

Nr 28.

Utlåtande i anledning av väckt motion angående översyn av bestämmelserna i lagen om bostadsrättsföreningar m. m.

I en inom andra kammaren väckt, till lagutskott hänvisad motion, nr 66, vilken behandlats av tredje lagutskottet, har herr *Wedén* hemställt, att riksdagen måtte besluta

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

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

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

Beträffande de skäl, som åberopats till stöd för dessa yrkanden, får utskottet hänvisa till motionen.

I den ordning 46 § riksdagsordningen stadgar ha yttranden inhämtats från bank- och fondinspektionen, bostadsstyrelsen och statens hyresråd. Därjämte ha på begäran av utskottet yttranden avgivits av Hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund u. p. a., Svenska riksbyggen, förening u. p. a., och Hyresgästernas riksförbund.

Frågan om översyn av bostadsrättslagen.

Lagen den 25 april 1930 om bostadsrättsföreningar äger tillämpning å ekonomisk förening med ändamål att i föreningens hus åt medlemmarna upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Den rätt inom föreningen, som på grund av sådan upplåtelse tillkommer medlem, benämnes bostadsrätt (1 §).

Innan bostadsrätt må upplåtas, skall en ekonomisk plan för föreningens verksamhet ha upprättats av föreningens styrelse och mottagits av länsstyrelsen (11 §). Å planen skall vara tecknat intyg av två personer, att planen

enligt deras omdöme vilar å tillförlitliga grunder. Intygsgivarna skola ha vissa i lagen (14 §) angivna kvalifikationer. En av dem skall av länsstyrelsen eller Kungl. Maj:t ha förklarats behörig att utfärda intyg som här avses.

Enligt lagen den 19 juni 1942 om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m. skall den ekonomiska planen godkännas av hyresnämnden, innan den må mottagas av länsstyrelsen.

Motionen tager sikte på de stadier av bostadsrättsföreningens verksamhet, vilka ligga före upplåtelse av bostadsrätt. En undersökning borde göras, om icke möjligheter funnes att på ett tidigt stadium ställa viss sakkunskap till förfogande för att tillvarataga de blivande bostadsrättshavarnas intressen.

Icke i något av yttranden a uttalas att motionärens yrkande hör bifallas.

Bostadsstyrelsen anser det dock möjligt att ett bifall till yrkandet kan till blivande bostadsrättshavares fromma göra kontrollen av bostadsrättsföreningsverksamheten mera effektiv.

Statens hyresråd finner det sannolikt att en översyn av bostadsrättslagen måste verkställas, om hyresregleringen avvecklas.

HSB:s riksförbund, Hyresgästernas riksförbund och Svenska riksbyggen anse en särskild utredning i enlighet med motionärens yrkande icke vara erforderlig. Organisationerna framhålla emellertid, att motionärens synpunkter lämpligen kunna beaktas därest en allmän omarbetning av bostadsrättslagen komme till stånd. En sådan omarbetning hade redan påyrkats i yttranden över förslag till lag om registrerade föreningar.

Bostadsstyrelsen anför ytterligare:

Den av enskilda bedrivna bostadsproduktionen i bostadsrättsföreningsform försiggår praktiskt taget utan undantag på så sätt, att byggnadsföretagaren eller med honom närstående bildar en bostadsrättsförening, i vilken företagaren eller hans vänner äga bestämmanderätt utövad av föreningens styrelse (»interimsstyrelse»). Härefter upprättas utan anbudsförfarande entreprenadavtal mellan företagaren och föreningen, enligt vilket den förre har att å förelingen uppföra byggnaden, ibland också sörja för tomtanskaffningen.

Föreningen utverkar bostadsstyrelsens preliminära beslut om tertiär- samt, i förekommande fall, tilläggsån, grundade på styrelsens preliminära beräkning av den godtagbara produktionskostnaden. Så snart byggnaden färdigställt, sker inflyttning. Senast härvid etableras ett hyresförhållande, merendels enligt skriftligt kontrakt, mellan föreningen och den inflyttande. Hyran bestämmes med ledning av en utav företagaren eller interimsstyrelsen uppgjord plan för företagets finansiering och för dess inkomster och utgifter. Planen innehåller regelmässigt uppgifter om den kapitalinsats som belöper på respektive lägenheter, och avsikten är att låta hyresavtalet avlösas av ett på planen baserat bostadsrättsförhållande mellan föreningen och lägenhets-havaren, så snart detta kan ske. I detta syfte har interimsstyrelsen att sammanställa räkenskaper med mera för byggnadsföretaget, att utverka bostadsstyrelsens slutliga beslut i låneärendet, att på grundval av bland annat detta beslut upprätta slutlig ekonomisk plan för föreningen, att skaffa hyres-

nämnds godkännande av planen samt att få planen mottagen av länsstyrelsen (överståthållarämbetet). Först här efter kan teckningslista lagligen upprättas för att sätta lägenhetshavarna i stånd att förvärva bostadsrätt till av dem innehavda lägenheter. Den tid som åtgår mellan inflyttning och bostadsrättsförvärv belöper sig ofta nog till flera år, utan att onödig tids-spillan behöver föreligga; detta utesluter påtagligen icke, att fall förekomma, då förvärvet av bostadsrätt förhalas.

Det merendels långa dröjsmålet mellan fastighetens färdigställande och den därvid skeende inflyttningen å ena samt möjligheten att inbjuda till teckning av bostadsrätt respektive att förvärva sådan rätt, å andra sidan, innebär olägenheter för båda parterna. — — — Först på ett sent stadium efter inflyttningen — som normalt avser att bereda vederbörande varaktig bostad — får lägenhetshavaren full trygghet i fråga om besittningsrätten till bostaden samt slutlig klarhet angående omfattningen av sina rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen såsom fastighetsägare. Därtill kommer, att lägenhetshavaren först genom förvärvet av bostadsrätt brukar beredas tillfälle till den på lag grundade medbestämmanderätt i gemensamma angelägenheter, som tillkommer bostadsrättshavare och till vilken han ofta nog brukar känna sig berättigad redan vid inflyttningen i sin egenskap av blivande bostadsrättshavare. Formellt torde det vara möjligt att ge lägenhetshavarna medinflytande såsom föreningsmedlemmar (icke-bostadsrättshavare) redan från början; men interimsstyrelserna se sig vanligen föranlättna att på egen hand ordna såväl slutuppgörelse med byggnadsföretagaren i prisfrågan och beträffande entreprenadkontraktets behöriga fullgörande (standard, utrustningsdetaljer o. s. v.) som ock den fasta upplåningen inklusive den statliga tertiärkrediten. Eljest menar man sig riskera, att ovidkommande synpunkter göra sig gällande från lägenhetshavare, som sakna erfarenhet eller som till och med vilja utnyttja situationen för att tillskansa sig eller föreningen förmåner, som icke äro sakligt motiverade. Ehuru det är principiellt naturligt och ur flera synpunkter angeläget, att de, vilka i kooperativ samverkan såsom bostadsrättshavare skola förverkliga föreningens syfte, få ett bestämmande inflytande över föreningens beslut i frågor, som nyss nämnts, får erfarenheten anses ha ådagalagt, att interimsstyrelsernas farhågor stundom äro välgrundade.

