

## Nr 20

### *Utlåtande i anledning av väckt motion angående förbättring av rättsskyddet för bostadsrättshavare.*

Tredje lagutskottet har behandlat en inom riksdagens andra kammare väckt och till lagutskott hänvisad motion, nr 735 av herrar *Gustafsson* i *Borås* och *Jönsson* i *Ingemarsgården*.

I motionen hemställes »att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte begära en utredning angående bostadsrätternas rättsliga ställning och funktion särskilt med utgångspunkt från de samhällsförändringar som inträffat sedan lagens tillkomst 1930 och innefattande särskilt

- a) bostadsrättshavarnas rättsliga ställning och behovet av ökat skydd
- b) huruvida lagens målsättning skall vara att bevara bostadsrättshavarens innehav på hyresmarknaden eller att endast som f. n. kan vara fallet tillgodoses dem med en mer begränsad rätt».

För motionens innehåll redogöres nedan.

### Gällande rätt

De grundläggande bestämmelserna om bostadsrätt återfinnes i lagen den 25 april 1930 om bostadsrättsföreningar (bostadsrättslagen). Lagen äger enligt 1 § tillämpning på 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 och föreningen benämnes bostadsrättsförening. Bostadsrättslagen har till syfte att lämna regler för de särskilda rättsförhållanden som framträder i en bostadsrättsförening. Övriga rättsförhållanden regleras i lagen den 1 juni 1951 om ekonomiska föreningar (allmänna föreningslagen). I enlighet härmed föreskrives i 2 § *bostadsrättslagen* att i fråga om bostadsrättsförening skall vad om ekonomiska föreningar i lag stadgas lända till efterrättelse, såvitt det ej strider mot vad i bostadsrättslagen förordnas. Bestämmelser i allmänna föreningslagen, som hänför sig till vad i den lagen stadgas, skall enligt samma lagrum tillämpas så som hänförde den sig jämväl till vad som föreskrives i bostadsrättslagen.

Till följd av hänvisningen i 2 § bostadsrättslagen gäller beträffande bostadsrättsförening vad i allmänna föreningslagen föreskrives om bl. a. re-

gistrering, stadgar och styrelse såsom förutsättning för registrering samt med vissa undantag om stadgarnas innehåll. Undantagen avser i dessa delar främst frågor om insatser och övriga föreningsavgifter, i vilket hänseende bestämmelser meddelas i 4 § bostadsrättslagen.

I 6 § *allmänna föreningslagen* meddelas under tio punkter föreskrifter om vad en förenings stadgar skall angiva. Enligt lagrummets fjärde punkt skall stadgarna sålunda innehålla föreskrift om den insats med vilken varje medlem skall delta i föreningen, huru insatserna skall göras samt huruvida medlem må delta i föreningen med högre belopp än enkel insats. Vidare skall enligt femte punkten, där regelbunden eller på särskilt beslut om uttaxering beroende avgifter till föreningen skall förekomma, anges avgifternas belopp eller de högsta belopp vartill de må bestämmas. Enligt 4 § *bostadsrättslagen* skall i stället för dessa bestämmelser gälla att stadgarna skall ange

1. där avgift för inträde i föreningen skall förekomma, det belopp, vartill avgiften för varje medlem må bestämmas;

2. huru grundavgift för bostadsrätt skall beräknas;

3. huruvida ersättning för rätten att teckna bostadsrätt må utgå;

4. de grunder, enligt vilka årsavgifter för bostadsrätt skall utgå till bestridande av löpande utgifter, såsom räntor och amorteringar å lån, skatter, försäkringspremier, kostnader för fastighetens förvaltning, underhåll och uppvärmning samt för vatten, elektrisk kraft, renhållning med mera, så ock för avsättning till reparationsfond och reservfonden;

5. den utsträckning, vari bostadsrättshavare må avfordras särskilt tillskott till täckande av opåräknade utgifter, ävensom den tid, inom vilken tillskottet tidigast må avfordras honom; samt

6. där andra avgifter till föreningen skall förekomma, vare sig regelbundna eller på särskilt beslut om uttaxering beroende, de årliga belopp, vartill avgifterna sammanlagt för varje medlem högst må bestämmas.

