

**Nr 341.**

*Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till lag om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.; given Stockholms slott den 29 maj 1942.*

Under åberopande av bilagda i statsrådet och lagrådet förda protokoll vill Kungl. Maj:t härmed jämlikt § 87 regeringsformen föreslå riksdagen att antaga härvid fogade förslag till lag om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.

**GUSTAF.**

*K. G. Westman.*

**F ö r s l a g**

till

**L a g****om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.**

Härigenom förordnas som följer.

**Lagens tillämpningsområde.****1 §.**

Bestämmelserna i denna lag skola äga tillämpning i ort, där lagen om hyresreglering m. m. är gällande.

**Om upplåtelse av bostadsrätt.****2 §.**

Ekonomisk plan, som avses i 11 § lagen om bostadsrättsföreningar, skall godkännas av hyresnämnden, innan den må mottagas av länsstyrelsen.

**3 §.**

Vid granskning av planen skall nämnden iakttaga följande.

Har huset förut varit avsett för uthyrning, må årsavgift för lägenhet och särskilt tillskott för visst år jämte ett belopp, motsvarande ett efter lägenhetens beskaffenhet och övriga omständigheter lämpat procenttal av grundavgiften, ej tillhoppa överstiga vad som kunnat betingas i hyra enligt lagen om hyresreglering m. m. jämte skälig ersättning för lägenhetens uppvärmning och förseende med varmvatten, med den nedsättning som skäligen må förmedlas av bostadsrättshavarens förpliktelser i fråga om underhåll och dylikt. Andra avgifter eller tillskott eller särskilda villkor, som till sin innebörd äro jämförliga med föreskrift om avgift eller tillskott, må ej stadgas.

Avser planen hus, som ej förut varit avsett för uthyrning, må planen godkännas, om avgifterna för lägenheterna och villkoren i övrigt med hänsyn till byggnadskostnaderna och andra omständigheter prövas skäliga. Samma lag vare, där planen avser hus som förut varit avsett för uthyrning men där efter undergått väsentlig ombyggnad.

Föreningens stadgar må ej innehålla bestämmelse, vilken till men för bostadsrättshavaren avviker från plan som godkänts av nämnden. Är detta förhållandet, må registrering ej äga rum, och vare bestämmelsen utan verkan.

4 §.

Ej må någon för upplåtelse av bostadsrätt mottaga eller träffa avtal om ersättning utöver vad som följer av de för föreningen gällande stadgarna.

Om överlåtelse av bostadsrätt.

5 §.

Överlåtelse av bostadsrätt skall för att bliva gällande godkännas av hyresnämnden. Vad nu sagts skall dock ej gälla förvärv som skett å exekutiv auktion.

Den som överlåter bostadsrätt vare skyldig att göra anmälan om överlåtelsen hos nämnden inom fjorton dagar från dagen för avtalet.

6 §.

Överlåtelse av bostadsrätt må ej godkännas, om ersättning för bostadsrätten skall utgå med högre belopp än som svarar mot bostadsrättshavarens andel i föreningens behållna tillgångar, utan så är att bostadsrätten av särskild anledning har högre värde.

7 §.

Ej må någon för överlåtelse av bostadsrätt mottaga eller träffa förbehåll om ersättning utöver vad som finnes upptaget i det avtal, som underställes hyresnämndens prövning, eller mottaga högre ersättning än hyresnämnden godkänt.

8 §.

Den som efter överlåtelse förvärfvar bostadsrätt må ej antagas till medlem av bostadsrättsföreningen förrän överlåtelsen godkänts av hyresnämnden.

Fråga om vägran att antaga någon såsom medlem må i fall som avses i första stycket ej hänskjutas till skiljemän.

9 §.

Har ej överlåtelsen anmälts hos hyresnämnden inom tid som i 5 § sägs, äge den som förvärfvat bostadsrätten omedelbart frånträda avtalet, såvida han ej redan tillträtt lägenheten.

Vad i första stycket stadgas skall ock gälla, om hyresnämnden ej godkänt överlåtelsen inom två månader från dagen för avtalet och tillträde ej ägt rum.

10 §.

Godkänner hyresnämnden ej överlåtelsen och vill bostadsrättshavaren ej överlåta bostadsrätten på de ändrade villkor som nämnden finner skäligen, skall, om tillträde skett, anses som vore skriftligt hyresavtal ingånget för tiden intill den fardag som infaller näst efter tre månader från uppsägning

samt mot den hyra som kunnat betingas enligt lagen om hyresreglering m. m. och på de villkor i övrigt som i brist av åsämjande fastställas av nämnden.

**Om upplåtelse eller överlåtelse av annan andelsrätt än bostadsrätt.**

**11 §.**

Vad i 4—10 §§ stadgas om bostadsrätt skall äga motsvarande tillämpning med avseende å annan andelsrätt i förening eller aktiebolag, varmed följer rätt att besitta eller hyra lägenhet.

**Om anvisning å bostadsrättslägenheter m. m.**

**12 §.**

Ej må någon mottaga eller träffa avtal om ersättning av den, som söker bostad, för anvisning å lägenhet, som avses i denna lag, såframt lägenheten är avsedd att helt eller till väsentlig del nyttjas till bostad och är belägen i ort, där denna lag äger tillämpning. Vid yrkesmässig bostadsförmedling må dock sådan ersättning utgå enligt grunder, som bestämmas av hyresnämnden.

**13 §.**

Konungen äger meddela föreskrifter om skyldighet att lämna uppgifter rörande lägenheter, som avses i denna lag.

**Övriga bestämmelser.**

**14 §.**

Vid tillämpning av 22 § första stycket och 55 § andra stycket lagen om bostadsrättsföreningar skall hyran jämte ersättning för lägenhetens uppvärmning och förseende med varmvatten bestämmas enligt vad som stadgas i lagen om hyresreglering m. m.

**15 §.**

Vad i 19—21 och 25 §§ lagen om hyresreglering m. m. stadgas om förfarandet hos hyresnämnden, fullföljd av talan och tystnadsplikt skall äga motsvarande tillämpning med avseende å ärende enligt denna lag. Rör ärendet fastställandet av hyresvillkor, skall jämväl i övrigt tillämpas vad som stadgas i förstnämnda lag.

**16 §.**

Den som bryter mot vad i 4, 7 eller 12 § stadgas, straffes med dagsböter eller fängelse. Vad i nämnda paragrafer stadgas skall gälla ändå att ersättningen givits annan beteckning än där sägs.

Den som underlåter att göra anmälan enligt vad i 5 § andra stycket föreskrives, straffes ock med dagsböter eller fängelse.

Styrelseledamot, som i strid mot vad i denna lag stadgas om överlåtelse av bostadsrätt eller annan andelsrätt antager någon såsom medlem eller del-

ägare utan att överlåtelsen godkänts av hyresnämnden, straffes med dagsböter.

