

Nr 161

Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till lag om förskott vid upplåtelse av bostadsrätt, m. m.; given Stockholms slott den 31 oktober 1968.

Kungl. Maj:t vill härmed, under åberopande av bilagda statsrådsprotokoll över justitieärenden och lagrådets protokoll, föreslå riksdagen att antaga härvid fogade förslag till lag om förskott vid upplåtelse av bostadsrätt, m. m.

Under Hans Maj:ts

Min allernådigste Konungs och Herres frånvaro:

BERTIL

Herman Kling

Propositionens huvudsakliga innehåll

Lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m. upphör att gälla vid utgången av år 1968. I propositionen föreslås en ny lag om förskott vid upplåtelse av bostadsrätt, m. m. Lagen innebär bl. a. att förskott på avgift för upplåtelse av bostadsrätt inte får uppbäras utan att ekonomisk plan över bostadsrättsföreningens verksamhet upprättats och mottagits av länsstyrelsen samt betryggande säkerhet ställts hos länsstyrelsen för fullgörande av den skyldighet att återbära upp-
buret förskott som kan uppkomma.

Förslag
till
Lag
om förskott vid upplåtelse av bostadsrätt, m. m.

Härigenom förordnas som följer.

1 §.

Innan bostadsrätt blivit upplåten i den ordning som anges i lagen den 25 april 1930 (nr 115) om bostadsrättsföreningar, får förskott på avgift eller annat vederlag för upplåtelse av bostadsrätt ej uppbäras utan tillstånd enligt denna lag.

Har förskott uppburits utan tillstånd, skall förskottet genast återbäras.

2 §.

Tillstånd som avses i 1 § lämnas av länsstyrelsen i det län där föreningens styrelse har sitt säte. Tillstånd skall lämnas, om ekonomisk plan som avses i 11 § lagen om bostadsrättsföreningar mottagits av länsstyrelse och betryggande säkerhet ställts hos länsstyrelsen för fullgörande av skyldighet att återbära förskott.

Närmare föreskrifter om säkerhet meddelas av Konungen eller av myndighet, som Konungen bestämmer.

3 §.

Förening, som ej är bostadsrättsförening, eller aktiebolag får ej upplåta andelsrätt, varmed följer rätt att för begränsad tid besitta eller hyra lägenhet som är avsedd att helt eller till icke oväsentlig del användas såsom bostad. Träffas i strid mot vad som sagts nu vid upplåtelse av lägenhet förbehåll om förvärv av sådan andelsrätt, är förbehållet ej gällande mot den till vilken lägenheten upplåtits.

4 §.

Den som bryter mot 1 § första stycket eller upplåter andelsrätt i strid mot 3 § dömes till böter.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1969.

1. Har bostadsrättsförening före nämnda dag sökt eller erhållit tillstånd enligt 4 § andra stycket lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m. att uppbära förskott å avgift eller annat vederlag för upplåtelse av bostadsrätt, gäller äldre lag i fråga om förskott till föreningen. Konungen eller, efter Konungens bemyndigande, statens hyresråd får dock meddela särskilda bestämmelser om handläggningen av ärenden som på grund av vad som sagts nu skall handläggas enligt äldre lag.

2. Bestämmelsen i 3 § utgör ej hinder för förening eller aktiebolag, som före lagens ikraftträdande ägt upplåta andelsrätt med vilken följer rätt att för begränsad tid besitta eller hyra lägenhet i föreningen eller bolaget tillhörigt hus, att upplåta andelsrätt avseende lägenhet i huset.

I annat fall än som avses i första stycket äger förening eller bolag, som före lagens ikraftträdande drivit verksamhet i vilken ingår upplåtelse av andelsrätt som avses i 3 §, efter tillstånd av länsstyrelsen fortsätta sin verksamhet. Har föreningen eller bolaget ingivit ansökan härom före ikraftträdandet, får verksamheten fortsättas i avvaktan på beslutet.

*Utdrag av protokollet över justitieärenden, hållet inför Hans
Kungl. Höghet Regenten, Hertigen av Halland, i stats-
rådet på Stockholms slott den 4 oktober 1968.*

Närvarande:

Statsråden ANDERSSON, LANGE, KLING, JOHANSSON, HOLMQVIST, ASPLING,
PALME, SVEN-ERIC NILSSON, LUNDKVIST, GUSTAFSSON, GEIJER, MYRDAL,
ODHNOFF, MOBERG.

Chefen för justitiedepartementet, statsrådet Kling, anmäler efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter fråga om *lagstiftningen angående bostadsrättskontroll* och anför.

Inledning

Med bostadsrättsförening avses ekonomisk förening som har till 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, kallas bostadsrätt. De grundläggande bestämmelserna för bostadsrättsföreningar och deras verksamhet ges i lagen den 25 april 1930 (nr 115) om bostadsrättsföreningar (den s. k. bostadsrättslagen).

Vid sidan om bostadsrättslagen gäller lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m. (den s. k. kontrollagen). Lagen tillkom som komplement till lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m. (den s. k. hyresregleringslagen) och är avsedd att förhindra att hyresregleringen kringgås. Kontrollagen är också direkt knuten till hyresregleringslagen på det sättet att lagen är tillämplig bara i orter där hyresregleringslagen gäller. I anslutning till den avveckling av hyresregleringen, som skett sedan år 1956, har kontrollagen således upphört att gälla i ett betydande antal orter i landet. Lagen gällde ursprungligen t. o. m. den 30 september 1943 men giltighetstiden har successivt förlängts. Genom lag den 15 december 1967 (nr 887) har giltighetstiden för lagen senast förlängts t. o. m. den 31 december 1968.

Med hänsyn till de stora förändringar som efter bostadsrättslagens tillkomst skett på det område som regleras i lagen bemyndigades chefen för

justitiedepartementet den 12 januari 1962 att tillkalla sakkunniga¹ för att göra en översyn av bostadsrättslagstiftningen. Vid utredningen skulle enligt direktiven bl. a. uppmärksamhet ägnas åt frågan hur erforderlig trygghet skall skapas för bostadsrättshavarna och hur dessas förhållande inbördes och till föreningen lämpligen bör regleras. Vidare borde utredningen överväga, i vilken utsträckning kontroll från det allmännas sida är erforderlig beträffande särskilt bostadsrättsföreningarnas tillkomst och hur kontrollen över huvud lämpligen bör anordnas. I direktiven betonades också att rättsreglerna bör förebygga uppkomsten av ekonomiskt osunda bostadsrättsföreningar och möjliggöra en rationell bostadskooperativ verksamhet. De sakkunniga, som antog benämningen bostadsrättskommittén, avgav den 20 oktober 1967 promemoria med förslag till åtgärder som kan vara erforderliga om kontrollagen upphör att gälla (Stencil Ju 1967: 13). Förslaget är avsett att träda i kraft i samband med en slutlig avveckling av hyresregleringslagen.

I promemorian behandlas tre huvudfrågor, nämligen kontrollen av upplåtelse av bostadsrätt och den till detta spørsmål anknutna frågan om uppbärande av förskott på avgift för bostadsrätt, kontrollen av överlåtelse av bostadsrätt och frågan om förbud mot upplåtelse av annan andelsrätt än bostadsrätt. Kommittén föreslår nya regler för kontroll av rätten att uppbära förskott på avgift samt förbud mot upplåtelse av annan andelsrätt än bostadsrätt. Någon i lag reglerad kontroll av upplåtelse av bostadsrätt i övrigt eller av överlåtelse av bostadsrätt finner kommittén inte behövlig vid sidan om bestämmelserna i bostadsrättslagen. Förslaget är utformat som ändringar i bostadsrättslagen. Det torde få fogas vid statsrådsprotokollet i detta ärende som *bilaga 1*.

Kommitténs förslag är, såvitt rör regleringen av rätten att uppbära förskott på avgift för bostadsrätt, inte enhälligt. Ledamöterna Leo och Svenning har i avgiven reservation förklarat sig inte kunna biträda kommitténs uttalande i denna fråga och har framlagt eget förslag. Förslaget torde få fogas vid statsrådsprotokollet i detta ärende som *bilaga 2*.

