

Nr 371.

Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till lag angående ändring i lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m.m.; given Stockholms slott den 19 oktober 1945.

Under återopande av bilagda i statsrådet och lagrådet förda protokoll vill Kungl. Maj:t härmed jämlikt § 87 regeringsformen föreslå riksdagen att antaga härvid fogade förslag till

1) lag angående ändring i lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.;

2) lag angående ändrad lydelse av 3 och 23 §§ lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m.; samt

3) lag angående ändrad lydelse av 14 § lagen den 25 april 1930 (nr 115) om bostadsrättsföreningar.

GUSTAF.

Herman Zetterberg.

F ö r s l a g

till

L a g**angående ändring i lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.**

Härigenom förordnas, att 4, 11, 16 och 17 §§ lagen den 19 juni 1942 om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m. skola erhålla ändrad lydelse på sätt nedan anges.

4 §.

Ej må någon för upplåtelse av bostadsrätt mottaga eller träffa avtal om ersättning utöver vad som följer av de för föreningen gällande stadgarna eller eljest såsom villkor för sådan upplåtelse taga utfästelse som ej följer av stadgarna.

Innan bostadsrätt blivit upplåten i den ordning som anges i lagen om bostadsrättsföreningar, må ej någon utan hyresnämndens tillstånd uppbära förskott å avgift eller annat vederlag för bostadsrätt.

För meddelande av tillstånd som avses i andra stycket må uppställas de villkor som hyresnämnden finner erforderliga. Det må ock föreskrivas, att sökanden till nämnden eller kontrollant som nämnden utser skall lämna de uppgifter som erfordras för granskning av företagets ekonomiska grunder. Tillstånd att uppbära förskott må återkallas, om den som innehar tillståndet bryter mot vad däri föreskrivits eller eljest synnerliga skäl föreligga; och skall i sådant fall förskott som mottagits genast återbetalas.

11 §.

Förening, som ej är bostadsrättsförening, eller aktiebolag må ej utan hyresnämndens tillstånd upplåta andelsrätt, varmed följer rätt att besitta eller hyra lägenhet. Träffas i strid mot vad nu sagts vid upplåtelse av lägenhet förbehåll om förvärv av sådan andelsrätt, må förbehållet ej göras gällande mot den, till vilken lägenheten upplåtits.

Vad i 4 § första stycket och 5—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.

16 §.

Den som, utan att tillstånd meddelats enligt 11 § första stycket, åt annan upplåter andelsrätt som där avses eller föranleder sådan upplåtelse, straffes med dagsböter eller fängelse.

Till enahanda straff dömes den som bryter mot 4 § första eller andra stycket, 7 §, 11 § andra stycket i vad det hänför sig till 4 § första stycket eller 7 §, eller mot 12 §. Vad i nämnda bestämmelser stadgas skall gälla ändå att ersättningen eller förskottet givits annan beteckning än där sägs.

Den som underlåter att lämna uppgift, varom föreskrift meddelats enligt 4 § tredje stycket, eller mot bättre vetande lämnar oriktig sådan uppgift eller som underlåter att göra anmälan enligt vad i 5 § andra stycket föreskrives, straffes ock med dagsböter eller fängelse.

Styrelseledamot, som — — — med dagsböter.

17 §.

Där någon i strid mot vad i denna lag stadgas mottagit ersättning eller förskott, vare han pliktig att återgälda vad sålunda uppburits.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1946.

Vad i 11 § första stycket stadgas skall ej utgöra hinder för förening eller aktiebolag, som, före nya lagens ikraftträdande i orten, upplåtit andelsrätt, varmed följer rätt att besitta eller hyra lägenhet i föreningen eller bolaget tillhörigt hus, att upplåta andelsrätter, avseende lägenheter i huset, därest upplåtaren ej betingar sig större eller andra förmåner än förut, dock att hyresnämnden, om synnerliga skäl äro därtill, äger meddela förbud mot ytterligare upplåtelser.

Jämväl i annat fall må förening eller bolag, som, före nya lagens ikraftträdande i orten, drivit verksamhet, vari ingår upplåtelse av sådana andelsrätter som avses i 11 § första stycket, efter tillstånd av statens hyresråd utan hinder av nämnda stadgande fortsätta sin verksamhet; och må föreningen eller bolaget, om ansökan ingivits före ikraftträdandet, fortsätta verksamheten i avvaktan på beslutet.

Förbehåll, som träffats i strid mot 11 § första stycket, må ej göras gällande efter lagens giltighetstid i vidare mån än så kunnat ske under denna tid.

F ö r s l a g

till

L a g

angående ändrad lydelse av 3 och 23 §§ lagen den 19 juni 1942 (nr 429)
om hyresreglering m. m.

Härigenom förordnas, att 3 och 23 §§ lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m. skola erhålla ändrad lydelse på sätt nedan angives.

3 §.

Hyresvärden må — — — finnes skäligt.

Var hyran — — — skäligt belopp.

Höjning av — — — parterna avtalat.

Hyresvärden må ej utan nämndens tillstånd såsom villkor för uthyrning träffa avtal om försträckning eller borgensförbindelse av hyresgästen eller av denne taga annan liknande utfästelse. Med avseende å avtal om upplåtelse av andelsrätt i förening eller aktiebolag, varmed följer rätt att besitta eller hyra lägenhet, gäller vad i lagen om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m. är stadgat.

23 §.

Den som bryter mot vad i 3 § första eller fjärde stycket, 9 § första stycket eller 11 § sägs eller mot förbud, som meddelats med stöd av 9 § andra stycket, straffes med dagsböter eller fängelse.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1946.

F ö r s l a g

till

L a g

**angående ändrad lydelse av 14 § lagen den 25 april 1930 (nr 115)
om bostadsrättsföreningar.**

Härigenom förordnas, att 14 § lagen den 25 april 1930 om bostadsrättsföreningar skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan angives.

14 §.

Den ekonomiska — — — bevittnade namnunderskrifter.

Å planen skall vara tecknat intyg av två trovärdiga män, att planen enligt deras omdöme vilar å tillförlitliga grunder. De huvudsakliga omständigheter, varå de grunda sitt omdöme, skola ock vara angivna i intyget. Intygsgivarna skola äga insikt och erfarenhet i fråga om fastighetsförvaltning och byggnadsverksamhet. Den ene skall av Konungen eller den myndighet Konungen bestämmer hava förklarats behörig att utfärda intyg som här avses.

Denna lag träder i kraft den 1 april 1946.

Utdrag av protokollet över justitiedepartementsärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet å Stockholms slott den 27 september 1945.

Närvarande:

Statsministern HANSSON, ministern för utrikes ärendena UNDÉN, statsråden WIGFORSS, MÖLLER, QUENSEL, ERLANDER, DANIELSON, MYRDAL, ZETTERBERG, NILSSON, STRÄNG, ERICSSON, MOSSBERG.

Efter gemensam beredning med chefen för socialdepartementet anmäler chefen för justitiedepartementet, statsrådet Zetterberg, fråga angående *ändring i lagstiftningen om kontroll å upplåtelser av bostadsrätt m. m.*

Genom lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m. har stadgats begränsning av hyrans storlek för flertalet lägenheter, möjlighet till tvångsförlängning av hyresavtal och reglering av vissa andra hyresförhållanden. Såsom ett komplement härtill har i lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m. (kontrollagen) genomförts reglering av lägenhetsförvärv, som grundas på bostadsrätt och andra former av bostadskooperation. Båda lagarna äga tillämpning i alla städer, köpingar och municipalsamhällen, vilkas invånarantal vid 1942 års ingång uppgick till minst 2 000, samt dessutom, efter särskilda förordnanden av Kungl. Maj:t, i åtskilliga mindre orter. Regleringsåtgärderna handhavas närmast av kommunala hyresnämnder. Dessas beslut kunna överklagas hos statens hyresråd, som utgör den centrala myndigheten för hithörande frågor.

De båda nu nämnda lagarna gällde ursprungligen till och med den 30 september 1943 och ha sedermera, med vissa ändringar, erhållit förlängd giltighet, senast genom lagar den 23 mars 1945 (nr 67 och 68) till och med den 30 september 1946.

Hyresrådet har i skrivelse den 31 januari 1945 — i samband med att hyresrådet hemställde om förlängd giltighet av hyresregleringslagen och kontrollagen till och med den 30 september 1946 — föreslagit vissa ändringar i de båda lagarna bl. a. i syfte att skapa en effektivare kontroll över bildandet av bostadsrättsföreningar. Över hyresrådets framställning ha efter remissyttranden avgivits av socialstyrelsen, Sveriges fastighetsägareförbund, hyresgästernas riksförbund, Stockholms bostadsföreningars centralförening u. p. a., svenska riksbyggen, förening u. p. a., och hyresgästernas sparkasse- och

byggnadsföreningars riksförbund u. p. a. I sistnämnda yttrande hänvisas till en av riksförbundets tjänsteman, ingenjören Björn Strömberg, utarbetad, vid yttrandet fogad promemoria. Stockholms kooperativa bostadsförening u. p. a. och svenska folkbyggen, förening u. p. a., ha vidare inkommit med skrivelser i anledning av hyresrådets framställning.

Därjämte har *hyresgästernas riksförbund* i en den 8 december 1944 dagtecknad skrivelse påkallat åtgärder mot vissa missförhållanden vid bildandet av s. k. bostadsföreningar, vilka till skillnad från bostadsrättsföreningar upplåta nyttjanderätt till bostad för begränsad tid. Över denna framställning har hyresrådet avgivit yttrande.

I samband med anmälan av frågan om fortsatt giltighet av hyresregleringslagen och kontrollagen i statsrådet den 23 februari 1945 har dåvarande chefen för justitiedepartementet anfört, att han på angivna skäl fann sig icke böra tillstyrka ett genomförande i nyssnämnda delar av de lagändringar hyresrådet föreslagit, men att en skyndsamt utredning rörande lämpligaste sättet att komma till rätta med de anmärkta missförhållandena borde verkställas inom justitiedepartementet, därvid företrädare för de berörda bostadskooperativa organisationerna borde få tillfälle att framlägga sina synpunkter.

Med stöd av Kungl. Maj:ts bemyndigande den 23 mars 1945 har departementschefen därefter såsom sakkunniga för samråd inom justitiedepartementet vid utredning angående de ifrågasatta lagändringarna tillkallat ordföranden i hyresgästernas riksförbund ombudsmannen O. Bengtsson, byggmästaren A. Diös, riksgäldsfullmäktigen E. Eriksson, advokaten C. von Plomgren och avdelningschefen A. J. Rosén.

I samråd med dessa sakkunniga har inom justitiedepartementet utarbetats en promemoria med förslag om åtgärder mot vissa missförhållanden med avseende å bostadsrätts- och bostadsföreningar m. m.

Över promemorian ha efter remiss yttranden avgivits av socialstyrelsen, hyresrådet, överståthållarämbetet, länsstyrelserna i Stockholms, Uppsala, Malmöhus, Göteborgs och Bohus samt Västernorrlands län, Stockholms hyresnämnders ordförandekollegium, hyresnämnderna i Göteborg och Uppsala, Sveriges fastighetsägareförbund, hyresgästernas riksförbund, Stockholms bostadsföreningars centralförening u. p. a., hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund u. p. a., svenska riksbyggen, förening u. p. a., svenska folkbyggen, förening u. p. a. samt Stockholms kooperativa bostadsförening u. p. a. Länsstyrelsen i Västernorrlands län har vid sitt yttrande fogat ett utlåtande av hyresnämnden i Sundsvall. Yttranden över promemorian, såvitt denna angår fråga om särskilt auktoriserade intyggivare för bostadsföreningarnas ekonomiska planer, ha även, efter remiss, avgivits av Sveriges allmänna hypoteksbank, konungariket Sveriges stads- hypotekskassa, svenska stadsförbundet, svenska landskommunernas förbund, svenska kommunaltekniska föreningen, svenska byggnadsindustriförbundet, Stockholms stads fastighetskontor och Göteborgs stads drätselkammare.

Jag anhåller nu att få upptaga detta ärende till behandling.

Gällande bestämmelser.

Lagen den 25 april 1930 (nr 115) om bostadsrättsföreningar äger enligt 1 § i lagen tillämpning å ekonomisk förening med ändamål att i föreningens hus åt medlemmarna upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid, varjämte i paragrafen stadgas förbud för annan än bostadsrättsförening att bedriva verksamhet med ändamål motsvarande det nu nämnda. I en bostadsrättsförening kunna enligt 4 § av lagen förekomma bl. a. följande slag av avgifter: grundavgift för bostadsrätt, ersättning för rätten att teckna bostadsrätt, årsavgift för bostadsrätt (till bestridande av löpande utgifter, såsom räntor och amorteringar å lån, skatter, försäkringspremier, kostnader för fastighetens förvaltning, underhåll och uppvärmning samt för vatten, elektrisk kraft, renhållning med mera, så ock för avsättning till reparationsfond och reservfond) och särskilt tillskott till täckande av opåräknade utgifter. Jämlikt 11 § skall, innan bostadsrätt må upplåtas, en ekonomisk plan för föreningens verksamhet ha upprättats av föreningens styrelse och mottagits av länsstyrelsen. Denna plan skall enligt 12 § 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). I 13 § givas vissa bestämmelser om upprättande av ny ekonomisk plan. Å ekonomisk plan skall jämlikt 14 § vara tecknat intyg av två trovärdiga män — med insikt och erfarenhet i fråga om fastighetsförvaltning samt, åtminstone för den enes del, i fråga om byggnadsverksamhet — att planen enligt deras omdöme vilar på tillförlitliga grunder. De huvudsakliga omständigheter, varå de grunda sitt omdöme, skola ock vara angivna i intyget. Planen skall ingivas till länsstyrelsen, som enligt 16 § skall kontrollera, att den är upprättad i behörig ordning och äger föreskrivet innehåll samt är försedd med vederbörligt intyg. I annat fall må planen ej mottagas. Jämlikt 17 § må bostadsrätt upplåtas allenast åt medlem i föreningen samt upplåtelse ej ske i annan ordning än genom teckning å en av styrelsen utfärdad teckningslista. Därest upplåtelse under bostadsrätt skett i strid med bestämmelse i 11 eller 17 §, är avtalet enligt 22 § ogiltigt. I 63 § stadgas straff för det fall att annan än bostadsrättsförening driver verksamhet med ändamål motsvarande det i 1 § angivna samt för styrelseledamot som uppsåtligen i strid med bestämmelse i 11 eller 17 § upplåtit bostadsrätt.

Den formella granskning av den ekonomiska planen, som enligt bostadsrättsföreningslagen skall utövas av länsstyrelse, har genom *lagen den 19 juni 1942 om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.* (kontrollagen) kompletterats med en av hyresnämnd verkställd granskning, vilken särskilt tager sikte på avgiftsbeloppens skälighet. Länsstyrelsen får enligt 2 § kontrollagen icke mottaga ekonomisk plan förrän den godkänts av

hyresnämnden. Vid granskning av planen skall hyresnämnden enligt 3 § 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 tillhopa överstiga vad som kunnat betingas i hyra enligt lagen om hyresreglering m. m. jämte skälig ersättning för värme- och varmvattenskostnader, dock med skälig nedsättning på grund 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 (alltså bl. a. nybyggt hus), må planen godkännas, om avgifterna för lägenheterna och villkoren i övrigt med hänsyn till byggnadskostnaderna och andra omständigheter prövas skäliga. Samma regel gäller, 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 bestämmelsen är utan verkan. I 4 § har stadgats förbud mot att för upplåtelse av bostadsrätt mottaga eller träffa avtal om ersättning utöver vad som följer av föreningsstadgarna. Jämlikt 11 § skall vad i 4 § stadgas om bostadsrätt äga motsvarande tillämpning med avseende å annan andelsrätt i förening (s. k. bostadsförening) eller aktiebolag, varmed följer rätt att besitta eller hyra lägenhet. Slutligen stadgas i 16 § straff för den som bryter mot bestämmelsen i 4 §.

Kontrollagen är, såsom redan nämnts, tillämplig i städer och större samhällen, vilka ha hyresreglering, samt gäller till och med den 30 september 1946.

Framställningar om lagstiftningsåtgärder.

Hyresrådets förslag m. m.

Hyresrådet anförde i sin ovannämnda framställning bl. a. följande. Prövningen av ekonomiska planer för bostadsrättsföreningar kunde enligt gällande regler fullbordas först på ett mycket sent stadium och detta utgjorde en olägenhet. Sådan plan finge enligt kontrollagen mottagas av länsstyrelse först sedan hyresnämnden godkänt den och först därefter finge bostadsrätt upplåtas. Det förelåge emellertid ett intresse både för de blivande bostadsrätts-havarna och för den som byggt huset eller sålt det till föreningen att lagliga bostadsrättsupplåtelser så snart som möjligt komme till stånd. Under nuvarande bostadsbrist torde vanligen på ett mycket tidigt stadium ske förhandsteckning och inbetalning i förskott av grundavgiften eller en del därav, i avvaktn på att en formellt giltig teckning av bostadsrätt skulle kunna äga rum. Det vore emellertid en öppen fråga, vilka rättsverkningar en sådan förhandsteckning hade. Bland bostadsrättsföreningarna syntes det vara en utbredd mening, att en förhandsteckning kunde ryggas, så att den som tecknat sig kunde utträda ur föreningen och återkräva sin insats. Antingen denna mening

vore riktig eller ej, utgjorde den ett moment av otrygghet. I lagen om bostadsrättsföreningar hade den ekonomiska planen och därtill knutna formaliteter ursprungligen konstruerats så att något längre uppskov med upplåtande av bostadsrätt icke behövde befaras. Den utgjorde en plan i ordets egentliga mening. För att kunna pröva planen behövde hyresnämnden upplysning om byggnadskostnader och andra omständigheter. Hyresregleringen hade medfört förskjutning av prövningen till dess huset blivit färdigt och förändring av planens innebörd. Planen utgjorde nu ej längre så mycket ett projekt på papperet som en redogörelse över föreningens faktiska ekonomiska ställning. Två omständigheter hade medverkat härtill, nämligen dels att det vore svårt att under nuvarande förhållanden beräkna byggnadskostnader förrän huset blivit färdigt, och dels att det först på ett sent stadium bleve klart, hur stor statlig subvention i form av tertiär- och tilläggs lån som ett byggnadsföretag kunde påräkna. Det hände därför ofta att ett eller ett par år förflöte från förhandsteckningen till dess bostadsrätt slutligen kunde upplåtas. Detta vore uppenbarligen ett missförhållande. Det förekomme därför i stor utsträckning att bostadsrättsföreningar uppgjorde s. k. preliminära ekonomiska planer till vilka förhandsteckningen anslöte sig. Godkännande av sådana preliminära planer hade begärts och i stor utsträckning lämnats av hyresnämnderna, varefter planerna i regel mottagits av länsstyrelsen. Hyresrådet ansåge emellertid, att denna praxis icke stode i överensstämmelse med hyresregleringslagens och kontrollagens grundsatser. Vissa hyresnämnder och vissa länsstyrelser hade även vägrat att behandla en preliminär plan såsom en ekonomisk plan i lagens mening, vilket föranlett två av de största företagen på detta område att hos hyresrådet begära åtgärder för att få till stånd en enhetlig praxis.

