

Nr 13

Utlåtande i anledning av motioner om slopande av kontrollen vid överlåtelse av bostadsrätt.

Tredje lagutskottet har behandlat två inom riksdagen väckta, till lagutskott hänvisade motioner, nr 300¹ i första kammaren av herr *Bergh, Ragnar*, och nr 371 i andra kammaren av herrar *Darlin* och *Nordgren*.

I motionerna, som är likalydande, hemställs, »att riksdagen måtte antaga följande

Förslag

till

lag om ändring av lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.

Härigenom förordnas, dels att 11 och 16 §§ lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt samt rubriken till 11 § skola erhålla ändrad lydelse på sätt nedan anges, dels att 5—10 §§ samma lag jämte rubriken till 5 § skola upphöra att gälla.

Om upplåtelse av annan andelsrätt än bostadsrätt

11 §.

Förening som — — — lägenheten upplåtits.

Vad i 4 § första stycket stadgas om bostadsrätt skall äga motsvarande tillämpning med avseende å annan andelsrätt i förening eller aktiebolag, varmed följer rätt att besitta eller hyra lägenhet.

16 §.

Den som — — — eller fängelse.

Till enahanda straff dömes den som bryter mot 4 § första eller andra stycket, 11 § andra stycket i vad det hänför sig till 4 § första stycket, eller mot 12 §. Vad i — — — där sägs.

Den som underlåter att lämna uppgift, varom föreskrift meddelats enligt 4 § i tredje stycket, eller mot bättre vetande lämnar oriktig sådan uppgift, straffes ock med dagsböter eller fängelse.

¹ Motionen i dess helhet tryckt bland andra kammarens motioner.

Denna lag — — — Svensk Författningssamling.

Bestämmelserna i 4, 11 och 12 §§ skola ej gälla, om avtal träffats eller anvisning å lägenhet skett före lagens ikraftträdande i orten.

Lagen äger — — — 30 september 1943.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1962.»

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)*.

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 1963.

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).

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 oskäligen 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—10 §§ i bostadsrättskontrollagen ganska utförliga bestämmelser, vilka i huvudsak innebär följande.

Överlåtelse är i allmänhet ej gällande med mindre den godkännes av hyresnämnden (5 § första stycket). För att sådan prövning skall komma till stånd har föreskrivits att överlåtaren är skyldig att inom viss tid anmäla överlåtelsen hos nämnden (5 § andra stycket). Det gäller förbud mot att mottaga, träffa förbehåll om eller begära ersättning utöver vad som angives i det nämnden underställde avtalet och mot att mottaga större ersättning än nämnden godkänt (7 §). Hyresnämndens godkännande av överlåtelsen utgör även villkor för att förvärvaren skall få antagas till medlem i bostadsrättsföreningen (8 §). Regler ges om överlåtelsens bestånd i fall då överlåtelsen ej anmälts till eller ej godkänts av hyresnämnden (9—10 §§). 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.

Enligt 11 § andra stycket skall bl. a. bestämmelserna i 5—10 §§ gälla även annan andelsrätt i förening eller aktiebolag, varmed följer rätt att besitta eller hyra lägenhet.

I 16 § andra och tredje styckena straffbelägges bl. a. överträdelse av bestämmelserna i 5 § andra stycket, 7 § och 11 § andra stycket i vad det hänförs till 7 §. 16 § fjärde stycket stadgar straff för styrelseledamot, som i strid med bostadsrättskontrollagen antager någon som medlem eller delägare utan att överlåtelsen godkänts av hyresnämnden.

Motionerna

I motionerna anges att tidigare motioner med förslag om avveckling av regleringen beträffande bostadsrättslägenheter avvisats av riksdagen. Motionärerna finner det emellertid vara ett rättvisekrav att denna reglering snart avskaffas och anser därför frågan böra omprövas redan innevarande år. I övrigt anföres till stöd för motionsyrkandet följande.

Regleringen innebär i realiteten att en innehavare av bostadsrätt vid överlåtelse av sin lägenhet inte får tillgodoräkna sig dennas marknadsvärde utan tvingas nöja sig med ett väsentligt lägre pris. På grund av penningvärdeför-

sämringen åsamkas härigenom lägenhetsägaren betydande ekonomiska förluster. Det kan ifrågasättas om inte detta förhållande uppmuntrar till oegentligt förfarande vid försäljningar och s. k. betalning under bordet.