Det torde likväl icke alltid vara den långa väntetiden, som vållar den största olägenheten. Understundom överstiger avtalad produktionskostnad det belopp, som bostadsstyrelsen genom slutligt beslut i låneärendet godtager såsom den (högsta) produktionskostnad, varå tertiär- och/eller tilläggs-lån utgår. När en sådan differens icke utjämnas, därigenom att byggnadsföretagaren nedsätter sitt krav eller genom subvention, exempelvis av industriföretag, erhåller föreningen icke genom den fasta upplåningen och de bostadsrättsinsatser, som upplagits i den preliminära ekonomiska planen, täckning för den produktionskostnad, som avtalsenligt skall utges till byggnadsföretagaren. Även om denne medger anstånd, måste skillnaden för-räntas och amorteras. Men detta låter sig ju icke göra inom ramen för planen — vars utgiftskalkyl för övrigt av byggnadsföretagaren plägar vara räknad i underkant för att främja bostadsrätternas säljbarhet — och lägenhetshavarna mötas av krav på ökad kapitalinsats eller ökade årliga avgifter. Visserligen synes hyresnämnden kunna vägra att godkänna en ekonomisk plan, enligt vilken bostadsrättshavarnas kapitalinsats och årsavgifter fastställts med hänsyn tagen till hela den produktionskostnad, som föreningen civilrättsligt är skyldig att utge till byggnadsföretagaren. Men en sådan vägran kan vara tveeggad, i det att den kan uppskjuta eller omöjliggöra förverkligandet av föreningens syfte att bereda lägenhetshavarna tryggad bostads-

rätt under självförvaltning. Man har påtagligen också att räkna med att någon lägenhetsinnehavare icke ser sig i stånd att möta de ökade anspråken. Det oaktat torde han möjligen kunna bevara sin nyttjanderätt, så länge hyresregleringslagen består, men det är icke givet, att hans berättigade intressen därmed äro tillgodosedda. Och vidare kan lägenhetshavarens situation vara vanskligare, om han lämnat förskott på bostadsrätt men förskottet sedan visar sig otillräckligt; -- -- --

Den vådliga ööverensställmelsen mellan avtalad produktionskostnad, å ena, och godtagbar sådan kostnad, å andra sidan, har i många fall berott därpå, att på planerings- och produktionsstadiet föreningen i sin interimsstyrelse icke haft ett organ, som företrätt ett i förhållande till byggnadsföretagaren självständigt, ekonomiskt intresse. — — —

I många fall är emellertid orsaken till ööverensställmelsen en annan än nyss sagts. — — — De verkliga byggnadskostnaderna, å ena, och bedömningen av vad som av bostadsstyrelsen bör godtagas såsom byggnadskostnad, å den andra sidan, vila på ett synnerligen sammansatt, rikligt och svårbedömbart primärmaterial. Det må här erinras om att olika uppfattningar kunna råda exempelvis om vad som i det särskilda fallet är skäligen byggmästarlön, huruvida ett antaget (lägsta) entreprenadanbud på t. ex. rör- och sanitetsinstallationer är representativt, huruvida och i vad mån sådan merkostnad, som beror på speciellt otjänlig väderlek under byggnadstiden, bör godtagas o. s. v. Bedömningen inom bostadsstyrelsen inbjuder av lätt insedda skäl till försiktighet och erbjuder särskilda svårigheter såväl av den grund, att det i praktiken är omöjligt att detaljgranska varje eller ens de flesta bostadsföretagens byggnadskostnader, som av den orsaken, att styrelsen måste tillse, att prisstegring icke främjas, och bevaka alla möjligheter att nedpressa kostnaderna.

Den föregående framställningen har avsett enskild företagares bostadsproduktion i bostadsrättsföreningsform. Stora organisationer med bostadsproduktion på sitt program, såsom HSB och Svenska riksbyggen, bedriva sin verksamhet under förhållanden, som i väsentliga delar äro lika de ovan skildrade med föreningsbildning och tillsättande av interimsstyrelse o. s. v. Problemställningen synes därför i huvudsak vara likartad. En betydelsefull olikhet ligger emellertid däri, att dessa organisationer icke bygga i egen regi utan begränsa sig till planering och projektering m. m. dylikt samt tillsyn. Själva byggandet utföres i regel efter anbudsförfarande på entreprenad av enskilda byggmästare. Därav följer, att interimsstyrelsen i förhållande till byggnadsföretagaren då kommer att representera ett självständigt ekonomiskt intresse till de blivande bostadsrätthavarnas fromma. Men anordningen utesluter icke intressekollisioner av huvudsakligen andra skäl mellan moderorganisationen och interimsstyrelsen, å ena, samt de blivande bostadsrätthavarna, å den andra sidan.

De problem, som synas möta vid bostadsproduktion i bostadsrättsföreningsform, torde icke få sin lösning, förrän bostadsbristen är avhjälpd och de bostadssökande mindre än nu äro beredda att taga risker, vilka de sakna förutsättningar att bedöma.

Statens hyresråd utvecklar sin ståndpunkt på följande sätt:

Enligt 9 § första stycket b) kungörelsen den 30 juni 1948 (nr 587) om tertiärlån och tilläggsån för flerfamiljshus må kooperativt organiserat företag, som arbetar utan enskilt vinstsyfte och under kontroll, som bostadsstyrelsen finner betryggande, erhålla tertiärlån uppgående till tjugufem procent av det avkastningsvärde som bostadsstyrelsen åsätter fastigheten. Eftersom flertalet bostadsrättsföreningar som numera bildas äro av den karaktär som

avses i förevarande stadgande, synes det hyresrådet som om det i första hand ankomme på bostadsstyrelsen att genom den i författningsrummet nämnda kontrollen tillförsäkra den blivande bostadsrättshavaren det skydd som kan erfordras.

Bostadsstyrelsen har i oktober 1949 utfärdat vissa allmänna villkor för att företag skall betraktas som kooperativt företag utan enskilt vinstsyfte enligt ovannämnda stadgande i tertiärlånekungörelsen. I nämnda villkor stadgas bl. a. att före ansökan om lån föreningen måste vara bildad och styrelse utsedd. I styrelsen skall vidare från början ingå minst en av kommunen utsedd ledamot. Denne — liksom styrelseledamöterna i övrigt — ha till uppgift att främja de blivande bostadsrättshavarnas intressen. Då bebyggelsen slutförts och den definitiva finansieringen ordnats skall s. k. avlämnings-sammanträde utan dröjsmål avhållas. Senast på detta sammanträde skall förvaltningen omhändertagas av en styrelse, som är sammansatt dels av en eller flera kommunalvalda ledamöter jämte suppleanter dels ock av ledamöter, vilka väljas av bostadsrättshavarna. I fråga om till kooperativ riksorganisation anslutna bostadsrättsföreningar, som såväl under produktions- som förvaltningsstadiet stå under kontroll av moderförening på orten, kan bostadsstyrelsen efter särskild prövning finna det vara till fyllest, att kommunalvald ledamot har sitt säte i moderförening, så ock att den kommunala medverkan i revisionen hänför sig enbart till moderföreningens räkenskaper.

De bostadsrättsföreningar som icke kontrolleras genom det ovan refererade stadgandet i tertiärlånekungörelsen utgöras antingen av företag med statliga tertiärlån uppgående till femton eller tjugo procent av avkastningsvärdet eller av företag finansierade utan statliga lån. Beträffande den förstnämnda gruppen utgår hyresrådet — trots att uttryckligt stadgande icke finnes — ifrån att bostadsstyrelsen även i dessa fall utövar en kontroll som är väl så sträng som beträffande de bostadskooperativa företagen. Oberoende av gränsen för tertiärlån böra i kontrollhänseende samtliga statligt belånade företag behandlas lika.