Hyresrådet framhöll vidare, att en synnerligen allvarlig följd av kontrollens försening vore att hyresnämnderna ofta ej kunde förhindra att priserna på föreningshus drevos upp. Om den som uppförde ett bostadshus ville överlåta detta med användning av bostadsrättsformen, läte han vanligen själv bilda en förening och upprättade ett köp eller ett entreprenadavtal mellan sig själv och föreningen. Han kunde därvid uppenbarligen helt ensidigt bestämma köpe- eller entreprenadsumman. Först därefter vidtog teckningen av bostadsrätt, och så småningom övertog bostadsrättshavarna skötseln av föreningen. Då fråga om godkännande av ekonomisk plan för föreningen uppkomme hos hyresnämnden, hände det ofta att avtalet vore definitivt och den kontanta delen av köpeskillingen redan erlagd med användande av de förskott på grundavgifterna, som inbetalats vid förhandsteckningen. I sådana fall komme priskontrollen på detta område uppenbarligen för sent. Det vore aldeles meningslöst att på detta sena stadium förbjuda föreningen att av sina medlemmar uttaga de avgifter som fordrades för att täcka och förränta en för hög köpeskillning. Det vore ytterst tveklaktigt, om föreningen genom rättegång skulle kunna få ett köpeavtal av detta slag att återgå, och ännu mera osäkert om föreningen skulle kunna återfå någon del av köpeskillingen. Naturligtvis måste man — vilken form för priskontroll som än valdes — räkna med försök att kringgå densamma. Det beskrivna tillvägagångssättet

kunde emellertid icke sägas vara att kringgå gällande föreskrifter och kunde ej heller betecknas som illojalt eller ohederligt.

Det nu beskrivna tillvägagångssättet hade — anförde hyresrådet vidare — iakttagits icke endast i fråga om bostadsrättsföreningar, utan även i fråga om vanliga ekonomiska föreningar. Att låta bilda en sammanslutning av något slag, sälja fastigheter för överpris till denna sammanslutning och härför taga i anspråk alla kontanter, vilka inbetalades som förskott på andelar däri, samt därefter draga sig ur affären och låta sammanslutningen sköta sig själv, kunde med framgång tillämpas med ekonomiska föreningar i allmänhet eller aktiebolag. Möjligen kunde även andra former användas härför. Det hade förekommit fall där den som uppfört huset på detta sätt tillgodogjort sig överpris på hundratusentals kronor för ett enda hus, utan att hyresnämnden effektivt kunnat göra något åt saken. I praxis hade iakttagits en tendens att vid bildande av sammanslutningar för att bereda medlemmarna bostäder undvika bostadsrättsformen och i stället använda andra former. Sålunda bildades för närvarande i Stockholm vanliga ekonomiska föreningar, oftast med ordet »bostadsförening» i firman, och dessa upplåte lägenheter åt medlemmar på begränsad, vanligen mycket lång tid, t. ex. 25 år. Härigenom undginge man bostadsrättslagen, vilken endast avsåge upplåtelser på obegränsad tid. I vissa fall hade dylika former uppenbarligen valts för att kringgå priskontrollen på bostadsmarknaden.

Hyresrådet föreslog åtgärder mot dessa missförhållanden efter i huvudsak två linjer.

Å ena sidan skulle hyresnämndernas granskning enligt kontrollagen så effektiviseras att det påtalade missbruket vid upplåtelse av bostadsrätt omöjliggjordes. I detta syfte skulle i kontrollagen införas bestämmelser, enligt vilka bostadsrättsföreningar på ett mycket tidigt stadium kunde erhålla ett preliminärt godkännande av sina ekonomiska planer med däri upptagna avgifter. Såsom förebild till denna anordning återopades den preliminära fastställelse av grundhyror efter summarisk prövning, som i avbidan på statens byggnads-lånebyrås definitiva lånebeslut i praxis brukat ske beträffande vanliga hyreshus. Genom att ett preliminärt godkännande av ekonomisk plan kunde utverkas, skulle det bli möjligt för föreningarna att tidigt verkställa även formellt giltiga bostadsrättsupplåtelser med åtföljande avgiftsuppbörd. Under sådana förhållanden komme något lojalt behov av förskottsuppbörd av grundavgifter icke att förefinnas, och förskottsbetalningarna — genom vilka de förut påtalade missbruket praktiskt möjliggjorts — kunde följaktligen helt förbjudas. Med hänsyn till att den preliminära prövningen av en ekonomisk plan måste grundas på ett ofullständigt material, skulle avgifterna däri upplagas med förbehåll att hyresnämnden sedermera kunde bestämma att de skulle utgå med lägre belopp. För att icke detta förbehåll skulle bli ett slag i luften, skulle säkerhet fordras för återbetalning av de belopp, varmed de preliminärt bestämda avgifterna kunde visa sig överstiga de slutligt fastställda. Säkerheten skulle ställas exempelvis av den byggmästare som bildat föreningen eller av det kooperativa moderföretag som stode bakom förenings-

bildningen. Säkerheten skulle vara så beskaffad att borgensmannen avstode från regressrätt mot föreningen.

Å andra sidan ansåg hyresrådet bostadsrätt i princip böra göras till den, jämte vanligt hyresavtal, enda tillåtna formen för bostadsupplåtelse (bortsett från upplåtelse genom tjänsteavtal, födoråd m. m.); lägenhetsförhyrning i samband med andelsteckning i bostadsförening m. m. avsågs följaktligen — med dispensmöjlighet dock för otvivelaktigt lojala företag — skola upphöra. Den angivna grundsatsen skulle i såväl hyresregleringslagen som kontrollagen bringas till uttryck på det sätt, att i lagarna stadgades förbud mot att utan hyresnämnds tillstånd kräva, att den som ville förhyra eller mot bostadsrätt förvärva lägenhet skulle förvärva andel i ekonomisk förening, aktie eller annan egendom, försträcka penningar, ingå borgensförbindelse eller liknande.

I hyresrådets framställning föreslogs slutligen, att hyresnämndernas granskning av de ekonomiska planerna skulle utvidgas att avse jämväl planernas allmänna hållbarhet och således icke avse enbart de föreslagna avgifternas skälighet. Detta önskemål ansågs emellertid icke kräva lagändring.

Hyresrådets förslag mötte i remissyttrandena åtskillig kritik. Förslagets syfte vann visserligen allmänt gillande, men från flera håll invändes, att verkningarna av lagändringarna icke läte sig överblicka och att de nya bestämmelserna kunde befaras skapa åtskilliga svårigheter för den lojala bostadskooperationen. Företrädare för de äldre bostadsföreningar, vilka sedan länge utan anmärkning upplåtit bostäder åt andelshavare, framställde invändningar mot att deras verksamhetsform — låt vara med rätt för hyresnämnd att giva dispens — i princip skulle förbjudas. Det skydd för bostadssökandena som de konstaterade bristerna nödvändiggjorde ansågs snarare böra åvågbringas genom en bättre kontroll över hithörande företag, bostadsrättsföreningar såväl som bostadsföreningar, än förbudsvägen. Bland annat av *hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund* framhölls, att vid den ytterligare utredning, som vore påkallad, vissa bestämmelser i bostadsrättsföreningslagen borde uppmärksammas, särskilt stadgandet om de vid ekonomisk plan fogade sakkunnigintygen. Förbundet anmärkte vidare, att föreningarna hade legitimt intresse av att tidigt få in sina grundavgifter och att förbudet mot förskotts betalning därför ovillkorligen förutsatte möjlighet att tidigt vinna det godkännande av ekonomisk plan som vore förutsättningen för giltiga bostadsrättsupplåtelser och därmed för rätten att uppbära avgifter; på grund av hyresnämndernas arbetsbelastning vore emellertid utsikterna till snabb behandling i praktiken mycket små. Förbundet önskade att bindande teckning av bostadsrätt skulle kunna ske redan på den preliminära ekonomiska planen, men klarare regler erfordrades i så fall beträffande rätten att ändra planen, särskilt med hänsyn till uppkommande förskjutningar i andelsvärdena, och flera skäl talade för att en upprepning av teckningen borde ske. *Hyresgästernas riksförbund* och *svenska riksborgen* ansågo — med godtagande av förslaget i övrigt — kravet på säkerhet för återbetalning av för höga av-

gifter ägnat att vålla svårigheter, åtminstone för en del mindre sammanslutningar. — Mot den närmare utformningen av stadgandet om säkerhet anmärktes, att borgensmännen, till skillnad från vad hyresrådet förutsatt, emellanåt kunde ha befogade anspråk på att regressledes få vända sig mot föreningen. — Att hyresnämnderna skulle granska de ekonomiska planerna jämväl från synpunkten av deras allmänna hållbarhet betecknades i yttranden från *svenska riksbyggen* och *hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund* såsom opåkallat och ägnat att föranleda ytterligare förse- ningar av ärendena.

Hyresgästernas riksförbund har i sin ovannämnda skrivelse av den 8 december 1944 påkallat åtgärder i anledning av vissa missförhållanden, som utmärkte bostadsföreningarna, samt i huvudsak härom anfört: Dylika föreningar hade under rådande bostadsbrist i många fall bildats i rent spekulativt syfte. Medan vid hyresregleringens tillkomst genom kontrollagen övervakningen av bostadsrättsföreningarna skärpts, bruste det i fråga om kontrollen av nu åsyftade föreningar. Förbundet hade vid ett flertal tillfällen konstaterat, att de vid erbjudande om andelsteckning och förhyrning företedda planerna antingen innehållit direkt missvisande uppgifter eller saknat upplysningar, utan vilka tecknarna icke kunnat bilda sig en uppfattning om företagets förutsättningar eller konsekvenserna för dem själva av medlemskap i föreningen. För närvarande saknades möjligheter att effektivt ingripa mot de missbruk, som i vissa fall förekommit. Förbundet hemställde, att beträffande ifrågavarande föreningar måtte utfärdas bestämmelser angående ekonomisk plan och teckningslistor, motsvarande de för bostadsrättsföreningar gällande. Som ett provisorium kunde detta möjligen ske genom en utvidgning av hyresregleringslagstiftningen, men det vore lämpligt att en allmän översyn verkställdes av de lagregler som gällde för juridiska personers upplåtelse av hyres- och bostadsrätt.

I sitt yttrande över skrivelsen har *hyresrådet* anfört, att förbundets förslag om en provisorisk kontroll på området syntes bliva tillgodosett genom de av hyresrådet föreslagna lagändringarna. Vad angår förbundets framställning i övrigt tillstyrkte hyresrådet, att en allmän översyn av lagstiftningen om bostadsrättsföreningar och därmed sammanhängande spörsmål måtte komma till stånd.

I promemorian framlagda lagförslag.

I promemorian framhålles till en början, att då de av hyresrådet föreslagna åtgärderna mött kritik i yttrandena samt av departementschefen ansetts icke kunna i oförändrat skick genomföras, försök hade gjorts att finna en modifierad lösning av ifrågavarande problem. Denna lösning skulle i huvudsak gå ut på en reglering av bostadsrättsföreningarnas rätt att upptaga förskott på grundavgifter m. m. samt förbud, i viss utsträckning, mot bostadsföreningar och därmed jämförliga företag, vilka båda åtgärder skulle gälla för

de platser som hade hyresreglering och under den tid hyresregleringen bleve bestående. Därjämte föreslås i promemorian en mera permanent ändring i lagen om bostadsrättsföreningar, innebärande att i lagen förutsatt intyg om hållbarheten av sådan förenings ekonomiska plan skulle tecknas av åtminstone en auktoriserad intygsgivare.

Promemorian innehåller följande översikt över dessa förslag:

Bostadsrättsföreningslagen förutsätter, att inga avgifter skola upptagas av föreningen förrän den ekonomiska planen mottagits av länsstyrelsen och bostadsrätt alltså lagligen kan upplåtas. Av orsaker som sammanhånga med krisförhållandena har mottagandet av planen kommit att fördröjas med påföljd att det visat sig svårt för föreningarna att vänta med upptagandet av grundavgifterna till dess planen föreligger klar. Att grundavgifter upptagas i förskott har därför blivit ganska vanligt, och systemet med förskottsbetalning har möjliggjort det kringgående av hyrespriskontrollen, som från åtskilliga håll påtalats. För att råda bot för dessa olägenheter synes man kunna tänka sig att under den tid hyresregleringslagstiftningen är gällande å ena sidan skapa en legal möjlighet för bostadsrättsföreningarna att upptaga förskott på grundavgifter och å andra sidan kringgå denna möjlighet med garantier mot missbruk; frågan huruvida en förening skall komma i åtnjutande av denna förmån bör i varje särskilt fall prövas av hyresnämnden. Välkända och solida företag kunna därvid erhålla dylikt tillstånd utan några särskilda villkor, under det att hyresnämnderna i fråga om andra företag böra föreskriva att de ställa viss säkerhet eller underkasta sig viss kontroll.

I fråga om bostadsföreningarna och därmed jämförbara företag å bostadsmarknaden har det icke syntts möjligt annat än att i princip gå fram förbudsvägen, d. v. s. stadga förbud mot att, så länge hyresregleringen är rådande, annorledes än med bostadsrätt, utan hyresnämndens tillstånd upplåta bostad under villkor att hyresgästen skall förvärva andelsrätt i förening eller aktiebolag. Från denna regel måste emellertid göras betydelsefulla undantag med avseende å redan bestående föreningar. Äldre solida företag böra sålunda erhålla möjlighet att efter beslut av Kungl. Maj:t eller den myndighet, åt vilken Kungl. Maj:t anförtror denna uppgift, utan hinder av ifrågavarande stadgande fortsätta sin verksamhet. De skulle således icke bliva underkastade tillståndsprövning av hyresnämnd. Även vissa andra undantag med tanke på äldre förhållanden erfordras.

Det har icke ansetts lämpligt att i detta sammanhang upptaga till övervägande frågan om en mera genomgripande översyn av bostadsrättsföreningslagen. Detta skulle fordra en ingående undersökning och draga ut på tiden. Då det är angeläget att de trängande frågor som hyresrådet berört bli snabbt lösta, har det befunnits nödvändigt att begränsa uppgiften till att söka råda bot på de påtagliga missförhållanden som den rådande bostadsbristen medfört och att i första hand vidtaga för detta ändamål erforderliga lagändringar inom den provisoriska, krisbetonade lagstiftningens ram. I ett hänseende har det emellertid ansetts möjligt att föreslå en ändring i bostadsrättsföreningslagen av permanent natur, nämligen i fråga om det intyg som skall tecknas på den ekonomiska planen. Stadgandet att intyg om planens hållbarhet skall tecknas å denna av två trovärdiga män har ej utgjort den garanti för den ekonomiska planens hållbarhet som man ursprungligen tänkt sig. För att stärka kontrollen i fråga föreslås, att den ene av de båda intygsgivarna skall vara på särskilt sätt auktoriserad för uppgiften. En sådan ändring synes till sina verkningar så lätt att överblicka att den utan betänkligheter kan genomföras utan uppskov.

Vid promemorian ha fogats förslag till lag angående ändrad lydelse av 4, 11 och 16 §§ lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m., förslag till lag angående ändrad lydelse av 3 och 23 §§ lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m. samt förslag till lag angående ändrad lydelse av 14 § lagen den 25 april 1930 (nr 115) om bostadsrättsföreningar.

Yttrandena.

I de yttranden som avgivits över promemorian vitsordas i allmänhet behovet av åtgärder mot de anmärkta missförhållandena. I några yttranden, vilka innehålla principiella invändningar mot promemorieförslaget, uttalas, att detta likväl på grund av det brådskande behovet av åtgärder bör nu genomföras och att vad som erinrats bör föranleda ytterligare utredning. På vissa platser i landet anses dock något behov av åtgärder icke föreligga. *Länsstyrelsen i Västernorrlands län* uttalar sålunda, att såvitt för länsstyrelsen är känt, några egentliga missförhållanden av den art som avses i promemorian icke förekommit i länet. *Hyresnämnden i Göteborg* finner åtgärder obehövligen för Göteborgs vidkommande. *Hyresnämnden i Sundsvall* uttalar, att några bostadsföreningar eller därmed jämförliga företag icke förekomma i Sundsvall och att hyresnämnden i fråga om bostadsrättsföreningar icke kunnat märka några direkta missförhållanden av den art som avses i promemorian. *Hyresnämnden i Uppsala* har i något fall funnit byggnadskostnaden för bostadsrättsförening högt beräknad, vilket dock ej föranlett att godkännande vägrats, och framhåller i övrigt, att bostadsrättssystemet såsom det praktiserats i Uppsala fungerat väl. Nämnden uttalar sig dock samtidigt för att de bostadssökandes intressen skola tillvaratagas genom en permanent, ej blott för krisförhållanden avsedd, offentlig kontroll över prissättningen i fråga om föreningsbyggen. — Behovet av en översyn av gällande rättsregler rörande bostadsrättsföreningar m. m. har uppmärksamrats även i andra yttranden. *Länsstyrelsen i Uppsala län* framhåller, att den enskilde, som genom medlemskap i ekonomisk förening förvärvar nyttjanderätt till bostad, icke kunde bedöma skäligheten av fordrade ekonomiska förpliktelser och bärigheten av framlagd plan för föreningens verksamhet samt att därför en bättre övervakning, som tager sikte på normala tider, snarast borde komma till stånd. *Hyresgästernas riksförbund* och *hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund* anse behov föreligga av en allmän översyn av lagreglerna för bostadsrättsföreningar m. m.

Departementschefen.

