

Nr 17

Utlåtande i anledning av motion om ökat skydd för delägare i bostadsrättsföreningar.

Tredje lagutskottet har behandlat en inom riksdagens andra kammare av herrar *Mellqvist* och *Persson* i Tandö väckt, till lagutskott hänvisad motion, nr 269.

Motionärerna åsyftar med sitt yrkande de s. k. byggmästarföreningarna, dvs. bostadsrättsföreningar tillkomna på initiativ av byggnadsföretag som avser att i egen regi uppföra den byggnad vari bostadsrätten skall upplåtas. I motionen hemställes, att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t »begär sådana ändringar i gällande författning» att ett säkrare skydd ernås för bostadsrättshavare i föreningar av denna kategori.

Beträffande de skäl som åberopats till stöd för yrkandet hänvisar utskottet till motionen.

I den ordning 46 § riksdagsordningen stadgar har yttranden inhämtats från bostadsstyrelsen och statens hyresråd. Därjämte har på begäran av utskottet yttranden avgivits av Hyresgästernas Sparkasse- och Byggnadsföreningars Riksförbund u.p.a. (HSB:s riksförbund), Svenska Riksbyggen, förening u.p.a. och Svenska Byggnadsentreprenörföreningen (SBEF).

Gällande bestämmelser

Bestämmelser avsedda att ur rättsskyddssynpunkt tillgodose medlemmar av bostadsrättsföreningar — varmed förstås ekonomiska föreningar med ändamål att i föreningens hus åt medlemmarna upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid — återfinnes i *lagen den 25 april 1930 om bostadsrättsföreningar (bostadsrättslagen)* ävensom i *lagen den 19 juni 1942 om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m. (bostadsrättskontrollagen)*. Vidare gäller enligt *Kungl. Maj:ts kungörelse den 24 maj 1957 (nr 360) om tertiärlån m.m. (tertiärlånekungörelsen)* och *av bostadsstyrelsen meddelade föreskrifter* för beviljande i vissa fall av statslån för byggnadsföretag särskilda regler angående formerna för företagens förvaltning. Dessa regler, som innebär, att förvaltningen är underkastad ett visst mått av offentlig kontroll, tillgodoser realiter även en enskild bostadsrättshavares intresse.

Av vad i motionen anföres framgår, att motionärerna med uttrycket »gällande författning» i motionsyrkandet avser tertiärlånekungörelsen.

Av bestämmelserna till bostadsrättshavares skydd i bostadsrättslagen kan här särskilt nämnas 11—14 §§, som innehåller följande: Innan bostadsrätt må upplåtas skall KB ha mottagit en på visst angivet sätt beskafad ekonomisk plan för föreningens verksamhet. Å planen skall vara tecknat intyg av två på närmare bestämt sätt kvalificerade personer. Intyget skall innehålla, att planen enligt intygsgivarnas mening vilar på tillförlitliga grunder. I vissa fall skall ny plan ha upprättats och mottagits av KB innan vidare bostadsrätt får upplåtas. — Om verkan av och straff för upplåtelse av bostadsrätt i strid med nämnda bestämmelser se 22 § och 63 § 1.

Bostadskontrollagen, som äger tillämpning i ort där lagen om hyresreglering m. m. är gällande, anger bl. a., att sådan ekonomisk plan som nyss nämnts skall godkännas av hyresnämnden, innan den må av länsstyrelsen mottagas (2 §). Hyresnämndens prövning är, i motsats till den granskning som skall verkställas av länsstyrelsen, av huvudsakligen materiell art (se 3 §). På hyresnämndens avgörande beror även huruvida, innan bostadsrätt blivit upplåten, förskott må uppbäras å avgift eller annat vederlag för bostadsrätt (4 § andra stycket). Hyresnämnden äger i samband med sådant tillstånd meddela särskilda villkor och föreskrifter och må under vissa förutsättningar återkalla givet tillstånd, varvid uppburna förskott skall återbetalas (4 § sista stycket). Bestämmelserna i 4 § är straffsanktionerade, se 16 §. Förskott som uppburits i strid mot stadgandena i lagen skall återgäldas (17 §).