17 §.

Där någon mottagit ersättning som ej är tillåten enligt denna lag, vare han pliktig att återgälda vad sålunda uppburits.

18 §.

Böter tillfalla kronan.

19 §.

Närmare föreskrifter angående tillämpningen av denna lag meddelas av Konungen eller, efter Konungens bemyndigande, av statens hyresråd.

---

Denna lag träder i kraft dagen efter den då lagen enligt därå meddelad uppgift utkommit från trycket i Svensk författningssamling.

Bestämmelserna i 4—12 §§ skola ej gälla, om avtal träffats eller anvisning å lägenhet skett före lagens ikraftträdande i orten.

Lagen äger giltighet till och med den 30 september 1943. Föreskrift eller beslut, som meddelats med stöd av lagen, äger ej tillämpning längre än denna är gällande.

På överlåtelse av bostadsrätt eller annan andelsrätt, som sker inom två månader före det lagen upphör att gälla, skall lagen ej tillämpas. Bestämmelserna i 9 § skola, såvitt angår överlåtelse vara lagen är tillämplig, gälla även efter det lagen upphört att gälla. Vad i 10 § stadgas skall ock gälla, ändå att fardag som där sägs infaller efter det lagen upphört att gälla, dock att hyresvillkoren för tid därefter i händelse av tvist skola fastställas av domstol.

På förseelse, som begåtts under lagens giltighetstid, skall vad i lagen stadgas även därefter tillämpas.

---

*Utdrag av protokollet över justitiedepartementsärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet å Stockholms slott den 22 maj 1942.*

**Närvarande:**

Statsministern HANSSON, ministern för utrikes ärendena GÜNTHER, statsråden PEHRSSON-BRAMSTORP, WESTMAN, WIGFORSS, MÖLLER, SKÖLD, ERIKSSON, BERGQUIST, BAGGE, DOMÖ, ROSANDER, GJÖRES, EWERLÖF.

Efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter anmäler chefen för justitiedepartementet, statsrådet Westman, fråga om *kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.*

Föredraganden anför.

Vid anmälan den 30 april 1942 av förslag till lag om hyresreglering m. m. uttalade jag, att det med hänsyn till bostadsrättsföreningarnas betydelse för bostadsmarknaden vore angeläget att även upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt bleve föremål för kontroll samt att inom justitiedepartementet upptagits till undersökning, i vad mån och på vad sätt ett komplement till den föreslagna hyresregleringslagen i denna riktning låte sig genomföras. Jag anhåller att nu få redogöra för denna undersökning.

Behovet av bostäder har som bekant i avsevärd utsträckning tillgodosetts genom upplåtelse av bostadsrätt i enlighet med lagen den 25 april 1930 om bostadsrättsföreningar. Dessförinnan hade bildats ett stort antal föreningar, i vilka medlemmarna under växlande former innehade besittningsrätt till viss lägenhet, s. k. bostadsföreningar. Även aktiebolagsformen hade i viss utsträckning kommit till användning för att tillförsäkra delägarna bostad. Vid en år 1939 företagen statistisk undersökning inkommo uppgifter från omkring 1,060 bostads- eller bostadsrättsföreningar med sammanlagt omkring 40,000 bostadslägenheter. Av dessa funnos i Stockholm 372 föreningar med mer än 20,000 bostadslägenheter, i Malmö 133 föreningar med omkring 6,000 bostadslägenheter och i Göteborg 129 föreningar med omkring 4,000 bostadslägenheter. Detta innebar, att i Stockholm ungefär var tionde, i Malmö ungefär var nionde och i Göteborg ungefär var tjugufemte bostadslägenhet innehades av medlem i bostads- eller bostadsrättsförening.<sup>1</sup> Emellertid torde härutöver finnas ett stort antal föreningar som endast till namnet äro kooperativa och vilkas lägenheter huvudsakligen uthyras.

<sup>1</sup> Jfr Sveriges off. statistik, Kooperativ verksamhet i Sverige år 1939, av Socialstyrelsen.

Genom 1930 års lagstiftning infördes åtskilliga bestämmelser till bostadsrättshavarens skydd. Bland annat stadgas i 11 §, att innan bostadsrätt må upplåtas, en ekonomisk plan för föreningens verksamhet skall ha upprättats av styrelsen och mottagits av länsstyrelsen. Den ekonomiska planen skall hänföra sig till föreningens samtliga hus och innehålla upplysning i alla de avseenden, vilka äro av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen skall också lämnas uppgift om de ekonomiska förpliktelser som kunna komma att åligga envar bostadsrättshavare. För varje lägenhet skall i planen angivas det belopp, vartill lägenhetens värde uppskattas i förhållande till värdet å alla lägenheterna (lägenhetens andelsvärde). Å planen skall enligt 14 § vara tecknat intyg av två trovärdiga män, att planen enligt deras omdöme vilar å tillförlitliga grunder. Planen skall ingivas till länsstyrelsen, som kontrollerar att den är upprättad i behörig ordning och äger röreskrivet innehåll samt är försedd med vederbörligt intyg. I annat fall må planen ej mottagas. Upplåtelse av bostadsrätt som skett innan ekonomisk plan mottagits av länsstyrelsen är ogiltig. Äldre bostadsföreningar ha bildats utan iakttagande av nu nämnda former.

Det kan befaras, att under tid, då bostadsbrist är rådande, lagstiftningen om bostadsrättsföreningar ej är tillfyllest för att skydda mot en mindre önskvärd utveckling inom denna del av bostadsmarknaden. Påfrestningen blir också helt naturligt större än eljest skulle varit fallet genom den planerade regleringen av hyresmarknaden. Denna medför en viss frestelse för fastighetsägarna att bilda bostadsrättsföreningar för att söka erhålla större avkastning på eller återfå det i fastigheten nedlagda kapitalet. Äro lägenheterna i en fastighet uthyrda när bostadsrättsförening bildas, avser visserligen lagförslaget om hyresreglering att skydda hyresgästerna. Hyresnämnd äger nämligen under vissa förutsättningar förklara uppsägning av hyresavtal ogiltig eller förlänga hyresförhållandet på ändrade villkor. Härigenom hindras hyresvärden att efter sitt gottfinnande tvinga hyresgästerna att antingen ingå i föreningen eller avflytta. Emellertid kan det trots denna bestämmelse tänkas innebära en viss påtryckning på hyresgästen, om hyresvärden bildat en bostadsrättsförening och därefter utbjuder bostadsrätten till lägenheterna åt olika spekulanter. Vidare må erinras, att nämnda stadgande i hyresregleringslagen ju icke innefattar något skydd mot utnyttjande av den som söker bostad och skulle önska att få flytta in i en ledig lägenhet i huset. Om därvid uppställas såsom villkor att han skall förvärva lägenheten med bostadsrätt, har han icke någon möjlighet enligt den föreslagna hyresregleringslagen att få villkoren för ett sådant förvärv underkastade prövning av hyresnämnden.

