

Nr 66.

Av herr **Wedén**, *angående översyn av bestämmelserna i lagen om bostadsrättsföreningar, m. m.*

Bostadsproduktionen i kooperativ form har under de senaste tjugo åren starkt utvecklats i vårt land och gjort betydande insatser för bostadsstandardens höjande. Bestämmelser om reglerna för den kooperativa bostadsproduktionen återfinnas huvudsakligen i lagen om bostadsrättsföreningar av den 25 april 1930.

Av de erfarenheter, som vunnits under den senaste tioårsperioden, förefaller det som om skäl finnes för en översyn av denna lagstiftning. Som bekant innebär densamma, att bildandet av en bostadsrättsförening kan börja med tillsättandet av en interimsstyrelse för föreningen, som handhar föreningens angelägenheter under tiden för uppförandet av den för föreningen avsedda fastigheten och till dess att bostadsrätter tecknats av de slutliga bostadsrättshavarna, vilka sedan kunna välja ny styrelse, som övertager förvaltningen av föreningens fastighet. I praktiken tillämpas dessa bestämmelser ofta på ett sådant sätt, att t. ex. en byggmästare före uppförandet av ett bostadshus bildar en bostadsrättsförening med en interimsstyrelse, i vilken han äger bestämmanderätten, och sedan överlåter fastigheten på denna förening. Inom de större bostadskooperativa organisationerna tillgår bildandet av nya bostadsrättsföreningar så, att i dessas interimsstyrelser regelmässigt insätts styrelseledamöter eller högre funktionärer i den moderförening, som ombesörjer uppförandet av den nya bostadsrättsföreningens hus.

Flera praktiska skäl tala utan tvivel för att metoden med interimsstyrelser bibehålles. Likväl rymmer den en avsevärd olägenhet. Denna består däri, att de slutliga bostadsrättshavarna ha små möjligheter att bevaka, att deras intressen under byggnadstiden på rätt sätt tillvaratagas, och likaledes, att de villkor för fastigheternas övertagande av föreningarna, som av interimsstyrelserna avtalas med ombesörjaren av byggnationen, vilken senare alltså ofta har det bestämmande inflytandet över dessa interimsstyrelser, äro i allo skäliga. Erfarenheten har också visat, att efter någon tid tvister icke sällan uppstå och att missnöje framträder inom bostadsrättsföreningarna med de villkor, som interimsstyrelserna godkänt för överlåtelse till bostadsrättsföreningarna av för dem uppförda fastigheter. Så har även varit fallet inom de bostadskooperativa organisationerna.

Så invecklade som reglerna för bostadsbyggnationen och bestämmelserna

för bostadsrättsföreningar äro, inträffar det givetvis ofta, att bland de blivande bostadsrättshavarna icke finnes företrädd en tillräckligt djupgående sakkunskap i dessa frågor. De blivande bostadsrättshavarna stå dessutom, som ovan framhållits, ofta helt utanför interimsstyrelserna. Den närmare kännedomen om bestämmelsernas alla detaljer finnes främst hos dem, som uppföra de blivande föreningarnas hus, och i de bostadskooperativa föreningarnas moderorganisationer. Ojämnheten i detta förhållande är en given nackdel för bostadsrättshavarna. Denna blir desto mera utpräglad som erfarenheten visar, att dessa — t. ex. inom HSB-organisationen — icke lämnas tillfälle till en eftergranskning av byggnadskostnaderna eller föreläggas en redovisning av desamma. Det torde därför vara ett önskemål, att blivande bostadsrättsföreningar få tillgång till en fastighetsekonomiskt och fastighetsjuridiskt skolad sakkunskap, som, om interimsstyrelserna skola bibehållas, i dessa skall tillvarataga de blivande bostadsrättshavarnas intressen. Dessa intressen komma uppenbarligen icke alltid att sammanfalla med de byggmästares, som uppföra föreningarnas hus och som ibland ha kontrollen över vederbörande interimsstyrelser. Och de sammanfalla icke heller alltid med de bostadskooperativa moderorganisationernas.

En undersökning borde därför göras, om icke möjligheter finnas att ställa ovan angiven sakkunskap till under bildande varande bostadsrättsföreningars förfogande. Formerna härför torde även böra bli föremål för en närmare utredning. En tänkbar utväg synes vara, att länsstyrelserna utse särskilda förtroendemän, på vilka bestämda krav i fråga om kvalifikationerna böra ställas, som böra stå helt fria från såväl byggnadsintressen som de bostadskooperativa organisationerna och som i interimsstyrelserna skola vara de blivande bostadsrättshavarnas representanter. Kostnaderna härför skulle kunna delas mellan det allmänna och bostadsrättsföreningarna. I samband härmed borde även en allmän översyn av bostadsrättsföreningslagen företagas i syfte att skapa större säkerhet för bostadsrättshavare. Detta blir särskilt angeläget, om den här diskuterade utvägen eller någon liknande icke visar sig framkomlig.