De regler i tertiärlånekungörelsen som här närmast är av intresse kan i huvudsak anges sålunda. Tertiärlån av statsmedel kan under förutsättningar som angivas i författningen beviljas för ny- och ombyggnad av flerfamiljshus, som i sin helhet är avsett för bostadsändamål eller som innehåller andra utrymmen än för bostadsändamål till högst hälften av den sammanlagda lägenhetsytan, vinds- och källarplan oräknade (1 § första stycket a). Tertiärlån må ej överstiga viss andel av det avkastningsvärde, som det lånebeviljande organet åsätter fastigheten eller byggnaden, nämligen i fråga om a) byggnad, som uppföres av kommun eller allmännyttigt bostadsföretag, trettio procent; b) byggnad, som uppföres av kooperativt organiserat företag, vilket arbetar utan enskilt vinstsyfte och under kontroll, som det lånebeviljande organet finner betryggande, tjugufem procent; samt c) annan byggnad femton procent eller i särskilda fall tjugu och tjugufem procent (9 § första stycket). Efter det lånebeviljande organets beprövande må dock tertiärlån utgå med högre belopp än nu sagts, därest, då tertiärlåneärende slutligt avgöres, summan av primär- och sekundärlån uppgår till mindre än sjuttio procent av det åsatta avkastningsvärdet (9 § sista stycket). Som allmännyttigt företag må av det lånebeviljande organet erkännas bolag, förening eller stiftelse, som arbetar utan enskilt vinstsyfte samt under samverkan med och tillsyn av vederbörande kommun, under förutsättning dels att

kommunen utser mer än halva antalet ledamöter av företagens styrelse, dels att övriga styrelseledamöter utses av personer eller företag, vilka är fristående i förhållande till egentliga byggnadsföretagarintressen, dels ock att kommunen åtagit sig att i viss angiven utsträckning gentemot staten svara för förluster (2 § sista stycket).

Enligt gällande den 28 november 1958 av *bostadsstyrelsen* utfärdade allmänna villkor för att ett företag skall godkännas såsom kooperativt organiserat och arbetande utan enskilt vinstsyfte jämlikt 9 § första stycket b) tertiärlånekungörelsen (Sfo nr 133) föreskrives bl. a. följande: Regelmässigt skall företaget utgöra en bostadsrättsförening. I styrelsen skall från början ingå minst en av kommunen utsedd ledamot, som har till uppgift att främja de blivande bostadsrättshavarnas intressen och skall beredas tillfälle att på så tidigt stadium som möjligt verka för detta syfte. Han har att delta i beslut rörande inköp av tomt, fastställande av ritningar och slutande av entreprenadavtal. Han har vidare att själv eller med anlitan av inom kommunalförvaltningen tillgänglig sakkunskap kontrollera skäligheten av tomtpris och kostnadsberäkningar i övrigt. Frågor i dessa hänseenden får liksom andra spörsmål av principiell vikt eller av större ekonomisk räckvidd icke avgöras av styrelsen annat än i den kommunalvalde ledamotens närvaro. Denne skall även sörja för att de blivande bostadsrättshavarna får nödig information. Företaget skall vara underkastat revision bl. a. av en utav kommunen utsedd revisor med vissa särskilt angivna uppgifter. I bostadsrättsföreningens stadgar skall bl. a. intagas bestämmelser om att minst en styrelseledamot jämte suppleant samt en revisor jämte suppleant skall utses av vederbörande kommunala myndigheter. Stadgarna får icke ändras utan det lånebeviljande organets godkännande.

Tidigare yrkanden och förslag m. m.

I en år 1950 väckt *motion*, nr II: 66, hemställdes bl. a. om en översyn av bostadsrättsföreningslagen i syfte att ytterligare stärka bostadsrättshavares rättsliga ställning samt om åtgärder, nödvändiga för att till blivande bostadsrättshavares förfogande ställa särskilda, väl kvalificerade förtroendemän i bostadsrättsföreningars interimsstyrelser. Motionen, som hänvisades till lagutskott, behandlades av tredje lagutskottet, till vars utlåtande, nr 28, hänvisas. Utskottet hemställde, att motionen icke måtte föranleda någon riksdagens åtgärd. Riksdagen biföll denna hemställan.

Efter bemyndigande av Kungl. Maj:t tillkallades år 1955 en sakkunnig för att verkställa utredningar av vissa frågor berörande allmännyttiga och kooperativa bostadsföretag. Utredningsmannen avgav den 10 november 1956 till statsrådet och chefen för socialdepartementet en *promemoria med vissa förslag rörande förvaltningen av kommunala, allmännyttiga och kooperativa bostadsföretag*. Utredningsmannens förslag innebar bl. a., att de statliga låne-