Inträdesavgift får enligt 5 § *bostadsrättslagen* ej sättas högre än 100 kr. för varje medlem. Grundavgift och särskilda tillskott skall beräknas efter lägenhets andelsvärde. I 4 § under 6 omförmälda avgifter får ej sättas till högre belopp än tillhoppa 100 kr. för år och medlem. Där ej annorlunda bestämts i stadgarna ankommer enligt 6 § på styrelsen att till beloppen fastställa grundavgift och årsavgifter samt ersättning för teckningsrätt.

Beträffande medlemskap gäller enligt 11 § *allmänna föreningslagen* att ekonomisk förening icke må vägra någon inträde som medlem, såframt ej vissa särskilda skäl därtill föreligger. Ansökan om inträde prövas av styrelsen, där ej annorlunda bestämts i stadgarna. Enligt 14 § *samma lag* äger medlem uppsäga sig till utträde ur föreningen och kan medlem på grund som må vara bestämd i stadgarna uteslutas ur föreningen. *Bostadsrättslagen* innehåller vissa avvikelser från vad sålunda föreskrivits. Styrelsens befogenhet att pröva fråga om medlems antagande får ej inskränkas, i den

mån annat ej följer av särskilda bestämmelser i lagen (7 §). Vidare får medlem ej uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt (8 §).

Bland de stadganden i bostadsrättslagen som reglerar de särskilda rättsförhållandena inom bostadsrättsförening återfinnes bestämmelserna i 11—16 §§ om ekonomisk plan för bostadsrättsförenings verksamhet och i 17—22 §§ om upplåtelse av bostadsrätt.

Bestämmelserna om ekonomisk plan tjänar det dubbla syftet att förhindra uppkomsten av ekonomiskt osunda bostadsrättsföreningar och att förebygga att bostadsrättshavare avkräves opåräknade avgifter som överstiger deras ekonomiska förmåga. Innan bostadsrätt får upplåtas, skall sålunda en ekonomisk plan för föreningens verksamhet ha upprättats av styrelsen och mottagits av KB (11 §). Den ekonomiska planen skall hänföra sig till föreningens samtliga hus och innehålla upplysning i alla de avseenden, vilka är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen skall lämnas uppgift om de ekonomiska förpliktelser, som kan komma att åligga envar bostadsrättshavare. Vidare skall i planen anges lägenhetens andelsvärde, d. v. s. det belopp, vartill lägenhetens värde uppskattas i förhållande till värdet å alla lägenheterna (12 §). Ny plan skall upprättas och inges till KB, om vissa i 13 § angivna förändringar inträtt i avseende å förhållanden, varom planen bör innehålla uppgift. Innan så skett, får bostadsrätt ej vidare upplåtas.

I fråga om upplåtelse av bostadsrätt gäller bl. a. att sådan upplåtelse endast får ske åt medlem i föreningen och endast genom teckning å en av styrelsen utfärdad teckningslista som skall ange de förhållanden, under vilka teckning blir bindande, tiden för tillträde av lägenhet samt den ordning, vari grundavgift liksom ersättning för teckningsrätt, där sådan skall förekomma, skall erläggas (17 §). Upplåtelse under bostadsrätt, som skett i strid med bestämmelserna i 11 eller 17 §, är ogiltig (22 §).