Även en annan synpunkt bör framhållas i detta sammanhang. Under den föreslagna hyresregleringen ha inbegripits jämväl lägenheter i nya hus. Hyror i dessa hus skola enligt förslaget fastställas av hyresnämnden, varigenom även nyproduktionen underkastas kontroll. Denna kontroll skulle, i den mån ej offentliga organ få tillfälle att ingripa i samband med långivning, kunna bliva mer eller mindre verkningslös, om den inskränkes till hyreshus. Den som bygger ett hus kan då välja att bilda en bostadsrättsförening, i stäl-

let för att hyra ut lägenheterna, och på så sätt undgå att priset på lägenheterna fastställes av hyresnämnden.

Vad härefter angår överlåtelser av redan upplåten bostadsrätt är tydligt, att en stegring av priset för bostadsrättslägenheter kan följa av brist på hyreslägenheter och att följaktligen den, som eljest haft ekonomisk möjlighet att förvärva en lägenhet med bostadsrätt, kan få svårigheter att på detta sätt trygga sin bostad. Härjämte kan det inträffa, att viss oro uppkommer på marknaden. Omsättningen av bostadsrättslägenheter kan väl antagas komma att minskas under en tid av bostadsbrist, men i viss utsträckning kommer överlåtelse därav likväl att äga rum. Om vissa bostadsrätts-havare — t. ex. sådana som redan nu inneha ett antal bostadsrättslägenheter på spekulation — lyckas erhålla överpris för sina lägenheter, kan denna tendens hastigt spridas till andra som eljest ej skulle ha reflekterat på att söka utnyttja bostadsbristen i dylikt syfte. För den händelse bildandet av nya bostadsrättsföreningar och nya upplåtelser av bostadsrätt underkastas den kontroll som jag förut förordat, skulle det också vara inkonsekvent att lämna överlåtelser fria. I så fall skulle en person, som förvärvat bostadsrätt på av hyresnämnden reglerade villkor, kunna omedelbart sälja denna rätt och tillgodogöra sig en mer eller mindre betydande mellanhandsvinst. För övrigt skulle förstnämnda kontroll lätt kunna kringgås genom att den, som bildar bostadsrättsförening, själv eller genom bulvaner övertager bostadsrättslägenheterna av föreningen och därefter säljer dem till överpris.

I åtskilliga föreningar finnas bestämmelser som avse att hindra överlåtelse till överpris, men någon garanti mot att dessa bestämmelser kringgås genom särskilda överenskommelser finnes ej. Andra föreningar ha tillkommit huvudsakligen såsom en bekväm form för fastighetsförvaltning och ett stort antal lägenheter innehavas av en och samma person som uthyr dem till andra. I dessa fall övar helt naturligt föreningen i regel icke någon som helst kontroll att överlåtelse ej sker till överpris.

Av de skäl, för vilka jag nu redogjort, har det syntts lämpligt att komplettera den föreslagna hyresregleringen med vissa särskilda bestämmelser med avseende å upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt samt därmed jämförlig besittningsrätt. Liksom hyresregleringslagen bör denna lagstiftning vara av provisorisk natur. I enlighet härmed har inom justitiedepartementet upprättats förslag till *lag om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.*

Enligt 1 § i förslaget skall denna lag gälla allenast i ort, där lagen om hyresreglering är tillämplig.

Under 2—4 §§ i förslaget meddelas först vissa bestämmelser som avse att åstadkomma en priskontroll över upplåtelse av bostadsrätt. Dessa bestämmelser anknyta till de föreskrifter som i lagen om bostadsrättsföreningar meddelas om ekonomisk plan för sådan förenings verksamhet. Såsom förut nämnts skall denna plan granskas av länsstyrelsen. Denna prövning är emellertid av formell natur och avser endast ett konstaterande av att vissa i lagen angivna handlingar, som skola anses innefatta trygghet för för-



eningens soliditet, föreligga. Att de avgifter som enligt planen skola utgå för bostadsrätt ej äro för höga, prövas icke. För att underkasta planen kontroll ur sistnämnda synpunkt föreslås i 2 §, att planen skall godkännas av hyresnämnden i orten. Nämndens prövning skall föregå länsstyrelsens granskning, och länsstyrelsen må ej mottaga plan, som ej är godkänd av nämnden. Av 22 § i lagen om bostadsrättsföreningar följer, att upplåtelse av bostadsrätt i huset, som sker utan att planen mottagits av länsstyrelsen, är ogiltig, varjämte straffansvar för upplåtaren kan inträda enligt 63 §. Har lägenheten redan tillträtts oaktat plan ej mottagits av länsstyrelsen, skall enligt förstnämnda lagrum anses som vore hyresavtal ingånget för tiden intill den fardag som infaller näst efter tre månader från uppsägning och på de villkor i övrigt som i brist av åsämjande fastställas av domstol. Den som tillträtt lägenheten kommer alltså i samma ställning som en hyresgäst. Blir han uppsagd, ingriper 7 § i hyresregleringslagen, enligt vilken hyresnämnden är befogad att förklara uppsägningen ogiltig eller eljest förlänga hyresförhållandet. Vad angår hyrans belopp föreslås i det följande under 14 § den avvikelser från lagen om bostadsrättsföreningar, att hyresbeloppet ej skall fastställas av domstol utan enligt hyresregleringslagen, d. v. s. vid behov av hyresnämnden.

Det är tydligt, att nämndens prövning av plan för bostadsrättsförening måste ske enligt principer som stå i samklang med dem som ligga till grund för den föreslagna hyresregleringen. Vid den prissättning, som därigenom föreskrives, skiljes mellan äldre hus och nybyggnader. I fråga om lägenhet som färdigställdes senast vid årsskiftet 1941/42 har hyran sålunda reglerats med utgångspunkt från de hyrespriser som gällde den 1 januari 1942. Beträffande lägenheter som färdigställdes senare har hyresnämnden fått befogenhet att fastställa hyrorna efter vad som med hänsyn till byggnadskostnaderna och övriga omständigheter finnes skäligt. Detta innebär bland annat, att ett visst språng kan komma att föreligga mellan hyrorna i äldre hus och hyrorna i nya hus. Skillnaden utjämnas dock i viss mån genom det allmännas verksamhet för bostadsproduktionens främjande.

I 3 § av nu föreliggande förslag drages en motsvarande gräns som dock av praktiska skäl ej anknutit till visst datum utan till den omständigheten, om huset förut varit avsett till uthyrning eller ej. Även denna gränsbestämning åsyftar emellertid främst att hålla bostadspriserna i äldre hus på hittillsvarande nivå, under det att för nya hus de ökade byggnadskostnaderna kunna föranleda en höjning.

