



SFS 2002:99

Utkom från trycket
den 19 mars 2002

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

utfärdad den 7 mars 2002.

Enligt riksdagens beslut¹ föreskrivs i fråga om lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt

dels att lagens rubrik samt 1, 3–6 och 8–12 §§ skall ha följande lydelse,
dels att det i lagen skall införas en ny paragraf, 5 a §, av följande lydelse.

Lag om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt

1 §² Enligt denna lag har hyresgäster rätt att genom en förening förvärva fast egendom för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

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 eller kooperativ hyresrätt, får detta anmälas till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Intresseanmälan skall för hyresgästernas räkning göras av en bostadsrättsförening respektive en kooperativ hyresrättsförening.

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 minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna skriftligen har förklarat sig intresserade av ombildningen, och att dessa hyresgäster är medlemmar i föreningen, och

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

¹ Prop. 2001/02:62, bet. 2001/02:BoU5, rskr. 2001/02:161.

² Senaste lydelse 1995:1465.

³ Senaste lydelse 2000:245.

4 §⁴ Fastighetsägaren och den förening som har gjort intresseanmälan skall av inskrivningsmyndigheten underrättas om att en intresseanmälan har antecknats i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

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 förening som har gjort en intresseanmälan kan ta tillbaka den. Anmälan upphör att gälla den inskrivningsdag som inskrivningsmyndigheten tar bort anteckningen.

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

5 a § Till en anmälan om att ta tillbaka en intresseanmälan skall föreningen foga ett intyg om att hyresgästerna i minst hälften av de uthyrda lägenheterna vid föreningsstämma har röstat för att föreningen inte skall förvärva den fasta egendomen.

6 §⁵ 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 förening som har gjort intresseanmälan har erbjudits att förvärva hela hyreshus- eller småhusenheten. Ett sådant erbjudande kallas hembud. Med överlåtelse 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 föreningen,

1. om föreningen 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.1) om samäganderätt,
5. om överlåtelsen avser 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 föreningen skulle vara oskäligt med hänsyn till förhållandet mellan överlåtaren och en annan förvärvare än föreningen eller villkoren för eller omständigheterna vid en sådan överlåtelse. Frågan om hembud behövs prövas av hyresnämnden på begäran av fastighetsägaren.

8 §⁶ Hyresnämnden skall se till att förslaget till köpeavtal delges den förening som har gjort intresseanmälan. Efter delgivningen får inte hembudet eller samtycket till avtalsförslaget återkallas eller förslaget ändras.

⁴ Senaste lydelse 2000:245.

⁵ Senaste lydelse 1995:1465.

⁶ Senaste lydelse 2000:245.

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

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

9 §⁷ Bestämmelser om bostadsrättsföreningars beslut att förvärva hus för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt finns i 9 kap. 19–21 §§ bostadsrättslagen (1991:614).

Bestämmelser om kooperativa hyresrättsföreningars beslut att förvärva hus för ombildning av hyresrätt till kooperativ hyresrätt finns i 4 kap. 1–5 §§ lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt.

10 §⁸ Hembudet antas genom att föreningen 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. När anmälan har kommit in prövar nämnden om hembudet rätteligen har antagits.

Om föreningen 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 eller när föreningen skriftligen underrättat hyresnämnden om att den inte antar hembudet.

11 § Om hembudet har antagits, skall det anses som om fastighetsägaren och föreningen 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 §⁹ 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 förening 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.

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

⁷ Senaste lydelse 1995:1465.

⁸ Senaste lydelse 1987:245.

⁹ Senaste lydelse 1995:1465.

SFS 2002:99

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 april 2002.

På regeringens vägnar

LARS-ERIK LÖVDÉN

Sten Andersson
(Justitiedepartementet)