I 23—30 §§ bostadsrättslagen upptages bestämmelser angående rättsförhållanden som uppkommer i samband med övergång av bostadsrätt. Med övergång av bostadsrätt förstås dels överlåtelse, dels familjerättsliga fång av sådan rätt. Har bostadsrätt efter överlåtelse eller annorledes övergått till ny innehavare, får denne ej utöva bostadsrätten, med mindre han är eller antages till medlem i föreningen (23 §). Den, till vilken bostadsrätt övergått på grund av giftorätt eller arv, får ej vägras inträde i föreningen, såvida hinder icke möter på grund av bestämmelse i stadgarna, att medlem skall tillhöra viss sammanslutning eller inneha anställning i visst företag eller uppfylla annat villkor av liknande beskaffenhet. Detsamma gäller, om bostadsrätt på grund av testamente övergått till testators make, skyldeman inom arvslederna, adoptivbarn eller adoptant. Har den rätt till inträde, som här avses, inskränkts i stadgarna, skall det lända till efterrättelse utom i vad angår make samt hemmavarande barn och adoptivbarn (24 §). Har bostads-

rätt överlåtits till någon, som ej är medlem, eller övergått till någon, vilken ej enligt bestämmelserna i 24 § är berättigad till medlemskap, får inträde i föreningen icke vägras honom, såvida han uppfyller de villkor för medlemskap, som stadgarna må föreskriva, och han skäligen bör tagas för god såsom medlem (25 §). I 26 § lämnas vissa bestämmelser rörande den rät som tillkommer dödsbo efter bostadsrättshavare. Vidare föreskrives i 27 § följande. Har den, som efter överlåtelse förvärvat bostadsrätt, icke antagits som medlem, är överlåtelsen utan verkan. Detta gäller ej, där förvärvet skett å exekutiv auktion, men föreningen är då berättigad och skyldig att lösa bostadsrätten till dess verkliga värde. Kan överenskommelse ej träffas om lösens belopp, skall detta bestämmas av skiljemän. Part, som ej åtnöjes med skiljemännens beslut, äger att inom viss tid draga tvisten under domstols prövning. Enligt 29 § första stycket kan i stadgarna göras förbehåll, att vid övergång av bostadsrätt föreningen eller medlemmarna skall vara berättigade att lösa bostadsrätten. Stadgarna skall i så fall ange, i vilken ordning lösningsrätten må tillkomma föreningen eller dess särskilda medlemmar samt inom vilka tider lösningsrätten skall göras gällande hos den nye bostadsrättshavaren och lösen erläggas till denne. Skall bostadsrätt lösas men kan överenskommelse ej träffas om lösens belopp, skall beloppet enligt 29 § andra stycket motsvara bostadsrättens verkliga värde och bestämmas på samma sätt som vid tvist enligt 27 §, såframt ej annorlunda bestämts i stadgarna.

Bestämmelserna i 35—55 §§ bostadsrättslagen om bostadsrättshavares rättigheter och skyldigheter behandlar huvudsakligen de rättsförhållanden som är anknutna till den i bostadsrätten ingående nyttjanderätten. Reglerna ansluter sig härutinnan till motsvarande bestämmelser i hyreslagen.

Bostadsrättshavare äger sålunda i vissa fall efter uppsägning frånträda bostadsrätten. Så får till en början ske, om lägenhet, då den första gången skall tagas i bruk, är förenad med allvarligare brister av i 35 § angivet slag, och de i lagrummet i övrigt angivna förutsättningarna för uppsägning föreligger. Enahanda rätt tillkommer bostadsrättshavaren enligt 36 §, om tillträde till lägenheten ej lämnats honom i rätt tid, då den första gången skall tagas i bruk, och han därigenom vållats väsentlig olägenhet. Åsidosätter föreningen den underhållsskyldighet, som åligger föreningen, och uppstår därigenom eller eljest genom föreningens vållande för bostadsrättshavaren hinder eller men i hans nyttjanderätt, skall enligt 37 § vad i 35 § stadgas äga motsvarande tillämpning. Slutligen äger enligt 38 § bostadsrättshavaren efter uppsägning frånträda bostadsrätten, om det med frångående av den ekonomiska planen beslutits åtgärd, som medför väsentlig ökning av de för bostadsrätt utgående avgifterna, förutsatt att han ej biträtt beslutet eller kan anses ha godkänt detsamma. Har uppsägning skett i nu angivna fall, är föreningen jämlikt 40 § skyldig att lösa bostadsrätten. Lagrummet innehåller inga bestämmelser om bostadsrätts värdering vid lösen enligt 40 §

men det har ansetts att löseskillingen även här skall motsvara bostadsrättens verkliga värde (jämför Siljeström och Svennegård, »Lagen om bostadsrättsföreningar» fjärde uppl. s. 63 och tredje lagutskottets utlåtande nr 19/1961 s. 2).