beviljande organen som villkor för tertiärlån till högre belåningsgräns än som tillämpas för enskilda företag skall kunna uppställa kravet att det företag, till vilket lån beviljas, ansluter sig till ett av bostadsstyrelsen auktoriserat tillsynsorgan. Detta villkor borde enligt utredningsmannen obligatoriskt tillämpas på kommunala, allmännyttiga och kooperativa företag, sedan tillsynsorganen under en övergångstid av ett à två år beretts tillfälle att utbygga sin organisation. För auktorisation ansågs i första hand revisionsorgan inom Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, Hyresgästernas Sparkasse- och Byggnadsföreningars Riksförbund och Svenska Riksbyggen komma i fråga. Enligt förslaget skulle på tillsynsorganet ankomma vissa närmare angivna uppgifter i fråga om granskning, övervakning och rådgivning. — Utredningens förslag redovisades i Kungl. Maj:ts proposition nr 119 år 1958 angående anslag för budgetåret 1958/59 till främjande av bostadsförsörjningen m. m. I anslutning härtill yttrade departementschefen bl. a.: »Önskvärdheten av en effektiv tillsyn över allmännyttiga och kooperativa bostadsföretag har allmänt vitsordats vid remissbehandlingen, under det att detaljutformningen av tillsynsverksamheten har blivit föremål för kritiska omdömen från skilda synpunkter. I huvudsak har mot de föreslagna åtgärderna anförts, att dessa är onödigt långtgående och att revisionsuppgiften och den teknisk-ekonomiska rådgivningen ej lämpligen låter sig förena inom ramen för en och samma organisation. Vid övervägande av utredningsförslaget har jag själv, vad revisionsfrågan angår, kommit till den uppfattningen, att en centraliserad tillsynsverksamhet knappast är erforderlig för att åstadkomma den önskvärda effektiviseringen av de allmännyttiga bostadsföretagens revision. Det torde vara tillfyllest att i detta syfte vidtaga åtgärder för en skärpning av den lokala revisionen. Sådan effekt synes enklast kunna ernås därigenom att man ställer särskilda kompetenskrav på de revisorer, vilka skall granska ifrågasvarande bostadsföretags förvaltning.» — Departementschefen föreslog den kompletteringen av då gällande regler för tertiärlån och tillägglån, att som villkor för lån till kommun eller allmännyttiga företag skulle införas vissa kompetenskrav beträffande revisorerna men förklarade sig icke vara beredd att föreslå särskilda regler för revision av kooperativa företag. Dock förutsatte departementschefen, att kommunerna vid utseende av revisor för kooperativt företag enligt därom gällande föreskrifter skulle beakta angelägenheten av att uppdraget lämnades till kompetent revisor. — Genom Kungl. Maj:ts kungörelse den 29 augusti 1958 (nr 482) angående ändring i kungörelsen den 24 maj 1957 om tertiärlån m. m. har bl. a. införts en bestämmelse av det innehåll departementschefen sålunda föreslagit.

Slutligen kan här anmärkas, att chefen för socialdepartementet statsrådet Nilsson såsom svar på en *enkel fråga i andra kammaren* av herr Svenning, angående skärpta kontroll- och lagstiftningsåtgärder i fråga om bildandet av samhällsnyttiga privata bostadsrättsföreningar, den 1 mars 1960 uttalat bl. a.

Under senare tid har från olika håll framförts klagomål beträffande av enskilda personer bildade bostadsrättsföreningar. Det har gjorts gällande att bostadssökande, som tecknat sig för bostadsrätt i dylik förening, i vissa fall har gjort ekonomiska förluster eller löper risken att göra sådana förluster. Hyresgästernas riksförbund har i en förra året gjord framställning hemställt, att Kungl. Maj:t ville i samråd med bostadsstyrelsen medverka till att de s. k. byggmästareföreningarna icke medgives statliga lån efter andra och gynnsammare grunder än som gäller för privata byggmästare. Riksförbundets framställning har remitterats till bostadsstyrelsen. Enligt vad jag erfarit torde styrelsen inom kort komma att avge utlåtande över framställningen och därvid redovisa de åtgärder beträffande kontroll av bostadsrättsföreningar, som styrelsen finner motiverade. Att bostadssökande, som önskar lösa sin bostadsfråga genom förvärfv av en bostadsrättslägenhet, i görligaste mån skyddas mot ekonomiska förluster i samband med bostadsförvärfvet finner jag självklart. Ökad kontroll över bostadsrättsföreningar synes därför önskvärd. Jag har för avsikt att sedan bostadsstyrelsen avgivit sitt utlåtande ta upp denna fråga till övervägande.