Enligt vår mening föreligger inte någon principiell skillnad mellan överlåtelse av bostadsrätt och försäljning av en villafastighet. Båda bostäderna har kunnat anskaffas genom viss kontantinsats och innehaves med äganderätt. En villaägare kan vid försäljning av sin bostad ta ut det pris fastigheten betingar på den allmänna marknaden och sålunda få tackning för den penningvärdeförsämring, som eventuellt inträtt sedan fastigheten förvärvades. En bostadsrättsinnehavare har däremot på grund av gällande bestämmelser icke dessa möjligheter utan får nöja sig med att få igen det nominella belopp han erlagt för lägenheten.

För regleringens slopande på detta område talar också den omständigheten, att bostadsrättsinnehavaren inte behöver frukta hyresstegringar eller obefogade uppsägningar från föreningens sida om regleringen häves. En större rörlighet på bostadsmarknaden skulle säkerligen bli följden om regleringen hävdes, vilket i nuvarande bristsituation måste anses önskvärt.

Frågans tidigare behandling

I utskottets utlåtande nr 19/1961 har intagits en utförlig redogörelse för vad som fram till år 1961 förekommit angående frågan om beräkningen av bostadsrätts överlåtelsevärde, därvid redovisats tidigare riksdagars behandling av motioner med enahanda syfte som de nu förevarande. Med hänvisning till nämnda redogörelse inskränker sig utskottet till att här upptaga följande.

Riksdagen har på hemställan av tredje lagutskottet åren 1954, 1955, 1956, 1957, 1959 och 1961 avslagit motioner, vari upptagits yrkanden motsvarande det nu framställda. I sitt utlåtande över 1961 års motioner i ämnet (utl. nr 24/1961) hänvisade utskottet till sina tidigare ställningstaganden i frågan och uttalade att några omständigheter som skulle kunna föranleda ett ändrat ståndpunktstagande ej syntes ha inträffat. En av de vid utlåtandet fogade reservationerna innebar yrkande om bifall till motionerna i nu berörda hänseende.

Utskottets tidigare nämnda utlåtande nr 19/1961 avgavs i anledning av en motion med hemställan om utredning i vissa angivna hänseenden. Motionären fann att föreningsstadgar och särskilt utfärdade bestämmelser — varmed torde ha avsetts tertiärlånekungörelsen och särskilda av bostadsstyrelsen utfärdade bestämmelser — kunde innefatta att den som överlåter bostadsrätt ej äger uttaga det pris som kan fastställas enligt 6 § bostadsrättskontrollagen. Den begärda utredningen borde enligt motionärerna bl. a. röra frågan om införande i bostadsrättskontrollagen av bestämmelser, som tillförsäkrade överlåtaren rätt att uttaga den i denna lag medgivna ersättningen och som medgav överlåtaren att tillgodoräkna sig penningvärdeförsämring som inträffat under den tid bostadsrätten innehafte.

I sitt utlåtande över motionerna konstaterade utskottet att *bostadsrätts-*

kontrollagen uppenbarligen ej lägger hinder i vägen för att vid bestämmande av ersättning för överlåtelse av bostadsrätt hänsyn toges till penningvärdets förändringar. Utskottet fann visserligen att såväl genom föreningsstadgar som genom lånevillkor i samband med beviljande av tertiärlån för bostadsrättsföreningars hus kan gälla att överlåtelse ej får ske till högre pris än som motsvarar det för lägenheten erlagda grundbeloppet jämte verkställda amorteringar och andelar i eventuella fonder. Emellertid ansåg utskottet att sådana bestämmelser — även om de stundom kan ge till resultat värden, vilka ej helt överensstämmer med det värde som erhålles vid en beräkning enligt i 6 § bostadsrättskontrollagen angivna grunder — ej är i och för sig ägnade att leda till andra och för överlåtaren sämre värden än en beräkning enligt nämnda lagrum. Något ingripande av det slag som påkallats i motionerna befanns därför ej påkallat och utskottet hemställde att motionerna ej måtte föranleda någon riksdagens åtgärd.

I en vid utlåtandet fogad reservation hävdades däremot att stadgebestämmelser och lånevillkor av berört slag kunde leda till ett värde å bostadsrätten understigande det verkliga värde — d. v. s. det marknadsmässiga värdet bortsett från övervärde p. g. a. bostadsbristen — som skulle följa vid en av hyresnämnden verkställd beräkning enligt i 6 § bostadsrättskontrollagen angivna grunder. Reservanterna fann att bostadsrättsföreningslagen — som tillkommit för att skydda bostadsrätthavarnas ekonomiska intressen — syntes ha en uppgift att fylla i fråga om tillåtligheten av ifrågavarande stadgebestämmelser. Då en översyn av vissa bestämmelser i bostadsrättsföreningslagen kunde förutsättas komma till stånd av annan anledning, ansåg reservanterna att även förevarande problem därvid lämpligen borde behandlas. Utskottet hade enligt reservanterna bort hemställa att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte giva till känna vad som anförts i det av reservanterna förordade utlåtandet.