Yttrande över promemorian har efter remiss avgetts av Svea hovrätt, hovrätten för Nedre Norrland, kommerskollegium, bostadsstyrelsen, statens hyresråd, statens personalbostadsdelegation, överståthållarämbetet (ÖÄ), länsstyrelserna i Stockholms, Uppsala, Kalmar, Malmöhus, Göteborgs och Bohus, Värmlands och Norrbottens län, Svenska stadsförbundet, Svenska kommunförbundet, Sveriges fastighetsägareförbund, Sveriges allmännyttiga

¹ Hovrättspresidenten Maths Heuman, tillika ordförande, numera verkställande direktören i Svenska riksborgen Gösta Blomqvist, numera statsrådet Lennart Geijer, verkställande direktören i Svenska byggnadsentreprenörföreningen Sten Källenius, direktören i HSB:s riksförbund Gunnar Leo och numera lagmannen Folke Nyquist. Sedan Heuman entledigats från uppdraget tillkallades den 29 juni 1964 regeringsrådet Hans-Fredrik Ringdén som sakkunnig och tillika ordförande. Geijer entledigades från sitt uppdrag den 19 december 1966 och samma dag förordnades riksdagsledamoten Eric Svenning till ny sakkunnig.

bostadsföretag (SABO), Hyresgästernas riksförbund, Hyresgästernas spar-kasse- och byggnadsföreningars riksförbund (HSB), Svenska riksbyggen, Byggnadsfirman Anders Diös AB, Svenska byggnadsentreprenörföreningen, Svenska byggnadsindustriförbundet, Näringslivets byggnadsdelegation, AB Bostadsgaranti, Sveriges kommunalekonomiska förening, Stockholms bo-stadsföreningars centralförening ek.för., Stockholms Kooperativa bostads-förening ek.för., Samarbetsdelegationen för främjande av bostadsanskaff-ning åt statsanställda i Stockholm, Svenska arbetsgivareföreningen, Lands-organisationen i Sverige (LO), Statstjänstemännens riksförbund (SR), Sve-rides akademikers centralorganisation (SACO), Sveriges advokatsamfund, Svenska bankföreningen, Konungariket Sveriges stadshypotekskassa, Svens-ka bostadskreditkassan, Svenska försäkringsbolags riksförbund och Svenska byggnadsingenjörers riksförbund. Yttrande har även inkommit från HSB:s Bostadsrättsförening Östberga.

Av kommerskollegium har överlämnats yttranden av ett antal handels-kammare. Vidare har yttranden överlämnats, av ÖÄ från stadskollegiet i Stockholm, av länsstyrelsen i Stockholms län från drätselkammarna i Norr-tälje, Solna och Södertälje, av länsstyrelsen i Uppsala län från drätselkam-maren i Uppsala, av länsstyrelsen i Kalmar län från drätselkammaren i Kal-mar, av länsstyrelsen i Malmöhus län från drätselkammaren i Malmö, av länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län från stadsfullmäktige i Göteborg, av länsstyrelsen i Värmlands län från drätselkammaren i Karlstad samt av länsstyrelsen i Norrbottens län från drätselkamrarna i Luleå och Kiruna. SACO har överlämnat yttrande från Sveriges Juristförbund. Vid åtskilliga av nu angivna yttranden har fogats yttranden från olika nämnder och tjänstemän.

Kommitténs förslag och remissyttrandena

Kontroll av upplåtelse av bostadsrätt. Uppbärande av förskott på avgift för bostadsrätt

Gällande rätt m. m. Bestämmelser om upplåtelse av bostadsrätt finns i en särskild avdelning i bostadsrättslagen (17—22 §§). Upplåtelse får bara ske åt föreningsmedlem och inte äga rum i annan ordning än genom teckning på en av styrelsen utfärdad teckningslista. Vid teckningslistan skall vara fogad styrkt avskrift av en för föreningens verksamhet senast upprättad ekonomisk plan med bevis om planens mottagande av länsstyrelsen. Sker upplåtelse i annan ordning, är den ogiltig.

Bestämmelserna om ekonomisk plan tjänar det dubbla syftet att hindra uppkomsten av ekonomiskt osunda bostadsrättsföreningar och att förebygga att bostadsrätthavare avkrävs opåräknade avgifter. Planen skall hän-föra sig till föreningens samtliga hus och innehålla upplysningar i alla de

avseenden, som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet (12 §). I planen skall också lämnas uppgift om de ekonomiska förpliktelser som kan åläggas bostadsrättshavaren. För varje lägenhet skall anges det belopp, till vilket lägenhetens värde uppskattas i förhållande till värdet på alla lägenheterna (lägenhetens andelsvärde). Till grund för planen behöver inte föreligga uppgifter om de slutliga kostnaderna för t. ex. uppförande av det hus, i vilket föreningens medlemmar skall erhålla lägenhet. Planen kan grundas på enbart en kalkyl över föreningens verksamhet. Ny plan skall emellertid upprättas och inges till länsstyrelsen om vissa i 13 § angivna förändringar inträtt i avseende på förhållanden som planen bort innehålla uppgift om. Någon ytterligare bostadsrätt får inte upplåtas innan detta skett. Upplåts bostadsrätt utan att ny plan mottagits av länsstyrelsen, kan bostadsrättshavaren, om han var i god tro vid upplåtelsen, frånträda avtalet efter uppsägning. Han äger också rätt till skadestånd.

Styrelseledamot som uppsåtligen upplåtit bostadsrätt i strid med bostadsrättslagens bestämmelser eller som mot bättre vetande i teckningslista eller handlingar till denna meddelat oriktiga uppgifter eller underlåtit att ta in uppgift som uppenbarligen bort vara med kan dömas till dagsböter (63 §).

Den ekonomiska planen skall undertecknas av samtliga styrelseledamöter. På planen skall enligt 14 § två trovärdiga män teckna intyg att planen enligt deras omdöme vilar på tillförlitliga grunder. I intyget skall anges de huvudsakliga omständigheter på vilka de grundar sitt omdöme. Intygsgivarna skall ha insikt och erfarenhet i fråga om fastighetsförvaltning och byggnadsverksamhet. En av dem skall av Kungl. Maj:t eller länsstyrelse ha förklarats behörig att utfärda sådant intyg (14 § bostadsrättslagen och kungörelsen den 12 januari 1946 (nr 14) med vissa bestämmelser angående intygsgivare).

Det närmare innehållet i den ekonomiska planen och intyget har Kungl. Maj:t med stöd av 15 § bostadsrättslagen reglerat i kungörelsen den 27 juni 1930 (nr 265) med vissa föreskrifter i anledning av lagen om bostadsrättsföreningar. Enligt kungörelsen skall planen och intyget avfattas i huvudsaklig överensstämmelse med formulär som är fogade vid kungörelsen.

Den ekonomiska planen skall enligt 16 § bostadsrättslagen inges i två exemplar till länsstyrelsen i det län där föreningens styrelse har sitt säte. Det åligger länsstyrelsen att tillse att planen är upprättad i behörig ordning och har föreskrivet innehåll samt är försedd med vederbörligt intyg. I annat fall får planen inte mottas. Länsstyrelsens granskning av den ekonomiska planen är bara av formell natur.

Enligt bestämmelserna i kontrollagen skall förening som har hus på hyresreglerad ort låta ekonomisk plan godkännas av hyresnämnden innan den får mottas av länsstyrelsen (2 §). Vid hyresnämndens prövning skall olika regler följas beroende på om föreningens hus tidigare varit avsett för ut-

hyrning eller om så inte har varit fallet. De närmare bestämmelserna finns i 3 §. Syftet med hyresnämndens prövning är framför allt att hindra att avgifterna i planen är för höga med hänsyn till den priskontroll som genom hyresregleringslagen upprätthålls beträffande hyreslägenhet. Någon prövning i och för sig av de ekonomiska planernas hållbarhet tar de hyresreglerande myndigheternas kontroll inte direkt sikte på. Skulle det emellertid visa sig att avgifterna är så lågt beräknade att om föreningen skall kunna fortsätta sin verksamhet avgifterna måste höjas till belopp som inte kan anses skäliga, torde hyresnämnden vara berättigad att vägra godkänna planen.

För att hindra att hyresnämndens kontroll kringgås föreskrivs i 3 § sista stycket att bostadsrättsföreningens stadgar inte får innehålla bestämmelse som till men för bostadsrättshavaren avviker från plan som godkänts av nämnden. Är detta förhållandet, får registrering inte äga rum och är bestämmelsen utan verkan. I 4 § första stycket förbjuds också att ersättning tas ut vid sidan av vad som bestämts i stadgarna. Det är således inte tillåtet att för upplåtelse av bostadsrätt motta, träffa avtal om eller begära ersättning utöver vad som följer av föreningens stadgar eller eljest som villkor för sådan upplåtelse ta eller begära utfästelse som inte följer av stadgarna.