Företag tillhörande den andra gruppen — fastigheter finansierade utan statliga lån — äro enligt hyresrådets erfarenhet fåtaliga. Bostadsstyrelsens kontroll förefinnes icke här och det kan därför ifrågasättas om särskilda bestämmelser skulle behövas för att skydda den blivande bostadsrättshavaren i en dylik förening. Enligt hyresrådets erfarenhet har den kontroll som i förevarande fall hittills utövats — främst genom förbudet att utan hyresnämndens tillstånd uppbära förskott å avgift samt hyresnämndens granskning av den ekonomiska planen — varit tillräcklig och några missförhållanden beträffande dylika föreningar ha icke kommit till hyresrådets kännedom. Förhållandena inom denna grupp av bostadsrättsföreningar torde vara sådana att beträffande dem lika litet som i fråga om övriga kategorier av bostadsrättsföreningar krävas ändringar i den gällande bostadsrättsföreningslagen, åtminstone så länge bostadsrättskontrollagen är i kraft. Därest denna skulle upphävas synes det sannolikt att en översyn av bostadsrättsföreningslagen måste verkställas. Enär frågan härom sammanhänger med de övriga problem som komma att uppstå vid en framtida avveckling av hyresregleringen samt en utredning härom är avsedd att komma till stånd, anser sig hyresrådet sakna anledning att nu närmare ingå på nämnda spörsmål.

Huruvida »interimsstyrelserna» böra föras med fastighetsekonomiskt och fastighetsjuridiskt skolad sakkunskap eller icke är en fråga som måste avgöras med hänsyn till grundligheten av den kontroll som utföres av bostadsstyrelsen. Nya bestämmelser i bostadsrättsföreningslagen eller bostadsrättskontrollagen böra icke införas, därest man med tillämpning av förefintliga stadganden kan nå önskvärt resultat.

HSB:s riksförbund anför bl. a.:

HSB:s bostadsrättsföreningar tillkomma på initiativ och under medverkan av den lokala centralorganisationen, Hyresgästernas sparkasse- och byggnadsförening i N. N., på varje ort. Medlemmar i HSB-föreningen äro personer, som tidigare erhållit bostadsrättslägenhet i någon till HSB ansluten bostadsrättsförening, eller sådana personer, som önska ifrågakomma som bostadsrättshavare i någon blivande bostadsrättsförening eller av annat skäl önska stödja verksamheten. Varje medlem äger en röst och föreningen utser i enlighet med föreningens stadgar och gällande lagar sina egna rådgivande, beslutande och kontrollerande organ. Styrelsen för föreningen omhänderhar föreningens verksamhet. Vid genomförandet av nybyggnadsverksamheten bildas nya bostadsrättsföreningar i den utsträckning och i den takt, som bebyggelsemöjligheter och efterfrågan på bostadsrätter motivera. I de nya bostadsrättsföreningarna ingår regelmässigt den av medlemmarna valda HSB-styrelsen som styrelse. HSB-föreningens styrelse står som stiftare till den nya bostadsrättsföreningen, vars styrelse i regel blir identisk med den av HSB-medlemmarna utsedda styrelsen för HSB-föreningen i orten. Den för ny bostadsrättsförening valda styrelsen fungerar så gott som undantagslöst som styrelse för densamma till dess vederbörande lägenhetsinnehavare i kraft av i laga ordning till honom upplåten bostadsrätt och samtidigt erhållet medlemskap i bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga bostadsrättshavare kan utse ny styrelse.

Uppenbarligen har motionären icke uppmärksammat den stora skillnad som i nu berört avseende föreligger mellan de bostadskooperativa organisationerna och »de byggmästare, som uppföra föreningarnas hus eller som ibland har kontrollen över vederbörande interimsstyrelser». I de bostadskooperativa organisationerna äro de blivande bostadsrättshavarna medlemmar innan de teckna sig för bostadsrätt i en bostadsrättsförening, ofta mycket lång tid före. Det är de blivande bostadsrättshavarna själva, i egenskap av medlemmar i HSB, som fatta beslut om bildande av nya bostadsrättsföreningar och uppförande av nya fastigheter, i vilka de därefter ingå som bostadsrättshavare. Bostadsrättshavarna äro »moderorganisationen»; det finnes icke någon organisation eller något intresse vid sidan av eller utanför de blivande bostadsrättshavare, som driver fram bostadsrättsföreningar åt dem. Om någon motsats mellan de blivande bostadsrättshavarna och »moderorganisationen» kan därför aldrig vara tal; de två begreppen äro i princip identiska. Annorlunda kan, såsom i motionen riktigt anmärkts, förhållandet gestalta sig, då bostadsrättsföreningsbildandet drives av byggmästareintressen.

Hyresgästernas riksförbund framhåller följande:

Bostadsrättshavarna ha redan nu, fränsett den krislagstiftning som för närvarande föreligger, lagfäst möjlighet till ekonomisk kontroll och översyn över sina bostadsfrågor i väsentligt större utsträckning än hyresgästerna i allmänhet, vilkas intressen förbundet i första hand har att bevaka.

De skäl, som tala för utökning av bostadsrättshavarens rättsskydd i nu berörda hänseende, tala enligt förbundets mening med lika stor styrka för att hyresgästernas rättsskydd nu i samma frågor utökas.

Förbundet vill erinra om, att förbundet vid skilda tillfällen framfört krav på bokföringsplikt för fastighetsägare. Frågan om genomförande därav i syfte att bereda hyresgästerna möjlighet till ekonomisk kontroll och insyn synes förbundet nödvändigt böra upptagas, därest av motionären framförda synpunkter beaktas.

I motionen har såsom exempel på de påstådda missförhållandena särskilt angivits missförhållanden inom HSB-organisationen. Härtill må av förbundet anföras, att initiativet till HSB i början av 1920-talet togs av hyresgäströrelsen och att hyresgäströrelsen alltsedan dess kontinuerligt kunnat följa HSB:s verksamhet. Redan före bostadsrättsföreningslagens tillkomst, då lagskydd saknades för bostadsrättshavarna och då hyresgäströrelsen ofta hade anledning påtala det geschäft, som enskilda företag bedrev på detta område, fullföljde HSB jämte exempelvis Stockholms Kooperativa bostadsförening sin verksamhet på sådant sätt, att hyresgäströrelsen kunde framhålla dessa organisationer såsom mönster för bostadskooperativa företag. Förbundet har hitintills icke haft anledning att revidera denna sin uppfattning.

Förskott å avgifter för bostadsrätt.

I bostadsrättskontrollagen har genom lagändring den 14 december 1945 (prop. nr 371, andra lagutskottets utl. nr 82, rskr. nr 572) stadgats förbud att utan hyresnämnds tillstånd uppbära förskott å avgift eller annat vederlag för bostadsrätt, innan den ekonomiska planen för bostadsrättsföreningens verksamhet blivit godkänd av hyresnämnden och mottagen av länsstyrelsen. För sådant tillstånd må hyresnämnden uppställa de villkor, som den finner erforderliga (4 §).

Avsikten med 1945 års lagstiftning var att förhindra transaktioner, genom vilka anskaffningskostnader för fastigheter ensidigt bestämmas av byggmästaren eller annan person som står bakom föreningsbildningen, utan att någon effektiv kontroll från de hyresreglerande myndigheternas sida kan utövas.

