

# Hyresrätt blir bostadsrätt

Av advokaten Claes Sandels

## 1. Inledning

I SN nr 7/1988, s 360 ff, har kammarrättslagman Jan Sundin tagit upp vissa komplikationer på skatteplanet föranledda av JB 12:65. Jag repeterar lydel- sen:

*”Uppställer någon uppsåtligen villkor om särskild ersättning för upplåtelse av bostadslägenhet eller för överlåtelse av hyresrätten till sådan lägenhet skall han dömas etc,”*

Vid användning av hyresrätt som dellikvid för t ex villa har ju i praktiken den s k hyschhysch-”lagen” tillämpats av åklagarmyndigheten: vad som inte står i papperen finns inte. Vissa tvivel på denna ”okonventionella” lags giltig- het har framställts. Men så länge den opåttalt tillämpas i rättslivet, har RR an- sett sig böra följa John, på det sätt J S beskriver.

I det följande kommer vi att kasta ett öga på transaktioner, vid vilka hyres- rättens värde kan öppet och klart redovisas i papperen utan ansvarsrisk för någon aktör.

## 2. Innebörden av omvandling till ”borätt” (bostadsrätt)

Många av läsarna måste ha i någon egenskap medverkat vid överföring av hyreshus till borättshus och därmed ha blivit orienterade om proceduren. Hyresgästerna bildar en förening eller förvärvar en redan bildad sådan. Den- na tillskjuter de kontant (eller likvärdigt) dels erforderliga medel för inköp av fastigheten dels därutöver ett belopp som grundplåt för den kommande drif- ten. Deras hyreskontrakt utsläcks, i ersättning får de borätter.

På Östermalm i Stockholm visar sig marknadsvärdet på en borätt regelmäs- sigt långt överstiga det tillskjutna kontanta beloppet. I snitt har borättens vär-

de under första hälften av detta år legat i storleksordningen 15 à 20 tusen kr/m<sup>2</sup>, medan kontantinsatsen brukat hålla sig i trakten av 40 % av detta belopp.

Glädjen över den nyvunna rikedomens har för de flesta grumlats av vetskapen om att vinsten på en borätt reabeskattas. De två första åren beskattas 100 % av vinsten. Sedan sjunker andelen i en glidande skala, som efter fyra år planar ut i 25 %.

Man har inte brukat ställa sig frågan, varifrån den nyvunna rikedomens kommit. Det är emellertid inte tomten (grav accent!), som varit framme. Självklart är det i stället värdet av den försvunna hyresrätten, vilket nu vandrat över till borätten. Det värde som sålunda flyttat på sig ingick i tillskottet från de boende som en naturaprestation vid sidan av kontantdelen i tillskottet.

Ett tillskott till ett aktiebolag eller — som här — en ekonomisk förening är ur det mottagande subjektets synvinkel ett vederlagsfritt fång. Tillskott har därför i vissa fall gävobeskattats.<sup>1</sup> Däremot är fångets inkomstskattefritt. Det kan alltså inte hända någon olycka vid omvandlingen.

Inkomstskattemässigt har värdet på ett naturatillskott ändå väsentlig betydelse. Det utgör nämligen ingångsvärde för det tillskjutna objektet, av intresse i händelse detta framdeles helt eller delvis avyttras.

För givaren innebär däremot tillskottet på inkomstskatteplanet en transaktion med eventuell utlösning av omedelbara konsekvenser, nämligen — med den terminologi som på skatteplanet vunnit burskap — ett byte. Han byter ut en hyresrätt plus kontanter, och byter in en borätt. Här kommer att tas upp endast det — för omvandlaren lyckosamma — fall, att han haft hyresrätten i fem år. Eventuell vinst är då skattefri.<sup>2</sup> Borätten kan i princip avyttras dagen efter omvandlingen, av den som så vill. Har hyresrättens värde rätt uppskattats, överensstämmer ju vid överlåtelsen in- och utgångsvärdena.

Det sades ovan, att man mestadels inte ställt sig frågan, varifrån den nyvunna rikedomens kommit. Man har i ”papperen”, d v s handlingar och bokföring, bortsett från naturatillskottet. Men i så fall uppkommer givetvis fråga, om naturavärdet verkligen med rättslig verkan kommer med i borättens ingångsvärde. Denna fråga lämnas här därhän, liksom en del andra frågor av påtagligt intresse för omedelbart berörda parter. Anledningen till att man i papperen utelämnat naturatillskottet är säkerligen uppfattningen ”man får inte ta betalt för en hyresrätt.” Vidare har nog den allmänna och till synes hämningsfria användningen av hyschhyschlagen gjort det naturligt att hålla undan hyresrättens värde. Alldeles oskyldigt är inte detta, som innebär en

1. Se NJA 1980 s 642, med kommentar i SOU 1987:62, s 243—246 och 260—262.

2. Belägg i praxis knappast erforderligt. RÅ 1971:734 (RN 1971 nr 1:2) skulle annars kunna anföras.

stark förvanskning av innebörden av stora och betydelsefulla transaktioner. Bokföringslagen (1976:125) får man heller inte helt lämna ur räkningen. I varje fall föreningen är ju bokföringsskyldig (§ 1). Förvanskningen i fråga är ägnad att vilseleda läsare av föreningens redovisning långt in i framtiden.

### **3 JB 12:65**

Men lagrummet förbjuder faktiskt inte betalning. Vad som stadgas, refereras i avsnitt 1 ovan. Av flera skäl berörs en omvandling till borätt inte. Vi ska titta på några av dem.

Ett tillskott är, som redan påpekats, vederlagsfritt, en ren present. Det lämnas ingen betalning. Ingen sådan kan heller återgå, vilket lagrummet förutsätter vara möjligt.