De hyresreglerande myndigheternas prövning av de ekonomiska planerna enligt bestämmelserna i kontrollagen har fullständigt ändrat planernas karaktär. Hyresnämndens prövning av kostnaderna har ansetts inte definitivt kunnat ske förrän föreningens hus färdigställts samt kostnaderna och finansieringsvillkoren blivit kända. I stället för att utgöra en kalkyl över föreningens verksamhet har planen därför huvudsakligen blivit en redogörelse för verksamheten under tiden fram till dess byggnadsföretaget genomförts och finansieringsförhållandena klarlagts. Tidpunkten för upplåtande av bostadsrätt har genom ändringen av planens karaktär kommit att avsevärt förskjutas på hyresreglerade orter.

För att underlätta byggnadsföretags finansiering har det sedan länge varit brukligt att bostadsrättsföreningen uppbär förskott på avgift eller annat vederlag till föreningen, innan bostadsrätt upplåtits. Bostadsrättslagen innehåller inget direkt stöd för ett sådant förfarande. Vissa bestämmelser om förskott ges emellertid i kontrollagen. Som förutsättning för att ta upp förskott krävs enligt kontrollagen hyresnämndens tillstånd (4 § andra stycket). Enligt samma paragraf tredje stycket äger hyresnämnden i samband därmed uppställa behövliga villkor. Nämnden kan också föreskriva att sökanden till nämnden eller utsedd kontrollant skall lämna de uppgifter som fordras för granskning av företagens ekonomiska grunder. Tillstånd att uppbära förskott kan återkallas, om den som erhållit tillståndet bryter mot meddelade föreskrifter eller om andra synnerliga skäl föreligger. Förseelse mot bestämmelserna i 4 § andra och tredje styckena straffas med böter eller fängelse ett år och otillåten ersättning eller förskott skall återbetalas.

Med stöd av bestämmelserna i 4 § kontrollagen kan hyresnämnden som villkor för rätt att uppbära förskott föreskriva att sökanden avlämnar förbindelse om återbetalning av för högt förskott och kräva den säkerhet för förbindelsens fullgörande, som kan vara behövlig. Beträffande den närmare tillämpningen av bestämmelserna om förskott har hyresrådet meddelat föreskrifter genom skilda cirkulär (nr 31 den 28 december 1945, nr 36 den 14 februari 1946, nr 111 den 26 februari 1960 och nr 129 den 3 september 1962). Sådana bostadsrättsföreningar som är anslutna till HSB eller Svenska riksbyggen behöver enligt dessa föreskrifter inte ställa säkerhet för återbetalning av förskott. Övriga bostadsrättsföreningar skall ställa sådan säkerhet. Som säkerhet kan godtas garantiförbindelse av AB Bostadsgaranti liksom bankgaranti eller annan likvärdig säkerhet. Samtliga föreningar måste inge en kalkyl över anskaffningskostnaderna för föreningens hus samt över företagets finansiering. Kalkylen bör vara så utförlig att lägenheternas antal och beskaffenhet samt avgifterna på varje lägenhet framgår av kalkylen.

Några regler om innebörden av avtal om förhandsteckning av bostadsrätt i samband med förskotts upptagande lämnas inte i kontrollagen. I motiven till lagen uttalade emellertid departementschefen (prop. 1945: 371 s. 32) att ett sådant avtal i regel får anses innebära en utfästelse från föreningens sida att låta den som gjort teckningen få företräde till viss lägenhet vid definitivt tecknande av bostadsrätt. Från förhandstecknarens sida torde föreligga en bindande utfästelse att teckna bostadsrätt för lägenheten på rimliga villkor så snart sådan teckning lagligen kan ske. Kontraktsbrott från någondera sidan torde kunna medföra skadeståndsskyldighet. Dröjer det avsevärt längre tid än parterna förutsatt innan definitiv teckning kan äga rum, torde den som inbetalat förskott kunna frånträda överenskommelsen. Den rätt som förhandstecknare har till lägenhet som denne tillträtt men ännu inte fått upplåten till sig med bostadsrätt torde få betraktas som en hyresrätt.

Kommittén. Ofta är det önskvärt att avtal kan träffas mellan bostadsrättsförening och den som önskar förvärva bostadsrättslägenhet i föreningens hus redan på ett tidigt stadium av föreningens verksamhet. För föreningen är det värdefullt att tidigt binda de bostadssökande till sig. På det sättet kan föreningen försäkra sig om att lägenheterna kan avsättas när de blir färdiga. Om den bostadssökande i samband med förhandsavtalet betalar in en del av det kapital som fordras för husets finansiering, minskas föreningens behov av främmande kapital och räntekostnaderna kan hållas nere. För den bostadssökande är det också av betydelse att på ett tidigt stadium kunna tillförsäkra sig rätt till viss bestämd lägenhet.

Om granskningen av de ekonomiska planerna enligt kontrollagen upphör, kan dessa åter grundas på kalkyler och få den karaktär som de avses ha enligt bostadsrättslagen. Upplåtelse av bostadsrätt skulle då också kunna

ske på ett tidigare stadium än vad som nu är fallet på hyresreglerade orter.

Det finns även andra skäl för att en bostadsrättsförening bör ha möjlighet att träffa förhandsavtal och ta upp förskott på avgifter, innan bostadsrätt upplåts. Bostadsrättsföreningar bildas i allmänhet inte av dem som själva skall bo i föreningens hus utan av sammanslutningar eller enskilda som är verksamma för att tillhandahålla bostäder och andra lägenheter. Av praktiska skäl torde det i flertalet fall vara olämpligt att låta den som skall få lägenhet i en bostadsrättsförenings hus bli bostadsrättshavare och därmed också medlem i föreningen redan vid dess bildande eller under den första tiden som föreningen verkar. Planerandet och byggandet av hus är numera så komplicerat att personer utan särskild erfarenhet av byggnadsverksamhet i allmänhet inte kan göra någon större positiv insats. Att personer med sådan erfarenhet i stället fungerar som byggherrar främjar ett rationellt och effektivt byggande och ger möjligheter att bättre utnyttja tidigare erfarenheter. Fördelen med sakkunnig ledning kan antas bli än större, allteftersom utvecklingen går mot ytterligare koncentration av byggandet till större tätorter och mot byggande i allt större enheter och med alltmer komplicerad utrustning. Också hänsynen till det gemensamma intresset för föreningarna och de bostadssökande att lägenheterna skall tas i bruk så snart det är möjligt, talar för åsikten att det även framdeles bör finnas möjlighet att ta upp förskott på avgifter för bostadsrätt i samband med ingående av förhandsavtal om bostadsrätt utan att den som ingår avtalet med föreningen kan påfordra att bli medlem i föreningen förrän på ett senare stadium. Kommittén föreslår därför en sådan ordning. Förskott bör dock ej få uppbäras innan sådan ekonomisk plan som avses i bostadsrättslagen upprättats av föreningen och mottagits av länsstyrelsen.

I detta sammanhang diskuterar kommittén frågan om de regler om ekonomisk plans innehåll och granskning som bostadsrättslagen innehåller kan anses tillräckliga, eller om därutöver någon allmän kontroll av föreningarnas verksamhet genom myndighets försorg kan anses behövlig på en i huvudsak balanserad bostadsmarknad, där det inte finns anledning att utöva någon priskontroll. Flera skäl för en sådan allmän kontroll framförs. Det övervägande antalet föreningar arbetar under de för föreningarnas hela fortsatta verksamhet i hög grad avgörande, inledande skedena utan att de slutliga intressenterna, dvs. de blivande bostadsrättshavarna, har något i vart fall direkt inflytande på eller insyn i föreningarna. De organisationer eller enskilda byggnadsföretagare som står bakom föreningarna har också delvis olika utgångspunkter för sin verksamhet och med varierande konsumentinflytande. Vidare bygger föreningarna i betydande utsträckning mycket stora huskomplex. Utvecklingen går också mot allt större enheter. För en enskild person är det därför mycket svårt att rätt kunna bedöma ett företag. I och för sig torde konkurrensen med bostadsföretag som arbetar med andra upplåtelseformer än bostadsrätt och mellan olika företagstyper inom

bostadsområdet medverka till att villkoren för bostadsrättshavarna blir fördelaktiga. Förhållandena kan emellertid ibland vara sådana att någon fri konkurrens inte råder. Det har också visat sig att de anmärkningar som framförts beträffande bostadsrättsföreningar har gällt den bristfälliga kontrollen över kostnaderna för uppförande av föreningens hus och att tillfälle till eftergranskning av byggnadskostnaderna inte lämnats eller att redovisning av kostnaderna inte förelagts de blivande bostadsrättshavarna.