Beträffande det närmare innehållet i de olika uttalandena hänvisar utskottet till utlåtandet och reservationen.

Riksdagen biföll i ärendet utskottets hemställan.

Utskottet vill slutligen anmärka att enligt bemyndigande den 12 januari innevarande år statsrådet och chefen för justitiedepartementet tillkallat särskilda sakkunniga för att verkställa översyn av bostadsrättslagstiftningen.

Utskottet

Förevarande motioner — liksom tidigare motioner i ämnet — bygger på den uppfattningen att överlåtare av bostadsrätt, i fall då bostadsrättskontrollagen är tillämplig, ej äger genom köpeskillingen betinga sig ersättning för försämring i penningvärdet under den tid bostadsrätten innehafts. Med sitt yrkande om ändring i bostadsrättskontrollagen synes motionärerna

främst åsyfta, att ersättning för sådan penningvärdesförlust skall få uttagas.

I utskottets utlåtande nr 19/1961, vars innehåll tidigare refererats, har konstaterats att bostadsrättskontrollagen uppenbarligen *icke* hindrar att vid prövning av ersättning för bostadsrättsöverlåtelse hänsyn toges till penningvärdets förändringar. Denna uppfattning hade jämväl klart uttryckts av hyresrådet i ett över då förevarande motion avgivet remissyttrande och angavs också vara bestyrkt av andra uttalanden i skilda sammanhang.

För uppnående av nyssnämnda syfte med motionerna torde således någon ändring i bostadsrättskontrollagen ej vara påkallad.

Vad de aktuella bestämmelserna i bostadsrättskontrollagen är avsedda att förhindra är — som torde framgå av den tidigare redogörelsen — allenast att innehavare av bostadsrätt utnyttjar en bristsituation på bostadsmarknaden för att betinga sig ett övervärde på bostadsrätten. I sitt utlåtande nr 20/1957, vari behandlades bl. a. motioner med yrkande motsvarande det nu framställda, framhöll utskottet att i fråga om bostadsrättslägenheter i fastigheter, som byggts med hjälp av statliga lån, knappast finnes »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». Beträffande privatfinansierade bostadsrättshus uttalade utskottet att, eftersom ägare av vanliga hyresfastigheter icke tillåtes tillgodogöra sig ett genom bostadsbristen uppkommet övervärde å sina lägenheter, detta ej heller borde medgivas bostadsrättsinnehavare.

De uttalanden som utskottet därefter avgivit i ämnet (nr 15/1959 och nr 24/1961) innebär intet ändrat ståndpunktstagande i förevarande hänseende.

Skälen för att ej giva bostadsrättsinnehavare en förmånsställning i fråga om rätt att uttaga övervärde på grund av bostadsbrist föreligger enligt utskottets mening alltjämt.

Ehuru den frågan ej berörts i motionerna vill utskottet anmärka att — som närmare berörts i ovannämnda utlåtande nr 19/1961 — föreskrifter i stadgar för bostadsrättsförening eller lånevillkor för statliga lån kan leda till att den ersättning som får uttagas vid överlåtelse av bostadsrätt skall beräknas efter andra grunder än enligt 6 § bostadsrättskontrollagen. Det har från olika håll gjorts gällande att sådana beräkningar är ägnade att leda till andra och lägre värden än dem som bostadsrättskontrollagen medger och att åtgärder mot sådana föreskrifter borde övervägas. I direktiven för den i den tidigare redogörelsen nämnda, nyligen tillkallade utredningen anbefalles en allmän översyn av bostadsrättslagstiftningen. Förevarande spörsmål torde därför komma att uppmärksammas av utredningen.

På grund av det anförda får utskottet hemställa,

att förevarande motioner, I:300 och II:371, icke måtte föranleda någon annan riksdagens åtgärd än att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte hemställa att motionerna jämte detta utlåtande måtte överlämnas till den för översyn av bostadsrättslagstiftningen tillkallade utredningen.

Stockholm den 13 mars 1962

På tredje lagutskottets vägnar:

HUGO OSVALD

Vid detta ärendes behandling har närvarit:

från f ö r s t a kammaren: herrar Oswald, Göran Karlsson*, Kristiansson, Ebbe Ohlsson, Georg Carlsson, Herbert Larsson, Lennart Geijer* och Gunnar Pettersson;

från a n d r a kammaren: herrar Nyberg, Munktell, Jansson i Benestad, Svenning, Carlsson i Stockholm, Svanberg, fru Ekroth och herr Hammarberg.

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.