Av hyresrådets och hyresgästernas riksförbunds framställningar i ärendet och den verkställda utredningen framgår, att i fråga om den verksamhet som bedrivs av bostadsrättsföreningar och andra för liknande ändamål bildade ekonomiska föreningar förekomma allvarliga missförhållanden på vissa orter, särskilt i Stockholm. Jag finner det synnerligen angeläget att ett skyndsamt ingripande mot dessa missförhållanden, som sammanhånga med den rådande

bostadsbristen, äger rum. Det synes icke vara möjligt att inom ramen för nu gällande lagstiftning komma till rätta därmed. I likhet med vad i promemorian föreslagits synes ett sådant ingripande för närvarande böra i huvudsak begränsas till ändringar i den provisoriska lagstiftning som innehålles i 1942 års hyresregleringslag och den s. k. kontrollagen. Det har visserligen i ärendet framhållits att även under normala tider kräves en bättre kontroll för bevakande av de bostadsökandes intressen gentemot dem som bilda sådana föreningar som nu avses. En allmän översyn av bostadsrättsföreningslagen kräver emellertid ingående utredning som skulle föranleda avsevärt uppskov med erforderliga åtgärder mot de nu aktuella missförhållandena. Den ändring som i promemorian föreslås rörande sådan intygsgivare som avses i 14 § sistnämnda lag finner jag dock kunna genomföras redan nu.

Jag anhåller att få upptaga de särskilda frågor som behandlas i promemorian till övervägande var för sig.

Upptagande av förskott å grundavgifter samt därmed sammanhängande spörsmål.

Promemorian.

Beträffande hyresrådets förslag, vilket innefattade förbud mot förskottsbetalning och möjlighet för hyresnämnd att godkänna en preliminär ekonomisk plan, framhålles i promemorian, att fog icke syntes saknas för de uttalade farhågorna, att endast i undantagsfall en tillräckligt tidig prövning av dessa ärenden skulle kunna komma till stånd. Då det i så fall kunde befaras inträffa antingen att bostadsproduktionen hämmades eller att lagstiftningen ånyo kringginges, syntes det vara nödvändigt att söka gå fram en annan väg. Härvid hade det, såsom inledningsvis blivit antytt, ansetts lämpligt att för den tid priskontrollen å bostadsmarknaden gällde skapa en **l e g a l m ö j l i g h e t** att upptaga förskott å avgift för bostadsrätt, men att samtidigt göra ett visst företags rätt att utnyttja denna möjlighet beroende på hyresnämndens tillstånd. Mot denna ordning syntes icke kunna invändas, att hyresnämndens prövning skulle behöva draga för långt ut på tiden. I fråga om redan välkända föreningar eller nya föreningar som bildades under kontroll av och i samförstånd med någon välkänd större kooperativ organisation kunde nämligen hyresnämnden utan vidare lämna tillstånd att upptaga förskott, i följd varav för dessa ej skulle behöva uppkomma något nämnvärt uppskov. Likaså kunde tillstånd meddelas utan omgång, när någon välkänd byggmästare med rik erfarenhet på området stode bakom föreningen. Tillstånd borde, om skäl därtill ansåges föreligga, begränsas till visst hus.

Emellertid anföres i promemorian vidare, att en möjlighet borde finnas för hyresnämnderna att kunna meddela även andra föreningar än sådana som nu nämnts tillstånd att uppbära förskott. Omständigheterna kunde nämligen vara sådana, att någon anledning till anmärkning icke förekomme, men att hyresnämnden å andra sidan icke hade tillräcklig garanti för att missbruk ej skulle äga rum. Det kunde bl. a. för att förebygga en monopoli-

sering av föreningshusen på en plats även från allmän synpunkt vara önskvärdt att kunna meddela tillstånd till upptagande av förskott i dylika fall. I samband med meddelande av tillstånd borde därför hyresnämnden kunna föreskriva, att sökanden ställde viss säkerhet för återbetalning av förskottsbelopp liksom att sökanden lämnade uppgifter, som erfordrades för granskning av företagets finansiering, till nämnden eller till särskild kontrollant som nämnden utsåge.

Angående förslaget om ställande av säkerhet i vissa fall anföres i promemorian närmare:

Beträffande den säkerhet som skall ställas torde det icke vara nödvändigt att särskilt angiva, hur mycket säkerheten skall täcka. Nämnden synes alltså böra äga befogenhet att pröva, hur mycket som i varje särskilt fall må anses erforderligt. Nämnden kan därvid tänkas nöja sig med att sökanden ställer säkerhet för viss del av förskottsbeloppet. Ställes säkerheten i form av borgen, måste hyresnämnden skaffa sig garanti för att icke borgensmannen, därest han sedan kommer att få träda emellan och återbetala förskottet eller viss del därav, genom att använda sig av regressrätt mot föreningen ställer medlemmarna inför samma situation som om förskottsbeloppen aldrig återbetalts till dem. Överhuvudtaget måste hyresnämnden från denna synpunkt iakttaga stor försiktighet vid godtagande av ställd säkerhet; annars föreligger risk för att det ändock i sista hand blir föreningsmedlemmarna som bli lidande. Sedan ett bostadsrättshus färdigställts får hyresnämnden i samband med godkännande av den ekonomiska planen jämlikt 3 § kontrollagen tillfälle att konstatera, huruvida för stora förskott, med hänsyn till den anskaffningskostnad för huset som kan anses skälig samt finansieringen, upptagits, samt får för den händelse så skett tillfälle att kontrollera, att överskjutande belopp återbetalas. Härvid är dock att märka att, därest uppburna förskottsbelopp konstaterats vara för stora av den anledningen att föreningen erlagt en för hög köpe- eller entreprenadsumma, en återbetalning medelst föreningen tillhöriga medel av överskjutande belopp utan att föreningen samtidigt i motsvarande mån erhåller nedsättning av köpe- eller entreprenadsumman skulle ställa medlemmarna inför samma situation som om överskjutande förskottsbelopp aldrig återbetalts till dem.

Rörande den kontroll som skulle utövas genom åläggande för bostadsrättsförening att lämna uppgifter till hyresnämnd eller till särskild kontrollant anföres i promemorian:

Vid ansökan om tillstånd att få uppbära förskott å grundavgift bör föreningen foga en kalkyl över anskaffningskostnaden och huru föreningen tänkt finansiera densamma. Någon fullständig ekonomisk plan torde det däremot ej vara nödvändigt att vid denna tidpunkt framlägga. Om nämnden finner anledning föreligga till ytterligare kontroll, skall nämnden, som ovan antytts, i samband med meddelande av tillstånd kunna föreskriva, att föreningen skall lämna de uppgifter som erfordras för granskning av företagets finansiering. Det är meningen, att dessa uppgifter skola lämnas successivt under det att huset i fråga uppföres, varigenom hyresnämnden får möjlighet att kontrollera företaget från tidpunkten för meddelandet av tillståndet till dess nämnden jämlikt 3 § kontrollagen kan godkänna den ekonomiska planen. Ifrågavarande uppgifter skola i regel lämnas till hyresnämnden, i vilka fall det således blir nämnden själv, som direkt får hand om kontrollen. Emellertid bör nämnden, om så erfordras, kunna överlämna kontrollen till en sär-

skild av nämnden utsedd kontrollant. Kontrollen skall avse den rent finansiella sidan av företaget. Någon byggnadskontroll i egentlig mening är det ej fråga om. Arvode till särskild kontrollant synes böra gäldas av medel som av kommunen ställas till förfogande för nämndens verksamhet. Det kunde visserligen ifrågasättas, huruvida ej i de fall, då särskild kontrollant utses, föreningen rätteligen borde betala dennes arvode, eftersom kontrollen sker i föreningsmedlemmarnas eget intresse. Å andra sidan utgör dock ifrågavarande kontroll ett led i hyresnämndens verksamhet och skäl tala därför också för att arvodet bör betalas med de medel, kommunen anvisat till bestridande av kostnaderna för nämnden. Det må framhållas, att kostnaderna för det allmänna ej böra bli särskilt höga, enär särskild kontrollant endast i undantagsfall torde behöva utses samt arvodet till denne, eftersom kontrollen inskränker sig till den rent finansiella sidan av företaget, ej torde bli särskilt stort.

I promemorian framhålles, att en föreskrift att sökanden skulle ställa säkerhet i regel syntes böra kombineras med föreskrift att sökanden skulle underkasta sig kontroll. Fall kunde emellertid tänkas, då hyresnämnden kunde nöja sig med enbart ställande av säkerhet eller enbart lämnande av uppgifter för kontroll.

I promemorian uttalas, att om tillstånd att uppbära förskott meddelats, den som erlagt förskottet givetvis ej kunde återkräva detta på den grund att förfarandet strede mot bostadsrättsföreningslagens bestämmelser. Däremot föreslås, att hyresnämnden får befogenhet att återkalla givet tillstånd att uppbära förskott, därest den som innehar tillståndet bryter mot vad som föreskrivits i detta eller om eljest synnerliga skäl därtill äro.

Om innebörden av ett sådant återkallande anföres i promemorian, att om tillståndet återkallades, föreningen borde vara skyldig att genast återbetala vad som redan uppburits i förskott. I sådant fall kunde nämligen bliva nödvändigt att förvandla huset i fråga till hyreshus.

I promemorian framhålles slutligen, att en sökande, som ej kunde ställa den säkerhet hyresnämnden krävde, hade möjlighet att hyra ut lägenheterna enligt vanligt hyresavtal och sedan överföra hyresförhållandet till bostadsrätt vid en tidpunkt, då en ekonomisk plan kunde ingivas för godkännande, vilket tillvägagångssätt dock fordrade att sökanden hade möjlighet att anskaffa erforderligt kapital. I samband därmed bemötes i promemorian ett uttalande av hyresgästernas riksförbund, som framhållit, att bostadskooperationen i sin enklaste form utgjorde en sammanslutning av ett fåtal bostadsökande, vilka genom anlitan av sparmedel och viss kreditgivning själva sökte lösa sin bostadsfråga, och att dessa i flertalet fall ej kunde uppfylla kravet på godtagbar säkerhet och ej heller vore betjänta med att interimistiskt upplåta lägenheterna genom hyresavtal. Häremot anföres i promemorian, att den tilltänkta lagstiftningen hade provisorisk karaktär, att bostadsrättsföreningar av den beskrivna typen under de senaste åren förekommit endast i något enstaka undantagsfall samt att, om så befundes lämpligt, hyresnämnden kunde meddela en dylik förening tillstånd endast mot uppgiftsskyldighet, utan något krav på säkerhet.

I överensstämmelse med det nu anförda har i det vid promemorian fogade förslaget till lag angående ändrad lydelse av 4, 11 och 16 §§ kontrollagen infogats två nya stycken i 4 § och en straffbestämmelse i 16 §. Tilläggen i 4 § innehålla, att hyresnämnd äger meddela bostadsrättsförening tillstånd att, utan hinder av vad eljest är stadgat, uppbära förskott å avgift eller annat vederlag för bostadsrätt, innan den ekonomiska planen blivit mottagen av länsstyrelsen, samt att vid meddelande av tillstånd må föreskrivas, att sökanden skall ställa säkerhet som hyresnämnden godkänner så ock att sökanden till nämnden eller kontrollant som nämnden utser skall lämna de uppgifter som erfordras för granskning av företagets finansiering. Tillstånd att uppbära förskott må, enligt förslaget, återkallas, om den som innehar tillståndet bryter mot vad däri föreskrivits eller eljest synnerliga skäl äro; och skall i sådant fall förskott som mottagits genast återbetalas. Den föreslagna straffbestämmelsen i 16 § innehåller, att den som underlåter att lämna uppgift som avses i 4 § tredje stycket eller lämnar oriktig sådan uppgift skall straffas med dagsböter eller fängelse. I promemorian anföres vidare, att den som utan tillstånd uppbär förskott för upplåtelse av bostadsrätt skall straffas enligt 63 § bostadsrättsföreningslagen. I detta lagrum inginge väl fängelse ej i latituden, men detta hade ej ansetts utgöra tillräcklig anledning att i kontrollagen införa en ny straffbestämmelse för nämnda fall.

Yttrandena.

Förslaget att skapa en legal möjlighet för bostadsrättsföreningarna att upptaga förskott har i de flesta yttranden tillstyrkts eller lämnats utan erinran. Sålunda har förslaget i förevarande avsnitt av promemorian helt godtagits av *överståthållarämbetet, länsstyrelserna i Stockholms, Göteborgs och Bohus samt Västernorrlands län och Stockholms hyresnämnders ordförandekollegium.*

Även *hyresgästernas riksförbund, hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund* och *svenska riksbyggen* ha tillstyrkt förslaget med tillägg att generellt tillstånd borde kunna meddelas vissa större företag att upptaga förskott utan prövning från fall till fall. *Hyresgästernas riksförbund* framhåller, att man i så fall skulle nå syftet att förhindra, att bostadsrättsföreningsformen missbrukades för kringgående av hyrespriskontrollen, samtidigt som de lojala bostadskooperativa företagen icke onödigtvis hindrades i sin verksamhet. Även en viss arbetsbesparing för det organ som meddelade tillstånd skulle vinnas. Givetvis borde dock sådant generellt tillstånd kunna återkallas, om skäl därtill skulle uppkomma.

Hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund föreslår, att tillstånd skulle kunna erhållas genom Kungl. Maj:t att gälla tillsvidare, vilket tillstånd, om skäl föreläge, skulle kunna indragas. Förbundet anför härom:

För de större företagare, som ha sin bostadsrättsverksamhet spridd över ett flertal orter, skulle det bli alltför betungande att inhämta varje hyresnämnds tillstånd, vilket kanske kan exemplifieras med att riksförbundets till år 1945 planerade produktion av flerfamiljshus är förlagd till ej mindre än ca 70 orter, varav ett flertal med flera hyresnämnder. Det bör ju vara för-

stäeligt, hur lätt det från förbundets sida kan förbises i mängden av formalityter, som numera vidlåda bostadsproduktionen. exempelvis att lokalt tillstånd ej meddelats för någon eller några av de orter, som senare tillkomma utöver nyssnämnda 70. Skulle grundavgifter sedan upptagas i förskott såsom normalt men i dylikt fall utan tillstånd, kunde givetvis mindre lämpliga konsekvenser uppstå, vilket ju måste kännas hårt för sådana företag, som under alla omständigheter skulle betraktas såsom tillståndsberättigade då ansökan härom behandlas vare sig detta skulle ske lokalt eller centralt.

För de endast lokalt arbetande företagen, som anse sig tillhöra kategorien »välkända och solida», torde det dock vara lämpligt och smidigare med tillståndsgivning direkt från hyresnämnden.

Såsom jämförelse framhåller förbundet att sådant tillstånd att fortfarande bedriva bostadsföreningsverksamhet, som föreslås i ett senare avsnitt av promemorian, skall meddelas centralt, varefter förbundet fortsätter:

Förbundet förutsätter givetvis, att det centrala organ, som utfärdat ett tillstånd, omedelbart informerar samtliga hyresnämnder i hela landet härom, så att risk för onödigt intrång i den legala verksamheten icke behöver befaras från hyresnämndens sida på grund av bristande kännedom om »legaliseringen». Bl. a. med hänsyn till de nedskurna förvaltningskostnader, som numera godkännas för byggnadsverksamhetens vidkommande, anser förbundet det nämligen vara principiellt oriktigt att ålägga lojala företagare de ytterligare omkostnader och besvärligheter, som obönhörligen uppstå varje gång det ålägges vederbörande att översända den ena eller andra sortens skrivelse till vederbörande organ. Liksom det skett i andra sammanhang, vill förbundet även nu fästa uppmärksamheten på att byggnadsverksamheten i orimligt hög grad tynges av »papperskvarnen» och att varje ytterligare tillskott till densamma därför bör vara mycket starkt motiverat. Även allmänheten måste givetvis kunna kontrollera att tillstånd lämnats angående förskottsbetalning, men detta torde väl enklast kunna ordnas på så sätt att vidimerad avskrift av tillståndet finnes tillgänglig, där lägenhetsteckning och förskottsbetalning sker.

Svenska riksbyggen föreslår, att hyresrådet får meddela generellt tillstånd för bestämd tid eller tillsvidare för vissa företag att uppbära förskott.

Länsstyrelsen i Uppsala län framställer icke någon erinran mot förslaget annat än beträffande det organ, som skulle äga meddela tillstånd att uppbära förskott. Länsstyrelsen framhåller att hyresnämnderna icke torde kunna anses ha den sakkunskap och, särskilt på mindre orter, den motståndskraft mot påtryckningar som erfordras för att de med auktoritet och oväld skola kunna utöva så maktpåliggande prövning. Enligt länsstyrelsens mening borde för denna prövning inrättas särskilda organ för större områden med allsidigare sammansättning än de nuvarande hyresnämnderna.

Sveriges fastighetsägareförbund har, utan att taga ståndpunkt till det materiella innehållet i de föreslagna lagreglerna, förklarat sig icke ha något att erinra mot en lagstiftning, som syftade till att förekomma missförhållanden och missbruk av bostadsbehövandes godtrogenhet, men har samtidigt framhållit, att det radikalaste medlet att komma till rätta med missförhållandena bestode i återställande av fria förhållanden på hyresmarknaden.

I några yttranden tillstyrkes, att en lagstiftning snarast kommer till stånd för att möjliggöra en effektivare kontroll över upplåtelse av bostadsrätt, men framställas principiella invändningar mot det förslag till sådan lagstiftning som promemorian innehåller. Så är förhållandet främst med *socialstyrelsens* och *hyresrådets* yttranden.

Socialstyrelsen förordar sålunda att frågan om kontroll över upplåtelser av bostadsrätt upptages till förnyat övervägande efter riktlinjer, som syfta till en kontroll av själva anskaffningskostnaden, därvid styrelsen dock samtidigt förordar att en lagstiftning nu genomföres huvudsakligen efter de riktlinjer som föreslagits i promemorian.

Socialstyrelsen anför:

Hyresrådets förslag var, såvitt det rörde ändrade regler för kontroll å bostadsrättsupplåtelser, föranlett av den uppfattningen att nämnda kontroll enligt nu gällande lagbestämmelser icke kunde anses vara verkligt effektiv. I själva verket sammanhänger detta med att förvärv av bostadsrätt i princip närmast är att jämställa med äganderättsförvärv. En priskontroll av villkoren för dylikt förvärv bör därför principiellt sättas in på den punkt, som representerar själva köpesumman, vilket i detta fall skulle vara föreningens anskaffningskostnad för fastigheten eller, om man vill se saken ur den enskilde förvärvarens synpunkt, lägenhetens andelsvärde.

Enligt gällande lag har kontrollen emellertid icke satts in här, utan å de i den ekonomiska planen för föreningen fastställda avgifterna, insatser och årliga avgifter. Dessa kunna dock icke anses helt representativa för bostadsrättstecknarens ekonomiska engagemang. I ett visst fall kan det visa sig, att föreningens ekonomi är så god att avgifterna så småningom kunna sänkas, medan det i ett annat fall, där avgifterna från början äro lika höga, tvärtom kan bli nödvändigt att uttaga extra tillskott för att täcka nödvändiga utgifter. Man har emellertid vid lagens tillkomst tvekat att anknyta kontrollen till själva anskaffningskostnaden för fastigheten, då detta skulle innebära en priskontroll å fastighetsförsäljningen och kunde återopas som motiv för utsträckande av en sådan priskontroll även till fastighetsmarknaden i övrigt. Det bör dock erinras, att i fråga om överlåtelse av förut upplåten bostadsrätt kontrollen anknutits just till själva överlåtelssumman.