Dessa förhållanden liksom den sociala betydelse bostadsrättslagstiftningen har och de stora kapitalbelopp som bostadsrättshavarna ofta får satsa för att förvärva bostadsrätten utgör enligt kommitténs mening starka skäl för en offentlig kontroll av föreningarna och deras verksamhet. Omfattningen av en sådan kontroll måste dock anpassas med hänsyn såväl till det skydd som på annat sätt kan erhållas för de enskilda bostadsrättshavarna som till nödvändigheten av att föreningarna och de företag och sammanlutningar som står bakom bildandet av föreningarna ges största möjliga frihet att välja ändamålsenliga arbetsformer för den kooperativa bostadsformen.

Den kontroll som bör finnas utan att skyddet för bostadskonsumenter efterträts kan enligt kommitténs åsikt begränsas till de fall då förskott tas upp och bör ta sikte på att förskotten inte går förlorade. Detta resultat kan uppnås genom att garantier lämnas för att byggnadsföretaget kommer till utförande och att förskottsgivarna kan förvärva bostadsrätt till de lägenheter som de träffat avtal om. Förskottsgivarna bör också erhålla vissa garantier beträffande anskaffningskostnaderna och finansieringsvillkoren.

Eftersom förskottsgivarna inte själva såsom föreningsmedlemmar kan utöva inflytande på skötseln av föreningens angelägenheter bör de dessutom erhålla garantier för att deras intressen i övrigt blir tillvaratagna. De bör således kunna bl. a. ställa anspråk på ändamålsenlig organisation av föreningen och sakkunnig projektering och byggnadskontroll av föreningens hus samt att räkenskaper förs på sådant sätt att de medger fullständig insyn i föreningens ekonomi. Föreningen bör också när den avlämnas till bostadsrättshavarna vara i sådant skick och ha sådan ekonomisk ställning att grunden för en betryggande fortsatt förvaltning är lagd.

För att uppnå dessa garantier föreslår kommittén att bostadsrättsföreningen skall vara anknuten till ett företag som genom bl. a. tillgång till byggnadsteknisk och fastighetsekonomisk sakkunskap har resurser att utöva behövlig kontroll över föreningens verksamhet under tiden fram till dess bostadsrättshavarna själva övertar föreningens verksamhet. Vidare måste företaget ha ekonomiska resurser för att garantera förskotten och gottgöra föreningen, om anskaffningskostnaderna och finansieringsvillkoren trots företagets kontroll skulle komma att avvika från vad som kan anses godtagbart. En bostadsrättsförening som tar upp förskott bör således ha erhållit uttrycklig utfästelse av ett företag med sådana resurser att före-

taget gentemot föreningen åtagit sig visst ansvar för anskaffningskostnaderna och finansieringsvillkoren för föreningens hus.

Med hänsyn till de svårigheter som föreligger vid bedömning av i synnerhet ett mera omfattande byggande bör emellertid garantier enligt utfästelsen inte gå längre än att utrymme finns för kostnadsvariationer inom inte alltför snäva marginaler. Bara de fall där kostnaderna och villkoren överstiger vad som högst kan anses skäligt, dvs. när kostnaderna och villkoren är oskäligen, bör därför omfattas av utfästelsen. Om utfästelsen i visst fall skall tas i anspråk, beror på hur helhetsbedömningen av kostnaderna och villkoren för huset utfaller. Att någon enstaka kostnadspost är oskäligen behöver således inte medföra att det ekonomiska ansvaret inträder för det företag som gjort utfästelsen. Bedöms anskaffningskostnaderna och finansieringsvillkoren vara oskäligen, har företaget att svara för att föreningen och därmed bostadsrättshavarna inte behöver bekosta vad som är att anse som oskäligt.

Det ekonomiska ansvar företagen skall bära gentemot föreningarna och bostadsrättshavarna samt vikten av den tillsyn och kontroll över föreningarna under deras tillblivelse och inledande skeden som åtagandet förutsätter leder enligt kommittén till att endast utfästelser från företag som godkänts i särskild ordning kan medföra rätt för förening att ta upp förskott. Som företag i här avsedd bemärkelse bör kunna godtas såväl företag till vilket bostadsrättsförening rent föreningsmässigt hör som företag till vilket föreningen anknyts genom särskilt avtal. Anknytningen mellan föreningen och företaget måste vara sådan att företagets verksamhet verkligen blir ett skydd för bostadskonsumenter. Det måste därför tillses att bindningen sker på sådant sätt att ena parten inte när som helst kan göra sig fri.

I enlighet med det anförda innebär kommitténs förslag att bostadsrättsförening får uppbära förskott på avgifter endast om föreningen av något företag som kan godtas erhållit utfästelse att företaget gentemot föreningen svarar för att anskaffningskostnaderna och finansieringsvillkoren för föreningens hus inte är oskäligen.

Det väsentliga för den kontroll som behövs när förskott skall uppbäras är prövningen av det företag som står bakom föreningen. När företagets resurser prövats bör det kunna överlätas åt förening som är anknuten till företaget att uppbära förskott utan särskild ansökan. Eftersom det kan beräknas bli fråga om bara ett ringa antal företag med en omfattande verksamhet, skulle det vara onödig omgång att varje förening skulle behöva söka tillstånd.

Vid valet av tillståndsmyndighet avvisar kommittén tanken att hyresnämnderna skulle omhänderha denna uppgift. Nämnderna kan inte i och för sig anses lämpade att pröva vilka företag som kan godtas som garanter, främst med hänsyn till att de saknar en central instans som kan sörja för likformigheten i avgörandena. Deras sammansättning är inte heller sådan

att de kommer att inrymma särskild sakkunskap på bostadsrättsområdet. Kommittén föreslår i stället att det skall ankomma på Kungl. Maj:t att pröva vilka företag som skall få lämna utfästelser till bostadsrättsföreningar med den verkan att förskott får tas upp på avgifter för bostadsrätt.

I samband med föreningens överlämnande till bostadsrättshavarna bör den avgående styrelsen lämna en redogörelse för verksamheten och föreningens ekonomiska förhållanden. På grundval av en sådan redovisning kan bostadsrättshavarna bedöma, om anskaffningskostnaderna och finansieringsvillkoren är oskäligen och om det finns anledning att framställa anspråk mot det företag som står bakom föreningen i enlighet med företagets garantiutfästelse. Sedan redovisning lämnats bör föreningen utan dröjsmål ta ställning till frågan om villkoren kan godtas eller om anledning finns att framställa anspråk på grund av garantiutfästelsen. För denna bedömning får en frist av sex månader från det redovisningen lämnats anses tillräcklig. Vid bestämmande av denna tid har hänsyn även tagits till företagets intresse av att fristen inte blir alltför lång. Tiden bör emellertid kunna förlängas genom överenskommelse mellan parterna, t. ex. för att möjliggöra förlikningsförhandlingar. Tvist mellan föreningen och företaget, om skäligheten av anskaffningskostnaderna och finansieringsvillkoren bör kunna underställas något samhälleligt organ. Kommittén föreslår att tvisten skall behandlas av allmän domstol.

Med hänsyn till att förening som tar upp förskott under de inledande skedena verkar utan att de blivande bostadsrättshavarna har något direkt inflytande på förvaltningen bör avtal om att framtida tvist mellan företag och bostadsrättsförening på grund av garantiutfästelse skall avgöras av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen inte få förekomma.

När det i övrigt gäller innehållet i det avtal om förhandsteckning som träffas i samband med att förskott uppbärs har kommittén ansett vissa skäl tala för en närmare reglering i lag. Kommittén har dock inte funnit det påkallat att ta ställning till dessa frågor förrän i samband med att kommitténs uppdrag slutförs.

Kommitténs förslag tar närmast sikte på förhållandena på en i huvudsak balanserad bostadsmarknad. Samma regler bör emellertid gälla även på orter med påtaglig bostadsbrist. Särskilda föreskrifter för att förekomma sådan stegring av avgifterna för bostadsrättslägenheter, som inte är godtagbara från samhällssynpunkt, är således enligt kommittén inte påkallade i dessa orter.

De regler om förskott som kommittén anser behövliga som ersättning för bostadsrättskontrollagen föreslås få formen av två nya paragrafer i bostadsrättslagen i anslutning till bestämmelserna om upplåtelse av bostadsrätt i 17—22 §§.

I en ny paragraf, betecknad 22 a §, föreslås bestämmelser om när förskott

får uppbäras. Bostadsrättslagens regler om upplåtelse av bostadsrätt anses innebära att det inte är tillåtet att uppbära förskott eller annat vederlag för upplåtelse av bostadsrätt innan sådan upplåtelse skett i den ordning som anges i lagen. I samband med att möjlighet öppnas att under vissa förutsättningar uppbära förskott synes förbudet böra införas i lagtexten. Detta sker i 22 a § första stycket lagförslaget.