I fråga om äldre hus kan bildandet av bostadsrättsförening i regel miss-tänkas vara ett försök att kringgå hyresregleringen. För att omintetgöra en sådan strävan föreslås bestämmelser som torde göra det utslutet att vinna någon ekonomisk fördel genom att förvandla ett hyreshus till ett bostadsrättshus. I detta syfte stadgas i förslaget, att grundavgiften samt årsavgift för lägenhet i huset och särskilt tillskott för visst år tillhoppa ej skola få överstiga den hyra som kunnat utgå enligt hyresregleringslagen jämte skälig bränsleersättning. Men ännu en begränsning har ansetts behöfelig. Det är nämligen att märka, att bostadsrättshavaren enligt 41 § lagen om bostads-

rättsföreningar i viss utsträckning har att, om ej annat föreskrives i stadgarna, på egen bekostnad hålla sin lägenhet i gott stånd. Om dylika förpliktelser komma att åligga bostadsrättshavaren, bör årsavgiftens belopp nedsättas i motsvarande mån.

Det är tydligt, att om nu nämnda bestämmelser genomföras, möjligheterna att ombilda ett hyreshus till bostadsrättsbus bliva mycket begränsade. Av lagen om bostadsrättsföreningar följer nämligen, att länsstyrelsen ej må mottaga en plan, om icke de krav äro uppfyllda som lagen uppställer för att planen skall anses betryggande med hänsyn till föreningens soliditet. Om endast en jämförelsevis obetydlig grundavgift må uttagas, måste detta återverka på soliditeten. Denna måste därför säkerställas på annat sätt. Å andra sidan kan dock framhållas, att skillnaden mellan en normalt bestämd hyra och en på vanligt sätt bestämd årsavgift icke är obetydlig, varför visst utrymme finnes att inom denna marginal säkerställa föreningens ekonomi. Att ombildandet av hyreshus till bostadsrättshus försvåras torde för övrigt vara en fördel. Det synes nämligen icke vara önskvärt, att ett större antal lägenheter som en följd av krisen undandragas hyresmarknaden. Bostadsrättsföreningar böra, för att vara till gagn, fylla ett verkligt behov av att ställa lägenheter till förfogande för dem som önska inneha lägenheterna under längre tid. Ett urval bland spekulanterna är även nödvändigt för att hålla föreningen på önskvärd nivå. Om lägenheterna ofta byta innehavare, kommer föreningen att snabbt förfalla, varjämte det för husets skötsel menliga förhållandet uppstår, att ett större antal bostadsrättshavare själva bliva hyresvärdar genom att nödgas uthyra lägenheter som de ej kunnat överlåta.

Den omständigheten att hyresnämnden för sin del godkänt planen för bildandet av bostadsrättsförening innebär icke, att nämnden avhänt sig möjligheten att med tillämpning av 7 § hyresregleringslagen förklara uppsägning av hyresavtal ogiltig eller eljest förlänga hyresförhållandet. Även om avgifterna till föreningen icke äro mera betungande än hyran jämte bränsleersättning, kan det för hyresgästen vara olägligt att behöva förvärva lägenheten med bostadsrätt.

Enligt lagen om bostadsrättsföreningar kan i föreningsstadgarna bl. a. föreskrivas särskild avgift för inträde i föreningen eller ersättning för rätten att teckna bostadsrätt. Dylika avgifter liksom andra tillskott, som gå utöver vad jag förut angivit såsom tillåtet, torde böra förbjudas, när fråga är om ombildning av hyreshus till bostadsrättshus.

Sistnämnda förbud torde böra kompletteras med hänsyn till sådana försök att kringgå lagen som taga sig uttryck i uppställandet av vissa särskilda villkor för inträde i bostadsrättsförening, t. ex. att vederbörande skall vara medlem av en annan förening. Medlemskapet i sistnämnda förening kan huvudsakligen avse, att denna skall erhålla en avgift för bostadsrätten. I förslaget har därför uppställts förbud jämväl mot villkor som till sin innebörd äro jämförliga med avgifter eller tillskott.

Innehåller den ekonomiska planen bestämmelser i strid mot vad nu sagts, bör den tydligen ej få godkännas av hyresnämnden. Till följd härav kan ej lagligen upplåtas bostadsrätt inom föreningen.

När bostadsrättsförening skall bildas för hus, som ej förut varit avsett för uthyrning, vore det ej rimligt att upprätthålla lika stränga föreskrifter. För detta fall torde nämnden allenast böra pröva, huruvida den ekonomiska planen ur bostadsrättshavarens synpunkt är rimlig. Planen bör i övrigt få upprättas enligt de principer som tillämpas under normala förhållanden. I förslaget stadgas därför allenast, att nämnden må godkänna planen om avgifterna för lägenheterna i huset och villkoren i övrigt med hänsyn till byggnadskostnaderna och andra omständigheter prövas skäligen. Om statens byggnadslånebyrå prövat villkoren för lån till uppförandet av bostadsrättshus, bör hyresnämnden givetvis iakttaga vad därvid bestämts om bostadsrättsföreningen och dess verksamhet. Med hus, som ej förut varit avsett för uthyrning, torde böra jämföras hus, som varit avsett för sådant ändamål men därefter blivit föremål för väsentlig ombyggnad.

I 3 § sista stycket stadgas generellt förbud mot att föreningens stadgar må innehålla bestämmelse, vilken till men för bostadsrättshavaren avviker från plan som godkänts av hyresnämnden. Är det förhållandet, må registrering ej äga rum. Härjämte förklaras, att en sådan bestämmelse är ogiltig.

Det kan förutses, att försök göres att kringgå kontrollen över planen och stadgarna genom att i samband med upplåtelse av bostadsrätt betingas särskild ersättning. Ett förbud häremot har upptagits i 4 §. Förbudet gäller emellertid ej allenast för nya föreningar. Samma risk föreligger beträffande äldre föreningar, där vid tiden för lagens ikraftträdande alla lägenheter ännu ej upplåtits med bostadsrätt. Även i fråga om dessa skall gälla förbud mot att mottaga eller träffa avtal om ersättning för upplåtelse av bostadsrätt utöver vad som bestämts i stadgarna. Att ersättning ej må uttagas enligt bestämmelse i stadgarna, som jämlikt 3 § är utan verkan, är självfallet.

För överträdelse av förbudet stadgas straff i 16 §.

Såsom en senare huvudavdelning i förslaget meddelas under 5—10 §§ bestämmelser i syfte att kontrollera överlåtelse av bostadsrätt. Dessa bestämmelser skola gälla, oavsett vid vilken tidpunkt bostadsrättsföreningen tillkommit.