Hyresrådets förslag innebar ett försök att söka förbättra kontrollen över upplåtelse av bostadsrätt utan att taga steget fullt ut och anknyta kontrollen till själva anskaffningskostnaden. Instrumentet för en förbättrad kontroll är enligt detta förslag en säkerhetsförbindelse, som skall garantera att bostadsrättstecknarna återfå i förskott erlagda avgifter i den mån dessa kunna visa sig överstiga vad hyresnämnden vid sin granskning av den ekonomiska planen för föreningen ansett sig kunna godtaga. Denna så kallade säkerhetsförbindelse är emellertid strängt taget icke någon borgensförbindelse utan är rätteligen en med tillfredsställande säkerhet försedd förbindelse av någon utanför föreningen stående person att fullgöra nämnda återbetalning. Någon regressrätt mot föreningen skulle nämligen icke förefinnas. Under förutsättning att den i den godkända ekonomiska planen upprättade anskaffningskostnaden överensstämmer med föreningens verkliga anskaffningskostnad synes denna kontroll vara tillfredsställande. Det synes emellertid *socialstyrelsen* vara i viss mån tveksamt, huruvida gällande lagbestämmelser verkligen utgöra en garanti för dylik överensstämmelse.

En möjlighet att ernå säkerhet för den nämnda överensstämmelsen skulle vara att för godkämmande av den ekonomiska planen kräva en förbindelse

av någon utanför föreningen stående person att till föreningen eller till dess medlemmar, bostadsrättshavarna, utbetala det belopp, varmed föreningens verkliga anskaffningskostnad för fastigheten kan befinnas överstiga den anskaffningskostnad, som hyresnämnden vid sin granskning finner skälig. En dylik förbindelse måste krävas även då det gäller definitivt godkännande av planen och upptagande av förskott ej ifrågakommit. Eventuellt skulle det därjämte vara påkallat att i vissa fall fordra säkerhet för upptagande av avgifter i förskott.

I det remitterade förslaget har förutsatts, att det stora flertalet av de företagare, som uppföra bostadsrättsföreningshus, skulle genom dispens befrias från den av hyresrådet föreslagna skyldigheten att ställa säkerhet. Av det föregående framgår emellertid, att den så kallade säkerheten icke endast utgör ett skydd mot befarat missbruk, som kan undvaras, då det gäller erkänt lojala företagare, utan i själva verket är en integrerande del i det ifrågavarande priskontrollsystemet. Under sådana förhållanden synes det oegentligt, att vissa företagare på detta sätt skulle ställas vid sidan av priskontrollen. Något annat bärande skäl härför synes knappast finnas än att man anser sig ha anledning förvänta, att de ifrågavarande företagarna, utan att vara juridiskt förpliktade därtill, likväl skola handla som om de avgivit säkerhetsförbindelse. Socialstyrelsen vill ifrågasätta, om det kan anses lämpligt, att en dylik särställning beredes vissa företagare.

Även *hyresrådet* tillstyrker, att en lagstiftning snarast genomföres, men uttalar, att upptagande av förskott, utan att säkerhet ställts, i princip icke bör medgivas.

Hyresrådet anför:

Om kontrollens syfte endast vore att förhindra direkt ohederliga manipulationer, vore det naturligtvis tillräckligt om hyresnämnden konstaterade, att vederbörande föreningsbildare vore av nämnden väl känd och stode över sådana misstankar. Som hyresrådet i sitt förslag framhållit inskränker sig emellertid kontrollens föremål icke till detta. Vad först angår det fall, då en producent av bostadshus själv bildar en bostadsrättsförening och säljer huset till denna, är det en naturlig strävan hos honom att sätta så högt pris som möjligt, och om hyresnämnden finner anledning att räkna med en lägre anskaffningskostnad, är skälet oftast helt enkelt att nämnden har en annan åsikt än säljaren om vad som är skäligt pris; sådant kan uppenbarligen även den mest samvetsgranne yrkesman råka ut för. I ett dylikt fall kan det naturligtvis sägas, att byggmästaren-producenten anständigtvis bör gå med på att reducera köpesumman på motsvarande sätt och återbetala det överskjutande beloppet till föreningen, men någon rättslig förpliktelse därtill har han ej. Hyresrådets förslag innebär i detta fall, att byggmästaren innan han får rätt att uppbära något belopp skulle i rättsligt bindande form förplikta sig att göra sådan återbetalning.

I fråga om det andra huvudfallet av föreningsbildande på detta område — det kvantitativt viktigaste — nämligen då en bostadsrättsförening bildas som avläggare till ett större bostadskooperativt företag, föreligger denna fara icke i samma grad, eftersom de blivande bostadsrättshavarnas intresse där bevakas av dem som bilda föreningen och sluta entreprenad- eller köpeavtal för dess räkning; vanligen ombesörjes detta av representanter för ett moderföretag till den nybildade föreningen. Det blir därför här mindre risk för att hyresnämnden skall behöva reducera anskaffningskostnaden, men utslutet är ju detta ingalunda. Det måste stundom inträffa, att enligt hyresnämndens

mening dessa representanter gått med på en för hög köpe- eller entreprenadsumma, och fråga är då, vem som skall svara för det överskjutande beloppet. I detta fall känner byggmästaren naturligtvis ingen moralisk förpliktelse att återbetala skillnaden, då summan bestämts genom fri förhandling mellan självständiga parter. Tanken bakom hyresrådets förslag är i detta fall, att moderföretaget skall svara för beloppet. I de stora bostadskooperativa företagen bedriva moderföreningarna en omfattande verksamhet, bestående i köp av tomter och hus, uppförande av hus på entreprenad och bildande av bostadsrättsföreningar. I en stor sådan verksamhet måste det stundom inträffa, att en eller annan oklok disposition vidtages och för med sig en onormal utgift. Affärsmässigt sett är det enda rimliga, att förlusten bäres — som en driftskostnad bland andra dylika — av det moderföretag, som bedriver verksamheten, och icke att densamma föres över på den bostadsrättsförening, i fråga om vars fastighet den ifrågavarande fataliteten råkat inträffa.

I båda de här nämnda huvudfallen betyder kravet på säkerhet i hyresrådets förslag således avsevärt mera än en garanti endast mot särskilt flagranta missbruk; det avser framför allt att på detta område utkristallisera en klar partställning säljare—köpare, vilket är nödvändigt då man skall genomföra en priskontroll. Det är säljaren, som skall vara underkastad kontrollen och bära risken av att för höga priser sättas; den köpande allmänheten skall vara skyddad av kontrollen och kunna utan vidlyftiga undersökningar lita på att priset är kontrollerat. Och i dessa fall är det icke föreningen, som i realiteten är »säljare» av bostadsrätten, utan den person som sörjer för att huset kommer till — antingen som byggherre eller som byggmästare — och för att lägenheterna bli utbudna på marknaden. Utan kravet på säkerhet nås icke det här angivna syftet, åtminstone nås det endast ofullständigt. Om hyresnämnden finner sig icke kunna godtaga den anskaffningskostnad för huset som föreningen haft, är det — som redan tidigare framhållits i diskussionen — alldeles meningslöst att på denna grund vägra godkännande av den ekonomiska planen, försåvitt icke av särskilda skäl, t. ex. att säkerhet ställts, föreningen har utsikt att återfå det överskjutande beloppet av någon utomstående person, säljaren eller annan. Utan en sådan möjlighet har en tvångsreduktion av avgiftsbeloppen icke annan effekt än att föreningen blir konkursmässig, vilket ytterst drabbar de bostadsrättshavare som priskontrollen i stället bort skydda.

Det i den remitterade promemorian framställda förslaget om att i vissa fall avstå från kravet på säkerhet för att medgiva förskottsbetalning synes därför bygga på en missuppfattning angående effektiviteten hos hyresnämndernas prövning av dessa ärenden och av säkerhetens funktion i detta sammanhang. Detta utesluter emellertid icke, att man på andra grunder än dem promemorian anger skulle kunna avstå från säkerheten. Även med hyresrådets förslag förutsattes, att ställandet av säkerhet ofta skulle ske mera pro forma, och i dessa fall kan tydligen kravet på säkerhet saklöst bortfalla. Detta är förhållandet i de fall, då enligt nu gällande bestämmelser en bostadsrättsförenings ekonomiska planer underkastas dubbel kontroll, nämligen dels av statens byggnadslånebyrå, dels av hyresnämnd.

Beträffande föreningar inom ramen för de stora bostadskooperativa rörelserna gäller för närvarande undantagslöst, att de söka statliga subventioner och lån och att därför deras ekonomiska planer granskas av byggnadslånebyrå. Denna granskning blir då i detta sammanhang den betydelsefullaste, och hyresnämndens efterföljande prövning av den ekonomiska planen blir i allmänhet övervägande av formell natur. Under sådana förhållanden synes man utan olägenhet kunna nöja sig med att hyresnämndens prövning

är utan ekonomisk betydelse och således i dessa fall avstå från kravet på säkerhet.

Det kan då frågas, om icke detsamma kan gälla även beträffande enskilda föreningar, som söka statliga lån och därför äro underkastade byggnadslånebyråns kontroll. I princip borde naturligtvis gälla detsamma, men därvidlag föreligger den svårigheten, att en enskild producent av bostadshus, som begärt subvention och i anslutning därtill fått rätt att uppbära förskott utan att ställa säkerhet, sedermera kan återkalla sin låneansökan och därmed undandraga sig såväl byggnadslånebyråns som hyresnämndens kontroll. Att låneansökningar hos byrån av en eller annan anledning icke fullföljas är för närvarande ej ovanligt. På grund härav torde man beträffande enskilda företagsbildare endast sällan vara fullt säker på att den ekonomiska planen blir slutligt granskad av byggnadslånebyrån och med hänsyn härtill kunna efterge kravet på säkerhet.

Av nu anförda skäl kan hyresrådet tillstyrka en sådan eftergift endast i den mån full garanti föreligger för att den ekonomiska planen blir slutligt prövad av byggnadslånebyrån; företrädesvis kommer detta att gälla föreningsbildning inom ramen för de stora bostadskooperativa rörelserna. Denna gränsdragning kan emellertid komma att bli en vanskelig uppgift, och det kan ifrågasättas om den bör överlämnas åt hyresnämnderna. Även den omständigheten, att de dominerande bostadskooperativa organisationernas verksamhet i allmänhet är riksomfattande, kan motivera en central prövning av frågan. Vid avgivandet av sitt tidigare förslag förutsatte hyresrådet, att förfarandet med ställande av säkerhet skulle närmare regleras i en av Kungl. Maj:ts utfärdad följdförfattning. Detta torde bli nödvändigt även om det remitterade förslaget skulle förverkligas, och i en sådan författning kan upptagas även den sist berörda frågan.

Även *svenska stadsförbundet* framför kritik mot den principiella grunden för promemorieförslaget. Förbundet erinrar om att det tidigare uttalat sig för en skärpt kontroll över bostadsrättsföreningar samt anför:

Förbundet måste därför med tillfredsställelse hälsa varje försök, så ock det nu ifrågavarande, att komma till rätta med anmärkta missförhållanden. Förbundet är emellertid icke alldeles övertygat att ett genomförande av de framlagda förslagen verkligen komme att råda bot på missförhållandena. Förslagen synas nämligen icke direkt ta sikte på vad som dock får anses vara problemets kärna; byggmästarens möjlighet att till överpris överlåta sin fastighet till en av honom själv bestående bostadsrättsförening. Har en sådan överlåtelse väl ägt rum, blir varje inbetalning till byggmästaren, som ej kan återfås, en oskäligen vinst för honom. Det torde därför böra tillses, att erlagda förskott på grundavgifter skola kunna återkrävas på byggmästarens bekostnad, så snart det konstateras att en försäljning till åtminstone mera avsevärt överpris ägt rum.

I flera yttranden göras erinringar mot promemorians förslag, emedan detta icke, såsom hyresrådets ursprungliga förslag, medger ett preliminärt godkännande av ekonomisk plan, varigenom en bindande teckning av bostadsrätt på ett tidigt stadium skulle möjliggöras.

Sålunda anför *socialstyrelsen*:

Det av hyresrådet föreslagna preliminära godkännandet av de ekonomiska planerna var bland annat även avsett att undanröja en olägenhet, som pris-kontrollen å bostadsrättsupplåtelse medfört, nämligen att den tidpunkt, då

bostadsrätt med bindande verkan kan tecknas, genom planernas granskning hos hyresnämnderna förskjutes långt fram i tiden, ofta intill ett par år efter husets färdigställande, med påföljd att rättsförhållandet mellan lägenhetsinnehavaren och föreningen under hela denna tid är svävande. Det nu framförda förslaget har icke kunnat undanröja denna olägenhet, vilket synes vara en betydande svaghet.

Svenska riksbyggen framhåller att det i promemorian framlagda förslaget förbigår de av hyresrådet påpekade olägenheter för producenter och konsumenter, som uppstå av den starkt försenade prövningen av den ekonomiska planen, samt anför härom:

Särskilt ur bostadsrättshavarnas synpunkt kan det emellertid icke vara tillfredsställande, att bostadsrätt icke skall kunna förvärfvas förr än lång tid förflutit efter förhandsteckningen och efter det skyldighet att erlagga förskott inträtt. En påtaglig irritation över de långa dröjsmålen kan redan nu konstateras och torde icke bliva mindre av att föreningarna erhålla laglig rätt att uttaga förskott. Även för föreningarna kunna olägenheter uppstå särskilt vid ett vikande intresse hos allmänheten för bostadsrättsformen. Såsom en allmän anmärkning mot promemorian måste nog även framhållas, att något försök icke gjorts att utreda rättsverkningarna av förhandsteckning och förskottsbetalning, som sker innan upplåtelse av bostadsrätt lagligen kan äga rum. I promemorian nöjer man sig med uttalandet, att »om tillstånd att uppbära förskott meddelats, kan givetvis den som erlagt förskottet ej återkräva detta på den grund att förfarandet strider mot bostadsrättsföreningslagens bestämmelser».

Svenska riksbyggen anser sig dock, med hänsyn till det brådskande behovet av skärpta kontrollföreskrifter, icke böra hemställa om omedelbara åtgärder i nyssnämnda avseenden men hemställer, att dessa frågor ytterligare utredas, om kontrollagen skulle komma att gälla någon längre tid.

Även *svenska folkbyggen* beklagar, att behovet av en snabbare procedur hos såväl statens byggnadslånebyrå som hyresregleringsorganen icke beaktats i förslaget. *Göteborgs stads drätselkammare* framhåller, att den plan, som mottogs av länsstyrelsen långt efter det huset färdigställt, förskotts-inbetalningar skett och de blivande bostadsrättshavarna inflyttat, måste anses skäligen värdelös såsom plan för företaget och att det enda som hade betydelse vore den preliminära plan, som därest förslaget om medgivande till förskotts betalning genomfördes, komme att granskas av hyresnämnden, eller därest förslaget icke genomfördes, den helt okontrollerade plan som förelagts de bostadssökande vid den preliminära andelsteckningen.

Hyresnämnden i Uppsala avstyrker att promemorieförslaget lägges till grund för lagstiftning samt anför i huvudsak följande. I Uppsala hade sedan början av 1930-talet oavbrutet och även under kristiden förekommit en synnerligen stor bostadsproduktion som helt dominerats av bostadsrättsföreningsformen. Den bostadssökande allmänhetens intressen kunde lätt sättas i fara genom denna form och en strängare kontroll syntes därför vara påkallad. Behovet av dylik kontroll utgjorde icke en kristidsföreteelse utan kontrollen borde vara en permanent anordning, som det knappast vore lämpligt

för ett kristidsorgan att handhava. Dessutom saknade hyresnämnderna den sakkunskap och rutin som erfordrades för den granskning av säkerheter och för den fortlöpande kontroll som enligt promemorieförslaget skulle kunna förekomma i vissa fall. Hyresnämnden medgåve oförbehållsamt behovet av en kontrollagstiftning liksom de stora svårigheterna att finna den rätta utformningen härav, men ville hemställa om ytterligare överväganden i frågan. Lösningen syntes vara att söka efter den linjen att bostadsrättsföreningarna erhöile offentlig kontrollant eller rådgivare som biträdde vid uppgörande av ekonomisk plan och även vid ingående av entreprenadavtal och företagens finanstransaktioner. Föreningen och dess medlemmar behövde redan från början en sakkunnig förtroendeman som tillvaratog deras intressen gentemot byggmästaren och övriga motparter. Samtidigt ville emellertid hyresnämnden betona angelägenheten av att kontrollorganisationen icke byråkratiserades och fördyrades mer än nödvändigt. Om lagstiftningsåtgärder för att möjliggöra laglig insatsbetalning på ett tidigt stadium ansåges omedelbart böra vidtagas, torde det vara lämpligast att hyresnämnderna, såsom hyresrådet föreslagit, tillades rätt att godkänna en provisorisk preliminär plan. Denna skulle få åtföljas av intyg från auktoriserad intygsgivare. Ett sådant ärende behövde ej taga längre tid än ett ärende om tillstånd att uppbära förskott, vilket enligt förslaget skulle prövas på grundval av en kalkyl över anskaffningskostnaden och företagens finansiering. Ett tillstånd att uppbära förskott måste för att vara av värde angiva hur stort förskott som finge upptagas för varje lägenhet; och ett sådant tillstånd skulle fordra en kalkyl som ungefär motsvarade en ekonomisk plan. Om säkerhet för återbetalning skulle ställas borde denna, såsom hyresrådet föreslagit, vara obligatorisk och någon regressmöjlighet mot föreningen icke finnas. Granskning och förvaring av denna säkerhet borde emellertid uppdragas åt annan institution än hyresnämnden, såsom drätselkammare eller kommunalnämnd.

Hyresnämnden i Göteborg anför, att den icke haft att taga befattning med något ärende, där missförhållanden försvårat kontrollen över grundavgifter och årsavgifter, samt att de i promemorian föreslagna åtgärderna följaktligen för Göteborgs vidkommande icke syntes vara av behovet påkallade.