I paragrafens andra stycke anges under vilka förutsättningar förskott får uppbäras i enlighet med de överväganden som kommittén redovisat. I ett tredje stycke tas upp en bestämmelse om skyldighet att återbära vad som uppburits i strid med bestämmelse i första eller andra stycket.

I 22 b § föreslås bestämmelser om talan med anledning av tvist mellan företaget och föreningen samt om förbud mot vissa skiljeavtal.

Överträdelse av bestämmelse i 22 a § första eller andra stycket bör straffas med böter. Bestämmelse härom föreslås i 63 §.

Reservanterna. Reservanterna delar kommitténs åsikt att bestämmelse om rätt att ta upp förskott på grundavgift för bostadsrätt bör införas i bostadsrättslagen. Reservanterna är emellertid av annan mening i fråga om kontrollreglernas omfattning och utformning.

I och för sig menar reservanterna att man helt kan avstå från särskilda garantier vid upptagande av förskott och överlåta åt bostadskooperationen och andra att i konkurrens på en balanserad marknad finna de verksamhetsformer som medlemmar och bostadssökande vill godta. Det är uppenbart att på en sådan marknad förskott kan tas upp bara i fråga om goda bostadsprojekt med vederhäftiga produktionsförutsättningar. Inte heller på bristorter behövs några särskilda garantier. Bostadsmarknaden idag är anorlunda än vad som var fallet när bostadsrättskontrollen infördes. Den allt övervägande delen av bostadsproduktionen sker på bristorter i omfattande nyexploateringsområden och även vid en otillfredsställande bostadsefterfrågan synes det inte komma ifråga att möjligheten att uppbära förskott skulle kunna utnyttjas i kostnadsuppdrivande syfte. Problemet i bristorterna är inte att hindra oberättigade ersättningar för tillträde till nyproduktionen utan att hindra oskäligen kostnadshöjningar i befintlig bostadsmassa och detta rör över huvud taget inte frågan om förskott på grundavgift.

Vid bedömningen av frågan om upptagandet av förskott på grundavgift måste emellertid även uppmärksammas de villkor som i annan ordning än i bostadsrättslagen kan vara föreskrivna för bostadsproduktionen. Sådana villkor kan vara generella, t. ex. utfärdade av statlig myndighet, eller speciella, dvs. utfärdade av lokal myndighet, t. ex. kommun i dess tomträttskontrakt. Främst kommer härvid villkor i samband med den statliga bostadslånegivningen i beaktande. De närmare villkoren för meddelande av bostadslån lämnas i bostadslånekungörelsen den 1 september 1967 (nr 552). Bl. a.

föreskrivs i 17 § att bostadslån endast utgår om garanti finns för att förskottsavgifter som betalas för bostadsrätt inte går förlorade.

Eftersom en väsentlig del av den framtida produktionen av bostadsrättslägenheter säkerligen kommer att ske med utnyttjande av statliga bostadslån, synes ett garantisystem i fråga om upptagande av förskott på grundavgift erforderligt för denna del av bostadsrättsproduktionen. Enahanda system bör då tillämpas för all bostadsrättsproduktion.

En skälig säkerhet för att förskott inte uppbärs ifråga om projekt, som saknar vederhäftiga produktionsförutsättningar, uppnås genom anknytning till låneförfarandet. Meddelas för ett bostadsrättsprojekt preliminärt beslut om bostadslån enligt bostadslånekungörelsen, föreligger en sådan objektiv prövning av projektet att förskott på grundavgifter för dess finansiering skäligen bör få tas upp. Gäller det ett inte statsbelånat projekt men föreligger från sådana auktoriserade intygsgivare, som får lämna intyg om ekonomisk plan för bostadsrättsförening, intyg uppställt i anslutning till bostadslånekungörelsens föreskrifter bör tillstånd till upptagande av förskott lämnas.

Dessa regler ger inte säkerhet mot att förskott av någon anledning ändå kan gå förlorade. Härför erfordras särskild garanti. Sådan föreslås lämnas i samma ordning som vid krav i övrigt på ekonomisk garanti, nämligen genom prestation av särskild säkerhet. Säkerheten skall kunna tas i anspråk för att täcka krav som framställts på grundval av 17 § bostadslånekungörelsen eller som annars framställs på jämförlig grund. Innebörden av en sådan regel får anses vara, att erlagda förskott skall ha tillförts finansieringen av bostadsrätterna inom ramen för en godtagbar total slutlig produktionskostnad. Denna kostnad får med andra ord inte vara oskälig. Krav på ianspråktagande av säkerheten föreslås kunna framställas såväl av den som betalat förskott som av bostadsrättsföreningen.

Flera olika alternativ kan tänkas när det gäller ordningen för ställande av säkerhet. Det kan ske generellt för en riksomfattande verksamhet eller lokalt för all lokal verksamhet. Säkerheten kan också ställas för det enskilda produktionsobjektet för vilket förskott uppbärs. Bedömningen av säkerhet kan ske hos central eller lokal myndighet. Säkerheten kan bestå av borgen eller pant. Reservanterna föreslår att närmare föreskrifter härom meddelas av Kungl. Maj:t.

Fråga uppkommer också om förskott skall få tas upp utan föregående prövning eller först efter ett prövningsförfarande. Det förra alternativet skulle innebära att behövlig kontroll skulle ske bara genom efterhandssanktioner ifall förutsättningar för upptagande av förskott inte förelegat. Med hänsyn till vad som upptagits i bostadslånekungörelsen synes det emellertid reservanterna nödvändigt att ett prövningsförfarande anordnas så att de lånebeviljande myndigheterna kan på ett formellt enkelt sätt konstatera, att förutsättningar för bostadslån föreligger. Bara härigenom torde det vara

möjligt att få förfarandet i bostadslåneärenden att löpa på ett praktiskt smidigt sätt. Prövningsförfarandet bör omfatta alla fall då upptagande av förskott kan förekomma.

Prövningen om förutsättningar för upptagande av förskott föreligger bör omhänderhas av hyresnämnderna. Denna organisation handlägger redan mål och ärenden i hyresfrågor. Hyresnämnden bör dock vid behandling av fråga om upptagande av förskott kompletteras med ledamot med bostadskooperativ erfarenhet. Prövningsförfarandet blir i huvudsak av formell natur. Hyresnämnden har att konstatera, om preliminärt lånebeslut respektive intyg från intygsgivare föreligger och om garanti med vederbörlig säkerhet är ställd i enlighet med de föreskrifter som utfärdats. För att underlätta handläggningen bör handlingar upprättas på fastställda formulär. Prövningen kan på detta sätt ske utan tidsutdräkt. Föreligger angivna förutsättningar, skall tillstånd till upptagande av förskott meddelas.

Liksom föreslagits i prop. nr 1967: 141 angående ny hyreslagstiftning bör allmän domstol fungera som överinstans över hyresnämnden. Härigenom vinnns fördelen av prejudikatmöjligheter.

Frågan om när garanti kan åberopas och ställd säkerhet kan tas i anspråk bör i händelse av tvist lösas av allmän domstol. Talan bör anhängiggöras inom tid som kommittén föreslagit.

Remissyttrandena. Remissinstanserna utgår i allmänhet från att kontrollagen skall upphöra att gälla och kommitténs förslag skall träda i kraft först i samband med den slutliga avvecklingen av hyresregleringslagen. *Näringslivets byggnadsdelegation*, till vilkens yttrande ansluter sig *vissa handelskammare*, *Sveriges fastighetsägareförbund*, *Svenska arbetsgivareföreningen*, *Svenska bankföreningen* och *Svenska försäkringsbolags riksförbund*, samt *Byggnadsfirman Anders Diös AB* och *AB Bostadsgaranti* uttalar emellertid att den föreslagna reformen inom bostadsrättssektorn bör genomföras genast och utan anknytning till hyresregleringslagen. *AB Bostadsgaranti* tillägger att den omständigheten att kontrollagen redan upphört att gälla på ett flertal orter där bostadsrättslägenheter produceras understryker vikten av att en reform vidtas.

