarar dess verkliga värde skulle enligt det föregående vara att fastigheten uppförts med vissa statliga lån. Innehållet i de lånevillkor som härvid kan ifrågakomma har berörts i samband med redogörelsen för gällande rätt.

Dessa villkor och därav föranledda stadgebestämmelser anses ha samma verkan som här förut herörda stadgebestämmelser. Ur denna synpunkt behöves villkoren därför ej nu ytterligare diskuteras. Det bör emellertid observeras, att vanliga stadgebestämmelser kan upphävas genom föreningsbeslut om ändring av stadgarna, under det att sådana stadgebestämmelser som vilar på lånevillkor måste bestå såvida icke lånet gäldas eller avskrivs.

Den tredje omständigheten som, enligt vad förut sagts, kan påverka överlåtelsevärdet för bostadsrätt är att bostadsrättskontrollagen är tillämplig. Det värde som fastställes enligt 6 § bostadsrättskontrollagen får ej — bortsett från speciella fall — överstiga bostadsrättshavarens andel i föreningens behållna tillgångar. Vid fastställandet av detta värde skall fastigheten, enligt vad förut anförts, upptagas till sitt verkliga värde. Bestämmelserna är sålunda endast avsedda att eliminera det övervärde, som marknadsmässigt skulle kunna uttagas för en bostadsrätt i tider av bostadsbrist.

Stadgebestämmelser av förut angivet slag kan leda till ett värde å bostadsrätten, som är lägre än det som skulle följa vid en av hyresnämnden verkställd beräkning enligt i 6 § bostadsrättskontrollagen angivna grunder. I sådana fall bör bostadsrättshavaren enligt motionärens mening vara berättigad uttaga det pris hyresnämnden kan godkänna. I likhet med motionären finner utskottet, att det kan starkt ifrågasättas, om det bör vara tillåtet att genom stadgebestämmelser förhindra att en bostadsrättshavare vid en överlåtelse betingar sig ett vederlag, som till beloppet godkänts av vederbörande myndighet i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättskontrollagen. Bostadsrättsföreningslagen, som tillkommit för att skydda bostadsrättshavarnas ekonomiska intressen, synes ha en uppgift att fylla även i detta avseende.

Vad utskottet här anförts torde ådagalägga behovet av en översyn av lagstiftningen på detta område. Uppenbart är att behov föreligger av entydiga och för alla föreningar gällande bestämmelser om värdering av bostadsrätt.

Enligt vad utskottet inhämtat har statsutskottet i utlåtande nr 53 år 1961 från andra synpunkter än de nu aktuella uttalat sig för en lagstiftning som bereder ökad trygghet åt enskilda bostadsrättshavare. Utskottet förutsätter, att i anledning härav en översyn av vissa bestämmelser i bostadsrättsföreningslagen kommer till stånd. I detta sammanhang synes lämpligen även det här behandlade problemet kunna upptagas.

På grund av vad sålunda anförts får utskottet hemställa,

att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte såsom sin mening giva till känna vad utskottet anförts i anledning av motionen II: 600.»