Svenska folkbyggen uttalar betänksamhet mot hela det i promemorian framlagda förslaget med hänsyn till frågor, vilka sammanhånga med den säkerhet, som i vissa fall skall fordras för tillstånd att uppbära förskott, och med de prövningsgrunder som skola tillämpas i ärende rörande sådant tillstånd. Sålunda anför *svenska folkbyggen*, att då säkerheten enligt förslaget i princip måste omfatta hela förskottsavgiften och ej, såsom hyresrådet föreslagit, allenast det belopp varmed de preliminärt fastställda avgifterna kunde komma att överstiga de slutligt fastställda, förslaget i promemorian, även med beaktande av att kravet på säkerhet icke vore obligatoriskt, komme att bli mer betungande för byggnadsföretagare och bostadsrättsföreningar än hyresrådets förslag.

Vidare anför svenska folkbyggen bl. a.:

I motiven uttalas att hyresnämnden i samband med godkännande av den ekonomiska planen får tillfälle kontrollera, huruvida eventuellt för mycket mottaget förskott återbetalas. Hur kan nämnden få detta tillfälle? Skall måhända återbetalning utgöra ett villkor för planens godkännande? I så fall förutsättes tillämpning av en prövningsgrund, som är okänd i 3 § kontroll-lagen. Att nämnden icke kan förelägga föreningen eller borgensman att återbetala för mycket uppburet belopp är uppenbart. Därest återbetalning ej är ett villkor för godkännande av planen, torde i fall av tredska eller oför-måga hos föreningen andelstecknarna vara hänvisade att föra talan inför domstol mot borgensmännen, där de ej godvilligt göra upp. Att hyresnämnden skulle kunna inverka på återbetalningen synes åtminstone med den föreslagna lagtexten vara otänkbart.

Ganska dunkelt skildras också i motiven den situation som uppstår, om uppburna förskottsavgifter konstaterats vara för stora av den anledningen, att föreningen erlagt en för hög köpe- eller entreprenadsumma. Skulle återbetalning av överskjutande belopp ske medelst föreningen tillhöriga medel utan att föreningen samtidigt i motsvarande mån erhöle nedsättning av köpe- eller entreprenadsumman, skulle, heter det, medlemmarna komma i samma situation som om överskjutande förskottsbelopp aldrig återbetalats. Ofta finnas vid tidpunkten för hyresnämndens prövning av den ekonomiska planen inga andra medlemmar i bostadsrättsföreningen än stiftarna, d. v. s. ej sällan just de personer, som sålt resp. byggt fastigheten för dyrt. Skall det i detta fall åligga hyresnämnden att utöva en direkt kontroll över att återbetalning icke sker »med föreningens medel»? Skall detta möjligen vara ett villkor för planens godkännande?

Såsom förut nämnts synes förslaget i denna del knappast kunna tolkas på annat sätt än att säkerheten skall avse den förlust överhuvud taget som kan uppkomma till följd av förskottsbetalning, ej blott den del av förskottet, som ligger mellan de uppburna och de senare godkända avgifterna. Innebär detta således, att en lägenhetstecknare, till vilken ännu icke i laga ordning upplåtits bostadsrätt, kan vända sig mot borgensmannen för att återfå sin förskottsavgift, därest han ångrar sig och vill slippa ifrån bostads-rätten? Skall säkerheten också träda i funktion för det fall att byggherren gör konkurs och förskottsavgifterna förbrukats? Vid prövningen av ansökan om tillstånd att uppbära förskott skall enligt förslaget till nämndens för-fogande stå mycket knapphändiga uppgifter. Man spanar förgäves i moti-ven efter klagörande uttalanden angående prövningsgrunderna. Det anføres visserligen att hyresnämnden torde »utan vidare» kunna lämna tillstånd till redan välkända föreningar eller nya föreningar, som bildas under kon-troll av och i samarbete med »någon välkänd större kooperativ organisa-tion», ävensom när någon »välkänd byggmästare med rik erfarenhet på området» står bakom föreningen. Omedelbart därefter talas om garanti mot missbruk utan närmare definition av detta uttryck. Man måste inför dessa olika uttalanden fråga sig, om det är föreningen eller dess stiftares ekono-miska solvens, som är avgörande, eller om det är den företedda kalkylens trovärdighet. Det kan naturligen gennämnas, att båda dessa omständigheter måste beaktas, men ett närmare klagörande av prövningsgrunderna torde vara väl motiverat.

Även i andra yttranden uttalas att närmare föreskrifter erfordras angå-ende beskaffenheten av den säkerhet som i vissa fall skall fordras för tillstånd att uppbära förskott.

Socialstyrelsen anför:

Då den säkerhet, som även enligt det remitterade förslaget i vissa fall skulle komma i fråga, icke är av samma innebörd som en vanlig borgensförbindelse utan av en helt speciell karaktär, synes det vara nödvändigt att i lagen närmare angiva vad en dylik förbindelse skall innehålla. Det synes eljest vara tvivelaktigt, om hyresnämnderna skola anses befogade att kräva förbindelser av denna speciella karaktär (säkerhetsförbindelser, som icke medföra regressrätt mot huvudgäldenären). Även andra spörsmål beträffande säkerheten äro av den beskaffenhet, att en reglering i själva lagen synes erforderlig. Om nedsättning av avgifterna befinnes erforderlig, kan dylik med samma verkan på kalkylen i dess helhet företagas antingen å insatsen eller på den årliga avgiften. I förra fallet måste emellertid jämkningen givetvis bliva betydligt större, och omfattningen av återbetalningsförpliktelsen blir sålunda i väsentlig grad beroende av hur reduktionen verkställles. Om den så kallade säkerhetsförbindelsen skall få avsedd effekt, torde det vara nödvändigt, att reduktionen i första hand göres på insatsen. Ett annat spörsmål uppkommer, om fastighetens standard under husets uppförande undergår förändring och detta föranleder höjning eller sänkning av de från början beräknade avgifterna. I sådant fall bör givetvis säkerhetsförbindelsen icke tagas i anspråk.

Hyresrådet och *hyresgästernas riksförbund* anse det vara erforderligt att i lagen angives vad säkerheten skall avse, d. v. s. vilken risk som skall täckas.

Stockholms hyresnämnders ordförandekollegium förutsätter att särskilda tillämpningsföreskrifter meddelas om säkerhetens beskaffenhet, förvaltningen och dispositionen av densamma samt tiden och förutsättningarna för dess återlämnande.

Förslaget att den som söker tillstånd att uppbära förskott må kunna åläggas att lämna uppgifter, som erfordras för granskning av företagets finansiering, finner *hyresrådet* icke vara motiverat. *Hyresrådet* anför härom:

Det framgår ej av promemorian, på vad denna kontrollverksamhet skulle taga sikte, en oklarhet som sammanhänger med att promemorian icke klargjort vilka omständigheter det är som skola avgöra, om säkerhet skall fordras eller ej. Med den ståndpunkt därutinnan som *hyresrådet* företräder, d. v. s. att det avgörande skall vara om en granskning av föreningens ekonomiska plan kommer till stånd hos byggnadslånebyrån, bortfaller helt intresset av att till hyresnämnden infordra uppgifter om företagets finansiering.

Hyresgästernas riksförbund anser däremot, att en sådan fortlöpande kontroll kan vara av värde, när fråga är om föreningar eller företagare som vid uppförande av bostadsrättshus icke begagna sig av statliga lån, dock under förutsättning att den kan göras tillräckligt effektiv.

Svenska stadsförbundet framhåller, att de kommunala förmedlingsorgan som redan finnas böra utnyttjas för kontrollen.

I fråga om det vid promemorian fogade förslaget till ändrad lydelse av 4 § kontrollagen uttalar *hyresrådet*, att uppbärande av förskott för upplåtelse av bostadsrätt icke, såsom i promemorian förutsatts, torde vara straffbart

enligt 63 § lagen om bostadsrättsföreningar samt att det därför erfordrades ett uttryckligt förbud häremot.

Även *socialstyrelsen* anser, att upptagande av förskott för närvarande är fullt tillåtet.

Hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund föreslår ett tillägg till den föreslagna lagtexten, av innehåll att sökande skulle kunna åläggas att ställa säkerhet eller att lämna uppgifter endast »då så anses särskilt angeläget».

Länsstyrelsen i Malmöhus län anser önskvärt, att det föreslagna tredje stycket i 4 § kontrollagen erhåller en sådan formulering att vid återkallelse av tillstånd förskotten icke behöva i sin helhet återbetalas, vilket i realiteten skulle innebära att hela föreningsbildningen omintetgjordes. Enligt länsstyrelsens mening kunde det tänkas fall, då mot föreningsbildningen icke kunde göras annan anmärkning än att förskotten bort utgå med reducerade belopp. I dessa fall borde föreningsbildarna åläggas återbetala allenast vad de uppburit för mycket.

Departementschefen.

Såsom framgår av hyresrådets framställning om lagstiftningsåtgärder, har den med hyresregleringen sammanhängande kontrollen över upplåtelse av bostadsrätt medfört vissa praktiska olägenheter. Hyresnämndernas granskning av den ekonomiska planen för bostadsrättsföreningarnas verksamhet har sålunda medverkat till att fördröja upplåtandet av bostadsrätt i nybyggda eller väsentligen ombyggda hus till en tidpunkt långt efter det husen blivit färdiga och lägenheterna tagits i anspråk såsom bostäder. Föreningarna ha därigenom föranletts att, i strid mot vad som var avsett vid tillkomsten av lagen om bostadsrätt, upptaga förskott på avgifter för bostadsrätt. Detta har i sin tur medfört, att hyresnämndens kontroll över avgifternas storlek försvårats.

För att råda bot på de missförhållanden som sålunda visat sig föreligga ha under ärendets beredning skilda förslag framkommit. Hyresrådets ursprungliga förslag innebar i huvudsak, att upptagande av förskott på avgift eller annan ersättning för bostadsrätt skulle förbjudas samt att hyresnämnds prövning av ekonomisk plan för bostadsrättsförening skulle kunna uppdelas i två repriser. Hyresnämnden skulle först, på ett tidigt stadium av byggnadsföretaget, kunna pröva och godkänna en preliminär ekonomisk plan, på grundval av vilken därefter upplåtande av bostadsrätt och inbetalning av grundavgifter skulle kunna ske. Förutsättning för godkännande av en preliminär ekonomisk plan skulle dock vara, att avgifterna däri upptagits med förbehåll att de skulle utgå med lägre belopp, om nämnden så bestämde vid en senare definitiv prövning av ekonomisk plan för föreningens verksamhet. Med hänsyn till detta förbehåll skulle ställas säkerhet för återbetalning av vad som erlades för mycket. Till skillnad från detta hyresrådets förslag innehåller det i promemorian framlagda förslaget icke några bestämmelser om godkännande

av preliminär ekonomisk plan. I stället skall hyresnämnden på ett tidigt stadium kunna meddela tillstånd för bostadsrättsförening att uppbära förskott å avgift eller annat vederlag för bostadsrätt. För sådant tillstånd skall säkerhet kunna krävas men icke vara obligatorisk. Tillståndet skall även kunna förbindas med en skyldighet för föreningen att underkasta sig viss kontroll av företagets finansiering.

Till förmån för hyresrådets förslag talar, att det kan sägas bättre än promemorieförslaget tillgodose önskemålet, att en definitiv upplåtelse av bostadsrätt skall kunna genomföras tidigare än nu kan ske. Upplåtelse av bostadsrätt skulle nämligen kunna äga rum redan efter det den preliminära ekonomiska planen godkänts. Man synes dock kunna befara att även prövningen av en preliminär ekonomisk plan kan komma att draga ut på tiden hos hyresnämnderna till följd av ärendenas natur och hyresnämndernas arbetsbelastning, med påföljd att antingen bostadsproduktionen hämmades eller förskott alltjämt komme att upptagas. Vad härefter angår hyresrådets förslag att alltid kräva säkerhet för återbetalning för att upptagande av avgifter för bostadsrätt på ett förberedande stadium skall tillåtas, synes en sådan ovillkorlig bestämmelse icke vara av behovet påkallad. De missförhållanden som påtalats hänföra sig väsentligen till Stockholm. De under utredningen påvisade fall, då uppenbara överpris uttagits, ha sålunda förekommit uteslutande i huvudstaden och det är främst där som en strängare kontroll i allmänhet av bostadsrättsföreningarnas avgifter kan vara erforderlig. Såsom framgår av redogörelsen för de avgivna yttrandena, finner t. ex. hyresnämnden i Göteborg de föreslagna åtgärderna icke vara erforderliga för Göteborgs vidkommande. Härtill kommer att det icke synes nödvändigt att ingripa med stränga kontrollåtgärder mot bostadsrättsföreningar som bildas under medverkan av vissa större, välkända bostadskooperativa organisationer eller av andra företagare, vilka gjort sig kända för en strävan att upprätthålla ett gott anseende. En väsentlig fördel med det i promemorian framlagda förslaget är, att den där förutsatta prövningen av ärenden om tillstånd att uppbära förskott säkerligen i de flesta fall kan ske utan omgång. Med hänsyn till det anförda synes den väg som anvisats i promemorian kunna i huvudsak godtagas.

I första hand innebär förslaget, att genom ändringar i kontrollagen, vilken gäller endast för de platser där hyresreglering finnes och är av provisorisk natur, skulle skapas en legal möjlighet för bostadsrättsförening att upptaga förskott å avgift eller annat vederlag för bostadsrätt, innan den ekonomiska planen mottagits av länsstyrelsen. Detta skulle ske därigenom att hyresnämnden i lagen bemyndigades att meddela bostadsrättsförening tillstånd att, utan hinder av vad eljest är stadgat, uppbära dylikt förskott. Av vad nyss anförts framgår, att jag i princip ansluter mig till detta förslag. Vad särskilt angår frågan om handhavandet av tillståndsprövningen har jag icke funnit anledning frångå promemorians förslag, att denna skulle ankomma på hyresnämnderna, vilket ter sig naturligtast med hän-

syn till att dessa skola pröva den ekonomiska planen för företaget. Att skapa särskilda organ för tillståndsprovningen synes icke vara påkallat.

Förslaget i promemorian utgår från den förutsättningen att upptagande av förskott på avgift eller annat vederlag för bostadsrätt enligt stadgande i lagen om bostadsrättsföreningar är förbjudet. I vissa yttranden har en annan mening kommit till uttryck på denna punkt. Lagen innehåller icke något uttryckligt förbud mot att taga upp förskott. Vad som kan åberopas till stöd för att sådant förbud gäller är, att bostadsrätt får upplåtas först sedan en ekonomisk plan för föreningens verksamhet mottagits av länsstyrelsen, och att upplåtelse må ske endast åt den som tecknat sig för bostadsrätt i viss närmare angiven ordning. I 63 § stadgas straff för styrelseledamot, som i strid härmed upplåtit bostadsrätt. I det av sakkunniga avgivna utlåtande, som ligger till grund för lagen (SOU 1928: 16), hade föreslagits särskilt förbud mot uppbärande av tillträdesbelopp eller del därav i annan ordning än den lagen angåve samt en till förbudet anknuten straffbestämmelse. Förbudet utslöts såsom obehövt ur det lagförslag som förelades riksdagen, därvid föredragande departementschefen anförde, att det vore uppenbart att ett avtal om bostadsrätt måste anses vara för handen, så snart föreningen uppburit tillträdesbelopp eller ekonomiskt bidrag utan återbetalningsskyldighet, samt att särskilt stadgande, att tillträdesbelopp eller del därav ej finge uppbäras av annan än medlem, som tecknat sig å behörig teckningslista, följaktligen ej vore erforderligt (prop. nr 65/1930, s. 50). För att undanröja den ovisshet som trots nämnda uttalande föreligger och som även kommit till synes i rättstillämpningen (SvJT 1945 Rf s. 37) synes det motiverat att i kontrollagen införa ett uttryckligt förbud mot uppbärande av förskott eller annat vederlag för bostadsrätt, innan bostadsrätt blivit upplåten i den ordning som anges i bostadsrättsföreningslagen. Härmed avser jag dock icke att taga avstånd från den uppfattning som kommit till uttryck i motiven till bostadsrättsföreningslagen, att förbud mot upptagande av förskott följer redan av denna lag.

Vad härefter beträffar de grundsatser, enligt vilka hyresnämnden har att pröva huruvida tillstånd att uppbära förskott skall meddelas, må följande framhållas. Såsom i promemorian anförts, bör vid ansökan om tillstånd fogas en kalkyl över anskaffningskostnaden och företagets finansiering. Denna kalkyl bör vara så utförlig, att lägenheternas antal och beskaffenhet samt de på varje lägenhet belöpande avgifterna åtminstone i huvudsak framgå av kalkylen. Det torde i regel icke vara någon svårighet att framlägga en dylik kalkyl, då en sådan i allt fall måste upprättas för att läggas till grund för förhandsteckning av bostäder. Särskilt gäller detta för större bostadskooperala organisationer och andra större företagare, vilka igångsätta byggnadsföretag först efter noggranna beräkningar.

Framgår det omedelbart av kalkylen att anskaffningskostnaden icke håller sig inom rimliga gränser och att därför avgifterna kunna väntas bli högre än hyresnämnden kan godkänna, bör tillstånd att uppbära förskott vägras. Även i andra fall, då anmärkningar förekomma mot den företagare som står bakom föreningsbildningen eller denne icke är tillräckligt känd, bör hy-

resnämnden kunna helt vägra tillstånd att uppbära förskott. Om tillstånd ej vägras, har hyresnämnden att bedöma, huruvida tillstånd att uppbära förskott skall meddelas utan villkor eller i förening med krav på säkerhet eller kontrolluppgifter eller med båda dessa villkor. Såsom praktisk riktpunkt vid denna prövning torde kunna tjäna, att säkerhet eller särskild kontroll kan anses överflödig i sådana fall, då företagens ekonomiska plan granskas av statens byggnadslånebyrå i samband med låneansökan. Detta är för närvarande fallet bl. a. med de företag som igångsättas av vissa större bostadskooperativa organisationer. När garanti sålunda föreligger att den ekonomiska planen blir slutligt granskad av byggnadslånebyrån, bör hyresnämnden alltså kunna lämna villkorslöst tillstånd att uppbära förskott. Även andra fall kunna tänkas, då syftet med säkerheten eller den särskilda kontrollen kan anses uppfyllt utan sådant villkor.

Det torde böra tillkomma hyresrådet att meddela hyresnämnderna närmare föreskrifter rörande ärenden om tillstånd att uppbära förskott samt att därvid särskilt klargöra i vilken utsträckning tillstånd bör lämnas utan villkor. Däremot synes det i vissa yttranden upptagna förslaget, att generellt tillstånd skulle kunna meddelas vissa större företag att upptaga förskott utan prövning från fall till fall, icke kunna förordas. Även om sådant generellt tillstånd kunde vara praktiskt motiverat i några fall, synes det nämligen icke tilltalande att skapa en privilegierad ställning för vissa större företag. Prövningen bör, såsom anförts, alltid ansluta sig till en någorlunda utförlig kalkyl över det tillämnade bygget.