Full enighet råder bland remissinstanserna att avtal om bostadsrätt mellan den som vill förvärva bostadsrättslägenhet och föreningen bör träffas på ett tidigt stadium av föreningens verksamhet. Som senare kommer att redovisas i samband med förutsättningarna för uppbärande av förskott är majoriteten remissinstanser ense med kommittén att det skulle vara en betydande vinning om tidigare avtal kunde åstadkommas genom att den ekonomiska planen åter kan upprättas i form av en kalkyl enligt bostadsrättslagens bestämmelser. Remissinstanserna är också i stort sett eniga om att någon ytterligare upplåtelsekontroll från myndighets sida utöver redan gällande regler i bostadsrättslagen inte är erforderlig i de fall bostadsrättsupplåtelse sker

utan att förskott uppbärs. Främst gäller detta i en i huvudsak balanserad bostadsmarknad. Direkta uttalanden härom görs av *Svea hovrätt*, *vissa handelskammare*, *statens hyresråd*, *HSB*, *Byggnadsfirman Anders Diös AB*, *Svenska byggnadsentreprenörföreningen*, *Svenska byggnadsindustriförbundet* och *SACO*. *Hovrätten för Nedre Norrland* anser däremot att man inte kan undvara en allmän kostnadskontroll. Hovrätten framhåller att en bostadssökande — även på en balanserad marknad — inte alltid i realiteten har någon möjlighet att välja mellan hyreslägenhet och bostadsrättslägenhet. För den enskilde konsumenten är det f. ö. inte sällan ganska likgiltigt vilken form av nyttjanderättsupplåtelse som väljs. Av väsentlig betydelse är däremot bostadskostnadens storlek. Även från samhällelig synpunkt är det angeläget att boendekostnaderna inte är oskäligt höga. Det är därför enligt hovrätten önskvärt att samma skydd mot otillbörligt höga kostnader skapas för hyreslägenheter och bostadsrättslägenheter. Enligt hovrätten talar även förhållandena på bostadsmarknaden för en kontroll. Om hyrorna i bostadsmarknaden också i fortsättningen blir föremål för en kontroll som hindrar en av tillgång och efterfrågan föranledd prisbildning samtidigt som bostadsrättslägenheterna lämnas fria, föreligger risk att bostadsproducenterna finner det mera fördelaktigt att bygga bostadsrättshus som i detta läge skulle ge de bästa vinstmöjligheterna. Visserligen har kommittén föreslagit regler som skulle hindra uppkomsten av oskäliga anskaffningskostnader och därmed också alltför höga upplåtelseavgifter. Mot detta invänder hovrätten att man inte kan bortse från att det också i fortsättningen kan komma att finnas företag, som inte behöver ta upp några förskott. Vidare torde konsekvensen kräva att det regelsystem som man funnit erforderligt för hyrorna i bostadsmarknaden, kompletteras med regler, som såvitt möjligt hindrar att detta system kringgås genom nyttjanderättsupplåtelse i bostadsrätts form. Detta synes hovrätten förutsätta ett kontrollförfarande motsvarande hyresnämndens nuvarande prövning av de ekonomiska planerna.

Huvudintresset bland remissinstanserna har varit frågan om reglerna för bostadsrättsförenings uppbärande av förskott i samband med förhandsavtal om bostadsrättslägenhet. Nästan alla remissinstanser är överens med kommittén att bostadsrättslagen bör innehålla regler om att förskott får tas ut samt under vilka förutsättningar detta får ske. Några remissinstanser berör i detta sammanhang frågan om bostadsrättslagen enligt gällande rätt förbjuder uppbärande av förskott. Från främst *HSB:s* sida hävdas att bostadsrättslagen inte innehåller något sådant förbud. Det förhandsavtal som träffas mellan parterna, vid vilket förskott erläggs, innebär enligt förbundet bara ett avtal om en framtida upplåtelse av bostadsrätt. Någon bostadsrätt har således inte uppkommit i och med att förskott betalats. Det står enligt förbundet inte heller i överensstämmelse varken med parternas uttryckliga vilja eller bostadsrättslagen att hävda att sådan rätt kommit till stånd. *Svea hovrätt* menar att full klarhet inte råder i denna fråga. Uttalandena vid bo-

stadsrättslagens tillkomst och ändringar av 4 § kontrollagen är enligt hovrätten knappast entydiga. Även *Hyresgästernas riksförbund* påtalar att oklarhet föreligger på denna punkt. *AB Bostadsgaranti* anser däremot att lagen bara medger upplåtelse av bostadsrätt på ett tidigare stadium i förhållande till byggnadsprocessen än vad kontrollagen medger men inte att »andra avgifter» får tas ut. Uttagande av förskott på inte hyresreglerade orter fungerar därför enligt förbundet utan klara bestämmelser, vilket måste vara otillfredsställande.

Bara några remissinstanser anser att det inte finns anledning att i bostadsrättslagen införa särskilda garantier vid upptagande av förskott på grundavgift. Enligt *HSB* saknas skäl att på en balanserad marknad i civil-lagstiftning kringgärda en omfattande del av bostadsproduktionen med regler som endast är meningsfulla när det i bristsituationer gäller att stävja möjligheten till knapphetsbetingade missbruk.

Liknande synpunkter uttalas även av *SACO*. Också *Stockholms handelskammare*, till vilkens yttrande *Smålands och Blekinge* samt *Gotlands handelskammare* anslutit sig, anser att det i princip föreligger lika litet anledning till kontroll av företagsfinansiering på detta område som på andra. Den omständigheten att hyresreglering och därmed sammanhängande kontrollbestämmelser skapat en konstlad efterfrågan på bostadsområdet motiverar inte enligt handelskammaren att man, vid en avveckling av hyresregleringen, bibehåller vissa delar av kontrollapparaten med motivering att dessa är till för att skydda den som efterfrågar bostäder. Handelskammaren anser dock att kontrollen kan vara berättigad i ett läge då marknaden genom hyresregleringen blivit snedvriden och då efterfrågan blivit starkt uppdämd men knappast på en balanserad bostadssektor.

Vid utformningen av den nya lagen bör man enligt *Näringslivets byggnadsdelegation* utgå från rådande förhållanden på bostadsmarknaden. Delegationen framhåller således att utvecklingen bl. a. på det byggnadstekniska området har medfört att initiativet till bostadsrättsföreningar numera som regel tas antingen av de bostadskooperativa riksorganisationerna eller av enskilda företag. I det senare fallet underlättas initiativet i många fall genom ett åtagande från *AB Bostadsgaranti*. Vid bildandet av bostadsrättsföreningar på enskilt initiativ tar entreprenören oftast ansvaret gentemot föreningen och konsumenten/medlemmen genom en totalentreprenad. Beträffande föreningar anslutna till de bostadskooperativa riksorganisationerna sker upphandlingen genom olika former av entreprenadavtal. I de fall då föreningen genom sin organisation projekterar husen har denna dels ett ansvar gentemot entreprenören för projekteringshandlingarnas riktighet, dels gentemot konsumenten/bostadsrättshavaren för slutprodukten. Den trygghet som bostadsrättshavarna kan kräva bör enligt delegationen i första hand tillförsäkras dem genom ett avtal, i vilket föreningen åtar sig att på vissa villkor tillhandahålla bostaden. Liknande synpunkter framförs även av bl. a.

AB Bostadsgaranti, som tillägger att den nya lagen inte får begränsa möjligheterna till konsumentens fria val av bostad. Lagens bestämmelser måste sålunda ge utrymme för enskilda byggföretagare att på likvärdiga villkor konkurrera med marknadens övriga parter. Det är därför enligt bolaget naturligt att de kontrollbestämmelser som nu ingår i kontrollagen och som kan bedömas böra överföras till den nya lagstiftningen i huvudsak får karaktären av en precisering av det ansvar som åvilar de organisationer och garantiföretag, vilka medverkar vid tillkomsten av det övervägande antalet bostadsrättsföreningar. Härigenom tillgodoses syftet att erbjuda trygghet för blivande eller konstituerade bostadsrättshavare. Det ansvar som det här är fråga om måste enligt bolagets mening konkretiseras i form av en utfästelse om att anskaffningskostnader och finansieringsvillkor för föreningens hus inte blir oskäligen. I fråga om målsättningen att den nya lagen bör anpassas till nuvarande förhållanden bör enligt bolaget den praxis som utbildats för tillkomsten av det helt övervägande antalet bostadsrättsföreningar bibehållas. Initiativ och produktion skall således handläggas av part, som under inledande skeden handlar utan direkt inflytande från den enskilde konsumenten. Möjligheten måste emellertid, anser bolaget, alltså finnas för bostadssökande att direkt bilda föreningar och själva ta ansvaret för projektering, produktion och förvaltning etc.

