

Nr 82.

Ankom till riksdagens kansli den 23 november 1945 kl. 2 em.

Utlåtande i anledning av Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag angående ändring i lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.

Genom en den 19 oktober 1945 dagtecknad proposition, nr 371, vilken hänvisats till lagutskott och behandlats av andra lagutskottet, har Kungl. Maj:t, under återopande av propositionen bilagda i statsrådet och lagrådet förda protokoll, föreslagit riksdagen att antaga vid propositionen 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.

Lagförslagen äro av följande lydelse

1) **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 företagens 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 föränleder 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 andels-

rätter 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.

2) 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.

3) **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.

Beträffande de skäl som anförts till stöd för de genom propositionen framlagda lagförslagen får utskottet, i den mån redogörelse därför ej lämnas här nedan, hänvisa till propositionen.

Inledning.

Hyresrådet har i skrivelse till Kungl. Maj:t den 31 januari 1945 — i samband med att hyresrådet hemställde om förlängd giltighet av lagen om hyresreglering och lagen om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m. 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 remiss yttranden 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. 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.

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 före-

komma 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 bostadsrättsföreningenslagen 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 tillhoppa 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 tillämplig i städer och större samhällen, vilka ha hyresreglering, samt gäller till och med den 30 september 1946.

Framställningar om lagstiftningsåtgärder.

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 föreläge 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 avvaktan 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 tilläggsån 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 alldeles 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 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 uppläte 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 upptagande av förskott på avgift eller annan ersättning för bostadsrätt skulle förbjudas. 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.

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.

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.

I *promemorian* framhålles, 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 intygsgevare.

Föredragande departementschefen, statsrådet Zetterberg, har i propositionen anfört:

»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 bostadssökandes 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.»

Upptagande av förskott å grundavgifter samt därmed sammanhängande spörsmål.

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** möjlighet 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 samband med meddelande av tillstånd borde 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.

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 före-

slås, 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.

Föredragande departementschefen har i denna del — efter en redogörelse för hyresrådets förslag och det i promemorian framlagda förslaget såvitt nu är i fråga — anfört följande:

»Till förmån för hyresrådets förslag talar, att det kan sägas bättre än promemoriaförslaget 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 utslutande 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.»

Departementschefen har vidare anfört, att förslaget i promemorian utginge från den förutsättningen att upptagande av förskott på avgift eller annat vederlag för bostadsrätt enligt stadgande i lagen om bostadsrättsföreningar vore förbjudet. I vissa yttranden hade en annan mening kommit till uttryck på denna punkt. För att undanröja den ovisshet som föreläge och som även kommit till synes i rättstillämpningen syntes 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 angäves i bostadsrättsföreningslagen.

Vidare har departementschefen yttrat:

»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 hyresnämnden 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 företagets 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 bostadskooperala 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.»

Lagrådet hemställde i sitt yttrande, att bestämmelsen att tillstånd kunde förbindas med föreskrift om skyldighet för sökanden att ställa säkerhet måtte ersättas med ett stadgande, att för meddelande av tillstånd finge uppställas de villkor som hyresnämnden funne erforderliga. Lagrådet har vidare, såvitt rör nu berörda delar av förslaget till ändring av kontrollagen, framställt vissa erinringar av övervägande formell natur. Det genom propositionen framlagda förslaget är utformat i enlighet med vad lagrådet sålunda förordat.

De bestämmelser, som erfordras för genomförande av nu berörda förslag, ha upptagits i 4 § andra och tredje styckena förslaget till ändring av kontrollagen. Härtill ansluter sig förslag till ändringar i 11, 16 och 17 §§ i samma lag.

Förbud mot bostadsföreningar m. m.

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 bostadsrättsföreningarna, 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.

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 formen.

Det föreslagna förbudet har upptagits i 11 § i det vid promemorian fogade förslaget till lag angående ändrad lydelse av 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 fråga om hyresnämndens rätt att giva dispens från det föreslagna förbudet anföres, att denna dispens vore avsedd för undantagsfall.