Yttrandena

Remissinstanserna är i stort sett eniga om att i vissa fall gällande föreskrifter till bostadsrättshavares skydd icke fungerat tillfredsställande. *Bostadsstyrelsen* förklarar sig sålunda dela motionärernas uppfattning, att ett effektivare skydd för blivande bostadsrättshavare är påkallat, men anser icke att såvitt nu kan bedömas någon ändring av tertiärlånekungörelsen är erforderlig. *Statens hyresråd* uttalar att, trots de i 2—4 §§ bostadskontrollagen stadgade reglerna och hyresrådets därtill utfärdade tillämpningsföreskrifter, enligt vad hyresrådet erfarit menliga förhållanden i vissa fall kan uppstå för medlemmar i bostadsrättsföreningar. Hyresrådet anser emellertid, att, sedan den 20 februari innevarande år vissa nya anvisningar till hyresnämnderna angående prövning av ärenden enligt bostadsrättskontrollagen utfärdats, någon ytterligare skärpning av kontrollen såvitt nu kan bedömas icke är erforderlig. *HSB:s riksförbund* anser, att därest gällande författningsbestämmelser effektivt upprätthålles, utnyttjandet av bostadsrättsförening som företagsform för byggmästareintressen icke kan missbrukas. Om erforderlig effektivitet i kontrollen icke går att nå — kommunens resurser för dess medverkan kan exempelvis visa sig otillräckliga — finner förbundet ändrade föreskrifter främst i tertiärlåneförfattningarna böra övervägas. *Svenska Riksbyggen* förordar, att de problem som beröres i motionen blir föremål för utredning. *SBEF* slutligen anser, att »den redan befintliga kontrollapparaten» i den mån den fungerar som avsett är måste utgöra betryggande garanti för det skydd åt bostadsrättshavarna, som motionärerna efterlyser. De brister i kontrollen som trots detta visat sig synes enligt *SBEF* ha uppstått i samband med upplagande av insatsförskotten. *SBEF* säger sig för sin del överväga, att beträffande sina medlemmar åstadkomma en garanti gentemot

den enskilde bostadsrättsspekulanten för de insatser han erlägger i förskott till förening som organiserats av SBEF-medlem, och förordar, att motsvarande garantier utfärdas även av övriga företagare och organisationer. Med hänvisning till den utredning på området som pågår inom socialdepartementet finner SBEF motionen icke böra föranleda någon åtgärd.

Yttrandena innehåller i övrigt i huvudsak följande.

Bostadsstyrelsen anknuter till vissa i motionen framförda påståenden.

Motionärerna har framhållit, att förhållandena i stor utsträckning visat, att den kommunala representanten som skall tillvarata de blivande bostadsrättshavarnas intressen i viktiga frågor endast får en formell ställning. Bostadsstyrelsen är medveten om att den kommunala kontrollen ofta nog icke fungerar tillfredsställande. Styrelsen anser att frågan om anslutning av bostadsrättsföreningar till något centralt tillsynsorgan ånyo bör övervägas. I utlåtande den 31 januari 1957 anslöt sig bostadsstyrelsen i huvudsak till det förslag i ämnet som den 10 november 1956 framlades av utredningen om allmännyttiga och kooperativa bostadsföretags förvaltning m. m. Tillgång till ett sådant tillsynsorgan bör även ge den kommunala representanten i en bostadsrättsförenings styrelse bättre stöd i hans funktion att bevaka de blivande bostadsrättshavarnas intressen.

I motionen framhålles vidare att »sedan huset uppförts, har medlemmarna fått godtaga de totala kostnaderna som bostadsstyrelsen godkänt men som väsentligt kan överstiga vad som från början beräknats». I denna fråga vill bostadsstyrelsen framhålla, att de lånebeviljande organen numera icke framräknar några produktionskostnader för kooperativa företag utan enskilt vinstsyfte. Ett efter vissa normer fastställt belåningsvärde ligger till grund för långivningen. Preliminärt lånebeslut bör icke lämnas med mindre uppgift erhålles om den totala produktionskostnad som enligt ingångna avtal kan komma att belasta föreningen. Härigenom minskas risken av att entreprenören påför föreningen oförutsedda eller obestämda kostnader, innan avlämning genomföres. Styrelsen godkänner numera icke att entreprenadsumman i avtalet om entreprenad bestämmes till det värde som lånemyndigheten må komma att godkänna såsom belåningsvärde. (Däremot möter icke hinder, att den produktionskostnad som låntagaren anger såsom entreprenadsumma i förväg har uträknats efter samma regler, som gäller för framräkning av belåningsvärde.) När differens föreligger mellan belåningsvärdet och den kostnad som kommer att belasta en bostadsrättsförening, är det en bedömningsfråga för lånemyndigheten, om preliminärt lånebeslut skall lämnas eller om låneframställningen skall avslås.