Under vissa i 47 § angivna förutsättningar kan vidare nyttjanderätten till lägenhet, som innehas under bostadsrätt, förverkas och föreningen vara berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning. Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall, som avses i 47 §, skall, där annat ej överenskommes mellan föreningen och bostadsrättshavaren, bostadsrätten så fort ske kan försäljas på offentlig auktion genom föreningens försorg. Av vad som influtit genom försäljningen äger föreningen uppbära så mycket som erfordras för täckande av föreningens fordran hos bostadsrättshavaren, medan återstoden skall tillfalla denne (53 §).

Bostadsrättens obegränsade varaktighet har avseende endast på förhållandet mellan föreningen och bostadsrättshavaren; rättigheten upphör i och med föreningens upplösning eller husets försäljning. Bestämmelser bl. a. om bostadsrättens värde vid husets försäljning lämnas i 55 § bostadsrättslagen medan de ekonomiska förhållandena mellan föreningen och bostadsrättshavaren vid föreningens upplösning regleras av föreskrifter i allmänna föreningslagen och i 62 § bostadsrättslagen. I 55 § stadgas sålunda att om bostadsrätt upphör till följd därav att föreningen avhänder sig det hus, vari lägenheten finnes, eller att huset säljes å exekutiv auktion, föreningen är skyldig att till bostadsrättshavaren utge ersättning för bostadsrättens verkliga värde med belopp, som vid tvist bestämmes på sätt i 27 § föreskrives. Träder föreningen i likvidation inom viss tid efter det frågan om föreningens ersättningsskyldighet blivit slutligen avgjord, eller meddelas inom samma tid beslut om föreningens försättning i konkurs, skall bostadsrättshavarens rätt till ersättning för bostadsrätten bedömas efter föreskrifterna om skifte av föreningens tillgångar.

Bestämmelser om likvidation och upplösning av ekonomisk förening återfinnes i 70—95 §§ *allmänna föreningslagen*. Bl. a. gäller enligt 88 § att sedan föreskriven kallelse å okända borgenärer utfärdats och inställeledagen är förbi samt all veterlig gäld betalats, föreningens tillgångar skall skiftas på sätt i lagrummet närmare angives. Till komplettering härav föreskrives i 62 § *bostadsrättslagen*, att vid bostadsrättsföreningens likvidation föreningens behållna tillgångar skall skiftas mellan medlemmarna, där ej stadgarna bestämmer att tillgångarna skall överlämnas till annan. Vid skifte skall de, som vid föreningens trädande i likvidation var medlemmar, återbekomma envar sin inträdesavgift eller, om tillgångarna inte förslår därtill, vad på samma avgift belöper. Uppstår överskott, skall det fördelas på bostadsrättshavarna efter lägenheternas andelsvärden, där ej annan grund finnes bestämd i stadgarna. Anmärkas må att enligt 6 § *punkt 10 allmänna för-*

eningslagen stadgarna alltid skall ange huru vid föreningens upplösning skall förfaras med föreningens behållna tillgångar.

Genom lagen den 19 juni 1942 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 om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m. (bostadsrättskontrollagen) reglering av lägenhetsförvärv, som grundats på bostadsrätt och andra former av bostadskooperation. Båda lagarna är provisoriska och har senast förlängts att gälla till och med den 31 december 1965.

Bostadsrättskontrollagen, som således äger tillämpning å ort, där hyresregleringslagen är gällande, innehåller i 2—4 §§ bestämmelser om kontroll av upplåtelse av bostadsrätt. Bl. a. skall enligt 2 § ekonomisk plan, som avses i 11 § bostadsrättslagen, godkännas av hyresnämnden, innan den må mottagas av länsstyrelsen.