Enligt 5 § skall överlåtelse av bostadsrätt godkännas av hyresnämnden, där ej överlåtelsen skett genom exekutiv auktion. För att denna bestämmelse skall bliva effektiv upptages härefter i andra stycket bestämmelse, att den som överlåter bostadsrätt skall vara skyldig att inom fjorton dagar från dagen för överlåtelsen göra anmälan därom hos nämnden. Jag återkommer i det följande till påföljden av underlåtenhet härutinnan.

Innan hyresnämnden kan godkänna en överlåtelse måste prövning äga rum av prisets skälighet. Fråga uppkommer då, huruvida denna prövning bör anförtros åt hyresnämnden eller om den bör ske i annan ordning. För vissa fall meddelas i lagen om bostadsrättsföreningar särskilda bestämmelser om värdering av bostadsrätt. Denna skall då utföras av tre skiljemän, utsedda enligt lagen om skiljemän. Det kunde ju tänkas, att även vid den

prövning som nu avses låta skiljemän uttala sig om bostadsrättens värde. Ett sådant förfarande synes dock knappast ändamålsenligt, då här är fråga om en kontroll ur allmän synpunkt och ej om slitande av en tvist mellan enskilda parter. Intresset av att enhetlighet i avgörandena såvitt möjligt vinnes talar också emot användning av skiljemän som utses för varje särskilt ärende. Övervägande skäl torde därför tala för att hyresnämnden får pröva frågan om prisets skälighet.

Det är tydligt, att härigenom en betydande makt lägges i hyresnämndens hand. Om hyresnämndens befogenhet inskränkes till att antingen helt godkänna eller helt underkänna överlåtelsen, och nämnden således ej får rätt att *ändra* villkoren för överlåtelsen, synas dock de betänkligheter som kunna anföras ej böra tillmätas så stor betydelse. Rätt att överklaga hyresnämndens avgörande bör även stå till buds. Besvär över nämndens beslut torde alltså liksom enligt hyresregleringslagen böra få anföras hos statens hyresråd.

I fråga om grunderna för hyresnämndens prövning av prisets skälighet föreslås i 6 §, att överlåtelse av bostadsrätt ej må godkännas, om ersättning skall utgå med högre belopp än som svarar mot bostadsrättshavarens andel i föreningens behållna tillgångar d. v. s. främst fastigheten. Detta innebär till en början, att det övervärde, som till följd av bostadsbrist skulle kunna uttagas för bostadsrätt till den enskilda lägenheten, ej må ingå i priset. I fråga om värderingen av fastigheten måste hänsyn tagas till fastighetsmarknaden i allmänhet. Ett av syftena med hyresregleringen är att hindra stegring av fastighetsvärdena till följd av bostadsbristen. Om värdena å hyreshus hållas på en rimlig nivå genom hyresregleringen, inverkar detta självfallet också på värderingen av bostadsrättshus enligt den nu föreslagna regeln. Detta stadgande bör därför motverka, att bostadsrättsföreningars hus komma att springa upp i högre värden än andra fastigheter och därigenom splittra fastighetsmarknaden. Mot det föreslagna stadgandet kan möjligen invändas, att bostadsrätt ur vissa synpunkter vore att jämföra med äganderätt till ett enfamiljshus och att värdena på dessa bostäder icke hållas nere genom hyresregleringen. Det är dock att märka, att för enfamiljshusen vissa andra faktorer verka i denna riktning. Sålunda torde t. ex. under rådande krisförhållanden de ökade bränslekostnaderna, vilka som bekant drabba enfamiljshusen i särskilt hög grad, och det ökade besväret med skötseln av värmeanläggningen i viss mån motverka prisstegring.

I den ekonomiska planen för bostadsrättsförening skall för varje lägenhet angivas det belopp, vartill lägenhetens värde uppskattas i förhållande till värdet å alla lägenheterna. Detta belopp, som allenast är ett jämförelsetal, kallas lägenhetens andelsvärde. Andelsvärdet skall naturligtvis användas vid beräkning av bostadsrättshavarens andel i föreningens tillgångar. I vissa fall bör emellertid en högre ersättning kunna godkännas än som föranledes av andelsvärdet. Bostadsrättshavaren har t. ex. nedlagt särskilda kostnader

på sin lägenhet, eller denna har eljest även under normala förhållanden ett högre försäljningsvärde än som belöper på andelsvärdet.

Ett enligt uppgift ej ovanligt förhållande är, att ett antal lägenheter i ett hus innehavas av bostadsrättsföreningen såsom sådan och av denna uthyras. I dessa fall kan komma att på bostadsrätten belöpa jämväl andel i det värde som dessa uthyrda lägenheter representera, beroende på vad stadgarna innehålla.

Man kan möjligen befara, att en prövning av alla överlåtelse av bostadsrätt skulle bliva betungande för hyresnämnderna. I det stora flertalet fall måste emellertid prövningen bliva mycket enkel. I de mera välorganiserade föreningarna äro nämligen såsom förut antytts medlemmarna redan enligt stadgarna förbjudna att vid överlåtelse uttaga något överpris, varför alla lojala överlåtelse av bostadsrätt i föreningen utan vidare kunna godkännas av nämnden. I andra fall kan god ledning erhållas genom utlåtande av den förening som bostadsrättshavaren tillhör, om denna ej kan misstänkas vara obehörigt intresserad i saken.

I 7 § stadgas förbud mot att för överlåtelse av bostadsrätt mottaga eller träffa avtal om ersättning utöver det belopp som godkänts av hyresnämnden. Överträdelse medför straff enligt 16 §.

Under 8 § föreslås härefter en bestämmelse, enligt vilken den som efter överlåtelse förvärvat bostadsrätt ej må antagas till medlem av bostadsrättsföreningen förrän överlåtelsen godkänts av hyresnämnden. Det ankommer på föreningens styrelse att vid straffansvar enligt 16 § iakttaga denna bestämmelse. När föreningen av annan orsak vägrar att antaga någon såsom medlem, äger denne draga frågan under skiljemän. Detta skall icke gälla i fall som här avses.

I 9 § har förvärvaren erhållit rätt att för sin del redan på ett tidigt stadium draga sig tillbaka. Där stadgas, att om överlåtelsen ej anmälts hos hyresnämnden inom fjorton dagar, den som förvärvat bostadsrätten äger att omedelbart frånträda avtalet, om han ej redan tillträtt lägenheten. Det är ju för honom av stor betydelse att få avgjort, huruvida överlåtelsen blir gällande. Denna befogenhet innebär också ett viktigt medel att tvinga säljaren att anmäla överlåtelsen. Att stadga straff för försummelse därav synes ej erforderligt.

Samma rätt att frånträda avtalet skall enligt andra stycket i 9 § tillkomma den som förvärvat bostadsrätt och ännu ej tillträtt lägenheten, om hyresnämnden ej inom två månader från överlåtelsen godkänt avtalet. Det kan för förvärvaren vara av lika stor betydelse att erhålla besked av nämnden i tid som att anmälan till nämnden göres snabbt, t. ex. för att han skall kunna se sig om efter en annan lägenhet. Jag vill anmärka, att denna rätt att frånträda avtalet ej lär kunna utövas efter det nämnden godkänt avtalet, även om godkännandet lämnats först mer än två månader från överlåtelsen.