I fråga om lokaler i bostadsrättsföreningens hus har bostadsstyrelsen i anvisningar till länsbostadsnämnderna framhållit, att det är en förutsättning för tillämpning av i särskild ordning framställda baspriser för olika typer av lokaler att en stadigvarande hyra kan påräknas som täcker det för lokaltypen gällande baspriset jämte eventuell kostnad över belåningsvärdet. Skulle hyran icke uppgå till erforderlig nivå, hänföres lokalen till den lägre klass, som svarar mot hyresinkomsten för lokalen. Skulle viss del av kostnaden för den fasta inredningen i lokalen bestridas av den blivande hyresgästen, skall enligt anvisningarna en mot kostnadsbortfallet svarande nedsättning av baspriset göras. De lånebeviljande organen är återhållsamma i sin

långivning till bostadsrättsföreningar med stor andel lokaler. Bostadsstyrelsen avser att i cirkulär till förmedlingsorganen fästa uppmärksamheten på dessa frågor.

Bostadsstyrelsen framhåller slutligen, att den av Hyresgästernas Riksförbund till chefen för socialdepartementet avlåtna framställningen, varöver bostadsstyrelsen har att yttra sig, syftar till att begränsa möjligheterna för s. k. byggmästarstartade bostadsrättsföreningar att få statslån och sålunda går längre än vad motionärerna påyrkat. Om den pågående utredningen kan föranleda förslag till ändring i tertiärlånekungörelsen kan bostadsstyrelsen icke nu bedöma.

Statens hyresråd hänvisar till yttrandet bilagda cirkulär nr 31 och nr 36 med anvisningar till hyresnämnderna rörande bl. a. prövningen av ekonomisk plan och tillstånd till upptagande av förskott å avgifter. För cirkulär nr 36 har delvis redogjorts i utskottets utlåtande nr 28/1950. De den 20 februari 1960 utfärdade kompletterande anvisningarna, cirkulär nr 111, vilka jämväl bilagts yttrandet, lyder.

I cirkulär nr 36 har hyresrådet meddelat föreskrifter och anvisningar angående bland annat hyresnämndernas prövning av ansökan om tillstånd att upptaga förskott å avgifter till bostadsrättsförening. Under rubriken »Tillstånd med eller utan villkor» ha angivits vissa fall, då hyresnämnden borde kunna meddela sökanden tillstånd att uppbära förskott utan att några villkor uppställdes. Ett sådant fall föreligger enligt cirkuläret beträffande bostadsrättsförening, vars företag kan förutsättas bli finansierat med tertiär- och tilläggslån av bostadsstyrelsen med därav följande prövning och eventuell revision av anskaffningskostnaden. — De lånebeviljande organens beräkning av belåningsvärdet sker emellertid numera oftast efter en schablonmässig metod utan någon särskild granskning av anskaffningskostnaden. Enbart den omständigheten att företaget kan förutsättas bli finansierat med statliga lån är således ej längre något skäl att underlåta att uppställa villkor för tillstånd att uppbära förskott. — Beträffande de villkor som böra uppställas har hyresrådet i cirkulär nr 36 uttalat, att därmed åsyftas villkor, som äro ägnade att hålla föreningen och dess medlemmar skadeslösa, därest den som uppfört huset betingar sig en alltför hög ersättning härför. I första hand bör därför enligt cirkuläret krävas 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. Förbindelsen bör i regel vara försedd med borgen eller annan säkerhet. Vidare bör enligt cirkuläret krävas förbindelse av föreningen att till förskottsgivare återbetala uppburna förskott i den mån de överstiga de slutligen fastställda avgifterna. I cirkuläret är ej föreskrivet att föreningens förbindelse bör vara försedd med säkerhet. — På angivna sätt beskaffade villkor äro ej tillfyllest för att hålla förskottsgivarna skadeslösa för den händelse föreningen icke skulle vara i stånd att fullgöra föreningen åliggande skyldighet att återbetala uppburna förskott. Sådan skyldighet kan tänkas uppkomma icke blott därför att förskotten äro högre än de slutligen fastställda avgifterna utan även av annan anledning, såsom att företaget icke fullföljes på de villkor eller

inom den tid som förutsatts då förskotten lämnades. Utöver de villkor, som hyresnämnden jämlikt cirkulär nr 36 bör uppställa, bör hyresnämnden därför i regel även avkräva föreningen betryggande säkerhet — företrädesvis i form av bankgaranti — för att uppburna förskott kunna återbetalas, därest förskottsgivarna på grund av föreningens förbindelse eller eljest bliva berättigade att helt eller delvis återfå lämnade förskott. Säkerheten, som skall täcka samtliga förskott å grundavgifter, bör inlämnas till och förvaras hos hyresnämnden. — Hyresrådet vill understryka vikten av att hyresnämnderna i övrigt följa de i cirkulär nr 36 meddelade föreskrifterna och anvisningarna för prövning av tillståndsärenden ävensom att granskning av ekonomisk plan sker med största noggrannhet. — Hyresrådet erinrar även om den anmälningsskyldighet, som föreligger enligt cirkulär nr 36. Skriftlig anmälan skall således omedelbart göras till hyresrådet i följande fall.

