

## Nr 17

*Utlåtande i anledning av väckta motioner angående prissättningen på bostadsrättslägenheter.*

Tredje lagutskottet har behandlat två inom riksdagen väckta, till lagutskott hänvisade motioner, nr 593 i första kammaren av herrar *Skårman* och *Tistad* samt nr 727 i andra kammaren av herr *Larsson* i Umeå *m.fl.*

I motionerna, som är likalydande, hemställes »att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte anhålla om sådan ändring av anvisningarna till hyresnämnderna att bostadsrättsföreningar bildade före 1942 åsättes mera realistiska värden».

För motionernas innehåll redogöres nedan.

**Gällande rätt**

De grundläggande bestämmelserna om bostadsrätt återfinns 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. registrering, 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

<sup>1</sup> Bihang till riksdagens protokoll 1966, 9 saml. 3 avd. Nr 17

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.

Bland de stadganden i *bostadsrättslagen* som reglerar de särskilda rättsförhållandena inom bostadsrättsförening återfinnes bl.a. bestämmelserna i 11—16 §§ om ekonomisk plan för bostadsrättsförenings verksamhet.

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 förhål-

lande 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.

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 anges 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 bostadsrättsför-

ening 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. Nämnade 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).

### Offentliga utredningar

A. 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.) uttalades på anförda skäl att en utredning om bostadsrättslagen borde igångsättas. Avslutningsvis anfördes följande.

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 förhållanden inbördes och till föreningen lämpligen bör regleras. Vid utredningen bör också övervägas i vilken utsträckning kontroll från det allmänna 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 1966.

B. Kungl. Maj:t bemyndigade den 26 april 1963 sakkunniga, vilka sedermera antagit benämningen *hyreslagstiftningssakkunniga*, för att utreda frågan om förenkling av hyreskontrollen och utformning av besittningsskyddet för hyresgäst i den allmänna hyreslagstiftningen. Enligt direktiven för utredningen bör samråd ske med bl. a. bostadsrättskommittén. Såsom

framgår av årets riksdagsberättelse beräknas de sakkunniga slutföra sitt arbete under år 1966.

### Frågans tidigare behandling

Frågan om beräkning av bostadsrätts överlåtelsevärde har bl. a. 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.

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 taxeringsvärdet. 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. Beträffande olika sätt att beräkna fastighetens värde anföres följande.

Vid all fastighetsvärdering utgår man ju från den beräknade avkastningen (hyresvärdet) och erhåller genom kapitalisering därav ett avkastningsvärde. Räkнемässigt kan man därvid gå tillväga på olika sätt. a) Antingen utgår man från den årliga bruttoavkastningen och kapitaliserar denna efter ett s. k. bruttoförrentningstal, t. ex. 8 procent; man får då ett

avkastningsvärde, vilket, minskat med skulderna, ger nettovärdet. b) Eller också minskas bruttoavkastningen först med omkostnaderna (varmed här avses alla andra utgifter än räntor och amorteringar), varefter resten kapitaliseras efter ett s. k. nettoförräntningstal, t. ex. 5 procent; resultatet bör bli samma avkastningsvärde, vilket, minus skulderna, ger nettovärdet. c) Slutligen kan man även minska bruttoavkastningen med både omkostnader och räntor (dock ej amorteringar) och därigenom få fram nettoavkastningen på ägarens eget i fastigheten insatta kapital, varefter detta belopp kapitaliseras efter en procentsats, så beräknad, att den täcker dels ränta på det egna kapitalet, dels värdeminskningen på fastigheten i dess helhet, dels marginal för oförutsedda risker.

I handboken 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.

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 ifrågavarande 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 bortscende 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, lägenhetsinnehavaren möjligen åliggande särskild reparations skyldighet 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 värde 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 erlagga 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.

### 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 överlåtare rätt att uttaga den i denna lag medgivna ersättningen och som med-

gav 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 tas 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 bostadsrättshavarnas 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.

Riksdagen biföll utskottets hemställan.

### 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 bl. a. följande.

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 funnes »anledning att med avseende å rätten att i ett läge med påtaglig bo-



stadsbrist 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 utlåtanden 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.

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

Riksdagen biföll utskottets hemställan.