Om hyresnämnden ej godtager skedd överlåtelse och tillträde redan ägt rum, kan den som enligt överlåtelsen förvärvat bostadsrätten komma i en

svår situation, om överlåtaren ej vill ändra sina villkor till vad nämnden finner skäligt. För detta fall torde han, på sätt skett i 22 § första stycket och 55 § andra stycket lagen om bostadsrättsföreningar, böra erhålla hyresrätt till lägenheten. Stadgande i detta syfte har upptagits såsom 10 §. I nämnda paragrafer i lagen om bostadsrättsföreningar stadgas, att hyresvillkoren i händelse av tvist skola fastställas av domstol. För nu ifrågavarande fall bör givetvis vad i lagen om hyresreglering m. m. stadgas om tillåten hyra och dess fastställande lända till efterrättelse. Även hyresvillkoren i övrigt böra fastställas av hyresnämnden.

Här må framhållas, att om bostadsrättshavaren i fall som nu nämnts sedermera verkställer uppsägning, 7 § i hyresregleringslagen blir tillämplig, varav följer att hyresnämnden på ansökan av hyresgästen kan förlänga hyresförhållandet. Detsamma gäller, om hyresrätt uppkommit enligt 22 eller 55 § lagen om bostadsrättsföreningar.

Såsom förut nämnts hade före 1930 års lagstiftning om bostadsrättsföreningar bildats ett stort antal föreningar som likaledes hade till syfte att bereda medlemmarna bostad. Även aktiebolagsformen kom till användning. Nu ifrågavarande kontrollbestämmelser skulle bliva mycket ofullständiga, om de ej skulle inbegripa jämväl upplåtelse och överlåtelse av andelsrätt i dylika föreningar eller bolag, varmed följer besittningsrätt till lägenhet. Ett stadgande härom har därför upptagits såsom 11 §. Denna bestämmelse är tillämplig, även om den rätt till lägenheten, som följer med överlåtelse av andelsrätten i föreningen eller bolaget, benämnts hyresrätt.

I analogi med vissa bestämmelser som upptagits i förslaget till lag om hyresreglering m. m. ha i 12 och 13 §§ införts bestämmelser om anvisning å bostadsrättslägenheter m. fl. och om uppgifter angående lediga lägenheter.

I 14 § meddelas ett särskilt stadgande med tanke på de fall som avses i 22 § första stycket och 55 § andra stycket lagen om bostadsrättsföreningar, enligt vilka domstol skall bestämma hyresvillkor, då någon som efter överlåtelse tillträtt bostadsrättslägenhet ej antages som medlem i föreningen eller bostadsrättshavare i visst fall förlorat sin bostadsrätt. För dessa fall torde i fråga om tillåten hyra och dess fastställande samt bränsleersättning böra gälla vad som stadgas i lagen om hyresreglering m. m.

Under 15—19 §§ ha upptagits stadganden om förfarandet hos hyresnämnden, besvär, tystnadsplikt, straff, återbetalningsskyldighet och tillämpningsföreskrifter, därvid i väsentliga delar hänvisats till hyresregleringslagen. Av denna hänvisning följer bl. a., att besvär över hyresnämnds beslut få anföras hos statens hyresråd inom fjorton dagar från det klaganden fått del av beslutet. Hyresrådets beslut skall ej få överklagas.

Slutligen föreslås vissa övergångsbestämmelser. Beträffande dessa må hänvisas till lagtexten.

Föredraganden hemställer, att lagrådets utlåtande över förenämnda förslag till lag om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.,

av den lydelse bilaga till detta protokoll utvisar, måtte för det i § 87 regeringsformen omförmälda ändamålet inhämtas genom utdrag av protokollet.

Denna av statsrådets övriga ledamöter biträdda hemställan bifaller Hans Maj:t Konungen.

Ur protokollet:

*T. Eliäson.*

---

**F ö r s l a g**  
till  
**L a g**  
om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.

Härigenom förordnas som följer.

**Lagens tillämpningsområde.**

**1 §.**

Bestämmelserna i denna lag skola äga tillämpning i ort, där lagen om hyresreglering m. m. är gällande.

**Om upplåtelse av bostadsrätt.**

**2 §.**

Ekonomisk plan, som avses i 11 § lagen om bostadsrättsföreningar, skall godkännas av hyresnämnden, innan den må mottagas av länsstyrelsen.

**3 §.**

Vid granskning av planen skall nämnden iakttaga följande.

Har huset förut varit avsett för uthyrning, må grundavgiften samt årsavgift för lägenhet och särskilt tillskott för visst år ej tillhopa överstiga det belopp som kunnat betingas i hyra enligt lagen om hyresreglering m. m. jämte skälig ersättning för lägenhetens uppvärmning och förseende med varmvatten, med den nedsättning som skäligen må föranledas av bostadsrätts-havarens förpliktelser i fråga om underhåll och dylikt. Andra avgifter eller tillskott eller särskilda villkor, som till sin innebörd äro jämförliga med föreskrift om avgift eller tillskott, må ej stadgas. Vad i detta stycke föreskrives skall dock ej gälla, om huset efter att hava varit avsett för uthyrning undergått väsentlig ombyggnad.

Avser planen hus, som ej förut varit avsett för uthyrning, må planen godkännas, om avgifterna för lägenheterna och villkoren i övrigt med hänsyn till byggnadskostnaderna och andra omständigheter prövas skäliga. Samma lag vare, där planen avser hus som förut varit avsett för uthyrning men därefter undergått väsentlig ombyggnad.

Föreningens stadgar må ej innehålla bestämmelse, vilken till men för bostadsrättshavaren avviker från plan som godkänts av nämnden. Är detta förhållandet, må registrering ej äga rum, och vare bestämmelsen utan verkan.



4 §.

Ej må någon för upplåtelse av bostadsrätt mottaga eller träffa avtal om ersättning utöver vad som följer av de för föreningen gällande stadgarna.

Om överlåtelse av bostadsrätt.

5 §.

Överlåtelse av bostadsrätt skall för att bli gällande godkännas av hyresnämnden. Vad nu sagts skall dock ej gälla förvärv som skett å exekutiv auktion.

Den som överlåter bostadsrätt vare skyldig att göra anmälan om överlåtelser hos nämnden inom fjorton dagar från dagen för avtalet.

6 §.

Överlåtelse av bostadsrätt må ej godkännas, om ersättning för bostadsrätten skall utgå med högre belopp än som svarar mot bostadsrättshavarens andel i föreningens behållna tillgångar, utan så är att bostadsrätten av särskild anledning har högre värde.