Om förhandsteckning av bostadsrätt sker, torde avtalet i regel innebära en utfästelse från föreningens sida att låta den som gjort teckningen få företräde till viss lägenhet vid definitivt tecknande av bostadsrätt. Enligt 20 § lagen om bostadsrättsföreningar kan teckningslista avfattas på sådant sätt att en dylik utfästelse kan uppfyllas. Har den som gjort förhandsteckningen lämnat förskott efter sådant tillstånd av hyresnämnd som avses i lagförslaget, lär det icke stå honom fritt att utan giltigt skäl återkräva sitt förskott. Från hans sida torde föreligga en bindande utfästelse att teckna bostadsrätt för lägenheten på rimliga villkor, så snart sådan teckning lagligen kan ske. Kontraktsbrott från någondera sidan torde kunna medföra skadeståndsskyldighet. Skulle det dröja avsevärt längre tid än parterna förutsett innan definitiv teckning kan äga rum, torde den som inbetalt förskott kunna fråntäda överenskommelsen. Om den som gjort förhandsteckningen tillträtt lägenheten, lär hans rätt till lägenheten, intill dess bostadsrätt blir i vederbörlig ordning upplåten, få betraktas som en hyresrätt. Därav följer att lagen om hyresreglering i princip är tillämplig. Om definitiv bostadsrätt icke kommer till stånd, exempelvis till följd av att fastigheten säljes, torde sålunda vad denna lag innehåller om förlängning av hyresavtal kunna tillämpas till skydd för den som önskar behålla sin lägenhet. Av 11 § andra stycket, jämfört med 27 §, lagen om hyresreglering torde följa att lägenhetsinnehavaren icke kan överlåta sin rätt till lägenheten mot högre ersättning än vad han erlagt såsom förskott till föreningen.

I fråga om beskaffenheten av den säkerhet som i vissa fall skall kunna fordras för tillstånd att uppbära förskott ävensom beträffande förvaltningen och dispositionen av denna samt tiden och förutsättningarna för dess återlämnande torde anvisningar lämpligen kunna utfärdas av hyresrådet. Här må endast framhållas, att syftet med säkerheten är att tillgodose kontrollen över avgifter och övriga villkor för upplåtelse av bostadsrätt. Denna kontroll innebär väsentligen en indirekt kontroll av anskaffningskostnaden för fastigheten och finansieringen av företaget. Det är nämligen endast i sådana fall, då föreningens kostnader för inköp eller uppförande av byggnader och för anskaffande av kapital därför äro för höga, som man kan säga att avgifterna äro för höga i jämförelse med den allmänna hyresnivån. Höga avgifter, som användas för amorteringar eller avskrivningar av normala anskaffningskostnader och sålunda komma bostadsrättshavarna tillgodo såsom delägare i föreningen, ha icke i och för sig en sådan innebörd och torde ej heller föranleda att godkännande av ekonomisk plan vägras. Det bör sålunda beaktas, att säkerheten skall tjäna som en garanti väsentligen mot för hög anskaffningskostnad för fastigheten. Visar det sig att fastigheten blivit billigare i uppförande än beräknat och att därför ej så höga avgifter behövas som man vid upptagande av förskott räknat med, skall givetvis säkerheten icke tillgripas. Det synes icke vara nödvändigt att i lagtexten angiva, hur mycket säkerheten skall täcka. I regel bör den kunna begränsas till viss del av förskottsbeloppet, motsvarande den nedsättning som kan tänkas komma att fordras för godkännande av ekonomisk plan för företaget. Vad nu anförs bör beaktas vid utformande av föreskrifter rörande säkerheten. Det kan vara lämpligt att därvid utarbetas formulär till ledning för hyresnämnderna.

Mot det i promemorian framförda förslaget, att tillstånd att uppbära förskott skall kunna kombineras med ett åläggande för föreningen att lämna uppgifter, som erfordras för granskning av företagets finansiering, ha invändningar gjorts av hyresrådet, vilka torde sammanhånga med hyresrådets principiella inställning till hela den föreliggande lagstiftningsfrågan. Hyresrådet har ansett att kontrollen icke skulle vara till någon praktisk nytta. Erfarenheten torde emellertid ha visat, att en offentlig insyn — även om den icke skulle vara kombinerad med särskilda tvångsmedel — är ägnad att motverka osunda företeelser. Enligt förslaget har hyresnämnden möjlighet att ingripa med återkallande av lämnat tillstånd att uppbära förskott, låt vara att denna utväg är förenad med avsevärda svårigheter. Det är emellertid all anledning antaga att även påpekan- den under hand skola vinna beaktande.

Återkallande av tillstånd att uppbära förskott får enligt förslaget ske, om den som innehar tillståndet bryter mot vad däri föreskrivits eller eljest synnerliga skäl äro. Givet är att hyresnämnden, innan återkallelse sker, bör lämna den som innehar tillståndet tillfälle att förklara sig och eventuellt att vidtaga rättelse. I återkallelsemöjligheten har hyresnämnden ett verksamt medel att motverka sådana åtgärder, som skulle leda

till att den ekonomiska planen icke kunde godkännas. Återkallelse av givet tillstånd bör ej tillgripas utan mycket starka skäl, men om det är uppenbart att den ekonomiska planen icke kommer att kunna godkännas, är dock en sådan åtgärd att föredraga framför att frågan får anstå till den slutliga granskningen av planen. Då den rätt som en inflyttad lägenhetshavare har till sin lägenhet får anses som en hyresrätt, intill dess bostadsrätt i vederbörlig ordning upplåtits, medför en återkallelse av givet tillstånd att uppbära förskott icke att han tvingas lämna sin lägenhet. Det synes knappast erforderligt att, såsom länsstyrelsen i Malmö förordat, öppna en möjlighet till återkallelse i förening med återbetalning av blott en del av erlagt förskott. Innan den slutliga ekonomiska planen föreligger, torde den utredning som erfordras för ett beslut med nu nämnda mera begränsade innebörd icke vara tillgänglig.

Såsom svenska stadsförbundet anfört kan det vara lämpligt, att hyresnämnderna för kontroll av bostadsrättsföreningar anlita de kommunala förmedlingsorgan som finnas.

Brott mot det föreslagna förbudet att uppbära förskott å avgift eller annat vederlag för bostadsrätt, innan bostadsrätt blivit vederbörligen upplåten, torde — oavsett om straffbestämmelsen i 63 § lagen om bostadsrättsföreningar kan anses tillämplig — lämpligen böra straffbeläggas i 16 § kontrollagen, därvid straffet torde böra bestämmas till dagsböter eller fängelse.

De föreslagna lagbestämmelserna torde böra träda i kraft den 1 januari 1946. Det torde utan särskild övergångsbestämmelse vara klart att de nu föreslagna bestämmelserna om förbud mot att uppbära förskott på avgift eller annat vederlag för bostadsrätt icke bliva tillämpliga på förskott som uppburits före ikraftträdandet.

Förbud mot bostadsföreningar m. m.

Promemorian.

Rörande behovet av lagstiftningsåtgärder i fråga om s. k. bostadsföreningar anföres i promemorian i huvudsak följande.

Vid bostadsrättsföreningslagens ikraftträdande den 1 juli 1930 funnos ett flertal föreningar som upplåto hyresrätt till sina medlemmar, vanligtvis för obegränsad tid. Lagen erhöll icke retroaktiv verkan, varför äldre dylika föreningar kunde fortsätta sin verksamhet under de gamla formerna, såvitt det gällde hus som föreningarna ägde vid lagens ikraftträdande. Utvidgade föreningen sin rörelse till att omfatta annat hus, blevo lagens bestämmelser däremot tillämpliga. Sådana gamla föreningar funnes ännu kvar. Dessutom funnes vissa äldre föreningar som upplåte lägenheter till sina medlemmar för bestämd tid, högst 25 år. Vissa av dem befunno sig i ständig tillväxt. Vid sidan av dessa äldre föreningar hade på hyresmarknaden uppträtt en del nya bostadsföreningar, vilka vore konstruerade på ett sätt liknande bo-

stadsrättsföreningarna, dock med den skillnaden att lägenheterna upplåtes till medlemmarna på begränsad tid. I en del fall hade bostadsföreningens form uppenbarligen valts för att kringgå priskontrollen på bostadsmarknaden, men det kunde också tänkas att den valts på grund av de nuvarande praktiska svårigheterna vid genomförandet av bostadsrättsföreningar, bland annat dröjsmålet med godkännande av ekonomiska planer. I de fall då bostadsföreningens form använts för att kringgå priskontrollen på bostadsmarknaden, torde det i allmänhet ha tillgått så att den byggmästare som uppfört huset själv bildat föreningen och upprättat ett köpe- eller entreprenadavtal mellan sig själv och föreningen, därvid han helt ensidigt kunnat bestämma köpe- eller entreprenadsumman. I vissa fall som uppmärksammats av hyresrådet och hyresnämnderna hade denna kommit att betydligt överstiga en skäligen anskaffningskostnad för fastigheten. Sedan huset blivit uppfört och föreningen godkänt detsamma, hade utbudande av lägenhetsandelarna ägt rum. Därvid hade driftskostnaderna i den kalkyl, som framlagts för eventuella spekulanter, i allmänhet beräknats lågt, med påföljd att de s. k. årsavgifterna, trots den höga anskaffningskostnaden, kunnat sättas låga. De grundavgifter som influtit hade använts för att till byggmästaren erlægga den kontanta delen av köpesumman eller entreprenadsumman, varefter denne kunnat draga sig ur föreningen och låta »lägenhetsköparna» ensamma övertaga skötseln av denna. Fall hade iakttagits, då den som uppfört huset på detta sätt tillgodogjort sig ett överpris på mera än 100 000 kronor för ett hus med en normal anskaffningskostnad av cirka 800 000 kronor. Det tillvägagångssätt som nu beskrivits syntes ej stå i strid med några nu gällande föreskrifter. Att det med framgång kunnat praktiseras berodde huvudsakligen på den rådande bostadsbristen, som gjorde många beredda att betala nästan vad som helst för att få bostad.

I promemorian anföres vidare, att det syntes svårt att komma till rätta med berörda missförhållanden på annat sätt än genom att meddela ett mer eller mindre omfattande förbud mot bostadsföreningens form. Visserligen skulle man kunna anordna en kontroll över bostadsföreningar i analogi med vad som gäller för bostadsrättsföreningar, men denna skulle kräva en omfattande lagstiftning. I promemorian framhålles, att ett sådant förslag icke lämpligen kunde upptagas till prövning i detta sammanhang, då det framför allt gällde att snabbt sätta stopp för påtalade missförhållanden under rådande kristid, samt att det med fog kunde ifrågasättas om en dylik lagstiftning erfordrades under vanliga förhållanden.

Vidare anföres i promemorian, att de invändningar som framstälts mot hyresrådets förslag i förevarande avseende främst syntes ha haft sin grund däri att tillräcklig hänsyn icke tagits till redan bestående välkända föreningar. Det kunde givetvis icke få ifrågakomma att genom ett förbud hindra dessa i deras verksamhet.

Det föreslagna förbudet mot bostadsföreningar har upptagits i 11 § i det vid promemorian fogade förslaget till lag angående ändrad lydelse av 4, 11

och 16 §§ kontrollagen. Förbudet skall även drabba vissa former av aktiebolag. Tillägget till 11 § innehåller sålunda, att ej någon må, annorledes än med bostadsrätt, utan hyresnämndens tillstånd till annan för nyttjande upplåta lägenhet under villkor att han skall förvärva andelsrätt i förening eller aktiebolag samt att, om förbehåll träffas i strid mot vad nu sagts, det ej må göras gällande mot den, till vilken lägenhet upplåtits.

I promemorian framhålles beträffande sistnämnda punkt, att föreningen eller bolaget ej kan frånträda avtalet även om motparten förklarar sig frånträda villkoret om förvärv av andelsrätt i föreningen eller bolaget; motparten åter syntes enligt den juridiska förutsättningsläran ha möjlighet att, om han så ville, frånträda hela avtalet. Vad nu sagts om motparten skulle naturligtvis också gälla dennes rättsinnehavare. I fråga om hyresnämndens rätt att giva dispens från det föreslagna förbudet anföres, att denna dispens vore avsedd för undantagsfall.

Härom innehåller promemorian följande.

Även inom den välkända kooperativa verksamhet på förevarande område, där eljest bostadsrättsformen regelmässigt användes, förekommer att bostadsföreningar bildas för vissa kategorier av hus som man vill hålla isär från bostadsrättshusen. I sådana fall kan undantag från förbudet vara välgrundat. Uppenbarligen bör dispens däremot ej medgivas föreningar som bildas huvudsakligen för att undgå den kontroll som finnes stadgad i bostadsrättsföreningslagen eller för att kringgå priskontrollen på bostadsmarknaden. Skulle hyresnämnden vara tveksam, huruvida i visst fall dispens bör lämnas, synes det vara lämpligt att hyresnämnden inforrdar yttrande från exempelvis drätselkammare, kommunalnämnd, statens byggnadslånebyrå eller annan lämplig myndighet.

Till det föreslagna förbudet i 11 § kontrollagen ansluta sig två övergångsbestämmelser. Den ena av dessa innehåller, att vad i 11 § första stycket stadgas ej skall utgöra hinder för förening eller aktiebolag, som före nya lagens ikraftträdande upplåtit lägenheter i föreningen eller bolaget tillhörigt hus, att upplåta lägenheter i huset, därest upplåtaren ej betingar sig större eller andra förmåner än förut; dock att hyresnämnden, om synnerliga skäl äro därtill, äger meddela förbud mot ytterligare upplåtelser.

I fråga om de fall som avses i denna övergångsbestämmelse anföres i promemorian:

Man kan invända, att det ej finnes någon garanti att i dessa fall föreningen arbetar under tillfredsställande former. Detta är obestriddigen riktigt men det har icke ansetts rådligt att söka ingripa med ett generellt förbud i de fall då verksamheten redan börjat. Något sådant skulle lätt kunna medföra katastrofala verkningar för dem som redan satsat penningar i föreningen. Å andra sidan må framhållas, att undantaget endast gäller förening eller aktiebolag som före lagens ikraftträdande verkligen upplåtit lägenheter i visst hus. Det räcker ej, att föreningen eller bolaget registrerats — ehuru registrering givetvis måste ha ägt rum. Det framgår vidare av allmänna rättsgrundsatser, att en skenupplåtelse ej är tillfyllest. Dessutom må påpekas, att fortsatta upplåtelser må äga rum allenast om upplåtaren ej betingar sig större eller andra förmåner än förut. Då det emellertid är svårt att skilja mellan skenöverlåtelser och andra samt det kan vara stötande att

en som osund avslöjad förening skall få fortsätta sin verksamhet, synes även böra införas en möjlighet för hyresnämnd att i särskilt fall ingripa med förbud att fortsätta verksamheten. Härför har emellertid ansetts böra krävas, att synnerliga skäl föreligga.

Den andra övergångsbestämmelsen innehåller, att förening eller aktiebolag, som före nya lagens ikraftträdande i orten upplåtit lägenheter under villkor som avses i 11 § första stycket, må hos Konungen eller den myndighet Konungen bestämmer söka tillstånd att utan hinder av nämnda stadgande fortsätta sådan verksamhet; och må föreningen eller bolaget, om ansökan ingivits före viss angiven dag, fortsätta verksamheten i avvaktan på beslutet.

I promemorian framhålles, att detta övergångsstadgande lämnar de äldre solida företagen möjlighet att efter särskilt beslut utan hinder av förbudet fortsätta sin verksamhet, samt anföres vidare:

Dessa företag torde icke vara flera än att frågan om undantag från förbudet för deras del kan prövas centralt. Genom att beslut meddelas en gång för alla erhålla de garanti att icke bliva underkastade en måhända eljest något växlande praxis. Beslutet bör därför meddelas av Kungl. Maj:t eller den centrala myndighet, åt vilken Kungl. Maj:t anförtror denna uppgift. Härigenom markeras också i viss mån den ansedda ställning som vissa äldre kooperativa företag på detta område faktiskt intaga.

Det må tilläggas att förslaget även innehåller en tredje övergångsbestämmelse, vari utsäges, att förbehåll, som träffats i strid mot 11 § första stycket, ej må göras gällande efter lagens giltighetstid i vidare mån än så kunnat ske under denna tid.

För att hindra att förbudet i 11 § kontrollagen skulle kunna kringgås genom att en hyresgäst föranledes ikläda sig extraordinära förpliktelser av något slag har i förslaget till lag angående ändrad lydelse av 3 och 23 §§ hyresregleringslagen under 3 § införts en bestämmelse innehållande, att hyresvärden ej må utan hyresnämndens tillstånd såsom villkor för uthyrning träffa avtal om försträckning av penningar, borgensförbindelse eller annan liknande utfästelse från hyresgästens sida samt att vad nu sagts ej skall gälla med avseende å upplåtelse av andelsrätt i förening eller aktiebolag, varmed följer rätt att besitta eller hyra lägenhet i enlighet med vad därom är särskilt stadgat.

Härom anföres i promemorian:

Stadgandet i 27 § hyresregleringslagen, att med hyra likställes varje annan gottgörelse, som måste antagas utgöra vederlag för upplåtelse av lägenhet till nyttjande, ändå att gottgörelsen givits annan beteckning, kan ej i fråga om nybyggda hus vinna tillämpning förrän grundhyra jämlikt 3 § första stycket samma lag blivit fastställd. Genom den nu föreslagna bestämmelsen i sistnämnda paragraf vinner man bland annat, att dylika transaktioner bliva förbjudna jämväl under tiden innan grundhyra hunnit fastställas.

I fråga om det senare ledet i stadgandet anföres i promemorian:

Stadgarna för en del äldre bostadsföreningar, som upplåta hyresrätt kombinerad med andelsrätt i föreningen, innehålla såsom villkor för förvärv

av hyresrätt att medlem skall lämna visst lån till föreningen. Samma förhållande kan tänkas förekomma beträffande ett aktiebolag, som upplåter hyresrätt kombinerad med delägarskap i bolaget. För att ej det nu föreslagna stadgandet i 3 § hyresregleringslagen skall hindra förening eller bolag att i enlighet med stadgarna upptaga dylika lån har en särskild bestämmelse därom införts i sistnämnda paragraf.