Statens hyresråds cirkulär nr 36 den 14 februari 1946 med föreskrifter om anvisningar angående hyressättning i nybyggda hus m. m. behandlar frågan om när hyresnämnd bör meddela tillstånd enligt ovan berörda lag. Härom anføres bl. a. följande:

»Då en förening hos hyresnämnden ansöker om tillstånd att upptaga förskott, bör vid ansökan fogas en kalkyl över anskaffningskostnaden och företagets finansiering. — — —

Redan av en sådan kalkyl bör hyresnämnden kunna bilda sig ett omdöme i frågan, huruvida anskaffningskostnaden håller sig inom rimliga gränser. Framgår det omedelbart av kalkylen, att så icke är fallet, och att avgifterna därför kunna väntas bli alltför höga, bör tillstånd att uppbära förskott vägras. Men även om anskaffningskostnaden i och för sig förefaller godtagbar, behöver detta icke innebära att hyresnämnden utan vidare skall lämna tillstånd till upptagande av förskott. Hyresnämnden bör nämligen icke ge sådant tillstånd med mindre det på grund av kalkylens finansieringsplan och övriga omständigheter kan antagas, att företaget kommer att vila på en sund ekonomisk basis. Uppenbart är, att vid en sådan prövning hänsyn måste tagas till vilken företagare, som står bakom föreningsbildningen; förekomma anmärkningar mot denne eller är han icke tillräckligt känd för att hyresnämnden skall kunna visa honom det förtroende, som ett tillstånd att upptaga förskott innebär, bör tillstånd ej meddelas.

I detta hänseende intaga de större, välkända bostadskooperativa organisationerna och inom dessa bildade föreningar i viss mån en särställning. Från dessa torde regelmässigt komma att ingivas tämligen utförliga kalkyler beträffande anskaffningskostnad och finansiering, i fråga om vilka det kan förutsättas, att de uppjorts med erforderlig sakkunskap; i sådana fall synes tillstånd till upptagande av förskott kunna meddelas utan att någon mer ingående prövning från nämndens sida skett. Det är dock icke tillåtet för hyresnämnden att ge dessa organisationer ett generellt tillstånd att upptaga förskott; tillstånd måste inhämtas för varje särskilt företag. — — —

Såsom tidigare nämnts äger hyresnämnden för meddelande av tillstånd att uppbära förskott uppställa de villkor, som hyresnämnden anser erforderliga. Härmed åsyftas villkor, som äro ägnade att hålla föreningen och dess medlemmar skadeslösa, därest den som uppfört huset betingar sig en alltför hög ersättning härför.

Då hyresnämnden har att taga ställning till frågan, huruvida sådana villkor böra uppställas eller icke, är till en början att observera, att några särskilda villkor i regel icke torde vara erforderliga beträffande ovannämnda större bostadskooperativa organisationer och inom dessa bildade föreningar. Detta sammanhänger därmed, att anskaffningskostnaden inom dessa organisationer och föreningar blir föremål för sakkunnig prövning och att företagen regelmässigt finansieras med tertiär- och tilläggsån från statens byggnadslånebyrå därvid anskaffningskostnaden blir föremål för byggnadslånebyråns prövning och eventuellt revision. Så är emellertid fallet icke blott med ifrågavarande större bostadskooperativa organisationer och tillhörande föreningar utan även beträffande vissa andra föreningar, bakom vilka stå kommuner eller företag av mera allmännyttig karaktär eller ock enskilda företagare, vilka — enligt vad som är känt för hyresnämnden — kunna förutsättas komma att finansiera sitt företag på sätt nyss nämnts med därav följande prövning och revision av anskaffningskostnaden.

I de fall som nu avses bör hyresnämnden sålunda kunna meddela sökanden tillstånd att uppbära förskott utan att några villkor uppställas.

I andra fall åter bör hyresnämnden uppställa villkor av beskaffenhet som tidigare nämnts, därvid hyresnämnden i första hand bör kräva, att föreningen till hyresnämnden överlämnar en förbindelse från vederbörande byggmästare att till föreningen återbetala den del av köpeskillingen eller entreprenadsumman, som överstiger den anskaffningskostnad, som slutligen blir godkänd av hyresnämnden. — — —

Ytterligare bör krävas att föreningen förbinder sig att till förskottsgivare återbetala uppburna förskott i den mån de överstiga de slutligen fastställda avgifterna. — — —

Om föreningen avlämnar de begärda förbindelserna och hyresnämnden på den grund meddelar tillstånd att upptaga förskott å avgifter, bör i beslutet härom som ytterligare villkor föreskrivas, att föreningen skall, då förskott uppbäres, i kvitto därå förbinda sig att till förskottsgivaren återbetala vad denne utgivit utöver de avgifter, som slutligen bli bestämda av hyresnämnden.»

Enligt motionen synes anledning icke föreligga att upprätthålla någon skillnad mellan olika företagsformer i fråga om villkoren för att upptaga förskott.

Anskaffningskostnaden inom större bostadskooperativa organisationer prövas som framgår av ovan intagna föreskrifter av bostadsstyrelsen (ti-

digare statens byggnadslånebyrå). Gentemot detta skäl för att i regel icke uppställa villkor beträffande nyssnämnda organisationer anför motionären bl. a. att det visat sig, att hyresnämnderna i många fall godkänt anskaffningsvärden, som ibland avsevärt överstigit vad bostadsstyrelsen eller byggnadslånebyrån utgått ifrån vid belåningen.

I yttrandena har någon erinran icke gjorts gentemot ifrågakvarande föreskrifter.

Statens hyresråd framhåller att anvisningarna grunda sig på departementschefens av riksdagen utan anmärkning lämnade yttrande i anslutning till 1945 års ovannämnda lagstiftning. Enligt hyresrådets erfarenhet har tillämpningen av denna icke visat sig medföra några mindre önskvärda konsekvenser. Med anledning härav anser hyresrådet ej skäl föreligga för ändring av anvisningarna.

HSB:s riksförbund anför bl. a., att hyresnämnderna äga att självständigt pröva en i den ekonomiska planen upptagen anskaffningskostnads förhållande till den av bostadsstyrelsen som belåningsvärde angivna summan. Hyresnämnderna erhöles alltid avskrift av bostadsstyrelsens beslut i låneärenden.

Svenska riksbyggen har sig icke bekant, att hyresnämnderna skulle avvika från den av bostadsstyrelsen fastställda anskaffningskostnaden. Det vore icke riktigt att de bostadskooperativa organisationerna beretts någon särställning utan avgörande vore om den ekonomiska planen granskades av den långivande myndigheten samt därjämte om företaget gjort sig känt för strävan att upprätthålla ett gott anseende. Skulle dessa förutsättningar brista, ålåge det redan nu hyresnämnderna att bedöma, huruvida tillstånd att uppbära förskott skulle meddelas med eller utan villkor.

Föreningars inlåningsverksamhet.

I 1 § lagen den 22 juni 1911 om bankrörelse stadgas förbud för annan än riksbanken och bankaktiebolag att bedriva bankrörelse. Postsparbanken, sparbank, centralkassa för jordbrukskredit m. fl. inrättningar äro dock i olika omfattning undantagna från förbudet. Med bankrörelse avser banklagen »verksamhet, i vilken ingår inlåning från allmänheten på räkning, som av bank allmänligen begagnas». Bankbolagen stå under tillsyn av bank- och fondinspektionen (230 §).

I motionen påpekas att vissa föreningar, bl. a. HSB:s riksförbund och HSB i Stockholm, bedriva en omfattande sparkasse- och inlåningsverksamhet bland sina medlemmar. Motionären anser skäligen att sådan verksamhet, där den beträffande inlåningens storlek och antalet insättare realiter är av bankkaraktär, underställes bank- och fondinspektionens granskning.

