

Nr 506.

Av herr **Johansson** i Mysinge m. fl., i anledning av Kungl. Maj:ts proposition, nr 184, med förslag till lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m. samt lag angående fortsatt giltighet av lagen samma dag (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.

I proposition nr 184 till årets riksdag har Kungl. Maj:t föreslagit fortsatt giltighet av lagen om hyresreglering samt lagen om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt. Därvid har vederbörande departementschef funnit sig icke böra vidtaga några ändringar i nämnda lagar. Emellertid ha hyresregleringslagen och kontrollagen visat sig vara behäftade med vissa brister, varigenom det blivit möjligt att kringgå bostadspriskontrollens bestämmelser. Det gäller vissa missförhållanden i samband med lägenhetsupplåtelser av bostadsrättsföreningar och s. k. bostadsföreningar.

Vad angår bostadsrättsföreningarna förutsätter kontrollagen, att avgifternas skälighet kontrolleras vid hyresnämndernas granskning av de ekonomiska planer, som måste upprättas och godkännas, innan bostadsrätt upplåtes. Denna kontroll har emellertid kommit att sättas in på ett alltför sent stadium för att kunna bli verkligt effektiv. De viktigaste orsakerna härtill äro, att granskningen icke kan ske förrän uppgifter om de faktiska byggnadskostnaderna föreligga och avgörande träffats om den statliga subventioneringen i form av tertiärlån och tillägglån. Definitivt beslut om denna subvention, vilken har stort inflytande på avgifternas höjd, kommer ej sällan först ett halvt eller ett helt år efter byggnadsföretagets fullbordande. En allvarlig följd av kontrollens försening blir, att hyresnämnderna ofta äro ur stånd att göra något åt för högt satta grund- och årsavgifter.

Om den, som bygger ett bostadshus, vill överlåta detsamma med användning av bostadsrättsinstitutet, låter han vanligen själv bilda en förening och upprätta ett köp mellan sig själv och föreningen. Det är uppenbart, att han härvid efter behag kan bestämma köpesumman och sålunda tillgodogöra sig stora vinster av ren spekulationskaraktär. Här-efter vidtager teckning av bostadsrätter, och under nuvarande bostadsbrist godtaga de hyressökande även mycket höga avgiftsbelopp och inbetala omedelbart sina grundavgifter, trots att formell bostadsrättsupplåtelse icke kan ske förrän den ekonomiska planen godkänts. När frå-

gan härom kommer inför hyresnämnden, kan den ursprunglige ägaren ha dragit sig ur affären och såsom kontant dellikvid medtagit de inbetalda förskottsbeloppen. Om hyresnämnden i ett sådant fall finner de i planen bestämda avgifterna oskäligen, har nämnden likväl ofta intet annat att göra än att godtaga planen, då ju föreningen måste anskaffa medel, tillräckliga för amortering och förräntning av skulderna.

Det nu beskrivna tillvägagångssättet har också förekommit vad beträffar andra ekonomiska föreningar än bostadsrättsföreningar, nämligen bostadsföreningarna. Med avseende på dessa finnas visserligen icke bestämmelser om någon ekonomisk plan, som skall godkännas av hyresnämnden, men avgifternas storlek kommer i stället under nämndens bedömande, när grundhyrorna fastställas. Om efter bildandet av en sådan förening säljaren hunnit såsom likvid lyfta insatsbeloppen, måste hyresnämnden givetvis hysa betänkligheter att vägra föreningen att uttaga de avgifter eller hyror, som erfordras för in-teckningsskuldens förräntning och övriga kostnader, oavsett om dessa avgifter eller hyror kunna te sig högre än som i och för sig anses skäligt.

Statens hyresråd har föreslagit vissa åtgärder mot dessa missförhållanden. Bostadsrätt anses i princip böra göras till den jämte hyresavtal enda tillättna formen för bostadsupplåtelse. Lägenhetsförhyrning i samband med andelsteckning i bostadsförening skulle följaktligen komma att upphöra. Förbud bör sålunda stadgas i både hyresregleringslagen och kontrollagen mot att utan hyresnämndens tillstånd kräva att den, som vill hyra eller mot bostadsrätt förvärva lägenhet, skall förvärva andel i ekonomisk förening, aktie eller annan egendom eller fullgöra vissa prestationer. Vidare bör hyresnämndernas granskning enligt kontrollagen effektiviseras, så att det påtalade missbruket av hithörande upplåtelseform omöjliggöres. I detta syfte böra i kontrollagen införas bestämmelser, enligt vilka bostadsrättsföreningar beredas möjlighet att på ett mycket tidigt stadium erhålla preliminärt godkännande av sina ekonomiska planer med däri upptagna avgifter.

Då den preliminära prövningen av en ekonomisk plan måste grundas på ett ofullständigt material, böra avgifterna däri upptagas med det förbehållet, att de sedermera kunna nedsättas av hyresnämnden. För att detta förbehåll skall få avsedd verkan måste säkerhet krävas för återbetalning av de belopp, varmed de preliminärt bestämda avgifterna kunna visa sig överstiga de slutligt fastställda. Säkerhet bör ställas exempelvis av den byggmästare, som bildat föreningen, eller av det kooperativa moderföretag, som står bakom föreningsbildningen.

De missförhållanden, som i det föregående påtalats, äro otvivelaktigt av den storleksordningen att ett ingripande från statsmakternas sida för att stävja desamma framstår som befogat. Departementschefen har

emellertid icke ansett sig nu kunna föreslå de lagändringar, varigenom den nuvarande lagstiftningens brister skulle botas. Det framhålles, att de kontrollåtgärder, som här ovan föreslagits, äro alltför radikala och långtgående samt hindra byggnadsproduktionen. Motionärerna anse för sin del, att dessa invändningar icke äro av sådan betydelse, att en effektivare lagstiftning på ifrågavarande område bör skjutas åt sidan. Den av departementschefen förordade utredningen bör bedrivas med sådan skyndsamhet, att förslag kunna framläggas senast vid nästa års riksdag.

Med anledning av vad som ovan anförts hemställes,

att riksdagen vid behandlingen av Kungl. Maj:ts proposition nr 184 måtte beakta de synpunkter, som i motionen angivits.

Stockholm den 20 mars 1945.

Ivar Johansson
i Mysinge.

J. W. Pettersson
i Norregård.

Gustaf Svensson
i Vä.

Arvid Jonsson
i Skedsbygd.

Per Svensson
i Stenkyrka.

Gunnar Larsson
i Luttra.