Vidare upptager promemorieförslaget ett tillägg till 4 § kontrollagen, vilken nu innehåller, att ej någon må för upplåtelse av bostadsrätt mottaga eller träffa avtal om ersättning utöver vad som följer av de för föreningen gällande stadgarna. Härtill ha fogats orden »eller eljest för sådan upplåtelse träffa avtal om förpliktelse som ej följer av stadgarna».

I promemorian framhålles, att tillägget strängt taget vore överflödigt, enär under uttrycket ersättning syntes kunna hänföras varje förpliktelse av ekonomisk betydelse, men likväl kunde ha sitt värde i förtydligande syfte samt att sistnämnda bestämmelse jämligt 11 § kontrollagen skulle bli tillämplig jämväl i fråga om bostadsföreningar och aktiebolag.

Slutligen ha i promemorieförslaget straffbestämmelserna i 16 § kontrollagen och 23 § hyresregleringslagen kompletterats.

Yttrandena.

Det i promemorian framlagda förslaget att, för den tid och för de platser hyresregleringslagen gäller, stadga förbud att, annorledes än med bostadsrätt, utan hyresnämndens tillstånd upplåta bostad under villkor att hyresgästen skall förvärva andelsrätt i förening eller aktiebolag har i samtliga yttranden tillstyrkts eller lämnats utan erinran.

Överståthållarämbetet betonar dock att dess ståndpunkt härvidlag intagits med beaktande av att förbudet föreslås intaget i en provisorisk, blott för krisförhållandena avsedd lag. *Svenska riksbyggen* ifrågasätter, om icke förslaget går för långt i förhållande till den nytta som står att vinna, men förklarar sig icke avstyrka förslaget antagande såsom ett rent provisorium i avbidan på fullständigare utredning.

I fråga om detaljer i förslaget göras dock erinringar i några yttranden.

Hyresrådet och *hyresgästernas riksförbund* framhålla, att större klarhet säkerligen skulle vinnas om man samlade de bestämmelser, som föreslagits bli införda i 11 § kontrollagen och 3 § hyresregleringslagen, på ett ställe och då lämpligen i sistnämnda lagrum. *Hyresrådet* framhåller att de föreslagna bestämmelserna även i andra avseenden blivit tämligen invecklade och att andra punkten i det föreslagna nya stycket i 3 § hyresregleringslagen utan tillgång till motiveringen syntes vara ytterst svår att förstå.

Frågan, vilken myndighet som skall lämna generellt tillstånd för äldre bostadsföreningar att fortsätta sin verksamhet, föranleder yrkanden i olika riktningar. *Hyresrådet* föreslår att befogenheten redan i lagen tillägges rådet. *Stockholms bostadsföreningars centralförening* förutsätter att det i detta sammanhang använda uttrycket »den myndighet Konungen bestämmer» ej avser hyresnämnden utan länsstyrelsen. *Stockholms kooperativa bostadsförening*

anser att prövningen icke bör överlåtas åt organ, som fungerar allenast under viss tid, och föreslår att prövningen förbehålles Kungl. Maj:t.

Hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund föreslår, att, till undvikande av missförstånd, i den övergångsbestämmelse till ändringarna i kontrollagen, som medger förening eller aktiebolag att i visst fall utan hinder av stadgat förbud upplåta lägenheter, därest upplåtaren ej betingar sig större eller andra förmåner än förut, skulle tillfogas »bortsett från t. ex. normala bränsletillägg, ränteförändringar eller andra stegrade driftskostnader».

Hyresrådet och *hyresgästernas riksförbund* anse det erforderligt att uttryckligt förbud meddelas mot att såsom villkor för upplåtelse av bostadsrätt träffa avtal om att bostadsrättshavaren skall förvärva andel i annan förening än bostadsrättsföreningen eller aktie i bolag.

Departementschefen.

Förslaget åsyftar att förhindra den med priskontrollen på bostadsmarknaden oförenliga verksamhet som bedrivits av vissa s. k. bostadsföreningar. Det innehåller fördenskull förbud mot lägenhetsupplåtelser, förbundna med andelsrätt i sådan förening, samt vissa kompletterande bestämmelser och vissa övergångsbestämmelser till förmån för redan förefintliga föreningar m. m. Det föreslagna förbudet torde, med en redaktionell jämkning, böra genomföras. Såsom framgår av den lämnade redogörelsen skulle förbudet, med de undantag som upptagits i övergångsbestämmelserna jämte möjlighet till dispens, gälla i varje ort där hyresreglering är genomförd. Såsom i promemorian föreslagits synes lämpligt att i 11 § första stycket kontrollagen angiva, i vilken omfattning avtal, som ingåtts i strid mot förbudet, ej må göras gällande. Beträffande sådana avtalsbestämmelser som avses i 4 § första stycket förslaget till ändring i kontrollagen eller i 3 § fjärde stycket förslaget till ändring i hyresregleringslagen torde — liksom beträffande avtalsbestämmelser som avses i nu gällande 4 § kontrollagen eller i 12 § samma lag — utan särskild föreskrift gälla, att de äro i sin helhet utan verkan, alltså även efter det kontrollagens eller hyresregleringslagens giltighet utgått.

I anledning av vad hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund anfört om den övergångsbestämmelse, som medger förening eller bolag att i visst fall utan hinder av stadgat förbud upplåta lägenheter, må framhållas, att förbehåll om bidrag till löpande utgifter enligt samma beräkningsgrunder som förut tillämpats av föreningen eller bolaget icke kan anses innebära att upplåtaren betingar sig större eller andra förmåner än förut, även om dessa avgifter för något år skulle uppgå till högre belopp än tidigare. I tvivelaktiga fall finnes möjlighet att utverka hyresnämndens tillstånd till förbehållet i fråga.

Det synes icke vara påkallat att — utöver vad som föreslås under 4 § kontrollagen — meddela uttryckligt förbud mot att såsom villkor för upplåtelse av bostadsrätt träffa avtal om att bostadsrättshavaren skall förvärva andel i annan förening än bostadsrättsföreningen eller aktie i bolag.

Vad härefter angår det undantag i övergångsbestämmelserna som åsyftar äldre välskötta kooperativa företag med en mera omfattande verksamhet synes det vara lämpligt att, på sätt i promemorian åsyftas, tillståndsgivningen sker centralt. I promemorian föreslås, att tillstånd till fortsatt verksamhet skall givas av Kungl. Maj:t eller av myndighet som Kungl. Maj:t bestämmer, varmed hyresrådet lär vara åsyftat. Då hyresrådet synes vara den ur alla synpunkter lämpligaste myndigheten, torde direkt i lagtexten böra utsägas att detta organ skall omhänderhava tillståndsprövningen.

Auktorisation av intygsgivare.

Promemorian.

I promemorian föreslås, att den ene av de båda trovärdiga män, som enligt 14 § lagen om bostadsrättsföreningar skola teckna intyg på ekonomisk plan för sådan förenings verksamhet, skall vara på särskilt sätt auktoriserad, samt anföres i huvudsak följande. Den granskning av ekonomisk plan för bostadsrättsförening, som länsstyrelsen verkställde innan planen mottoges, vore av rent formell natur och avsåge icke planens hållbarhet. Under förarbetena till bostadsrättsföreningslagen diskuterades ingående, huruvida man skulle nöja sig med endast en formell granskning eller huruvida planen skulle underkastas saklig granskning av offentlig myndighet och vara av denna godkänd innan lägenheter finge utbjudas till teckning eller, med andra ord, huruvida ett sanktionssystem skulle införas. Till stöd för ett sanktionssystem framhölls, att man genom ett dylikt system erhöle möjlighet att förhindra uppkomsten av sådana företag som icke byggde på sunda ekonomiska grunder samt att de personer som önskade förvärva medlemskap i bostadsrättsförening ofta icke besatte den ekonomiska insikt som vore av nöden för att rätt bedöma ett dylikt företags ekonomiska förutsättningar. Mot införandet av ett sanktionssystem framfördes emellertid en hel del invändningar. Sålunda framhölls, att därest planen godkändes av offentlig myndighet, allmänheten komme att betrakta ett sådant godkännande som en garanti för planens ofelbarhet samt att en dylik uppfattning lätt skulle kunna föra till ett försvagande av den enskildes känsla av ansvar för ekonomiska åtaganden, med ty åtföljande anspråk mot staten att lämna ekonomiskt bistånd åt dem som till följd av ett företags ekonomiska sammanbrott blivit lidande. Vidare framhölls, att sanktionsprincipen även torde fordra en kontrollerande och övervakande verksamhet över föreningens fortsatta utveckling, men att en dylik kontroll torde bli onödigt betungande och hindersam för föreningen. Tanken på att tillämpa ett sanktionssystem i fråga om bildandet av bostadsrättsföreningarna övergavs sålunda, men för att få vissa garantier för planens innehåll i sakligt avseende infördes bestämmelsen, att två trovärdiga män skulle intyga att planen enligt deras omdöme vilade på tillförlitliga grunder.

Emellertid torde det enligt vad i promemorian uttalats vara obestriddigt, att man genom denna bestämmelse erhållit en alltför svag garanti för att

planen verkligen vore hållbar. Enligt vad som samstämmigt uppgivits från initierade kretsar lämnade många ekonomiska planer åtskilligt övrigt att önska i fråga om hållbarhet. Från statens byggnadslånebyrå hade sålunda framhållits, att de ekonomiska planerna i de fall, byrån kommit i beröring med, ofta ej varit hållbara. Sålunda hade ej sällan underlåtits att räkna med några avskrivningar. Vidare hade driftskostnaderna ofta varit beräknade med hänsyn till förhållandena under de allra närmaste åren eller med andra ord varit för lågt beräknade. Liknande synpunkter hade framförts från andra håll. Genom att avgifterna vore för lågt beräknade, riskerade bostadsrätts-havaren uppenbarligen, att avgifterna senare måste höjas eller att det bleve nödvändigt att uttaxera särskilda tillskott för att möta de ökade utgifterna. Det vore därför ett viktigt önskemål att skapa en bättre garanti för planens hållbarhet än den som erhöles genom den nu gällande bestämmelsen om intyget av de två trovärdiga männen.

I promemorian anföres vidare, att 3 § kontrollagen tydligen gäve rum för den tolkningen, att hyresnämnder från priskontrollsynpunkt ägde granska den ekonomiska planens hållbarhet. Dock vore denna kontrollmöjlighet måhända i realiteten icke så mycket värd. Hyresnämnderna vore ofta tungt arbetsbelastade, och det syntes vara förenat med vissa svårigheter för dem att utvidga sin verksamhet mera avsevärt på förevarande område. De över hyresrådets förslag avgivna yttrandena syntes också visa, att man från byggnadsföretagarnas sida hyste farhågor för dröjsmål och andra olägenheter av hyresrådets förslag att utvidga hyresnämndernas granskning av den ekonomiska planen till att avse planens allmänna hållbarhet. En tänkbar väg att erhålla bättre garanti för planens hållbarhet syntes vara att kräva, att den ene av de båda trovärdiga män som skulle utfärda intyg beträffande planen skulle vara på särskilt sätt auktoriserad för uppgiften i fråga.

Härom anföres vidare:

Bristen hos de nuvarande intygen är väl närmast den att de i många fall ha tillkommit på ett något slentrianmässigt sätt. Ofta torde det gå till på det sättet att en byggmästare, som bygger ett hus åt en bostadsrättsförening, vidtalar ett par kolleger att utfärda intyget i fråga, varvid dessa ej taga alltför grundligt på uppgiften. Genom att fordra, att den ene av intygsgivarna tages ur en krets av personer, vilka utvalts med tanke på att de äro särskilt skickade för uppgiften, bör man kunna vinna avsevärt större säkerhet för att den ekonomiska planen är hållbar. En lagändring i nu antydd riktning kan genomföras utan avvaktan på en eventuell framtida översyn av hela bostadsrättsföreningslagen.

Beträffande den närmare utformningen av bestämmelsen om auktorisation framhålles i promemorian, att flera skäl talade för att denna meddelades av Kungl. Maj:t, men att dock en möjlighet borde öppnas för Kungl. Maj:t att delegera prövningsrätten. Då de stora bostadskooperativa rörelserna använde vissa särskilda intygsgivare, oavsett var föreningen hade sitt säte, borde auktorisationen kunna avse riket i dess helhet. I regel syntes den böra göras mera lokalt begränsad, t. ex. till visst län.

Härom anföres i promemorian:

Förhållandena i olika delar av landet äro så pass olika, att den som är lämplig för viss trakt ej utan vidare kan antagas vara skickad att vara intygsgivare inom en helt annan trakt av riket. Det torde vara lämpligt, att endast ett begränsat antal personer inom varje län förklaras behöriga. Därvid bör det ej vara nödvändigt, att varje ort, där någon bostadsrättsförening kan tänkas bildas, blir representerad, men å andra sidan bör man dock sträva efter att få olika länsdelar representerade. Auktorisation bör meddelas efter ett ansökningsförfarande samt endast lämnas personer som äga insikt och erfarenhet i fråga om fastighetsförvaltning och byggnadsverksamhet. Bland personer som kunna tänkas komma i fråga såsom auktoriserade intygsgivare märkas kommunala tjänstemän såsom stadsbyggmästare, byggnadschefer, tjänstemän å fastighetskontoren i de större städerna m. fl. Vidare böra hypoteksföreningarnas värderingsmän vara lämpliga ävensom privata byggnadsingenjörer och byggmästare, vilka gjort sig kända för redlighet och vederhäftighet. Även andra personer kunna givetvis tänkas komma i fråga. Då auktorisationen torde komma att uppfattas som en merit, lär det ej möta svårigheter att finna tillräckligt många villiga och lämpliga personer.

I promemorian framhålles vidare, att det syntes lämpligt att båda intygsgivarna, och således även den som föreningen ägde utse utanför de särskilt auktoriserades krets, ägde insikt och erfarenhet både i fråga om fastighetsförvaltning och i fråga om byggnadsverksamhet.

I det vid promemorian fogade förslaget till lag angående ändrad lydelse av 14 § lagen om bostadsrättsföreningar upptages på grund av det anförda ett stadgande av innehåll, att å den ekonomiska planen skall vara tecknat intyg av två trovärdiga män, att planen enligt deras omdöme vilar å tillförlitliga grunder, att de huvudsakliga omständigheter, varå de grunda sitt omdöme, skola vara angivna i intyget, att intygsgivarna skola äga insikt och erfarenhet i fråga om fastighetsförvaltning och byggnadsverksamhet samt att den ene skall av Konungen eller den myndighet Konungen bestämmer hava förklarats behörig att utfärda intyg som här avses.

Yttrandena.

Det i promemorian framförda förslaget om auktoriserad intygsgivare och vad därmed äger samband har tillstyrkts eller lämnats utan erinran i nästan alla avgivna yttranden. Sålunda har förslaget godtagits av, bland andra, *hyresrådet, överståthållarämbetet och länsstyrelserna i Stockholms, Göteborgs och Bohus samt Västernorrlands län, hyresgästernas riksförbund, Stockholms bostadsföreningars centralförening, hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund, svenska riksbyggen, svenska folkbyggen, Sveriges allmänna hypoteksbank, konungariket Sveriges stadshypotekskassa, svenska stadsförbundet, svenska landskommunernas förbund, svenska kommunaltekniska föreningen, svenska byggnadsindustrieförbundet, Stockholms stads fastighetskontor och Göteborgs stads drätselkammare.*

Däremot anser *socialstyrelsen* den ifrågasatta förstärkningen av kontrollen vara av lämligen ringa värde, emedan planen kunde uppgöras på ett tidigt

stadium, då huset endast projekterats och kostnaderna för dess uppförande således endast vore beräknade.

Länsstyrelsen i Malmöhus län anser, att det allmänna i princip borde helt avhålla sig från bedömning av förmånligheten i enskildas ekonomiska transaktioner, men att undantag från denna princip borde göras för vinnande av önskvärd ekonomisk kontroll över bostadsupplåtelser under nu rådande extraordinära förhållanden. Länsstyrelsen förordar därför den av hyresrådet föreslagna anordningen med prövning av den ekonomiska planens hållbarhet framför den i promemorian föreslagna lagändringen, vilken kunde närmare övervägas vid översyn av bostadsrättsföreningsslagen.

Vissa detaljanmärkningar framföras i yttrandena. Sålunda anför *överståthållarämbetet*, att frågan om jävsregler för intygsgivare borde upptas till behandling. *Stockholms stads fastighetskontor* uttalar, att intygsgivare borde auktoriseras speciellt för Stockholm, där bostads- och hyresförhållandena avvika från förhållandena i övriga städer och samhällen. *Sveriges allmänna hypoteksbank* anför, att de till banken anslutna föreningarnas värderingsmän knappast kunde ha erforderliga insikter i stadsfastigheternas särskilda förhållanden och därför icke kunde anses lämpliga såsom intygsgivare. *Svenska stadsförbundet* anser, att det icke vore nödvändigt anlita mer än en intygsgivare, om denne vore auktoriserad. *Göteborgs stads drätselkammare* anför, att lagändringen borde kompletteras med anvisningar rörande principerna för planernas upprättande, särskilt angående beräkning av avskrivningar eller amorteringar samt årliga reparationskostnader. *Hyresrådet* och *svenska folkbyggen* framhålla, att bestämmelser om arvode till intygsgivare erfordrades.

Departementschefen.

I likhet med vad i promemorian anförts, anser jag hyresnämnderna icke böra åläggas att utvidga sin granskning av bostadsrättsföreningarnas ekonomiska planer till att avse jämväl planernas allmänna hållbarhet. En viss undersökning av planernas hållbarhet torde redan nu vara nödvändig för den granskning hyresnämnden har att fullgöra enligt 3 § kontrollagen. Otvivelaktigt måste nämnden anses berättigad att vägra godkänna en ekonomisk plan enligt vilken avgifterna beräknats till i och för sig godtagbara belopp, om det är tydligt att avgifterna i praktiken måste höjas över vad som angivits i planen och uppgå till belopp som icke kunna anses skäligen. Nämnden torde även kunna kräva erforderlig komplettering av planen för att kunna bedöma en dylik fråga. Att därutöver ålägga den att städse granska planernas allmänna hållbarhet kan icke anses påkallat.

Det i promemorian framförda förslaget, att den ene av de båda trovärdiga män, som skola utfärda intyg beträffande ekonomisk plan, skall vara på visst sätt auktoriserad för uppgiften i fråga, vill jag biträda. Likaså biträder jag förslaget, att båda intygsgivarna skola äga insikt och erfarenhet såväl i fråga om fastighetsförvaltning som i fråga om byggnadsverksamhet.