I förevarande fråga ha yttrandena avgivits till utskottet av bank- och fondinspektionen, en minoritet i statens hyresråd bestående av en ledamot och en suppleant samt HSB:s riksförbund. Inspektionen och minoriteten i

hyresrådet ha tillstyrkt en utredning i ämnet, medan riksförbundet anser sakliga skäl icke föreligga för bifall till motionen. Majoriteten inom hyresrådet ansåg att hyresrådet saknade anledning att yttra sig i frågan.

Bank- och fondinspektionen anför bl. a. följande.

I det av Kungl. Maj:t för 1911 års riksdag framlagda förslaget till banklag (proposition nr 48) saknades i definitionen på bankrörelse de båda orden »från allmänheten». Inlåning på räkning, som av bank allmänligen begagnades, oavsett om den härflöte från allmänheten eller ej, utgjorde sålunda enligt förslaget det konstituerande momentet för begreppet bankrörelse. I propositionen framhölls bland annat, att genom den i förslaget använda beteckningen av vad med bankrörelse avsåges, den inlåning skulle bli förbjuden, vilken utövades av andra rättssubjekt än dem, som i lagen angäves. Departementschefen ansåg detta också utgöra den oundgängliga förutsättningen för att allmänhetens förtroende för de av lagen reglerade penninginstituten skulle förbli orubbade. Förbjuden skulle sålunda bli exempelvis den inlåning på sparkasseräkning, som åtskilliga bruk och inrättningar uppgivits driva för mottagande av den vid dem anställda personalens besparingar, ävensom med den av Kooperativa förbundet i skilda delar av landet öppnade sparkasserörelsen. Riksdagen (bkoutsk. utl. nr 30 och memorial nr 38; rd skr. nr 237) var emellertid i viss mån av annan mening än departementschefen och införde i paragrafen de båda orden »från allmänheten». Såsom närmare framgår av riksdagens skrivelse i ämnet önskade riksdagen med den vidtagna ändringen skydda den inlåning på sparkasseräkning, som i ganska stor utsträckning bedrevs av bruk och inrättningar för mottagande av personalens besparingar, så ock den sparkasserörelse, som av kooperativa föreningar öppnats i skilda delar av landet, såvitt denna rörelse avsåge inlåning från egna medlemmar. Någon anledning att vidtaga åtgärder, varigenom dylik rörelse skulle komma att hämmas, ansåg riksdagen icke förefinnas. Nyttan och betydelsen av berörda verksamhet syntes nämligen icke kunna förnekas. Men det syntes icke heller kunna bestridas — framhöll riksdagen — att även vid sådan rörelse hänsynen till insättarnas rätt krävde, att rörelsen bedrevs under fullt bestryggande former.

Den omedelbart efter antagandet av 1911 års banklag verkställda utredningen rörande villkoren för ekonomiska föreningsars inlåningsrörelse slutfördes redan i början av 1912. Det framlagda förslaget föranledde emellertid icke något förslag till riksdagen. — Ej heller ett år 1929 framlagt betänkande (SOU 1929: 15) i ämnet har resulterat i någon lagstiftning.

Bank- och fondinspektionen lämnar i sitt yttrande vissa uppgifter rörande ekonomiska föreningsars inlåningsrörelse. Härav framgår bl. a. att vid utgången av år 1948 i Kooperativa förbundets sparkasserörelse fanns en insättarbehållning av mer än 154 miljoner kronor eller — om hänsyn jämväl togs till vissa till förbundet anslutna föreningar — mer än 183 miljoner kronor. I HSB-organisationen inestod vid samma tid omkring 22 miljoner kronor å sparkasseräkning. Inspektionen lämnar även en redogörelse beträffande vissa andra föreningar, som idka inlåningsverksamhet huvudsakligen i syfte att därigenom kunna bedriva utlåning till egna medlemmar. Härefter anför inspektionen.

Av den lämnade redogörelsen framgår, att utanför de vanliga inlåningsinstituten — affärs- och sparbanker, postsparbanken och centralkassorna

för jordbrukskredit — en omfattande inlåningsverksamhet av bankmässig karaktär bedrivs här i landet. Hur stora sammanlagda belopp som denna inlåning avser kan inspektionen icke med säkerhet uttala sig om, men det kan antagas att de föreningar, som omfattas av den föregående redogörelsen, och vilkas sammanlagda inlåning för närvarande kan uppskattas till ca 250 miljoner kronor, representera huvuddelen av de ekonomiska föreningarnas inlåning.

Ifrågavarande inlåning är icke underkastad någon tillsyn från det allmännas sida. Ej heller finnas för nämnda verksamhet några författningsföreskrifter, som motsvara exempelvis bank- eller sparbankslagarnas inlånings- och kassareservbestämmelser.

I anslutning härtill får inspektionen vidare anföra.

Med hänsyn till det frivilliga sparandets fundamentala betydelse för samhällsutvecklingen ha sedan lång tid tillbaka lagar funnits och lagstiftning ägt rum, som syfta till att bereda skydd för sådant sparad kapital, vilket icke fruktburgöres av spararen själv utan av någon annan. Denna kapital-skyddsprincip utgör sålunda grundmotivet för all banklagstiftning — häri inbegripna även de författningar som gälla andra kreditinrättningar än affärsbankerna — samt för lagen om försäkringsrörelse. Den nya aktiebolagslagen giver likaledes i flera hänseenden uttryck för denna tanke, som även avsatt spår på andra håll inom privaträtten, t. ex. i lagen om tillsyn över stiftelser. I lagstiftningen för de ekonomiska föreningarna har däremot — om man bortser från sådana föreningar, för vilka speciallagstiftning finnes, t. ex. hypoteksföreningar, jordbrukskassor m. fl. — kapital-skyddsprincipen endast i försvagad form vunnit erkännande, och detta gäller även — ehuru i mindre grad än gällande föreningslag — det nyligen till justitiedepartementet avlämnade förslaget till ny föreningslagstiftning. Angivna förhållande är i och för sig icke uttryck för någon inkonsekvens; de ekonomiska föreningarna kräva sålunda i allmänhet blott ett begränsat insatsbelopp från envar av sina medlemmar, som i stället förutsätts lämna medverkan av mera personlig art. Med andra ord: föreningarna betraktas icke som kapital-sammanslutningar utan som personsammanslutningar.

Men av det anförda följer också, att om föreningarna eller vissa av dem skulle i nyssnämnda hänseende skifta struktur, så bör kapital-skyddsprincipen i ökad utsträckning tillämpas på dem. Detta innebär att, där kapital-anskaftningen bedrivs i den bankmässiga inlåningens form, regler i huvudsak motsvarande de för sådan verksamhet i allmänhet gällande, böra skapas.

Mot det sist anförda skulle kunna åberopas det förhållandet, att i fråga om de ekonomiska föreningarna inlåningen står öppen endast för medlemmar i den egna organisationen, och att verksamheten för den skull är att betrakta som en intern föreningsangelägenhet och icke såsom en inlåning från allmänheten. Men en sådan mening kan icke rimligen godtagas, när medlemsantalet, d. v. s. antalet inlåningsberättigade, uppgår till ett så stort antal som inom de större av de här avsedda föreningarna. För Kooperativa förbundet utgjorde sålunda per den ^{31/12} 1948 sagda antal över 900 000 och för HSB:s riksförbund var motsvarande siffra ca 62 000; båda förbunden torde därefter ha ytterligare ökat i storlek. I fråga om dessa båda förbund, liksom också beträffande HSB i Stockholm — vars medlemsantal vid nyssnämnda tidpunkt översteg 22 000 — lärer man sålunda knappast kunna med framgång bestrida, att de bedriva inlåning *från allmänheten*. Då vidare, såsom ovan utvecklats, inlåningen sker på räkning, som av bank allmänligen begagnas, måste man konstatera, att ifrågavarande verksamhet reellt — om ock ej formellt — är att betrakta som bankrörelse. — Vad angår övriga inlånande ekonomiska föreningar synas uppgifterna i det föregående

giva fog för den uppfattningen, att åtminstone några av dem kunna sägas i realiteten bedriva inlåning från allmänheten; en närmare utredning härom ter sig i vart fall motiverad.