Kommitténs förslag att förskott inte skall få tas upp förrän ekonomisk plan för föreningens verksamhet upprättats och mottagits av länsstyrelsen, godtas eller lämnas utan erinran av det övervägande antalet remissinstanser. Av de som är positiva till förslaget uttalar *Svenska riksbyggen* att det föreslagna villkoret tillgodoser bostadsrättshavarnas trygghet och torde inte vålla nämnvärt avbräck för företaget. *AB Bostadsgaranti* framhåller att de erfarenheter som vunnits — speciellt under senare år — av totala upphandlingsformer visar att kostnadsändringarna under byggnadsskedet vid detta förfarande dels blir begränsade, dels med tillbörlig noggrannhet kan bedömas redan i ett preliminärt skede. Härav bör enligt bolaget den slutsatsen dras, att ekonomisk plan med tillfredsställande noggrannhet kan upprättas tidigare än vad f. n. följer av kontrollagens bestämmelser, nämligen att planen inte upprättas förrän alla kostnader för byggnadsföretaget slutredovisats och den definitiva finansieringen kan överblickas. Innebörden härav skulle vara en återgång till i stort sett de förhållanden som rådde vid bostadsrättslagens tillkomst, då bostadsrätt förutsattes kunna upplåtas på underlag av en plan baserad på en beräkning. Bolaget anser dock, att upphandling av bostadsobjektet alltid skall ha verkställts, innan plan upprättas och registreras. Fasta upphandlingsformer bör sålunda enligt bolaget indirekt kunna medföra, att den bostadssökande i ett tidigt skede kan träffa avtal med mera bindande verkan än vad nu är fallet under förutsättning att till avtalet knutits garantier för att slutresultaten inte oskäligt avviker från vad förhandsvis avtalats. Också *Näringslivets byggnadsdelega-*

tion och *Byggnadsfirma Anders Diös AB* godtar kravet på ekonomisk plan. Delegationen förklarar i detta sammanhang att bostadsrättshavarnas trygghet kräver att upphandling av bostadsobjektet alltid skall ha gjorts, innan en ekonomisk plan upprättas. Även bolaget anser det önskvärt att bostadsobjektet upphandlats i sådan omfattning att anskaffningskostnaderna kan preciseras. Av samma skäl bör enligt bolaget eftersträvas en verifierad finansieringsplan. Önskemålet om att få kostnader och finansiering om möjligt slutligt redovisade redan i ekonomiska planen får dock enligt bolaget inte fördröja möjligheten att uppbära förskott.

Kritik mot det föreslagna kravet om ekonomisk plan framförs av *hovrätten för Nedre Norrland*, *Hyresgästernas riksförbund* och *HSB*. Det sistnämnda förbundet avstyrker — oavsett hur villkoren för uppbärande av förskott i övrigt utformas — kommitténs förslag att ekonomisk plan skall vara mottagen av länsstyrelsen innan förskott får tas upp. Det torde visserligen vara riktigt att bostadsrättslagen i och för sig inte ställer större krav på utformningen av ekonomisk plan än att en kalkyl över bl. a. beräknad anskaffningskostnad och möjliga finansieringsvillkor kan godtas. Den ekonomiska planen skall emellertid utgöra den väsentliga avtalshandlingen beträffande bostadsrättshavarnas rättigheter och skyldigheter, sedan bostadsrättsupplåtelse skett. Det torde därför ligga i såväl bostadsrättsföreningens som de blivande bostadsrättshavarnas intresse att den ekonomiska planen grundas på exakta uppgifter om åtminstone så väsentliga förhållanden som anskaffningskostnad, finansieringsvillkor och lägenhetsstorlekar. Det kan på grund härav vara lämpligt att vänta med att upprätta ekonomisk plan till dess sådana uppgifter är tillgängliga. Rätt att uppbära förskott på grundavgift bör därför inte göras beroende av länsstyrelsens mottagande av ekonomisk plan.

Även hovrätten och Hyresgästernas riksförbund anmärker mot att ekonomisk plan, som upprättats bara som en kalkyl, inte kan utgöra den upplysningskälla som skall utgöra grundvalen för bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter.

När det gäller omfattningen av de nya bestämmelserna i bostadsrättslagen om villkoren i övrigt för upptagande av förskott råder oenighet bland remissinstanserna. De remissinstanser som utan närmare motivering tillstyrker eller lämnar utan erinran kommitténs förslag att förskott bara får tas upp om ett av Kungl. Maj:t auktoriserat företag åtagit sig att svara för att anskaffningskostnader och finansieringsvillkor för föreningens hus inte är oskäligen är *handelskammaren i Göteborg*, *Skånes handelskammare*, *handelskammaren för Värmlands län*, *Dalsland och Bohuslän*, *Norrbottens och Västerbottens läns handelskammare*, *Statens personalbostadsdelegation*, *länsstyrelserna i Uppsala*, *Kalmar*, *Malmöhus*, *Göteborgs och Bohus* och *Värmlands län*, *Drätselkamrarna i Norrtälje*, *Södertälje*, *Kalmar*, *Karlstad* och *Luleå*, *Svenska stadsförbundet*, *Svenska kommunförbundet*, *Stockholms*

bostadsföreningars centralförening ek. för., Stockholms Kooperativa bostadsförening ek. för., Samarbetsdelegationen för främjande av bostadsanskaffning åt statsanställda i Stockholm, LO och SR.

Kommitténs förslag tillstyrks i princip även av *bostadsstyrelsen, länsstyrelsen i Norrbottens län, stadskollegierna i Stockholm och Göteborg, drättselkammaren i Uppsala, Sveriges fastighetsägareförbund, Svenska riksbyggen, Byggnadsfirman Anders Diös AB, Svenska byggnadsentreprenörföreningen, Svenska byggnadsindustrieförbundet, Näringslivets byggnadsdelegation, AB Bostadsgaranti, Svenska arbetsgivareföreningen, Svenska bankföreningen och Svenska försäkringsbolags riksförbund. Länsstyrelsen i Norrbottens län tillstyrker förslaget under förutsättning att det kompletteras med bestämmelse att för auktorisation av företaget dessutom skall krävas att särskild säkerhet ställs, som kan tas i anspråk för krav som kan resas på grund av företagets utfästelse. Länsstyrelsen utgår också från att auktorisationen lämnas under sådana förutsättningar att den på lämpligt sätt görs till föremål för omprövning. Sveriges advokatsamfund förordar förslaget om krav på kontroll av produktionskostnadernas och finansieringsvillkorens skälighet men tillägger att villkoret måste kompletteras med skyldighet för föreningen att anskaffa betryggande borgen för återbetalning av erlagda förskott. Också *stadskollegiet i Stockholm och drättselkammaren i Uppsala* anser att garantierna från företaget måste lämnas särskilt i varje enskilt fall.*

De tillstyrkande remissinstanserna poängterar genomgående förslagets betydelse för förskottsgivarnas trygghet. *Näringslivets byggnadsdelegation* framhåller att förslaget möjliggör finansieringen av bostadsrättsföreningen och skapar fasta former för de ömsesidiga åtagandena från initiativtagaren och den bostadssökande. Flera framhåller också det förenklade förfarandet för uttagande av förskott förslaget innebär, särskilt med hänsyn till att bara ett fåtal företag kan antas söka auktorisation hos Kungl. Maj:t. *Svenska byggnadsentreprenörföreningen* ser en stor fördel i att den erforderliga kontrollen och garantin förläggs till särskilda företag eller organ med speciella resurser.

Kritik mot kommittémajoritetens förslag framförs från främst *Svea hovrätt, hovrätten för Nedre Norrland, Kommerskollegium, Stockholms, Östergötlands och Södermanlands, Smålands och Blekinge samt Gotlands handelskammare, handelskammaren för Örebro och Värmlands län, statens hyresråd, länsstyrelsen i Stockholms län, drättselkamrarna i Solna, Malmö och Kiruna, Hyresgästernas riksförbund, HSB, Sveriges kommunalekonomiska förening, SACO, Konungariket Sveriges stadshypotekskassa, Svenska bostadskreditkassan och Svenska byggnadsingenjörers riksförbund.*

Anmärkning riktas framförallt mot att den föreslagna kontrollen inte tillvaratar den enskilde förskottsgivarens intressen. I stället förordas reservanternas förslag om anknytning till bostadslånekungörelsen och att sär-

skild säkerhet skall ställas när förskott uppbärs. Dessutom förordas att tillståndsgivningen skall ankomma på annan myndighet än Kungl. Maj:t.