Vad beträffar den av överståthållarämbetet framförda frågan om jävsregler för intygsgivare, torde det vara berättigat att tolka det i lagen uppställda

kravet på trovärdighet på det sättet, att därmed avses trovärdighet i det föreliggande ärendet. Länsstyrelse bör därför vägra mottaga en ekonomisk plan, om någon som tecknat intyg därå står i sådant förhållande till saken att hans trovärdighet därigenom kan anses förringad. Särskilda jävsregler torde därför icke vara erforderliga.

Tillräcklig anledning att meddela bestämmelser om arvode åt auktoriserad intygsgivare synes icke föreligga.

Nu ifrågavarande lagändring torde ej lämpligen kunna träda i kraft före den 1 april 1946.

I enlighet med vad sålunda anförts ha inom justitiedepartementet upprättats förslag till

- 1) lag angående ändrad lydelse av 4, 11 och 16 §§ lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.;
- 2) lag angående ändrad lydelse av 3 och 23 §§ lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m.; samt
- 3) lag angående ändrad lydelse av 14 § lagen den 25 april 1930 (nr 115) om bostadsrättsföreningar.

Föredraganden hemställer, att lagrådets utlåtande över dessa lagförslag, av den lydelse bilaga¹ till detta protokoll utvisar, måtte för det i § 87 rege-
ringsformen omförmälda ändamålet inhämtas genom utdrag av protokollet.

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

Ur protokollet:
Stefan Stiernstedt.

¹ De under 2) och 3) upptagna lagförslagen, vilka fränsett en redaktionell jämkning i det under 2) upptagna förslaget äro lika lydande med de vid propositionen fogade förslagen i samma ämnen, ha här uteslutits.

Förslag

till

Lag

angående ändrad lydelse av 4, 11 och 16 §§ lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.

Härigenom förordnas, att 4, 11 och 16 §§ lagen den 19 juni 1942 om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m. skola erhålla ändrad lydelse på sätt nedan angives.

4 §.

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

Innan bostadsrätt blivit upplåten i den ordning som angives i lagen om bostadsrättsföreningar, är ej tillåtet att utan hyresnämndens tillstånd uppbära förskott å avgift eller annat vederlag för bostadsrätt.

Vid meddelande av tillstånd som avses i andra stycket må föreskrivas, att sökanden skall ställa säkerhet som hyresnämnden godkänner så ock att sökanden till nämnden eller kontrollant som nämnden utser skall lämna de uppgifter som erfordras för granskning av företagets finansiering. Tillstånd att uppbära förskott må återkallas, om den som innehar tillståndet bryter mot vad däri föreskrivits eller eljest synnerliga skäl föreligga; och skall i sådant fall förskott som mottagits genast återbetalas.

11 §.

Ej må någon utan hyresnämndens tillstånd upplåta annan andelsrätt i förening än bostadsrätt eller andelsrätt i aktiebolag, med vilken följer rätt att besitta eller hyra lägenhet. Träffas i strid mot vad nu sagts vid upplåtelse av lägenhet förbehåll om förvärv av sådan andelsrätt, må förbehållet ej göras gällande mot den, till vilken lägenheten upplåtits.

Vad i 4 § första stycket och 5—10 §§ stadgas om bostadsrätt skall äga motsvarande tillämpning med avseende å annan andelsrätt i förening eller aktiebolag, med vilken följer rätt att besitta eller hyra lägenhet.

16 §.

Den som bryter mot 4 § första eller andra stycket, 7 §, 11 § första stycket första punkten eller 11 § andra stycket, i vad det hänför sig till 4 § första stycket eller 7 §, eller mot 12 §, straffes med dagsböter eller fängelse. Vad i

nämnda lagrum stadgas skall gälla ändå att ersättningen givits annan beteckning än där sägs.

Den som underlåter att lämna uppgift som avses i 4 § tredje stycket eller lämnar oriktig sådan uppgift eller som underlåter att göra anmälan enligt vad i 5 § andra stycket föreskrives, straffes ock med dagsböter eller fängelse. Styrelseledamot, som — — — med dagsböter.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1946.

Vad i 11 § första stycket stadgas skall ej utgöra hinder för förening eller aktiebolag, som, före nya lagens ikraftträdande i orten, upplåtit andelsrätt, varmed följer rätt att besitta eller hyra lägenhet i föreningen eller bolaget tillhörigt hus, att upplåta andelsrätter, varmed följer rätt att besitta eller hyra lägenheter i huset, därest upplåtaren ej betingar sig större eller andra förmåner än förut, dock att hyresnämnden, om synnerliga skäl äro därtill, äger meddela förbud mot ytterligare upplåtelser.

Förening eller aktiebolag, som, före nya lagens ikraftträdande i orten, drevit verksamhet, vari ingår upplåtelse av sådana andelsrätter som avses i 11 § första stycket, må hos statens hyresråd söka tillstånd att utan hinder av nämnda stadgande fortsätta denna verksamhet; och må föreningen eller bolaget, om ansökan ingivits före ikraftträdandet, fortsätta verksamheten i avvaktan på beslutet.

Förbehåll, som träffats i strid mot 11 § första stycket, må ej göras gällande efter lagens giltighetstid i vidare mån än så kunnat ske under denna tid.

Utdrag av protokollet, hållet i Kungl. Maj:ts lagråd den 19 oktober 1945.

Närvarande:

regeringsrådet KELLBERG,
justitieråden GULDBERG,
EKBERG,
SANTESSON.

Enligt lagrådet den 16 oktober 1945 tillhandakommet utdrag av protokoll över justitiedepartementens ärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet den 27 september 1945, hade Kungl. Maj:t förordnat, att lagrådets utlåtande skulle för det i § 87 regeringsformen omförmälda ändamålet inhämtas över upprättade förslag till

1) lag angående ändrad lydelse av 4, 11 och 16 §§ lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.;

2) lag angående ändrad lydelse av 3 och 23 §§ lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m.; samt

3) lag angående ändrad lydelse av 14 § lagen den 25 april 1930 (nr 115) om bostadsrättsföreningar.

Förslagen, som finnas bilagda detta protokoll, hade inför lagrådet föredragits av hovrättsassessorn B. T. M. Kjellin.

Förslagen föranledde följande yttranden.

Förslaget till lag angående ändrad lydelse av 4, 11 och 16 §§ lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.

4 §.

Lagrådet:

Enligt 11 § lagen om bostadsrättsföreningar må bostadsrätt upplåtas först sedan en ekonomisk plan för föreningens verksamhet upprättats av styrelsen och mottagits av länsstyrelsen. Av 17 § samma lag framgår, att sådan upplåtelse må ske allenast åt föreningsmedlem, som i viss närmare angiven ordning tecknat sig för bostadsrätt. I lagens 63 § stadgas straff för styrelseledamot, som uppsåtligen i strid med de anförda bestämmelserna upplåtit bostadsrätt.

Såsom föredragande departementschefen framhållit, torde nämnda stadganden, särskilt sedda i belysning av ett uttalande vid lagens tillkomst, inne-

fatta förbud även mot upptagande av förskott å avgift eller annat vederlag för bostadsrätt. I andra stycket av förevarande paragraf har emellertid möjlighet öppnats för förening att efter erhållet tillstånd av hyresnämnden upptaga sådant förskott. Eftersom de förut berörda föreskrifterna i lagen om bostadsrättsföreningar bibehållas oförändrade, kan icke upptagandet av förskott och ej heller en i samband därmed gjord förhandsteckning innebära, att upplåtelse av bostadsrätt kommer till stånd. Däremot torde förhandsteckningen innefatta en utfästelse från tecknaren, att då definitiv teckning av bostadsrätt lagligen kan ske, verkställa dylik teckning, därest föreningen erbjuder rimliga villkor. Han blir således i viss utsträckning bunden redan genom förhandsteckningen. Förslaget medför sålunda en väsentlig avvikelse från lagen om bostadsrättsföreningar, vilken utgår från att förpliktelser för tillträdande bostadsrättshavare skola uppkomma först då teckning sker under de i lagen angivna förutsättningarna. Det kan ej förnekas, att vissa betänkligheter möta mot att sålunda frångå en viktig princip i sistnämnda lag. Även kan ifrågasättas, huruvida icke de erforderliga föreskrifterna borde intagas i sagda lag. Med hänsyn till att de nu föreslagna bestämmelserna äro av provisorisk natur och att avsikten synes vara att, sedan dessa bestämmelser trätt ur kraft, upprätthålla det genom lagen om bostadsrättsföreningar meddelade förbudet mot förskott, kan emellertid förslaget i hithörande del lämnas utan erinran.

Jämlikt tredje stycket i förevarande paragraf må vid meddelande av tillstånd, som avses i andra stycket, föreskrivas bland annat, att sökanden skall ställa säkerhet, som hyresnämnden godkänner. I förslaget angives icke, för vilket ändamål säkerheten skall ställas. Av sammanhanget kan anses framgå, att säkerheten skall avse förhållanden, som hänföra sig till uppbärande av förskott å avgift eller annat vederlag för bostadsrätt, och i motiveringen har framhållits, att på hyresrådet skall ankomma såväl att meddela närmare föreskrifter i ämnet som att utarbeta formulär till säkerhetsförbindelser. Emellertid kan ifrågasättas, huruvida vad sålunda föreslagits innefattar en tillfredsställande lösning. Det är tvivelaktigt, huruvida genom förslaget sörjts för att den förskottsbetalandes ekonomiska intressen bli tillräckligt verksamt tillgodosedda. Med det på förslaget grundade koncessionssystemet åsyftas närmast att redan genom tillståndsprövningen förhindra tillkomsten av sådana företag, i vilka anskaffningskostnaden obehörigen uppdrivits, men denna prövning lärer icke kunna bli effektiv nog att utesluta möjligheten, att anskaffningskostnaden befinnes för hög, då den ekonomiska planen skall slutligen prövas. För den förskottsbetalande är det icke alltid tillfyllest att utgivet förskott vid företagets upplösning återgäldas. I stället kan det vara skäligt, att företaget får äga bestånd och att den förskottsbetalande tillgodo-föres vad han måst vidkännas utöver honom åbelöpande avgifter enligt den slutliga planen. Av motiveringen att döma är det avsett, att förhållandet till den förskottsbetalande skall kunna regleras på detta sätt. Även om betalningsskyldighet i förevarande hänseende skulle ankomma på bostadsrättsföreningen enligt allmänna rättsgrundsatsar, bli de förskottsbetalande medlemmarna därigenom icke skadeslösa, utan betalningsskyldigheten bör åvila

den, som i verkligheten tillgodogjort sig den obehöriga anskaffningskostnaden, d. v. s. i regel den, som byggt huset och överlätit detsamma på föreningen. Visserligen är det tänkbart, att denne kan förpliktas genom en borgen för föreningen, men mest rationellt är onekligen, att den slutligen betalningsskyldige förbindes till omedelbar ansvarighet. Detta kan icke ske, med mindre sådan betalningsskyldighet lagfästes eller åt hyresnämnden lämnas att göra tillstånd att uppbära förskott beroende av särskild förbindelse i nämnda hänseende. Eftersom det kan vara lämpligt, att en dylik förpliktelse betingas av omständigheterna i det enskilda fallet, synes den senare utvägen vara att föredraga. Med hänsyn härtill och då det tillkommer hyresrådet att utfärda närmare föreskrifter till ledning för hyresnämnderna, torde lagstadgandet i ämnet kunna inskränkas till föreskrift, att för meddelande av tillstånd, som avses i andra stycket, må uppställas de villkor, som hyresnämnden finner erforderliga. Till ett sådant stadgande — vilket inbegriper möjlighet att avfordra sökanden icke endast förbindelse av den art, som nyss angivits, utan även den säkerhet, som därutöver kan finnas nödig — anslutes den i förslaget upptagna bestämmelsen om skyldighet för sökanden att till hyresnämnden eller kontrollant, som nämnden utser, lämna vissa uppgifter. Då det icke är tillräckligt, att dessa uppgifter, såsom ordalagen närmast angiva, förmedla upplysningar om det sätt, varpå medelsanskaffningen skall ske, utan uppgifterna böra lämna stöd för bedömande av företagets ekonomiska grunder, bör uttryckssättet lämpligen undergå någon jämkning.

11 §.

Justitierådet Ekberg:

Innebörden av första punkten i paragrafens första stycke torde vara, att om ekonomisk förening eller aktiebolag vill driva verksamhet med ändamål att i föreningens eller bolagets hus åt medlemmarna eller aktieägarna upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt på bestämd tid, hyresnämndens tillstånd skall sökas samt att, därest sådant tillstånd ej givits, upplåtelse av andelsrätt, varmed följer rätt att besitta eller hyra lägenhet, ej må ske. Detta synes böra komma till tydligare uttryck än som skett i förslaget. Härigenom vinnes jämväl den fördelen, att övergångsbestämmelserna kunna med en mindre jämkning av ordalagen erhålla klarare anslutning till huvudstadgandet, vilket skulle underlätta förståelsen.

16 §.

Lagrådet:

Enligt 11 § första stycket må ej någon, där fråga ej är om bostadsrätt, utan hyresnämndens tillstånd upplåta sådan andelsrätt i förening eller aktiebolag, varmed följer rätt att besitta eller hyra lägenhet. Med avseende å bildandet av förening eller aktiebolag, som här åsyftas, kan det vara tvivelaktigt, huruvida den, som huvudsakligen verkat för tillkomsten av andelsrätt av ifrågavarande slag, är att beteckna såsom upplåtare i teknisk mening. Stadgandet skulle därför erhålla större effektivitet, om straffansvar infördes jämväl för den, som föranleder, att dylik upplåtelse kommer till

stånd. Detta kan lämpligen ske genom att förevarande paragraf inledes med bestämmelse om straffansvar för den, som utan att tillstånd meddelats enligt 11 § första stycket åt annan upplåter andelsrätt som där avses eller föranleder sådan upplåtelse. Iakttages vad sålunda anförts, erfordras en här- emot svarande jämkning av de i förevarande paragrafs första stycke upp- tagna straffbestämmelserna.

Sista punkten i första stycket innehåller föreskrift, att vad i de uppräknade lagrummen stadgas skall gälla, ändå att ersättningen givits annan be- teckning än där sägs. Vad i detta sammanhang stadgas om ersättning bör gälla även förskott, som uppburits enligt 4 §, och det torde därför vara påkallat att i lagtexten uttryckligen omnämna sådant förskott vid sidan av ersättning. En liknande komplettering kan lämpligen äga rum i 17 §. Härav föranledes ändring jämväl i lagförslagets rubrik och ingress.

Andra stycket av denna paragraf upptager bestämmelser om straff bland annat för det fall att någon, som jämlikt föreskrift, meddelad med stöd av 4 § tredje stycket, har att avgiva erforderliga uppgifter för granskning av visst företags ekonomiska grunder, lämnar oriktig sådan uppgift. I överens- stämmelse med vad som gäller i flera likartade fall, exempelvis enligt 63 § lagen om bostadsrättsföreningar, synes såsom förutsättning för straffbarhet böra stadgas, att den oriktiga uppgiften lämnats mot bättre vetande.

Övergångsbestämmelserna.

Lagrådet:

Genom den avfattning, som bestämmelserna i tredje stycket erhållit, ha dessa icke blivit tillräckligt tydligt avgränsade från stadgandena i andra stycket. Enligt sistnämnda stycke erfordras i regel ej tillstånd jämlikt 11 § första stycket, om förening eller bolag, som före nya lagens ikraftträdande i orten upplåtit andelsrätt, varmed följer rätt att besitta eller hyra lägenhet i föreningen eller bolaget tillhörigt hus, vill fortsätta att upplåta andelsrätter avseende lägenheter i detta hus, under förutsättning att upplåtaren ej betingar sig större eller andra förmåner än förut; och tredje stycket innehåller bland annat, att förening eller bolag, som, före nya lagens ikraftträdande i orten, drivit verksamhet, vari ingår upplåtelse av sådana andelsrätter, som avses i 11 § första stycket, må hos statens hyresråd söka tillstånd att utan hinder av nämnda stadgande fortsätta denna verksamhet. Emellertid innefattar det fall, som åsyftas i andra stycket, jämväl ett fortsättande av den verksamhet, som tidigare bedrivits av föreningen eller bolaget, nämligen vad angår hus, som vid ikraftträdandet tillhör sammanslutningen. Jämkning av ordalagen i tredje stycket är därför önskvärd.

Övriga lagförslag.

Lagrådet:

Förslagen lämnas utan erinran.

Ur protokollet:

Bertil Crona.

Utdrag av protokollet över justitiedepartementsärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet å Stockholms slott den 19 oktober 1945.

Närvarande:

Statsministern HANSSON, ministern för utrikes ärendena UNDÉN, statsråden WIGFORSS, MÖLLER, SKÖLD, QUENSEL, GJÖRES, ERLANDER, VOUGT, MYRDAL, ZETTERBERG, NILSSON, STRÄNG, ERICSSON, MOSSBERG.

Efter gemensam beredning med chefen för socialdepartementet anmäler chefen för justitiedepartementet, statsrådet Zetterberg, lagrådets denna dag avgivna utlåtande över de till lagrådet den 27 september 1945 remitterade förslagen till

- 1) lag angående ändrad lydelse av 4, 11 och 16 §§ lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.;
- 2) lag angående ändrad lydelse av 3 och 23 §§ lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m.; samt
- 3) lag angående ändrad lydelse av 14 § lagen den 25 april 1930 (nr 115) om bostadsrättsföreningar.

Efter redogörelse för lagrådets utlåtande anför föredraganden följande.

Lagrådet har med avseende å 4 och 16 §§ i det remitterade förslaget till lag angående ändrad lydelse av 4, 11 och 16 §§ lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m. hemställt om några jämkningar och kompletteringar med huvudsakligt ändamål att på vissa punkter bättre säkerställa att syftet med förslaget uppnås. Vad lagrådet sålunda hemställt synes böra iakttagas. Därav föranledes även en följdändring i 17 § jämte rubriken och ingressen till lagförslaget. En ledamot av lagrådet har tillika ansett, att 11 § första stycket första punkten i förslaget borde avfattas på ett tydligare sätt. En mindre redaktionell jämkning av stadgandet har synt mig lämplig. Med anledning av vad lagrådet uttalat beträffande övergångsbestämmelserna ha ordalagen i tredje stycket ändrats något. Även i övrigt torde ett par redaktionella jämkningar i lagförslaget böra vidtagas.

Övriga lagförslag ha av lagrådet lämnats utan erinran. I förslaget till lag angående ändrad lydelse av 3 och 23 §§ lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m. synes emellertid en redaktionell jämkning av 3 § böra vidtagas.

Föredraganden hemställer, att, sedan nu angivna ändringar vidtagits, lagförslagen 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:

Bertil Crona.