Termen ”överlåtelse” av en rätt innebär, att denna består även efter det den lämnat den tidigare innehavaren. Att en hyresgäst låter en hyresrätt upphöra, genom aktivitet eller passivitet, innebär inte att rätten ifråga överläts. Lagrummets syfte är att skydda hyresgäster, inte hyresvärdar (fastighetsägare).

En överblick av lagstiftningen i JB ger följande resultat. Scenariot för JB 12:65 är ett helt annat än det vid omvandlingen. Lagrummet avser att ge hyresgäster<sup>3</sup> ett skydd, framför allt mot värdar men i det aktuella fallet även mot hyresgäster, sådana tidigare i kedjan av hyresgäster. Att helomvända lagrummets funktion, låta det värja värdar mot hyresgäster, vore att ställa lagrummet på huvudet. Föreningen är inte i bostadsnöd, i behov av säng och kommod och inflyttning.

Varken omvandlaren eller föreningen ”uppställer villkor”, som lagrummet förutsätter. De är ju inom armlängd och har gemensamma intressen.

Man kan nog också göra gällande, att den transaktion med hyresrätt, som sker vid omvandling, även av följande skäl inte kan vara en ”överlåtelse” av det slag, som åsyftas i lagrummet. Boendet, kärnan i hyresavtalet, övergår ju inte. Samme person, omvandlaren, bor före, under och efter omvandlingen i lägenheten. Vad som sker genom omvandlingen är endast en omgestaltning av villkoren för boendet, som för blir mer betryggande för den boende än de varit under husets epok som hyreshus.

### **4. Ny giv för bostadsregleringen**

Under mellankrigstiden hjälpte den finansielle trollkarlen Hjalmar Schacht Tyskland ur en ekonomisk kris (och därmed — med en lång s k time lag — in i

3. Se prop 1967:141 s 240—241 och 1973:23 s 143—146.

en militär sådan 1945). Den tyska riksmarken delades in i en hel serie specialvalutor, var och en användbar för endast vissa ändamål. Samma grundläggande ekonomiska konstruktion återfinns i vår nuvarande bostadsreglering. Hyschhyschlagen medger användning av hyresrätt som delikvid vid köp av villa och bostadsrätt, sannolikt också som vederlag vid åtskilliga slags transaktioner utan samband med förvärv av bostad. Är det svårt eller omöjligt att isolera och uppskatta hyresrättens värde vid bostadsförvärv, måste det vara lika svårt vid andra. Svårigheten beror ju av annat än inbytesobjektets beskaffenhet. Byte mot annan hyresrätt går som känt galant.

Hittills torde det också ha ansetts invändningsfritt att mot vederlag släppa en hyresrätt till värden, av skäl som angivits ovan. Enligt pressuppgifter florerar en omfattande sådan marknad, nödvändig vid evakuering av hus för om- eller nybyggnad.

Däremot kan en hyresrätt inte avyttras mot kontant betalning, inte ens om de erhållna medlen oförtövat används för att skaffa en annan hyresrätt, en villa eller en bostadsrätt. Marknaden har satts ur spel. Regleringen ifråga har inneburit en långtgående låsning av bostadsmarknaden med konsekvenser för många människor. En av dessa konsekvenser: när anställda inte kan flytta till närhet av sina arbetsplatser, kortar de avståndet med bilens hjälp.

En mer allmän övergång till borätt skulle öppna en möjlighet för många att spränga sin bostadsboja, och därmed befria sig själva och oss andra från onödiga avgaser.<sup>4</sup>

---

4. En och annan är nog benägen citera Björnstjerne Björnson, här aningen retuscherad:  
"Det Band vi nu forpestes i,  
Det hader og forbander vi".

# Skatterna är för höga!



Men hur höga? Vilken effekt har skattetrycket på svenska medborgare, företag och på hela vårt samhälle?

Genom att lära mer om det här kan fler diskutera och debattera hur vi skall förbättra skattesystemet.

Du som enkelt vill lära dig mer om vår tids största diskussionsämne kan skicka efter "Fakta om våra skatter 1988".

Broschyren är på 32 sidor. De diagram som ingår finns också som OH-bilder.

**SAF SVENSKA ARBETSGIVAREFÖRENINGEN**

---

Näringslivets Förlagsdistribution AB (NFD), Box 81522, 104 82 Stockholm.  
Ordertelefon 08-762 66 00.

Jag beställer

\_\_\_ ex **Fakta om Sveriges skatter** (4650-0) à 40 kr.

\_\_\_ sats **OH-bilder**, 29 st (4651-1) à 250 kr

Expeditionsavgift 15 kr samt porto tillkommer.

\_\_\_\_\_  
Namn

\_\_\_\_\_  
Utdelningsadress

\_\_\_\_\_  
Postnr, ort

# Boken "Skattefrågor kring 1988 års bokslut" har kommit!

Där kan du läsa t ex om alla de viktigaste nyheter-  
na inför 1988 års bokslut. Boken och inbetalnings-  
kort på 40 kronor får du hem i brevlådan om du  
postar kupongen.

Boken finns förstås också på våra bankkontor.  
Välkommen in så kan du köpa en direkt!



JA TACK, SKICKA GENAST EX AV  
"SKATTEFRÅGOR KRING 1988 ÅRS BOKSLUT".

Jag betalar in 40 kr (per bok) med det inbetalnings-  
kort som bifogas boken.

Namn

Företag

Adress

Postnr

Postadr

S-E-Banken  
Kundposten

SVARSPOST  
Kontonummer 10626125  
103 80 STOCKHOLM

Frankeras ej.  
S-E-Banken  
betalar portot