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 underställda 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.

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 un-

der 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. Nämnda 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.

Bestämmelserna i tertiärlånekungörelsen har sedermera ersatts av föreskrifter i kungörelsen den 5 oktober 1962 (nr 537) om bostadslån (bostads-lånekungörelsen).

### Motionen

I motionen behandlas vissa frågor rörande rättsförhållandet mellan bostadsrättshavare och bostadsrättsförening med avseende främst å bostadsrättens värdering i olika situationer. Härvid utgör enligt motionärerna lägenhetens i den ekonomiska planen angivna andelsvärde bostadsrättens »ingångsvärde». Motionärerna erinrar om att vid sådan övergång av bostadsrätt till föreningen som avses i 27 § bostadsrättslagen föreningen skall lösa bostadsrätten till dess verkliga värde, samt att bostadsrättshavaren kan tillgodoräkna sig samma värde jämväl vid sådan övergång av bostadsrätt som avses i 53 § bostadsrättslagen eller då bostadsrätt upphört enligt 55 § samma lag. I fall, då bostadsrättsinnehavaren exempelvis vid flyttning eller villaköp vill överlåta sin bostadsrätt, kan emellertid enligt vad i motionen anföres denna komma att åsättas ett lägre värde än det verkliga. Motionärerna anser hinder formellt ej föreligga mot att i stadgarna för sådant fall intagits föreskrift att bostadsrätten utan ersättning skall övergå till föreningen. Stadgarna kan likaså föreskriva undantag från huvudregeln att lösen- eller ersättningsbeloppet skall motsvara bostadsrättens verkliga värde vid lösen enligt 27 § bostadsrättslagen respektive vid bostadsrätts upphörande enligt 55 § samma lag. Motionärerna anför vidare.

De praktiska konsekvenserna av detta kan bli mycket vittgående. Den som av praktiska skäl måste flytta till annan plats kan utan hinder av bostadsrättslagens bestämmelser försättas i det läget, att han får avstå sitt bostadsrättsinnehav till dess *nominella* värde, medan han själv får ta förlusten av att på sin nya boningsort skaffa en bostad till betydligt dyrare pris räknat efter dagens *penningsvärde*. Mest pregnant framstår detta prekära läge för en bostadsrättshavare, om en föreningsfastighet, som alltjämt har ett

högt bruksvärde, försäljes eller exproprieras — — —. I den mån som föreningen härvid anses representera även bostadsrättshavarnas intresse som lägenhetshavare och får uppbära hela likviden, kommer bostadsrättshavaren att nödgas överta en ny anvisad lägenhet till dagspris men bli utlöst efter det *nominella* värdet av sin insats, som hade det varit en fordran. Skillnaden mellan realvärde och nominellt värde skulle nämligen vid likvidationen enligt stadgarna kunna tillfalla moderorganisationen. Den här berörda problemställningen vinner givetvis i aktualitet med stigande ålder hos bostadsrättsbebyggelsen. Det är också troligt, att föreningsstadgarnas konsekvenser på dessa punkter inte tett sig särskilt aktuella för tidigt anslutna bostadsrättshavare, men de kommer givetvis förr eller senare att få betydelse. För dagens nytillträdande bostadsrättshavare är ju situationen den, att någon frihet ej bjuds på marknaden. Även den som känner betänksamhet inför föreningsstadgarnas innehåll eller, vid det konstituerande föreningssammanträdet, förslaget till stadgar, har ju i dagens läge på bostadsmarknaden inte anant val än att acceptera vad som erbjuds.

Mot bakgrund av det sagda ifrågasätter motionärerna om lagstiftningen för närvarande uppfyller de sociala trygghetskrav som bör kunna ställas på densamma. Avslutningsvis anföres följande.