Till följd av brister ur blivande bostadsrättshavares synpunkt i denna lagstiftning och de möjligheter densamma erbjuder att vid överlåtelse av fastigheter till bostadsrättsföreningar uppnå vissa överpriser, har redan genom lag av den 14 december 1945 stadgats förbud att utan hyresnämnds tillstånd uppbära förskott eller annat vederlag för bostadsrätt, innan den ekonomiska planen för bostadsrättsförening blivit godkänd av hyresnämnd och registrerad hos länsstyrelse. Detta är en viktig bestämmelse, som har relevans så länge hyresregleringen är i kraft. Beträffande hyresnämndernas lämnande av här omnämnt tillstånd har hyresrådet i sitt cirkulär nr 36 utfärdat vissa för hyresnämnderna normgivande instruktioner. Dessa innebära, att hyresnämnderna för tillstånd att uppbära förskott på bostadsrätt kunna uppställa villkor, som, enligt cirkuläret, i första hand böra kräva,

att föreningarna till hyresnämnden överlämna en förbindelse från vederbörande byggmästare att till föreningen återbetala den del av köpeskillingen eller entreprenadsumman, som överstiger den anskaffningskostnad, som slutligen blir godkänd av hyresnämnden. En sådan förbindelse bör vara försedd med borgen av två vederhäftiga personer eller åtföljas av ställd bankgaranti. Vidare skola föreningarna avlämna förbindelse att till vederbörande förskottsgivare återbetala uppburna förskott i den mån de överstiga de slutligen fastställda avgifterna.

Från detta förfaringsätt kan emellertid undantag göras, när det gäller de större bostadskooperativa organisationerna. Beträffande dessa säges i cirkuläret, att tillstånd till upptagande av förskott kan lämnas utan att någon mera ingående prövning från nämndens sida skett. Som skäl härför anföres vidare, att de bostadskooperativa föreningarnas hus regelbundet finansieras med hjälp av statliga lån och att därför anskaffningskostnaden blir föremål för bostadsstyrelsens prövning. Det har dock visat sig, att hyresnämnderna i många fall godkänt anskaffningsvärden, som ibland avsevärt överstigit vad bostadsstyrelsen eller dess föregångare byggnadslånebyrån utgått ifrån vid belåningen. Och vidare, att tvister om det rättmätiga i överlåtelsesummor även förekommit i inom de bostadskooperativa organisationerna bildade bostadsrättsföreningar. Om således de större bostadskooperativa organisationerna sätts i en sådan särställning som för närvarande är fallet i fråga om villkoren för förskott på bostadsrätter, komma bostadsrättshavare inom dessa i ett sämre läge än andra bostadsrättshavare. Möjligheter för bostadsrättshavare i t. ex. HSB-hus, som icke kunna åberopa här omnämnda återbetalningsförbindelser, att få rättelse vid för höga överlåtelsesummor måste vara sämre än för bostadsrättshavare som kunna göra detta. Anledning att upprätthålla någon skillnad mellan olika företagsformer i fråga om villkoren för att upptaga förskott på bostadsrätt synes därför icke föreligga.

En annan omständighet av intresse i samband med bostadsrättshavarens säkerhet är den omfattande sparkasse- och inlåningsverksamhet i övrigt, som bedrivs inom företrädesvis HSB. För HSB:s riksförbunds del hade denna den 31 december 1948 en omfattning av 14.3 miljoner i sparkasseinsättningar och 7.8 miljoner i s. k. byggnadsfondsbevis. Dessutom hade HSB i Stockholm vid samma tidpunkt en inlåning på sparkasseräkningar av 7.7 miljoner. Den sammanlagda inlåningen i de här nämnda grenarna av denna organisation uppgår således till ca 30 miljoner kronor, utgörande i huvudsak insättningar från de tiotusentals medlemmarna i småspararform.

Beträffande HSB:s riksförbund kan anmärkas, att inlåningen i förhållande till riksförbundets egna kapital och likvida tillgångar vida överstiger vad som enligt lagen om bankaktiebolags inlåning skulle vara möjligt. Riksförbundet är visserligen icke ett bankaktiebolag. Men ett dylikt är underkastat kontroll och offentlig insyn genom bank- och fondinspektionen. Det

kan därför göras gällande, att det skulle vara desto större anledning för HSB:s riksförbund att beträffande inlåningen hålla sig inom de gränser, som äro för en bank bestämda.

Till detta kommer en annan omständighet. Enligt reglementet för spar-kasserörelsen inom HSB gäller för de inlånade sparmedlen, att, därest förbundets ekonomi ej skulle tillåta detsamma, riksförbundets styrelse äger rätt att för viss av styrelsen bestämd tid vägra utbetalning av insatta medel. Motsvarande är stadgat för HSB:s i Stockholm sparkasseverksamhet.

De här påtalade omständigheterna göra skäligt, att föreningars inlåningsverksamhet, där denna i vad det gäller inlåningens storlek och insättarnas antal realiter är av bankkaraktär, underställes bank- och fondinspektionens granskning.

Med stöd av ovanstående får jag därför hemställa,
att riksdagen måtte besluta

1) att i skrivelse till Kungl. Maj:t anhålla om en översyn av bostadsrättsföreningarslagen i syfte att ytterligare stärka bostadsrättshavares rättsliga ställning samt att Kungl. Maj:t, om verkställd undersökning visar lämpligheten härav, måtte vidtaga de åtgärder, som äro nödvändiga för att till blivande bostadsrättshavares förfogande ställa särskilda, i ovan nämnda avseenden väl kvalificerade förtroendemän i bostadsrättsföreningars interimsstyrelser;

2) att i skrivelse till Kungl. Maj:t anhålla om sådan ändring av föreskrifterna för hyresnämnderna, att även de större bostadskooperativa organisationerna, när det gäller uttagande av förskott på bostadsrätt, bli underkastade samma villkor i fråga om återbetalningsskyldighet, som i detta avseende för övrigt gälla; samt

3) att anhålla, att Kungl. Maj:t måtte förelägga riksdagen de förslag, som erfordras för att föreningars inlåningsverksamhet, som beträffande inlåningens storlek och antalet insättare realiter är av bankkaraktär, skall underställas bank- och fondinspektionens granskning.

Stockholm den 19 januari 1950.

Sven Wedén.