I den mån kapitalskyddsprincipen tillämpats å inlåningsverksamhet, har den tagit sig uttryck i regler, som syfta till bevarande av solvens och likviditet hos det inlånande företaget samt övervakning av att dessa regler iakttagas. Vid övervakningen inriktas självfallet uppmärksamheten i främsta rummet på placeringen av de inlånade medlen, varvid syftet är att tillse, att riskerna hållas inom godtagbara gränser samt att de bli väl fördelade; ett direkt uttryck för sistnämnda krav återfinnes i 47 § banklagen, vari bank tillförbindes att ägna särskild uppmärksamhet däråt, att icke åt samme eller med varandra i väsentlig intressegemenskap förbundna kredittagare beviljas kredit i sådan omfattning, att därav kan uppkomma fara för bankens säkerhet.

I anslutning till nyssnämnda uttalande framlägger bank- och fondinspektionen några synpunkter på frågan huruvida ifrågavarande föreningar f. n. tillgodose de trygghetskrav, som enligt kapitalskyddsprincipen böra uppställas på inlåning. Härvid understryker inspektionen det i motionen förekommande uttalandet beträffande HSB:s riksförbund att inlåningen i förhållande till riksförbundets eget kapital vida överstiger vad som skulle vara möjligt för bankaktiebolag. Inspektionen yttrar slutligen.

Av vad här anförts framgår, att man icke kan uttala något generellt omdöme rörande de ekonomiska föreningarnas inlåningsverksamhet, men att densamma otvivelaktigt inrymmer problem som påkalla lagstiftarens uppmärksamhet och som därför böra bli föremål för en närmare utredning. Utan att vilja föregripa en sådan anser sig inspektionen kunna härtill knyta vissa allmänna reflexioner.

Det kan icke i och för sig ligga något oriktigt eller osunt däri att ekonomiska föreningar söka skaffa sig förlagskapital genom att vädja härom till en mycket vidsträckt, till föreningen mer eller mindre löst knuten allmänhet. Men om detta förlagskapital helt eller till viss del skall bära vanliga kommersiella risker, bör kapitalinppsamlingen äga rum under uttryckligt tillkännagivande av dessa riskers existens och följaktligen icke framträda under sparkasserörelsens form och benämning. Ty det kan icke bestridas, att det sedan lång tid existerande speciella rättsskyddet för inlåning, hos allmänheten skapat och vidmakthållit den uppfattningen, att anförtröende av sparkapital åt en institution, som mottager medlen under den bankmässiga inlåningens former, icke är förenat med några risker. Och det är — av lätt insedda skäl — synnerligen betydelsefullt, att denna uppfattning förblir så välgrundad som hittills varit fallet.

Ur dessa synpunkter kan man knappast komma till annan uppfattning än att de ekonomiska föreningar, som nu bedriva inlåning från allmänheten, antingen borde underkasta sig särbestämmelser rörande solvens, likviditet och kontroll, i huvudsak motsvarande de regler som gälla för den vanliga bankmässiga inlåningen, eller ock upphöra med sin inlåningsverksamhet.

Valdes den förstnämnda utvägen — fullföljande av inlåningsrörelsen — bleve tillsynsverksamheten en vanskelig uppgift eftersom den, för att bli effektiv, uppenbarligen måste avse icke blott inlåningsrörelsen utan även de övriga verksamhetsgrenar som kunde finnas hos den inlånande föreningen; sannolikt skulle härvid uppstå svårlösta intressekonflikter mellan föreningens anspråk på ekonomisk handlingsfrihet och kravet på trygghet för insättarna. Det andra alternativet — upphörande med inlåningen — kunde

möjligan därför vara att föredraga, varvid föreningarna finge förutsättas fylla sitt ifrågavarande kapitalbehov genom inbjudan till sina medlemmar eller till allmänheten att teckna andels- eller förlagskapital; beträffande Kooperativa förbundet kunde man dock, med hänsyn till den betydande omfattningen av dess sparkasserörelse, även tänka sig möjligheten av att sagda rörelse frigjordes från förbundets verksamhet i övrigt och därvid finge utgöra en särskild bankinrättning.

Under återopande av vad sålunda anförts hemställer inspektionen att utskottet för riksdagen framlägger förslag om att en förnyad utredning rörande de ekonomiska föreningarnas inlåningsverksamhet påkallas hos Kungl. Maj:t. Av det anförda framgår vidare, att inspektionen icke för närvarande är beredd att påtaga sig den granskning av ifrågavarande verksamhet, som yrkas i motionen.

HSB:s riksförbund anför, efter en återblick på frågans tidigare behandling i riksdagen och i tidningspressen, bl. a. följande.

Att HSB mera än andra bostadskooperativa företag ådragit sig missnöje, väl icke från sina medlemmars, men från motionärens och de intressens sida, som torde stå bakom honom, synes i första hand bero på att HSB alltsedan statsmakterna i början av 1930-talet började driva en positiv bostadspolitik, helhjärtat medarbetat i denna. HSB:s härigenom mer och mer ökade byggnadsverksamhet har bland de intressen, som torde stå bakom motionen, skapat en irritation som övergått i förföljelse mot HSB under ett vilseledande tal om att det är HSB-medlemmarnas intressen och sparkapital som, utan HSB-medlemmarnas egen önskan, måste »skyddas».

Vad i motionen framhålles om förhållandet mellan inlånat och eget kapital var icke helt riktigt vid den tidpunkt motionären anger, och är det inte alls i dag. Vid bedömandet av HSB:s inlåning från medlemmarna måste jämväl andra synpunkter vara avgörande än då inlåningen i en bank bedömes. HSB-rörelsen är en sammanslutning av medlemmar, som genom tillskjutande av sina sparmedel i första hand vill skaffa sig själva en bostad, som kan nyttjas under trygghet, och i andra hand hjälpa till med att för andra skapa bostäder med samma trygghet vid nyttjandet. Genom att ingå som medlem i HSB och utnyttja dess sparkassa skapar medlemmen inom sin egen organisation den ekonomiska plattform, han behöver för att i sinom tid kunna förvärva en bostadsrätt i en av hans egen organisation bildad bostadsrättsförening.

Med de relativt begränsade medel, som stått till HSB:s centralorganisationers förfogande i form av inlånat kapital, bl. a. då på medlemmarnas sparkasseräkning, har HSB på ca 25 år byggt fastigheter i 143 orter i landet till ett värde av över en miljard kronor, inrymmande ca 62 000 lägenheter. Det kooperativa system som HSB arbetat efter har också lett till att all kapitalinsamling i fastigheterna och all värdestegring, som de uppförda fastigheterna efterhand undergå, oakortat kommer medlemmarna/bostadsrättshavarna tillgodo.

Det torde vara uppenbart, att dessa arbetsresultat ej kunnat åstadkommas, om icke HSB:s medlemmar i eget intresse visat rörelsen ett förtroende som det icke synes föreligga anledning förmoda att de ångrat. Det inlånade kapitalet användes för att finansiera fastighetsproduktionen utöver upplånad bankkredit till dess statlig slutbelåning kan ske, vilket drar relativt lång tid efter husens färdigställande. Därutöver finansierar HSB materialproduktion för eget behov.