### *1964 års riksdag*

I en motion hemställdes om utredning för översyn av bostadsrättslagen i vissa av motionärerna angivna hänseenden. Tredje lagutskottet erinrade i sitt av riksdagen godkända utlåtande nr 20 att åt bostadsrättskommittén uppdragits att verkställa en förutsättningslös översyn av bostadsrättslagstiftningen. Vad motionärerna yrkade hade enligt utskottets mening redan tillgodosetts genom kommitténs direktiv. Motionen föranledde därför inte någon riksdagens åtgärd.

### **Motionernas innehåll**

Motionärerna erinrar om att enligt bostadsrättskontrollagen skall den som säljer en insatslägenhet inom 14 dagar efter försäljningen göra anmälan härom till hyresnämnden med angivande av försäljningsvillkoren. Detta gäller inte bara andelar i s. k. bostadsrättsföreningar bildade efter 1942 utan även för andelar i s. k. privata bostadsrättsföreningar, som bildats före 1942, trots att i deras stadgar i allmänhet är intaget, att föreningens styrelse kan åta sig försäljningen och att den skall ske till högstbjudande. Dessa för-

eningar har i motsats till bostadsrättsföreningarna icke åtnjutit några räntesubventionerade lån.

Motionärerna framhåller att hyresnämnd först fastställer grundhyra för lägenheten, om detta icke gjorts tidigare i samband med uthyrning i andra hand. Till grundhyran lägges de generella tilläggen. Avgifter till föreningen samt skäligt belopp för inre underhåll, som i allmänhet ej ingår i föreningsavgiften, avdrages. Återstoden utgör räntan på lägenhetens kapitalvärde, d. v. s. tillåtet försäljningspris. Detta framräknas i regel genom att räntan diskonteras över oändlig tid efter 8 %. Förfarings sättet innebär enligt motionärerna att man räknar med 8 % på ett i praktiken värdebeständigt placerat kapital. För en sådan placering är en ränta av 8 % orimligt hög. Då man här bör räkna med en realränta, borde den ej sättas högre än 3 %. En sådan beräkning skulle medföra ett mera realistiskt pris för lägenheterna. Motionärerna fortsätter:

Hyresnämnderna ger ingen annan motivering för sina beräkningar än att de följer ett exempel i en 20 år gammal handbok för hyresnämnder. I förväg lämnas inget besked om tillåtet pris, och om detta visar sig underskrida köpesumman, kan köpet visserligen återgå, men fullföljes ej köpet blir resultatet i många fall att lägenheten får stå outnyttjad. Som ett typfall för prissättningen kan nämnas gjord värdering i en av våra större städer. En lägenhet om 75 m<sup>2</sup> i synnerligen gott skick och med ett central läge drar på sig en årsavgift till föreningen på 1 500 kr., vartill kommer ca 300 kr. årligt underhåll. Ett flertal köpare hade anmält sig med bud på 25 000 kr. för lägenheten. Om man räknar med denna köpesumma och en så hög realränta som 5 %, blir hyran per m<sup>2</sup> 40,70 kr.

Enligt hyresnämndens prissättning blir priset endast ca 10 000 kr., och är det då rätt naturligt att ägaren ej avhänder sig lägenheten.

Under de 23 år som hyresregleringslagen funnits, kan man befara att åtskilliga lägenheter står outnyttjade beroende på att ägaren finner det oförmånligt att sälja lägenheten. Det gäller framför allt många dödsbon som ej reglerar sina lägenhetsinnehav på grund av det låga pris de åsättes. Då man med fog kan befara att många lägenheter står outnyttjade på grund av en alltför låg prissättning, vore det önskvärt att få en översyn av bestämmelserna för att få fram mera realistiska prissättningar för dessa lägenheter och därigenom få ut dem till hyresmarknaden.

### Utskottet

Bostadsrättshavares överlåtelse av bostadsrätt mot vederlag är enligt bostadsrättskontrollagen å ort där hyresregleringslagen gäller i allmänhet ej gällande med mindre den godkännes av hyresnämnden. Denna får inte godkänna överlåtelsen om ersättning 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. Syftet med stadgandet är framför allt att en bostadsrättshavare inte skall kunna

utnyttja bostadsbristen till att ta ut ett överpris som inte kunnat erhållas under normala förhållanden på hyresmarknaden.