En översyn av bostadsrättslagens innehåll med hänsyn till tidens ändrade förhållanden synes därför av flera skäl starkt påkallad. En frågeställning som därvid också bör tas upp synes vara själva den bärande principen för bostadsrätts konstruktion. Bör bostadsrätten som en nyttjanderätt för obegränsad tid utformas så, att bostadsrättshavarens ställning på hyresmarknaden såvitt möjligt bevaras för obegränsad tid framåt eller skall målsättningen vara, att hans bostadsrätt endast utgör ett kapitaltillskott med ett i tiden alltmer begränsat värde? I det senare fallet begränsas tydligen också bostadsrätts varaktighet till fastighetens livslängd. I det förra fallet åter skulle målsättningen vara, att genom fondavsättningar inom föreningarna till förnyelsefonder bevara möjligheterna att genom reinvestering i ny fastighet bevara de förutvarande delägarna-bostadsrättshavarnas bostadsinnehav på marknaden. Att man — beronde på vilken målsättning som här väljes — kommer till betydande olikheter i fråga om kostnadsnivå och prisrelationer mellan äldre bebyggelse och nybebyggelse förefaller uppenbart.

### Frågans tidigare behandling

Frågan om beräkning av bostadsrätts överlåtelsevärde har prövats av 1954, 1955, 1956, 1957, 1959 och 1961 års riksdagar. En utförlig redogörelse för vad därvid förekommit lämnas i utskottets utlåtande nr 19/1961. Under hänvisning till nämnda redogörelse inskränker sig utskottet till att här upptaga följande.

#### 1961 års riksdag

Utskottets 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. beröra 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 utlåtandet konstaterade utskottet att *bostadsrättskontrollagen* 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 bostadsrättsföreningsslagen — som tillkommit för att skydda bostadsrättshavarnas ekonomiska intressen — syntes ha en uppgift att fylla i fråga om tillåtligheten av ifrågavarande stadgebestämmelser. Då en översyn av vissa bestämmelser i bostadsrättsföreningsslagen 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.

Riksdagen biföll utskottets hemställan.

#### *Bostadsrättskommittén*

Enligt Kungl. Maj:ts bemyndigande den 12 januari 1962 har tillkallats särskilda sakkunniga (bostadsrättskommittén) för att verkställa översyn av bostadsrättslagstiftningen. I direktiven (se riksdagsberättelsen år 1963 s. 63 ff.) anföres bl. a. följande.

Under senare år har det blivit vanligt, att en byggnadsföretagare, som avser att uppföra ett bostadshus, för förvaltningen därav bildar en bostadsrättsförening. Föreningens styrelse, som i regel utgöres av byggnadsentreprenören jämte honom närstående, träffar därefter avtal med entreprenören om uppförande av byggnaden. Ofta tillhör den mark på vilken byggnaden skall uppföras, byggnadsföretagaren, som överlåter marken på föreningen. Först sedan entreprenadavtalet och avtal om markförvärv träffats, brukar blivande bostadsrättshavare inbjudas att teckna sig för bostadsrätt. Mot detta system med s. k. byggmästarbildade föreningar har under senare år kritik framförts från olika håll. Kritiken har främst gått ut på att systemet i alltför hög grad utestänger de blivande bostadsrättshavarna från det medinflytande i byggnadsföretaget, som rätteligen bör tillkomma dem, och att det i vissa fall trots gällande regler om offentlig kontroll åsamkar dem direkta ekonomiska förluster.

Med anledning av den sålunda framförda kritiken framlade bostadsstyrelsen år 1960 i framställning till Kungl. Maj:t förslag om ändring av lånevillkoren för ifrågasvarande föreningar. Vid remissbehandlingen av förslaget framhölls från flera håll, att spörsmålet om tillsyn och kontroll av bostadsrättsföreningar bör få sin lösning genom ändringar av gällande lagstiftning på området. Med anledning härav uttalade chefen för socialdepartementet i 1961 års statsverkspropositionen (bilaga 27 p. 3), att frågan om en översyn av bostadsrättslagstiftningen torde få övervägas inom justitiedepartementet. Vid behandlingen av statsverkspropositionen uttalade statsutskottet i denna fråga (utlåtande nr 53), att en översyn av bostadsrättslagstiftningen är angelägen mot bakgrund av de risker för missbruk som föreligger. Den omständigheten, att en byggnadsföretagare under tiden, till dess bostadsrättshavarna övertager föreningen, kan sluta avtal om entreprenad med en styrelse, vars ledamöter står i beroendeställning till honom, framstår enligt utskottet under nuvarande förhållanden såsom otillfredsställande. Utskottet hemställde, att riksdagen måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t giva till känna vad utskottet anfört. Denna hemställan bifölls av riksdagen (skrivelse nr 175).