7 §.

Ej må någon för överlåtelse av bostadsrätt mottaga eller träffa avtal om ersättning utöver det belopp som godkänts av hyresnämnden.

8 §.

Den som efter överlåtelse förvärfvar bostadsrätt må ej antagas till medlem av bostadsrättsföreningen förrän överlåtelser godkänts av hyresnämnden.

Fråga om vägran att antaga någon såsom medlem må i fall som avses i första stycket ej hänskjutas till skiljemän.

9 §.

Har ej överlåtelser anmälts hos hyresnämnden inom tid som i 5 § sägs, äge den som förvärvat bostadsrätten omedelbart frånträda avtalet, såvida han ej redan tillträtt lägenheten.

Vad i första stycket stadgas skall ock gälla, om hyresnämnden ej godkänt överlåtelser inom två månader från dagen för avtalet och tillträde ej ägt rum.

10 §.

Godkänner hyresnämnden ej överlåtelser och vill bostadsrättshavaren ej överlåta bostadsrätten på de ändrade villkor som nämnden finner skäligen, skall, om tillträde skett, anses som vore skriftligt hyresavtal ingånget för tiden intill den fardag som infaller näst efter tre månader från uppsägning

samt mot den hyra som kunnat betingas enligt lagen om hyresreglering m. m. och på de villkor i övrigt som i brist av åsämjande fastställas av nämnden.

**Om upplåtelse eller överlåtelse av andelsrätt i vissa andra föreningar m. m.**

**11 §.**

Vad i 4 samt 5—10 §§ stadgas om bostadsrätt skall äga motsvarande tillämpning med avseende å annan andelsrätt i förening eller bolag, varmed följer rätt att besitta eller hyra lägenhet.

**Om anvisning å bostadsrättslägenheter m. m.**

**12 §.**

Ej må någon mottaga eller träffa avtal om ersättning av den, som söker bostad, för anvisning å lägenhet, som avses i denna lag, såframt lägenheten är avsedd att helt eller till väsentlig del nyttjas till sådant ändamål och är belägen i ort, där denna lag äger tillämpning. Vid yrkesmässig bostadsförmedling må dock sådan ersättning utgå enligt grunder, som bestämmas av hyresnämnden.

**13 §.**

Konungen äger meddela föreskrifter om skyldighet att lämna uppgifter rörande lägenheter, som avses i denna lag.

**Gemensamma bestämmelser.**

**14 §.**

Vid tillämpning av 22 § första stycket och 55 § andra stycket lagen om bostadsrättsföreningar skall hyran jämte ersättning för lägenhetens uppvärmning och förseende med varmvatten bestämmas enligt vad som stadgas i lagen om hyresreglering m. m.

**15 §.**

Vad i 19—21 och 25 §§ lagen om hyresreglering m. m. stadgas om förfarandet hos hyresnämnden, fullföljd av talan och tystnadsplikt skall äga motsvarande tillämpning med avseende å ärende enligt denna lag. Rör ärendet fastställandet av hyresvillkor, skall jämväl i övrigt tillämpas vad som stadgas i förstnämnda lag.

**16 §.**

Den som bryter mot vad i 4, 7 eller 12 § stadgas, straffes med dagsböter eller fängelse.

Vad i nämnda paragrafer stadgas skall gälla ändå att ersättningen givits annan beteckning än där sägs.

Styrelseledamot, som i strid mot vad i denna lag stadgas om överlåtelse av bostadsrätt eller annan andelsrätt antager någon såsom medlem eller delägare utan att överlåtelsen godkänts av hyresnämnden, straffes med dagsböter.

17 §.

Där någon mottagit ersättning som ej är tillåten enligt denna lag, vare han pliktig att återgälda vad sålunda olovligen uppburits.

18 §.

Böter tillfalla kronan.

19 §.

Närmare föreskrifter angående tillämpningen av denna lag meddelas av Konungen eller, efter Konungens bemyndigande, av statens hyresråd.

---

Denna lag träder i kraft dagen efter den då lagen enligt därå meddelad uppgift utkommit från trycket i Svensk författningssamling.

Bestämmelserna i 4—12 §§ skola ej gälla, om avtal träffats eller anvisning å lägenhet skett före lagens ikraftträdande i orten.

Lagen äger giltighet till och med den 30 september 1943. Föreskrift eller beslut, som meddelats med stöd av lagen, äger ej tillämpning längre än denna är gällande.

På överlåtelse av bostadsrätt eller annan andelsrätt, som sker inom två månader före det lagen upphör att gälla, skall lagen ej tillämpas. Bestämmelserna i 9 § skola, såvitt angår överlåtelse varå lagen är tillämplig, gälla även efter det lagen upphört att gälla. Vad i 10 § stadgas skall ock gälla, ändå att fardag som där sägs infaller efter det lagen upphört att gälla, dock att hyresvillkoren för tid därefter i händelse av tvist skola fastställas av domstol.

På överträdelse, som begåtts under lagens giltighetstid, skall vad i lagen stadgas även därefter tillämpas.

---

*Utdrag av protokollet, hållet i Kungl. Maj:ts lagråd den 29 maj 1942.*

**N ä r v a r a n d e:**

justitieråden FORSSMAN,  
BELLINDER,  
regeringsrådet LUNDEVALL,  
justitierådet NISSEN.

Enligt lagrådet den 28 maj 1942 tillhandakommet utdrag av protokoll över justitiedepartementensärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet den 22 maj 1942, hade Kungl. Maj:t förordnat, att lagrådets utlåtande skulle för det i § 87 regeringsformen omförmälda ändamålet inhämtas över upprättat förslag till *lag om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.*

Förslaget, som finnes bilagt detta protokoll, föredrogs inför lagrådet av byråchefen för lagärenden i justitiedepartementet revisionssekreteraren Gösta Walin.

Förslaget föranledde följande yttrande av lagrådet.

**3 §.**

Det remitterade förslagets bestämmelser om priskontroll över upplåtelse av bostadsrätt anknyta till de föreskrifter, som i lagen om bostadsrättsföreningar meddelas om ekonomisk plan för sådan förenings verksamhet. Sålunda föreslås i 2 §, att planen skall godkännas av hyresnämnden, innan den må mottagas av länsstyrelsen. Vad nämnden skall iakttaga vid granskning av planen angives i 3 §. Bestämmelserna härom skilja mellan det fall att huset förut varit avsett för uthyrning (andra stycket av 3 §) och det fall att planen avser hus, som ej förut varit avsett för uthyrning (tredje stycket av 3 §). Till hus som ej förut varit avsett för uthyrning är uppenbarligen att hänföra icke allenast hus, som tidigare använts för annat ändamål än uthyrning, utan även hus som nybyggts. För det fall, som avses i andra stycket av 3 §, stadgas bland annat att grundavgiften samt årsavgift för lägenhet och särskilt tillskott för visst år ej tillhoppa må överstiga det belopp som kunnat betingas i hyra enligt lagen om hyresreglering m. m. jämte skälig ersättning för lägenhetens uppvärmning och förseende med varmvatten, med den nedsättning som skäligen må föranledas av bostadsrättshavarens förpliktelser i fråga om underhåll och dylikt.

