Lag
om ändring i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt;

SFS 1995:1465

Utkom från trycket
den 27 december 1995

utfärdad den 14 december 1995.

Enligt riksdagens beslut[1] föreskrivs att 1, 3, 6, 8, 9 och 12 §§ lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt skall ha följande lydelse.

1 §[2] För ombildning av hyresrätt till bostadsrätt har hyresgäster enligt denna lag rätt att förvärva den fasta egendomen genom en bostadsrättsförening.

Rätten till förvärv gäller fast egendom som är taxerad som hyreshusenhet eller, om egendomen hyrs ut för något annat ändamål än fritidsändamål, som småhusenhet.

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.

3 §[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.

Föreningen skall till sin anmälan foga ett intyg av föreningens styrelse om

1. hur många lägenheter som finns i den fasta egendom som anmälan omfattar,

2. att hyresgästerna i mer än hälften av de uthyrda lägenheterna skriftligen har förklarat sig intresserade av en ombildning av hyresrätt till bostadsrätt, och att dessa hyresgäster är medlemmar i bostadsrättsföreningen, och

3. att samtliga lägenheter i en småhusenhet som omfattas av anmälan hyrs för något annat ändamål än fritidsändamål.

6 §[4] Fast egendom som utgör en hyreshus- eller småhusenhet 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 hyreshus- eller småhusenheten. Ett sådant erbjudande kallas hembud. Med överlåtelse

[1] Prop. 1995/96:17, bet. 1995/96:BoU3, rskr. 1995/96:101.
[2] Senaste lydelse 1990:1394.
[3] Senaste lydelse 1992:507.
[4] Senaste lydelse 1994:811.

genom köp eller byte likställs överlåtelse genom tillskott till bolag eller förening, utdelning eller skifte från bolag eller förening samt fusion enligt 14 kap. 1 § aktiebolagslagen (1975:1385).

En överlåtelse får genomföras 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 genomförs genom inrop på exekutiv auktion eller offentlig auktion enligt lagen (1904:48 s.l) om samäganderätt,

5. om överlåtelsen avser en andel och förvärvaren redan äger en andel i egendomen och denna andel förvärvats på något annat sätt än genom gåva.

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.

8 § Hyresnämnden skall se till att förslaget till köpeavtal delges den bostadsrättsförening som har gjort intresseanmälan. Efter delgivningen får inte hembudet eller samtycket till avtalsförslaget återkallas eller förslaget ändras.

Efter hembudet är fastighetsägaren skyldig att ge föreningen tillfälle att besikta egendomen.

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

9 §[5] Bestämmelser om bostadsrättsföreningars beslut att förvärva hus för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt finns i 9 kap. 19-21 §§ bostadsrättslagen (1991:614).

12 §[6] Även om hembudet har upphört att gälla får, så länge föreningens intresseanmälan gäller, en sådan överlåtelse eller övergång som avses i 6 § första stycket inte ske till någon annan än den bostadsrättsförening som har gjort intresseanmälan, om köpeskillingen är lägre eller villkoren för överlåtelsen sammantagna är avsevärt ogynnsammare för fastighetsägaren än vad som angavs vid hembudet. En sådan överlåtelse eller övergång får inte heller ske om ett villkor som angavs vid hembudet är uppenbart oskäligt mot föreningen. Har fastighetsägaren sedan ett hembud upphört att gälla gjort ett nytt hembud, enligt vilket köpeskillingen är lägre eller villkoren på annat sätt ogynnsammare för fastighetsägaren, och upphör även detta hembud att gälla, skall första och andra meningarna tillämpas på det nya hembudet.

[5] Senaste lydelse 1992:507.

[6] Senaste lydelse 1991:616.

Första stycket gäller också om överlåtelsen avser en andel av hyreshus- eller småhusenheten.

I fråga om förbudet i första stycket skall 6 § andra och tredje stycket tillämpas. Om något undantag inte föreligger, är överlåtaren skyldig att skaffa hyresnämndens tillstånd till överlåtelsen.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1996.

På regeringens vägnar

LAILA FREIVALDS

Michaël Koch
(Justitiedepartementet)