Kungl. Maj:t har därefter den 30 juni 1961 meddelat bl. a. följande särskilda bestämmelser i fråga om tertiärlån till bostadsrättsföreningar att tillämpas från och med den 1 januari 1962. Lån får icke beviljas, med mindre tillfredsställande säkerhet föreligger, att det planerade byggnadsföretaget kommer att färdigställas på sådana ekonomiska villkor, som det lånebeviljande organet kan godtaga, samt betryggande garantier lämnas att för bostadsrätt erlagda förskottsavgifter ej kommer att gå förlorade. Såsom försättning för att de för kooperativa bostadsföretag gällande förmånligare lånevillkoren skall tillämpas föreskrives, att från och med föreningens bildande mer än halva antalet styrelseledamöter är fristående i förhållande till egentliga byggnadsföretagarintressen samt att den mark, varå byggnadsföretaget skall utföras, icke förvärvats under förbehåll om rätt för överlåtare att utföra byggnadsföretaget. Dyligt förbehåll utgör dock ej hinder för lån på de förmånligare villkoren, om produktionskostnaden för byggnadsföretaget kan godkännas av det lånebeviljande organet.

Sedan bostadsrättslagen tillkom år 1930, har en betydande expansion skett på bostadsrättsföreningsområdet, vilket visat sig i en fortgående kraftig ökning av antalet bostadsrättsföreningar bildade såväl inom vissa stora bostadskooperativa organisationer som på initiativ av enskilda byggnadsföretagare. Denna utveckling har aktualiserat frågan, huruvida bostadsrätts-

lagens bestämmelser numera utgör en ändamålsenlig reglering av bostadsrättsföreningarnas bildande och verksamhet.

Vad som förekom i frågan vid 1961 års riksdag ger också anledning ifrågasätta, om gällande bestämmelser i bostadsrättslagen i erforderlig grad tryggar bostadsrättshavarnas intressen. Svårigheten för de bostadssökande att överblicka och bedöma de rättsliga och ekonomiska konsekvenserna av föreningstillhörigheten har under senare tid blivit allt större. Detta medför, att behovet av offentlig kontroll över bostadsrättsföreningarnas bildande och verksamhet ökats.

Även bestämmelserna i bostadsrättskontrollagen tillgodoser visserligen bostadsrättshavarnas civilrättsliga intressen. Hyresregleringen och den därtill knutna kontrollen över upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt avvecklas emellertid successivt. Efter hand kommer därför exempelvis bestämmelser om materiell prövning från det allmännas sida av den ekonomiska planen för bostadsrättsföreningarnas verksamhet i stor utsträckning att saknas.

Jämväl de bestämmelser, som reglerar den statliga långivningen till bostadsrättsföreningarna, är avsedda att tillvarataga de enskilda bostadsrättshavarnas intressen. I princip har emellertid de regler, som skall trygga bostadsrättshavarnas rättsliga och ekonomiska intressen i föreningen, sin plats i den permanenta lagstiftningen om bostadsrättsföreningar. Det bör därför övervägas i vad mån det angivna syftet kan tillgodoses genom ändringar i denna lagstiftning. Även i andra avseenden torde bostadsrättslagen böra överses.