Till det föreslagna förbudet i 11 § kontrollagen ansluta sig vissa övergångsbestämmelser.

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 ett i promemorian upptaget förslag 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, borgensförbindelser 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.

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».

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

Föredragande departementschefen har anslutit sig till det i promemorian upptagna förslaget i denna del.

Inom *lagrådet* ha framställts vissa anmärkningar av i huvudsak formell natur mot den föreslagna ändrade lydelsen av 11 och 16 §§ samt övergångsbestämmelserna till kontrollagen. Dessa anmärkningar ha föranlett jämkningar av förslaget i förevarande delar.

Auktorisation av intygsgivare.

I *promemorian* framhålles, att de ekonomiska planer som avsåges i lagen om bostadsrättsföreningar lämnade 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. 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.

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.

Föredragande departementschefen har biträtt det i promemorian framlagda förslaget till ändring av lagen om bostadsrättsföreningar.

Lagrådet har lämnat nämnda lagförslag utan erinran.

Utskottet.

Enligt 11 § lagen om bostadsrättsföreningar må bostadsrätt upplåtas först sedan en ekonomisk plan för föreningens verksamhet upprättats av föreningens styrelse och mottagits av länsstyrelsen. Länsstyrelsen skall granska, att planen är upprättad i enlighet med i lagen närmare angivna föreskrifter och försedd med intyg av beskaffenhet som i lagen omförmåles. Den formella granskning, som länsstyrelsen sålunda har att verkställa av planen enligt bostadsrättsföreningslagen, har i lagen om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt — vilken lag äger tillämpning i orter där hyresreglering finnes — kompletterats med en av hyresnämnd verkställd granskning, vilken skall taga sikte på skäligheten av de avgifter som medlemmarna ha att erlägga till föreningen. Länsstyrelsen får enligt kontrollagen icke mottaga ekonomisk plan, innan den godkänts av hyresnämnden.

Hyresnämndens granskning av den ekonomiska planen har 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 som bostäder. Föreningarna ha härigenom föranletts att, i strid mot vad som var avsett vid tillkomsten av lagen om bostadsrättsföreningar, upptaga förskott på avgifter för bostadsrätt. Detta har i sin tur medfört, att hyresnämnderna ofta ej kunna förhindra att priserna på föreningshus drivas upp. Om den som uppför ett bostadshus låter bilda en bostadsrättsförening och försäljer huset till föreningen, kan han uppenbarligen helt ensidigt bestämma köpeskillingen. Efter köpeavtalets upprättande sker förhandsteckning av bostadsrätt och i samband därmed inbetalande av förskott å grundavgifterna. Vid hyresnämndens prövning är köpeavtalet redan definitivt och den kontanta delen av köpeskillingen erlagd med användande av förskotten. I ett dylikt fall är det tydligen meningslöst, att hyresnämnden förbjuder föreningen att av sina medlemmar uttaga de avgifter som erfordras för att täcka en högre köpeskillning än som kan anses skäligen. Föreningen skulle då bli insolvent, vilket skulle gå ut över föreningsmedlemmarna.

För att råda bot på dessa missförhållanden har Kungl. Maj:t genom propositionen föreslagit ett tillägg till 4 § kontrollagen, i vilket tillägg föreskrives, att förskott å avgift eller annat vederlag för bostadsrätt ej må uppbäras utan hyresnämndens tillstånd, innan bostadsrätt blivit upplåten i den ordning som angives i bostadsrättsföreningslagen. För meddelande av sådant tillstånd skall hyresnämnden kunna uppställa de villkor, som befinnas erforderliga, samt ålägga sökanden att lämna de uppgifter, som erfordras för granskning av företagets ekonomiska grunder. Tillståndet skall under vissa förutsättningar kunna återkallas. Överträdelse av förbudet att uppbära förskott, underlåtenhet att lämna föreskriven uppgift eller lämnande av medvetet felaktig uppgift skall enligt 16 § i förslaget till ändring av kontroll-

lagen medföra straffpåföljd. Det föreslagna förbudet föranleder formella ändringar i 11 och 17 §§ samma lag.