Att HSB i sin verksamhet endast mycket långsamt kunnat bygga upp ett eget kapital, beror på det bekanta förhållandet, att den statliga bostads-

politiken icke medger de bostadskooperativa organisationerna att uttaga några vinster ur de uppförda fastigheterna samt att, om vinster ur andra delar på rörelsen uppstår, minst 40 % av denna återgår till samhället i form av skatt.

Slutligen torde beträffande stadgarna för HSB:s sparkassa i detta sammanhang böra anföras. HSB har kommit till efter ett världskrig och fått verka under ekonomiskt ganska oroliga tider. Det har befunnits vara även ur medlemmarnas egen synpunkt klokt att vid sådana tillfällen som krigsutbrott, ohejdat ryktessprideri eller liknande, kunna stilla en panik genom att stadgeenligt möjlighet till moratorium föreligger. På grund härav har i sparkassereglementet införts bestämmelser om att styrelsen för viss tid äger att helt spärra utbetalningar. Att märka är, att reglementet fastställts av medlemmarna/årsättarna själva genom deras valda ombud. Bestämmelsen har aldrig använts, och icke heller någonsin oroat HSB:s medlemmar, som ju veta att det är de själva som bestämma över organisationen och dess åtgärder, och detta bör ihågkommas vid bedömningen av denna bestämmelse i sparkassestadgarna, liksom det bör anses försvarligt, att om svårigheter upptorna sig, man har möjligheter att själv reda upp dem utan att påkalla hjälp från »det allmänna». Tyvärr finns det ju många exempel på att så måst ske beträffande banker och andra penninginstitut, trots all inspektion och kontroll.

Av vad riksförbundet här anfört torde framgå, att enligt dess åsikt en statlig kontroll av dess ekonomiska verksamhet eller av annan på kooperativ bas arbetande företagsverksamhet, är överflödig. När medborgare av i huvudsak ideella skäl sammansluta sig för att med gemensamma ansträngningar och besparingar åstadkomma samhällsnyttiga resultat, som eljest icke skulle uppkomma, torde sådan verksamhet vara lovlig. Då därtill kommer att medlemmarna själva finna organisationens arbetsätt och tryggheten för sina däri placerade medel tillfredsställande, synes det, som om det allmänna icke skulle ha någon anledning att mot medlemmarnas önskan söka införa annan organisation och ytterligare kontroll.

Utskottet.

Bostadsrättsförening kan räkna medlemmar utan bostadsrätt och medlemmar med sådan rätt. Upplåtelse av bostadsrätt kan i regel ske först på ett sent stadium, då huset är färdigställt. En bostadsrättsförening tillkommer ofta på tillskyndan av den som ämnar uppföra ett bostadshus. Denne skaffar sig vid föreningens bildande vanligen bestämmanderätten inom föreningen och behåller bestämmanderätten åtminstone under tiden för husets uppförande. Bostadskooperativa moderföreningar — exempelvis HSB i Stockholm — förfara på motsvarande sätt, då de låta uppföra bostadshus.

Den första styrelsen (interimsstyrelsen) för en bostadsrättsförening utgöres, som redan antytts, i regel av personer, vilka icke utsetts av de blivande bostadsrättshavarna. Att märka är, att de som vilja erhålla bostadsrätt genom förmedling av en bostadskooperativ moderförening äga möjlighet deltaga i utseendet av interimsstyrelse för bostadsrättsföreningen endast om denna styrelse utses av moderföreningens medlemmar. De kunna då jämte andra medlemmar av moderföreningen deltaga i valet. Interimssty-

relsen fattar de för föreningens framtid mest betydelsefulla besluten, exempelvis rörande avtal med enskild byggmästare eller med bostadskooperativ moderförening om byggande av huset. I sistnämnda fall brukar moderföreningen avsluta entreprenadavtal samt, när huset är färdigt, överlåta huset till bostadsrättsföreningen till självkostnadspris. För de blivande bostadsrättshavarna måste det te sig angeläget, att styrelsen fattar dessa beslut efter riktiga linjer och utan annat syfte än att främja föreningens bästa. Motionären avser med sitt första yrkande om översyn av bostadsrättsföreningslagen bl. a. att garantier skola skapas för att så blir fallet. En tänkbar utväg är enligt hans mening att av länsstyrelsen utsedda förtroendemän i interimsstyrelsen tillvarata de blivande bostadsrättshavarnas intressen.

Enligt utskottets mening ha redan steg tagits för att skapa de garantier, till vilka motionen syftar.

Vad först angår enbart de hus, vilka uppföras med stöd av statliga terriärlån — detta är regel beträffande de större bostadskooperativa organisationernas hus — må erinras om den kontroll som bostadsstyrelsen utövar. Vid prövning av bostadsrättsföreningens låneansökan undersöker bostadsstyrelsen vad som bör anses vara skälig anskaffningskostnad. Lån vägras om den kostnad, varmed föreningens styrelse kalkylerat, ter sig alltför hög i förhållande till husets storlek och kvalitet. En dylik vägran leder vanligen till att byggnaden icke uppföres. Bostadsstyrelsens prövning bidrager till att skydda de blivande bostadsrättshavarna mot att interimsstyrelsen ingår oförmånliga avtal. Av betydelse härutinnan är även att bostadsstyrelsens bestämmelser ställa som villkor för lån till kooperativt organiserat företag utan enskilt vinstsyfte, att en representant för kommunen finnes i bostadsrättsföreningens styrelse eller, om så prövas lämpligt, i styrelsen för moderföreningen.

Beträffande såväl de hus, vilka uppföras med stöd av statslån, som de hus, vilka uppföras utan sådant stöd, gäller fr. o. m. 1946 att bostadsrättsförening icke äger upptaga förskott på bostadsrätt utan tillstånd av hyresnämnden. Genom bestämmelsen avses att skapa säkerhet för de blivande bostadsrättshavarna gentemot olämpliga avtal mellan föreningsstyrelsen och byggmästare m. fl. Hyresnämnden äger för sitt tillstånd föreskriva villkor, exempelvis att byggmästaren skall förbinda sig att till föreningen återbetala den del av entreprenadkostnaden, som enligt hyresnämndens slutliga prövning må befinnas överstiga skälig kostnad.

De bestämmelser till blivande bostadsrättshavares skydd, vilka här ha omnämnts, synas vara ändamålsenliga. Ytterligare kontrollbestämmelser skulle enligt utskottets mening verka tyngande på bostadsproduktionen utan att vara till motsvarande nytta för de blivande bostadsrättshavarna. Senast då utredning verkställes angående översyn eller avveckling av hyresregleringslagen m. m. torde emellertid frågan om översyn av bostadsrättsföreningslagen bli aktuell.

På grund av vad sålunda anförts anser utskottet den av motionären begärda utredningen rörande bostadsrättsföreningslagen f. n. icke vara av behovet påkallad.

I sitt andra yrkande vänder sig motionären mot att de större bostadskooperativa organisationerna, när det gäller uttagande av förskott på bostadsrätt, icke äro underkastade samma villkor i fråga om återbetalningsskyldighet som gälla för övriga företagare. Dessa villkor vila på de anvisningar som statens hyresråd utfärdat för hyresnämnderna. Anvisningarna grunda sig på uttalanden i propositionen vid ändring år 1945 av bostadsrättskontrolllagen (se prop. nr 371 s. 30—32). Bland de villkor, som kunna ifrågakomma, nämnas i propositionen ställande av säkerhet för återbetalning av uppbygget förskott, i den mån det överstiger belopp som fastställas i den av hyresnämnden godkända ekonomiska planen, och skyldighet att underkasta sig viss kontroll av byggnadsföretagets finansiering. I propositionen uttalas också bl. a. följande. »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 kontrollavgifter eller med båda dessa villkor. Såsom praktisk riktpunkt vid denna prövning torde kunna tjäna, att säkerhet eller särskild kontroll kan anses överflödigt 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 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.»

