

SFS 1982: 352

Utkom från trycket
den 15 juni 1982

**Lag
om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till
bostadsrätt;**

utfärdad den 3 juni 1982.

Enligt riksdagens beslut¹ föreskrivs följande.

Inledande bestämmelser

1 § För ombildning av hyresrätt till bostadsrätt har hyresgäster enligt denna lag rätt att förvärva hyresfastigheten genom en bostadsrättsförening.

Rätten till förvärv gäller fast egendom som är taxerad som annan fastighet och som vid fastighetstaxering har betecknats som hyreshusenhet.

¹ Prop. 1981/82:169, CU 41, rskr 364.



Vad som i denna lag sägs om fast egendom skall gälla även tomträtt. Vad som sägs om lagfart skall, när det är fråga om tomträtt, i stället avse inskrivning av förvärv av tomträtt.

2 § Lagen gäller inte, om egendomen innehåller färre än fem lägenheter.

Vid beräkning av antalet lägenheter enligt denna lag räknas som lägenhet varje avskild enhet som är inrättad att varaktigt och självständigt användas som bostad eller för annat ändamål. Från garage, lager och andra lägenheter som i första hand används som förvaringsutrymmen bortses.

Intresseanmälan

3 § Om hyresgäster har intresse av att förvärva fast egendom för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt får detta anmälas till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken. Intresseanmälan skall för hyresgästernas räkning göras av en bostadsrättsförening.

Till anmälan skall fogas intyg av föreningens styrelse om antalet lägenheter i den fasta egendom som omfattas av anmälan samt om att hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna skriftligen har förklarat sig intresserade av en ombildning av hyresrätt till bostadsrätt.

4 § Fastighetsägaren och bostadsrättsföreningen skall av inskrivningsmyndigheten underrättas om att en intresseanmälan har antecknats i fastighetsboken.

5 § Sedan anteckning har skett gäller en intresseanmälan fram till den inskrivningsdag som inträffar närmast efter två år från den inskrivningsdag då anteckningen gjordes. Om hembud som avses i 6 § sker under denna tid, gäller anmälan dock alltid fram till den inskrivningsdag som inträffar närmast efter två år från den dag då hembudet skedde. Vad som nu har sagts gäller även i förhållande till ny ägare av fastigheten.

En ny intresseanmälan får antecknas tidigast på den inskrivningsdag då den tidigare giltighet upphört.

Hembud

6 § Fast egendom, som utgör en hyreshusenhet och för vilken en intresseanmälan gäller, får inte överlåtas helt eller delvis genom köp eller byte utan att den bostadsrättsförening som har gjort intresseanmälan har erbjudits att förvärva hela hyreshusenheten. Ett sådant erbjudande kallas hembud.

En överlåtelse får ske utan hembud till bostadsrättsföreningen.

1. om bostadsrättsföreningen godkänner överlåtelsen,
2. om staten förvärvar egendomen,
3. om förvärvaren är gift med överlåtaren eller om förvärvaren eller, när makar förvärvar gemensamt, någon av dem är överlåtarens avkomling,
4. om förvärvet sker genom inrop på exekutiv auktion eller offentlig auktion enligt lagen (1904: 48 s. 1) om samäganderätt.

Hembud behövs inte heller, om ett förvärv av bostadsrättsföreningen skulle vara oskäligt med hänsyn till förhållandet mellan överlåtaren och en



annan förvärvare än bostadsrättsföreningen eller villkoren för eller omständigheterna vid en sådan överlåtelse. Frågan om hembud behövs prövas av hyresnämnden på begäran av fastighetsägaren.

7 § Hembud sker hos hyresnämnden genom skriftlig anmälan av fastighetsägaren. Fastighetsägaren skall härvid ge in ett av honom undertecknat skriftligt förslag till köpeavtal som skall innehålla uppgift om köpeskillingen för den hembjudna egendomen och övriga villkor för förvärvet.

Om det för en överlåtelse behövs makes samtycke enligt 6 kap. 4 § giftermålsbalken, skall makens samtycke ges till avtalsförslaget.

8 § Förslaget till köpeavtal skall genom hyresnämndens försorg delges den bostadsrättsförening som har gjort intresseanmälan. Sedan delgivning skett får inte hembudet eller samtycket till avtalsförslaget återkallas eller förslaget ändras.

Sedan hembud skett, är fastighetsägaren skyldig att bereda föreningen tillfälle att besikta fastigheten.

Hyresnämnden skall för anteckning i fastighetsboken underrätta inskrivningsmyndigheten om hembudet och om dagen då hembudet skedde.

Antagande av hembud

9 § Bestämmelser om bostadsrättsföreningars beslut att förvärva hyresfastigheter för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt finns i 60 a § bostadsrättslagen (1971: 479).

10 § Hembudet antas genom att bostadsrättsföreningen inom tre månader från den dag då hembudet skedde skriftligen anmäler till hyresnämnden att föreningen beslutat att förvärva den hembjudna egendomen på de villkor som anges i fastighetsägarens förslag till köpeavtal. Fastighetsägaren skall av hyresnämnden underrättas om att hembudet har antagits.

Om bostadsrättsföreningen inom den tid som anges i första stycket skriftligen anmäler till hyresnämnden att föreningen är intresserad av att förvärva den hembjudna egendomen, förlängs tiden för att anta hembudet till sex månader från den dag då hembudet skedde. Fastighetsägaren skall av hyresnämnden underrättas härom.

Hembudet upphör att gälla, om det inte antas inom föreskriven tid och på föreskrivet sätt.

11 § Om hembudet har antagits, skall det anses som om fastighetsägaren och bostadsrättsföreningen har slutit ett avtal om köp av den hembjudna egendomen på de villkor som anges i förslaget till köpeavtal. I förslaget skall anses föreskrivet att köpebrev skall upprättas.

12 § Även om hembudet har upphört att gälla får överlåtelse genom köp eller byte till någon annan än den bostadsrättsförening som har gjort intresseanmälan inte ske medan föreningens intresseanmälan gäller, om köpeskillingen är lägre eller villkoren för överlåtelsen sammantagna är avsevärt ogynnsammare för fastighetsägaren än vad som angavs vid hembudet. Har fastighetsägaren sedan ett hembud upphört att gälla gjort ett nytt hembud,



enligt vilket köpeskillingen är lägre eller villkoren eljest ogynnsammare för fastighetsägaren, och upphör även detta hembud att gälla, skall första meningen tillämpas på det nya hembudet.

Första stycket skall äga motsvarande tillämpning om överlåtelsen avser andel av hyreshusenheten.

I fråga om förbudet i första stycket äger 6 § andra och tredje styckena motsvarande tillämpning. Om något undantag inte föreligger, är överlåtaren skyldig att inhämta hyresnämndens tillstånd till överlåtelsen.

Ogiltighet

13 § Överlåtelser i strid med 6 eller 12 § är ogiltiga.

Om lagfart har meddelats i strid med 20 kap. 6 § 5 eller 7 § 11 jordabalken, gäller inte första stycket.

Särskilda bestämmelser

14 § I fråga om förfarandet vid hyresnämnden i ärenden enligt denna lag finns bestämmelser i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

15 § Hyresnämndens beslut enligt denna lag överklagas hos bostadsdomstolen genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Besvärshandlingen ges in till domstolen.

16 § I ärenden enligt denna lag skall vardera parten svara för sina rättegångskostnader i bostadsdomstolen, i den mån annat inte följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1982.

På regeringens vägnar

THORBJÖRN FÄLLDIN

BIRGIT FRIGGEBO
(Justitiedepartementet)