Utmärkande för en bostadsrättsförening är enligt bostadsrättsföreningslagen, att den har till ändamål att i föreningens hus åt medlemmarna upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Vid sidan av bostadsrättsföreningarna förekomma emellertid å hyresmarknaden en del föreningar, som äro konstruerade på ett sätt liknande bostadsrättsföreningarna, dock med den skillnaden att lägenheterna upplåtas till medlemmarna på begränsad tid. Å dessa s. k. bostadsföreningar äro icke bostadsrättsföreningslagens bestämmelser och följaktligen icke heller kontrollagens stadganden om granskning av ekonomisk plan tillämpliga. Upplåtelse från föreningens sida av bostadslägenheter åt medlemmarna är sålunda icke underkastad kontroll. Det har visat sig, att bostadsföreningens form i åtskilliga fall valts för att priskontrollen å hyresmarknaden skall kunna kringgås.

Av nu anförda skäl har i propositionen föreslagits införande av förbud för förening som ej är bostadsrättsförening att upplåta andelsrätt, varmed följer rätt att besitta eller hyra lägenhet. Hyresnämnden skall emellertid kunna meddela dispens från förbudet. Vad sålunda föreslagits beträffande förening som ej är bostadsrättsförening skall även gälla aktiebolag. Förbehåll i strid mot förbudet skall ej få göras gällande mot den till vilken lägenheten upplåtits. Bestämmelser i enlighet med vad sålunda föreslagits ha upptagits i 11 § första stycket i förslaget till ändring av kontrollagen. Förbudet skall sålunda gälla endast där hyresregleringslagen tillämpas. Övertredelse av förbudet skall enligt 16 § medföra straffpåföljd. Till förbudet ansluta sig vissa övergångsbestämmelser som huvudsakligen innebära avvikelser från bestämmelserna i 11 § första stycket, såvitt angår förening eller bolag som börjat sin verksamhet före lagändringens ikraftträdande. För att det föreslagna förbudet icke skall kunna kringgås ha föreslagits dels en jämkning av 4 § kontrollagen och dels ett tillägg till 3 § hyresregleringslagen med en redaktionell följdändring i 23 § sistnämnda lag.

Enligt 14 § andra stycket lagen om bostadsrättsföreningar skall ekonomisk plan för sådan förenings verksamhet vara försedd med intyg av två trovärdiga män, att planen enligt deras omdöme vilar på tillförlitliga grunder. Intygsgivarna skola äga insikt och erfarenhet i fråga om fastighetsförvaltning och åtminstone den ene därjämte i fråga om byggnadsverksamhet. I propositionen har nu föreslagits sådan ändring av nämnda lagrum, att båda intygsgivarna skola äga insikt och erfarenhet i fråga om såväl fastighetsförvaltning som byggnadsverksamhet samt att den ene skall vara auktoriserad för uppgiften att utfärda intyg av nu angiven art. Auktorisation skall meddelas av Konungen eller den myndighet Konungen bestämmer. Förslaget i denna del syftar till åstadkommande av en bättre garanti för de ekonomiska planernas hållbarhet.

Utskottet har intet att erinra mot de genom propositionen framlagda lagförslagen och får därför hemställa,

att riksdagen måtte bifalla förevarande proposition.

Stockholm den 23 november 1945.

På andra lagutskottets vägnar:

DAVID NORMAN.

Vid ärendets behandling ha närvarit

från första kammaren: herrar *Norman, Holmbäck**, *Olof Carlsson, Hage**, *Söderkvist, Hagman, Uhlén* och *Gunnar Andersson**;

från andra kammaren: fröken *Andersson*, herrar *Hellbacken**, *Ryberg, Larsson* i Östersund, *Johnsson* i Stockholm, *Andersson* i Eskilstuna*, *Lundberg* i Uppsala och *Andersson* i Alfredshem.

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.