Mot det återgivna uttalandet har riksdagen icke gjort någon erinran. Skäl synas icke föreligga för ändring av den ståndpunkt riksdagen intog år 1945. Vad särskilt angår det av motionären uppgivna förhållandet, att hyresnämnderna i många fall godkänt högre anskaffningsvärden än den lånebeviljande myndigheten, må framhållas att sistnämnda myndighet fastställer de avgifter som föreningarna skola få upptaga av bostadsrättshavarna. Om låntagaren skall få behålla sitt lån, kan han icke uttaga högre avgifter än de sålunda fastställda. God överensstämmelse råder för övrigt mellan den lånebeviljande myndighetens beslut under senare år och hyresnämndernas därefter träffade avgöranden.

Utskottet avstyrker alltså bifall till motionärens andra yrkande.

Det tredje yrkandet i motionen är att föreningars bankmässiga inlåningsrörelse skall underställas bank- och fondinspektionens granskning. Inspektionen är, som framgår av dess yttrande, icke f. n. beredd att påtaga sig denna granskning. Den anser emellertid en utredning angående ifrågavarande inlåningsverksamhet motiverad.

Utskottet vill i sistnämnda hänseende erinra om att det år 1929 framlades ett betänkande med utkast till lagstiftning om ekonomiska föreningars rätt att driva inlåningsrörelse (SOU 1929: 15). Bestämmelser om kontroll från statsmyndighet över ekonomiska föreningar, som driva inlåningsrörelse, funnos ej i utkastet. Lagförslaget var i stället inriktat på uppställande av

vissa regler för föreningarnas sunda skötsel samt skapande av nödiga garantier för kontroll från medlemmarnas egen sida och i viss mån även från allmänheten över dessa reglers efterlevnad. I den föreslagna lagen funnos därför bl. a. bestämmelser om upprättande av balansräkning m. fl. handlingar samt om handlingarnas tillhandahållande åt allmänheten. Vidare stadgades att förenings inlåning skulle stå i viss relation till reservfond och insatskapital samt att en kassareserv motsvarande minst en tiondel av insätternas behållning skulle kunna redovisas av föreningen. Bestämmelser rörande placeringen av inlånade medel funnos ej i förslaget.

Sedan avstyrkande utlåtande över förenämnda betänkande avgivits av bl. a. bank- och fondinspektionen, sparbanksinspektionen och socialstyrelsen, fann Kungl. Maj:t genom beslut den 15 december 1933 den verkställda utredningen icke föranleda någon vidare åtgärd.

Föreningar, som bedriva inlåningsverksamhet, böra enligt utskottets mening fylla vissa minimikrav på solvens och likviditet. Det synes emellertid vara utomordentligt svårt att i lag precisera sådana krav. Bank- och sparbankslagarnas föreskrifter kunna endast i vissa hänseenden tjäna såsom förebild.

Motionären har riktat viss kritik mot HSB-organisationens inlåningsverksamhet. Utskottet anser sig icke kunna fälla något omdöme om denna organisations ekonomiska ställning. Enligt vad som uppgivits för utskottet uppfyllas emellertid banklagens krav beträffande inlåning i tillämpliga delar fr. o. m. nästa år helt av HSB i Stockholm, medan HSB:s riksförbund avser att inom de närmaste åren ha ordnat verksamheten så att nämnda krav tillgodoses. Utskottet finner dessa åtgärder vara av betydelse, då det gäller att bedöma huruvida en lagstiftning, från vilken Kungl. Maj:t tidigare tagit avstånd, bör ånyo övervägas.

Med hänsyn till vad nu sagts finner utskottet det lämpligast att solvens och likviditet hos inlånande föreningar kontrolleras av föreningsmedlemmarna själva utan någon mera ingående övervakning genom statsmyndighet än vad som gäller för andra ekonomiska föreningar. De möjligheter till insyn i föreningens ekonomi, som erfordras för kontrollen genom medlemmarna, torde komma att ökas vid ett antagande av det förslag till ny lag om ekonomiska föreningar, varöver Kungl. Maj:t den 29 september 1950 beslutat inhämta lagrådets utlåtande (jfr SOU 1949: 8 angående förbättrad insyn i enskilda företags ekonomiska förhållanden och 1949: 17 med förslag till lag om registrerade föreningar). Bestämmelserna i nämnda lagförslag torde väl fylla de krav på insyn, som ställdes i 1929 års betänkande. Någon ny utredning angående möjligheterna till insyn i ekonomiska föreningsars inlåningsrörelse torde med hänsyn härtill ej vara påkallad.

Såsom framgår av vad hittills anförts kan utskottet icke ansluta sig till förslaget om utredning, såvitt rör den av bank- och fondinspektionen antydda utvägen att för föreningar, som driva inlåningsrörelse, skapa särbestämmelser rörande solvens, likviditet och kontroll.

Beträffande det andra av bank- och fondinspektionen skisserade alternativet — förbud mot föreningars inlåningsverksamhet — må följande framhållas. Ett förbud kan givetvis icke syfta till att förhindra att medlemmarna få teckna andels- eller förlagskapital i föreningen. Förbudet skulle ha sin betydelse däri att inlåning i den bankmässiga formen — framför allt sparkasseräkningens — förbehölles vissa institutioner, banker m. fl., vilka stå under särskild tillsyn. Härigenom skulle vinnas att allmänhetens förtroende för bankräkning icke kunde rubbas genom en kris hos förening, som driver inlåningsrörelse. Emellertid bli medlemmarna i en dylik förening ofta underrättade om skillnaden mellan sparkasseräkning hos föreningen och bankräkning. Sålunda anges exempelvis i medlems- och sparkasseböcker för medlemmar i HSB i Stockholm bl. a., att de insatta medlen användas för produktion av bostadslägenheter och att föreningsstyrelsen äger rätt att vägra utbetalning av medlen, därest föreningens ekonomi ej tillåter utbetalningen. Det synes för undvikande av missförstånd angeläget att föreningar, som bedriva inlåningsrörelse, för insättarna tydligt framhålla en dylik speciell karaktär hos föreningarnas sparkasseräkningar. Utskottet vågar förutsätta, att denna fråga även framgent kommer att följas med uppmärksamhet.

Enligt utskottets mening bör sålunda icke heller motionärens tredje yrkande bifallas.

På grund av det anförda får utskottet hemställa,

att förevarande motion, II: 66, icke måtte till någon riksdagens åtgärd föranleda.

Stockholm den 23 november 1950.

På tredje lagutskottets vägnar:

ÅKE HOLMBÄCK.

Vid detta ärendes behandling ha närvarit

från första kammaren: herrar Holmbäck, Carl Edmund Eriksson, Nils A. Larsson, Hermansson*, Werner, Pålsson, Cassel och Boo;

från andra kammaren: herrar Stjärne, Ericsson i Sörsjön, Holm*, Andersson i Mölndal, Fagerholm*, Jansson i Aspeboda, Persson i Appuna och fröken Vinge.

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.

Reservation

av herrar Holmbäck och Stjärne samt fröken Vinge.