Vid beräkning av värdet av en viss bostadsrättshavares andel kommer värderingen av fastigheten att spela den ojämförligt största rollen. Denna blir därför av utslagsgivande betydelse för prövningen av överlåtelsen. Vid värderingen skall såsom framgår av den tidigare redogörelsen det verkliga värdet och icke det bokförda värdet ligga till grund. Som bevis om det verkliga värdet kan i första hand senast fastställda taxeringsvärde godtagas. Om det emellertid visas att det verkliga värdet är ett annat än taxeringsvärdet, skall det verkliga värdet tjäna som utgångspunkt. För att komma detta värde så nära som möjligt är det naturligtvis möjligt att i sådant syfte förebringa en formlig värdering av fastigheten. Detta kan emellertid vara ett dyrbart förfaringssätt. I stället kan, såsom ofta sker på fastighetsmarknaden, värdet bestämmas med ledning av en räntabilitetskalkyl, grundad på de hyror som skulle kunna påräknas vid uthyrning.

Mot de sålunda angivna värderingsprinciperna riktas i förevarande motioner ingen kritik. Däremot anser motionärerna att hyresnämnderna tillämpar dessa på sådant sätt att överlåtelsevärdena blir så låga att ägaren i många fall finner det oförmånligt att sälja lägenheten, och åtskilliga lägenheter kommer därför att stå outnyttjade. Motionärerna, som erinrar om att i stadgarna för privata bostadsrättsföreningar bildade före 1942 i allmänhet är intagna bestämmelser av innebörd att föreningens styrelse kan åta sig försäljningen och att den skall ske till högstbjudande, hemställer om sådan ändring av anvisningarna till hyresnämnderna att dessa förenings lägenheter åsätts mera realistiska värden. Till stöd för yrkandet hävdar motionärerna särskilt att hyresnämnderna följer ett exempel i den redan år 1945 av hyresrådet utgivna handboken för hyresnämnderna och att man därvid räknar med en kapitaliseringsfaktor på 8 % på ett i praktiken värdebeständigt kapital. Såsom framgår av det föregående finns i denna bok till ledning för nämnderna en redogörelse för olika sätt att beräkna en fastighets värde. Sålunda sägs bl. a. att man kan utgå från den årliga bruttoavkastningen och därefter kapitalisera denna efter ett s. k. bruttoförräntningstal, t. ex. 8 procent. Man får då ett avkastningsvärde, vilket, minskat med skulderna, ger nettovärdet. Utskottet vill emellertid framhålla att denna metod, det angivna procenttalet och övriga i boken berörda beräkningssätt endast är ägnade att tjäna som exempel. Självfallet kan hyresnämnderna med utgångspunkt från det allmänna ränteläget och aktuell praxis på fastighetsmarknaden finna annan kapitaliseringsprocent vara den riktiga. Vidare kan andra tjänliga metoder komma att tillämpas. Hyresnämndernas beslut i dylika frågor kan dessutom överklagas hos hyresrådet.

På sätt framgår av den tidigare redogörelsen har åt bostadsrättskommittén uppdragits att verkställa en förutsättningslös översyn av bostads-

rättslagstiftningen. Det torde kunna förutsättas att även frågan om beräkning av överlåtelsevärdena därvid blir föremål för överväganden. Vidare utreder hyreslagstiftningssakkunniga frågor om förenkling av hyreskontrollen och utformning av besittningsskyddet för hyresgäst i den allmänna hyreslagstiftningen. I den mån denna utredning leder till att nu gällande hyresreglering avvecklas torde även bostadsrättskontrollagens fortsatta giltighet bli föremål för omprövning. De sakkunniga beräknar slutföra sitt arbete under detta år. Vid dessa förhållanden anser utskottet något uttalande från riksdagens sida i anledning av motionerna icke vara påkallat.

På grund av det anförda får utskottet hemställa,  
att förevarande motioner, I:593 och II:727, icke måtte  
föranleda någon riksdagens åtgärd.

Stockholm den 8 mars 1966

På tredje lagutskottets vägnar:

ERIK ALEXANDERSON

---

*Vid detta ärendes behandling har närvarit:*

från f ö r s t a kammaren: herrar Alexanderson, Göran Karlsson\*, Svante Kristiansson, Ebbe Ohlsson, Erik Jansson, Nils-Eric Gustafsson, Åkesson och Wirmark;

från a n d r a kammaren: herr Johansson i Torp\*, fru Torbrink, herrar Grebäck, Johansson i Öckerö, Svenning, Bengtsson i Solna, Tobé och Hammarberg.

---

\* Ej närvarande vid utlåtandets justering.