1. då tillstånd meddelas för bostadsrättsförening att upptaga förskott å avgift till föreningen,

2. då beslut meddelas på ansökan om godkännande av ekonomisk plan för förening, som erhållit tillstånd att upptaga förskott,

3. då tillstånd meddelas för förening eller bolag att utan hinder av stadgandet i 11 § bostadsrättskontrollagen upplåta andelsrätt, varmed följer rätt att besitta eller hyra lägenhet, samt

4. då jämlikt 3 § fjärde stycket hyresregleringslagen tillstånd lämnas till avtal om försträckning, borgensförbindelse eller liknande som villkor för uthyrning.

Anmälan skall innehålla samtliga de uppgifter, som för respektive fall angivits i cirkulär nr 36.

HSB:s riksförbund framhåller den skillnad mellan de bostadskooperativa organisationerna och de på byggmästarinitiativ tillkomna bostadsrättsföreningarna, som förbundet påtalat i sitt i utskottets utlåtande nr 28 år 1950 redovisade yttrande, och anser, att denna skillnad under 1950-talet ytterligare markerats genom den omfattning som sistnämnda föreningsbildande erhållit. Förbundet fortsätter.

Något kooperativt intresse torde icke föreligga bakom mängden av byggmästareinitiativ till bostadsrättsföreningar. Tvärtom är byggmästareintresset i väl snart sagt samtliga dessa fall helt dominerande i föreningsbildningen och vid uppförandet av sålunda bildade bostadsrättsföreningars fastigheter. De bostadskooperativa organisationernas prövning för medlemmarnas räkning av produktionskostnaderna och förvaltningskostnaderna för de av dem organiserade bostadsrättsföreningarna utan enskilt vinstsyfte förekommer icke och kan i praktiken över huvud taget inte förekomma då byggmästareintresset är bestämmande i en bostadsrättsförening. Samtidigt med utvecklingen mot en alltmera markerad skillnad i sak mellan de bostadskooperativa organisationerna med fast organiserade medlemmar och med av medlemmarna valda styrelser, som stå fria i förhållande till byggmästarna och de intressen som utnyttja bostadsrättsföreningsbyggandet som företagsform, synes emellertid i många fall ha skett en uttunning av den prövning, som de hyresreglerande och lånebeviljande myndigheterna ha att utöva över bildan-

det av och långivningen till bostadsrättsföreningar. Redan med hänsyn till nu gällande lagstiftning om ekonomiska föreningar — och bostadsrättsförening är ekonomisk förening — måste ifrågasättas, huruvida bostadsrättsförening kan nyttjas som en företagsform och ett instrument för byggmästareverksamhet och huruvida icke rätteligen för registrering av bostadsrättsförening måste krävas, att densamma redan vid registreringen har ett kooperativt syfte och ändamål. Då så emellertid i dag icke sker synes det desto angelägnare, att en effektiv kontroll utövas över att sådan bostadsrättsförening, som är avsedd som företagsform, icke vid myndigheternas nyss angivna prövning jämföras med kooperativt organiserad bostadsrättsförening. — Såväl i bostadsrättskontrollagen som i de författningar, som reglera den statliga tertiärlånegivningen till bostadsbyggandet, har också detta problem beaktats och en gränsdragning i fråga om lånevillkor m. m. gjorts mellan kooperativt organiserade bostadsföretag och andra. — Den kontroll och insyn från det allmännas sida, som föreskrives för kooperativt organiserat företag, ger i princip icke utrymme för byggmästare att med utnyttjande av de för sådant företag gällande lånevillkoren använda bostadsrättsföreningar som företagsform. Här må anföras, vad chefen för socialdepartementet uttalade i proposition nr 279 till 1946 års riksdag angående vissa åtgärder till främjande av bostadsförsörjningen: »Då det — vilket för övrigt framhållits av flera remissinstanser — får anses vara angeläget att icke undertrycka den på kooperativ grund vilande lägenhetsproduktionen, har jag funnit mig böra föreslå, att, åtminstone under en övergångstid, tertiärlån inom högst 95 % av fastighetsvärdet få utgå till kooperativt organiserade företag, som arbeta utan enskilt vinstsyfte och under betryggande kontroll. Jag förutsätter vidare, att lån under dylika villkor icke beviljas med mindre det från början är klart, att företaget fyller ett legitimt behov och att den kooperativa företagsformen icke blir av blott formell karaktär.»