Väl må det anses befogat att vid jämförelse mellan de avgifter, som hänföra sig till en under bostadsrätt upplåten lägenhet, och den för lägenheten enligt lagen om hyresreglering m. m. beräknade hyran taga hänsyn till grundavgiften för lägenheten. Denna avgift utgör emellertid ett kapitaltillskott av engångsnatur och lärer i regel vara avsedd att täcka den del av anskaffningskostnaden för fastigheten, som ej kan eller lämpligen bör finansieras medelst lån. Härav följer att allenast viss del av grundavgiften bör medräknas. Huru stor denna del bör vara, uttryckt i procent av grundavgiften, beror på fastighetens beskaffenhet och andra faktorer, som inverka på bedömandet av bostadsrättens värdebeständighet. Att i lagtexten angiva reglerna för procentsatsens bestämmande för olika fall torde ej låta sig göra; det må ankomma på hyresnämnden att efter omständigheterna i varje särskilt fall avgöra vilken procentsats bör användas. Lagrådet hemställer därför, att i första punkten av andra stycket i 3 § orden »grundavgiften samt årsavgift för lägenhet och särskilt tillskott för visst år» måtte utbytas förslagsvis mot orden »årsavgift för lägenhet och särskilt tillskott för visst år jämte ett belopp, motsvarande ett efter lägenhetens beskaffenhet och övriga omständigheter lämpat procenttal av grundavgiften».

#### 7 §.

Enligt 7 § i det remitterade förslaget må ej någon för överlåtelse av bostadsrätt mottaga eller träffa avtal om ersättning utöver det belopp som godkänts av hyresnämnden. För överträdelse därav stadgas straff i 16 §. Det synes tveksamt huruvida den föreslagna lydelsen av 7 § medger att straff ådömes i det fall att någon vid sidan av det avtal, som underställes hyresnämndens prövning, mottagit eller träffat förbehåll om ersättning utöver vad som finnes upptaget i avtalet. Till undanröjande av denna oklarhet torde 7 § böra jämkas.

#### 16 §.

Enligt stadgandet i 5 § andra stycket är den som överlåter bostadsrätt skyldig att göra anmälan om överlåtelsen hos hyresnämnden inom fjorton dagar från dagen för avtalet. För underlåtenhet att ställa sig stadgandet till efterrättelse har icke föreslagits straff. Denna anmälningsplikt är emellertid — särskilt med hänsyn till innehållet i 7 § — av den vikt, att dess åsidosättande bör förbindas med straffpåföljd. Då dylikt åsidosättande kan ske i avsikt att undandraga överlåtelsen stadgad kontroll, torde fängelse böra ingå i straffsatsen. Lagrådet hemställer därför, att enahanda straff, som föreslås i fråga om överträdelse av 4, 7 och 12 §§, måtte stadgas beträffande nyss berörda förseelse.

Ur protokollet:  
*G. Lindencrona.*

*Utdrag av protokollet över justitiedepartementsärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet å Stockholms slott den 29 maj 1942.*

Närvarande:

Statsministern HANSSON, ministern för utrikes ärendena GÜNTHER, statsråden WESTMAN, WIGFORSS, MÖLLER, SKÖLD, ERIKSSON, BERGQUIST, BAGGE, ANDERSSON, DOMÖ, ROSANDER, GJÖRES, EWERLÖF.

Chefen för justitiedepartementet, statsrådet Westman, anmäler efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter lagrådets denna dag avgivna utlåtande över det den 22 maj 1942 till lagrådet remitterade förslaget till *lag om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.*

Efter redogörelse för lagrådets utlåtande anför föredraganden:

I det remitterade förslaget har i 3 § andra stycket givits vissa bestämmelser som skola lända till efterrättelse vid hyresnämnds granskning av ekonomisk plan för omvandling av hyreshus till bostadsrättshus. För detta fall stadgas bland annat, att grundavgiften samt årsavgift för lägenhet och särskilt tillskott för visst år ej tillhopa må överstiga det belopp som kunnat betingas i hyra enligt lagen om hyresreglering m. m. jämte skälig bränsleersättning, med viss närmare angiven nedsättning. Lagrådet har uttalat, att då grundavgiften vore ett kapitaltillskott av engångsnatur och i regel vore avsedd att täcka den del av anskaffningskostnaden för fastigheten, som ej kunde eller lämpligen borde finansieras medelst lån, borde vid nämnda jämförelse allenast viss del av grundavgiften medräknas. Lagrådet har därför hemställt om ändring av stadgandet i denna riktning. Härav skulle följa, att i den ekonomiska planen kunde föreskrivas högre grundavgift än enligt det remitterade förslaget. Vid bedömandet av denna fråga har lagrådet tydligen ansett den omständigheten, att föreningens soliditet uppenbarligen blir större om grundavgiften uppgår till högre belopp, böra överväga de skäl som tala till förmån för den ståndpunkt som intagits i det remitterade förslaget. Då även enligt lagrådets förslag uppnås syftet att hindra, att bostadsrättsföreningar bildas för att på denna väg uppnå bättre räntabilitet för det i fastigheten nedlagda kapitalet än hyresregleringslagen medger, anser jag mig kunna biträda vad lagrådet i denna del föreslagit. Jag vill härvid ånyo särskilt understryka, att den omständigheten, att hyresnämnden för sin del godkänt den ekonomiska planen för husets omvandling till bostadsrättshus, icke innebär att nämnden avsagt sig befogenheten enligt 7 § i förslaget till lag om hyresreglering m. m.

att förklara uppsägning av hyresgäst i huset ogiltig, om den strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obillig. Detta stadgande torde göra det omöjligt att genom att förvandla ett hyreshus till bostadsrättshus tvinga hyresgästerna att satsa kapital i form av grundavgifter för att få bo kvar i lägenheterna.

Även de ändringar av 7 och 16 §§ som lagrådet förordnat torde böra vidtagas. I övrigt synas vissa redaktionella jämkningar böra göras.

Föredraganden hemställer härefter, att det i enlighet med det anförda ändrade lagförslaget måtte jämlikt § 87 regeringsformen genom proposition föreläggas riksdagen till antagande.

Med bifall till denna av statsrådets övriga ledamöter biträdde hemställen förordnar Hans Maj:t Konungen, att till riksdagen skall avlätas proposition av den lydelse bilaga till detta protokoll utvisar.

Ur protokollet:

*G. Lindencrona.*

---