En utredning angående bostadsrättslagen bör därför nu igångsättas. Med hänsyn till de stora förändringar, som efter lagens tillkomst skett på det område lagen reglerar, synes en allmän översyn böra ske. Därvid bör eftersträvas en modernisering av lagbestämmelserna och en anpassning därav till de nuvarande förhållandena. Uppmärksamhet bör ägnas åt frågan, hur erforderlig trygghet skall skapas för bostadsrättshavarna och hur dessas förhållande inbördes och till föreningen lämpligen bör regleras. Vid utredningen bör också övervägas i vilken utsträckning kontroll från det allmännas sida är erforderlig beträffande särskilt bostadsrättsföreningarnas tillkomst och hur kontrollen över huvud lämpligen bör anordnas. Ifrågavarande rättsregler bör vidare förebygga uppkomsten av ekonomiskt osunda bostadsrättsföreningar och möjliggöra en rationell bostadskooperativ verksamhet. Med utgångspunkt från vad jag sålunda anfört bör utredningen i övrigt bedrivas förutsättningslöst.

Utredningsarbetet beräknas enligt uppgift i årets riksdagsberättelse pågå under hela år 1964.

### *1962 års riksdag*

I motioner vid 1962 års riksdag framlades ånyo förslag om avveckling av regleringen beträffande bostadsrättslägenheter. Tredje lagutskottet anförde i utlåtande nr 13/1962 efter en redogörelse för riksdagens tidigare ställningstaganden i ämnet att skälen för att ej ge bostadsrättshavare en förmaningsställning i fråga om rätt att uttaga övervärde på grund av bostadsbrist alltjämt enligt utskottets mening förelåg. Utskottet fortsatte.

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.

Utskottet hemställde att motionerna jämte utlåtandet måtte överlämnas till den för översyn av bostadsrättslagstiftningen tillkallade utredningen.

Riksdagen biföll utskottets hemställan.

### Utskottet

I motionen hemställas om utredning för översyn av bostadsrättslagen i vissa av motionärerna angivna hänseenden.

På sätt närmare framgår av den föregående redogörelsen har åt bostadsrättskommittén uppdragits att verkställa en förutsättningslös översyn av bostadsrättslagstiftningen. Vad motionärerna yrkat har enligt utskottets mening redan tillgodosetts genom kommitténs direktiv. Utskottet, som anmärker att vissa av motionärerna berörda spörsmål kommer att prövas av riksdagen i samband med behandlingen av motionen II: 736, finner därför att förevarande motion icke bör föranleda någon riksdagens åtgärd.

På grund av vad sålunda anförts får utskottet hemställa,

att förevarande motion, II: 735, icke måtte föranleda någon riksdagens åtgärd.

Stockholm den 2 april 1964

På tredje lagutskottets vägnar:

ERIK ALEXANDERSON

---

*Vid detta ärendes behandling har närvarit:*

Från första kammaren: herrar Alexanderson, Lindahl, Göran Karlsson\*, Ebbe Ohlsson\*, Svante Kristiansson\*, Jonasson, Åkesson och Erik Jansson;

från andra kammaren: herrar Johansson i Torp\*, Nyberg, Svenning, Mattsson, Tobé\*, Bengtson i Solna, fru Ekroth och herr Hammarberg.

\* Ej närvarande vid utlåtandets justering.

---

### Reservation

av herrar *Akesson, Nyberg, Tobé och Bengtson* i Solna, vilka ansett

a) att det avsnitt av utskottets yttrande, som börjar med »Vad motionärerna yrkat» och slutar med »någon riksdagens åtgärd», bort ha följande lydelse:

»Vad motionärerna yrkat har enligt utskottets mening i huvudsak tillgodosetts genom kommitténs direktiv. Då motionen emellertid innehåller uppslag som kan förtjäna beaktande, finner utskottet att motionen bör överlämnas till kommittén för att uppmärksammas under dess fortsatta arbete. Utskottet anmärker att vissa av motionärerna berörda spörsmål kommer att prövas av riksdagen i samband med behandlingen av motionen II: 736.»

b) att utskottet bort hemställa,

»att förevarande motion, II: 735, icke måtte föranleda annan riksdagens åtgärd än att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställer, att motionen jämte detta utlåtande överlämnas till bostadsrättskommittén.»