Svenska Riksbyggen motsätter sig icke att ändringar vidtages i gällande författning för att skapa nödigt skydd åt bostadsrättshavare men anser att frågan bäst löses genom »vidgad upplysning om uppgifterna för en sund bostadskooperation». Kommunerna bör enligt förbundet skärpa sin kontroll över de bostadsrättsföreningar som erhåller belåning till 95 procent. Vidare anføres.

En stor del av de bostadsrättsföreningar, som tillkommit under de senaste åren har bildats av de kooperativa riksorganisationerna HSB och Svenska Riksbyggen. Då dessa organisationer inte bara medverkar vid uppförandet av bostäderna, utan även bistår vid förvaltningen, bör medlemmarnas intressen vara betryggande skyddade. Det är nämligen dessa organisationers uppgift att tillse att medlemmarnas intressen tillvaratas. Annorlunda ställer det sig med de bostadsrättsföreningar, som tillkommit på initiativ av byggfirmor, vars huvudsakliga intresse är att avsätta de bostäder, som produceras. Ur många synpunkter — såväl ur samhällets som bostadsrättsinnehavarnas — vore det riktigt att förutsättningarna för att bilda bostadsrättsföreningar skulle medföra ansvar, när det gäller den framtida förvaltningen. Genom att de, som medverkat till föreningarnas tillkomst och byggt bostäderna, icke är representerade i den framtida styrelsen och därmed icke åtager sig något an-

svar för förvaltningen, kan bostadsrättsinnehavarna komma i det läget att kostnader, som egentligen är att hänföra till byggandet, uppstår sedan fastigheten är överlämnad till föreningen och initiativtagarna inte längre känner något ansvar.

SBEF slutligen yttrar:

Lånevillkoren för kooperativt organiserad bostadsrättsförening gäller i princip såväl när en förening organiseras av någon av de bägge rikskooperativa organisationerna — HSB och Riksbyggen — eller av enskild bostadsproducent eller annan sammanslutning. Trots detta förekommer i praktiken en viss olikformighet i tillämpningen av de föreskrivna villkoren exempelvis så till vida, att HSB medgivits rätt att ha den kommunala insynen knuten till det lokala moderorganet och icke direkt i varje enskild bostadsrättsförening. Detta synes oss kunna försvåra kommunens insyn i den enskilda bostadsrättsföreningens ekonomiska verksamhet och därmed möjlighet att direkt främja bostadsrättshavarnas intressen. Dessutom föreligger den olikformigheten, att de av de rikskooperativa organisationerna bildade bostadsrättsföreningarna redan från tillblivelsen — innan byggnadsföretaget påbörjas — godkännes som kooperativt organiserat företag med möjlighet att redan under byggnadstiden erhålla krediter till 95 %, medan övriga föreningar erhåller samma status först sedan slutlig ekonomisk plan godkänts av hyresnämnd och mottagits av länsstyrelsen, avlämningssammanträde hållits och föreningen helt frigjorts från varje form av byggnadsföretagarintresse. — Få områden inom samhällssystemet torde vara underkastade så omfattande kontrollbestämmelser som bostadsbyggandet i allmänhet och bostadsrättsbyggandet i synnerhet. Man kan därför ställa sig frågan vilket »säkrare skydd» — varom motionärerna hemställt — som skall eller som över huvud taget kan i lag eller författning erbjudas bostadsrättshavarna. De av motionärerna anförda exemplen för att framhålla behovet av »säkrare skydd» åt bostadsrättshavarna synes oss icke styrka behovet av ytterligare kontrollföreskrifter utöver de redan befintliga. Det förhållandet att en byggnadsföretagare organiserar en bostadsrättsförening med kommunal styrelseledamot och revisor och att han till denna förening säljer tomtmark och upprättar entreprenadhandlingar för byggandet av fastigheten, innebär i och för sig icke att den blivande bostadsrättshavaren kommer att erbjudas en sämre produkt eller en produkt till högre pris än vid vilken annan form av bostadsrättsförvärv, som marknaden kan erbjuda. Den kommunala bedömningen av skäligheten i såväl markvärde som entreprenadsumma i förening med motsvarande bedömning hos det långivande organet och övriga kostnadsgranskande instanser skall utgöra en garanti härför. Som en parallell härtill kan åberopas, att exempelvis Riksbyggen för sin produktion av bostadsrättslägenheter som regel träffar avtal med den på orten verkande avdelningen av Fackföreningarnas Byggnadsproduktion om uppförande av byggnadsobjektet utan att inhämta anbud från byggnadsentreprenörer. Detta förhållande synes icke ha uppväckt några betänkligheter hos motionärerna. — Det synes oss heller icke motiverat att efterlysa »säkrare skydd» för bostadsrättshavarna mot den bakgrunden, att bostadsrättsföreningar överlåtit till av bostadsstyrelsen godkända produktionsvärden. Det torde

icke föreligga någon anledning antaga, att bostadsstyrelsen i något fall skulle godkänt högre produktionsvärde än som med hänsyn till objektets standard och kvalitet varit motiverat med utgångspunkt från den gällande kostnadsnivån på orten. Det förhållandet att den slutliga kostnaden i många fall blivit högre än projektören i ett preliminärt skede kunnat bedöma, **föranlett av** inflation och andra omständigheter som den enskilde icke kunnat förutse, kan icke läggas vare sig bostadsstyrelsen eller projektören till last. — Slutligen åberopar motionärerna de risker för bostadsrättshavarna som ligger i att åtskilliga föreningar icke enbart innehåller bostäder utan även kommersiella lokaler. Vi vill i denna fråga först framhålla att detta förhållande icke gäller enbart av byggnadsföretagare bildad bostadsrättsförening utan varje form av bostadsrätt och i kanske samma grad all fastighetsförvaltning. Vad gäller själva sakförhållandet är det uppenbart, att projektering av kommersiella lokaler ställer stora krav på omdöme och marknadskänedom. För innehavaren av bostadslägenhet kan kommersiella lokaler inom fastigheten innebära ökad service men framför allt en reducerad boendekostnad, då de kommersiella lokalerna som regel ger högre hyrsintäkter än som svarar mot kostnaderna. Risken ligger givetvis i att lokalen kan förbli outhyrd. Även i detta hänseende har bostadsstyrelsen fungerat som ett **kontrollorgan åt bostadsrättsföreningarna** på så sätt, att styrelsen i den mån det gällt projekt med större andel lokaler — avfordrat bevis för att lokalerna varit uthyrda, innan de statliga lånen utanordnats. Denna **bostadsstyrelsens bevakning av** uthyrningen har uppenbart fungerat tillfredsställande, då vi icke vet att någon bostadsrättsförening åsamkats några avsevärda hyresförluster och än mindre att någon förening nödgats träda i likvidation till följd av outhyrda kommersiella lokaler.

Utskottet

Den fråga som väckts genom motionen är av vikt för många samhällsmedlemmar. Beståndet av fastigheter som ägs och förvaltas av bostadsrättsföreningar är betydande. Omkring en fjärdedel av den lägenhetsproduktion som sker genom bostadsrättsföreningar torde ombesörjas av »byggmästarbildade föreningar».

Utskottet har i sitt tidigare omnämnda utlåtande nr 28/1950 uttalat, att de bestämmelser som då gällde till bostadsrättshavares skydd syntes ändamålsenliga. Dessa bestämmelser kvarstår i stort sett oförändrade. Från skilda håll har också i remissyttrandena hävdats, att gällande föreskrifter, om de effektivt upprätthålles, utgör en betryggande garanti mot sådant missbruk av möjligheten att i bostadsrättsförenings form driva byggnadsverksamhet som motionärerna påtalar.

För det allt övervägande antalet fall kan säkerligen icke heller kritik riktas mot bostadsrättsföreningarnas förvaltning. Sådana fall av missbruk som ändå, enligt vad samtliga remissinstanser omnämnt och utskottet eljest känner till, visat sig förekomma måste emellertid såvitt möjligt förebyggas. Utskottet ser därför med tillfredsställelse att, såsom av den föregående redogörelsen framgår, chefen för socialdepartementet förklarat sig ämna upp-

taga frågan om ökad kontroll över bostadsrättsföreningar till övervägande. Då utredning i det syfte motionärerna avser sålunda synes förestå, torde ytterligare framställning härom icke vara påkallad.

På grund av vad sålunda anförts får utskottet hemställa,
att förevarande motion, II: 269, icke måtte föranleda någon riksdagens åtgärd.

Stockholm den 5 april 1960

På tredje lagutskottets vägnar:

HUGO OSVALD

Vid detta ärendes behandling har närvarit:

från första kammaren: herrar Osvald, Lindahl*, Grym, Göran Karlsson*, Georg Carlsson, Kristiansson, Schött* och Gunnar Pettersson;

från andra kammaren: herrar Johansson i Torp, Munktell, Bengtsson i Halmstad, Nyberg, Nilsson i Östersund, Wachtmeister, Grebäck och fru Lindberg.

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.