Kritik mot reservanternas förslag framförs däremot av *AB Bostadsgaranti*. Bolaget anmärker till en början mot att bostadsrättslagen kommer enligt reservanternas förslag att bygga på föreskrifter i en kungörelse som dessutom inte gäller för hela bostadsrättsområdet och som under årens lopp reviderats vid ett flertal tillfällen. Det finns också anledning anta att kungörelsen även framdeles blir föremål för revision. Bolaget pekar även på att bostadslånekungörelsen inte heller innefattar någon reell produktionskostnadskontroll. Den innehåller bara krav på en mera vag kostnadsbedömning med hänvisning till ett schablonvis beräknat pantvärde. Enligt bolaget är den kostnadsbedömning som måste utgöra underlag för ett avgörande huruvida anskaffningskostnader är oskäliga eller ej av annan karaktär än den som krävs för beviljande av lån. Bolaget är också tveksamt beträffande hyresnämndernas förutsättningar till materiella kostnadsbedömningar, som ibland måste bli av rent entreprenadjuridisk natur. Bolaget vänder sig vidare mot reservanternas förslag att erforderliga garantier bara skall omfatta förskottsvis utlagda avgifter. Härav följer enligt bolagets förmenande att i den mån oskälighet ifråga om anskaffningskostnaderna konstaterats föreligga, säkerhet endast finns för att den bostadssökande återfår förskottsavgiften. Eftersom reservanternas garanti — i motsats till kommitténs förslag — inte förutsatts innehålla säkerhet för att »oskäligheten undanröjs» måste följden bli att den bostadssökande går förlustig den bostad som kanske brukats under längre tid. Bolaget pekar också på att reservanternas förslag saknar föreskrift om inom vilken tid kostnadsredovisning senast bör lämnas, vilket synes bolaget helt nödvändigt när den ställda garantin bara omfattar säkerhet för förskott. Ett garantikrav som enbart är koncentrerat till förfarandet med upptagande av förskott synes bolaget dessutom kunna kringgå i den mån förhandsavtal om upplåtelse av bostadsrätt träffas utan villkor om förskottsinbetalning.

Av de remissinstanser som ställer sig kritiska mot kommitténs förslag ifrågasätter vissa behovet av en allmän kostnadskontroll. *Konungariket Sveriges stadshypotekskassa* och *Svenska bostadskreditkassan* framhåller att det givetvis är väsentligt för förskottsgivarna att garanti finns för skäligheten av anskaffningskostnader och finansieringsvillkor för föreningens hus. Föreningarna sätter emellertid i fråga om inte bostadsrättslagens nuvarande bestämmelser om bostadsrättshavares rättigheter ger förskottsgivarna ett inte obetydligt skydd i dessa avseenden. Förskottsgivare kan även enligt föreningarna få möjlighet att bedöma skäligheten i produktionsförutsättningarna genom att granska handlingar som visar bostadsrättsföreningens ekonomiska kalkyler. Kommitténs förslag synes föreningarna dessutom svårt att tillämpa i praktiken och därigenom mindre lämpligt.

Hovrätten för Nedre Norrland finner det mindre lämpligt att genom de av kommittén föreslagna villkoren för upptagande av förskott åstadkomma en sammankoppling av dels garantier för att förskotten inte går förlorade och dels en indirekt kontroll av och garantier för att anskaffningskostnad och finansieringsvillkor inte blir oskäliga. Hovrätten menar att det på en balanserad marknad inte finns något behov av särskilda ingripanden mot oskäliga anskaffningskostnader. Som senare skall redovisas anser hovrätten dessutom att full säkerhet inte lämnas för förskottens återfående. Enligt hovrättens mening bör i stället en klar åtskillnad göras mellan å ena sidan kontrollen över skäligheten av anskaffningskostnaderna och finansieringsvillkoren samt å andra sidan garantin för att inbetalade förskott inte går förlorade. Det förra spørsmålet hör intimt samman med frågan om behovet av kontroll över de ekonomiska planerna och över upplåtelseerna av bostadsrätt. Detta bör därför lösas i det sammanhanget. Vad åter gäller garantin för att förskotten inte går förlorade synes denna kunna ges i stort sett samma innehåll och utformning som f. n. gäller inom hyresreglerade orter. En sådan lösning förutsätter således enligt hovrätten någon form av myndighetskontroll. I fråga om byggnadsföretag som finansieras med statliga lån — och detta gäller f. n. det stora flertalet — krävs redan i samband med långivningen en garanti för att förskotten inte går förlorade. Några ytterligare föreskrifter anser hovrätten i dessa fall inte erforderliga. Med hänsyn till den betydande bostadsproduktion, som nu utförs och i framtiden kan beräknas komma att utföras torde kontrollverksamheten av byggnadsproduktionen enligt *Sveriges kommunalekonomiska förening* bli mycket omfattande om den skall få ett reellt värde. Föreningen ifrågasätter därför om missförhållandena inom det aktuella produktionsområdet är så påtagliga, att det föreslagna garanti- och kontrollsystemet, inriktat på produktions- sidan, kan anses befogat och om inte den bostadssociala målsättningen skulle kunna nås med enklare medel. Föreningen menar att det borde vara tillräckligt med ett lagfäst garantisystem, där producenten har att ställa i viss ordning föreskriven säkerhet för de förskott som skall tas upp och för en utfästelse av det innehåll, som i stort överensstämmer med kommitténs förslag. Detta system kunde lämpligen kompletteras med krav på kvalificerad revision som förutsättning för rätten att uppbära förskott.

Vissa remissinstanser uttalar sig direkt för ett kontrollförfarande med anknytning till det statliga låneförfarandet. Till dessa hör *Svea hovrätt*, *hovrätten för Nedre Norrland*, *Hyresgästernas riksförbund* och *HSB*. Hyresgästernas riksförbund anför som skäl för sin ståndpunkt att bostadsrätts- hus till övervägande del torde komma att uppföras med anlåtande av statliga lån, varvid villkor om garanti för förskottsavgifterna ställs enligt 17 § bostadslånekungörelsen. I dessa fall kan därför enligt riksförbundets mening som första villkor för att förskott skulle kunna avkrävas uppställas att preliminärt lånebeslut föreligger. Beträffande de inte statligt belånade bostads-

rättsföreningarna föreslår riksförbundet att intyg av auktoriserad intygsgivare skall presteras. Om dessutom kraven på intygsgivarnas kompetens höjs åstadkoms härigenom godtagbar säkerhet för att projektet som sådant är vederhäftigt.

Som nyss nämnts riktas kritik också mot att förskottsgivaren inte får tillräckligt skydd enbart genom att föreningen får garantier mot oskäligen anskaffningskostnader och finansieringsvillkor. Krav på ianspråktagande av säkerheten måste kunna framställas såväl av den som betalat förskottet som av föreningen. *Kommerskollegium* nämner att den enskilde föreningsmedlemmen i annat fall skulle stå oskyddad om föreningen, trots att anskaffningskostnader och finansieringsvillkor ter sig oskäligen, inte skulle begagna sig av sin rätt enligt garantiutfästelsen. *Hovrätten för Nedre Norrland* pekar på den situationen att ett på skäligen villkor kalkylerat företag av någon anledning inte kommer till utförande. I sådant fall synes garanti-förbindelsen inte kunna tas i anspråk som säkerhet för skyldigheten att återbetala uppburna förskott. Också *länsstyrelsen i Stockholms län* anser att kommittén vid utformningen av förslaget inte beaktat att förskottsgivaren under ogynnsamma förhållanden kan bli nödlidande även om såväl anskaffningskostnader som finansieringsvillkor är fullt skäligen.

Statens hyresråd anför att en garantiutfästelse att gentemot vederbörande bostadsrättsförening svara för att anskaffningskostnaderna och finansieringsvillkoren för föreningens hus inte är oskäligen visserligen innebär ett skydd för föreningen i de i utfästelsen angivna hänseendena, om än frågan huruvida viss anskaffningskostnad är oskäligen kan vara svår att avgöra och leda till många tvister. Bestämmelserna är emellertid inte ägnade att skydda förskottsgivarna mot förlust om föreningen inte skulle vara i stånd att i förekommande fall återbetala uppburna förskott. Återbetalningsskyldighet kan tänkas uppkomma av olika anledningar. Huruvida sådan skyldighet föreligger blir att bedöma enligt allmänna civilrättsliga regler. En förskottsgivare kan bli berättigad att helt eller delvis återfå lämnat förskott därför att detta varit högre än den slutliga avgiften, men också t. ex. därför att företaget inte fullföljs inom den kostnadsram eller på de villkor i övrigt som förutsattes då förskottet lämnades och förskottsgivaren på grund härav berättigas frånträda sitt avtal med föreningen. Skyddet måste också omfatta t. ex. sådana fall som att uppburna förskott över huvud taget inte kommer företaget till godo. Säkerheten för rätt att uppbära förskott måste med andra ord täcka varje förlust, som orsakas om förskott går förlorade. Befogenhet att föra talan om återbekommande av förskottsbelopp bör tillkomma envar förskottsgivare.

Också *Hyresgästernas riksförbund* anser att kommitténs förslag inte ger något verksamt skydd för att erlagda förskott inte går förlorade. Även om produktionskostnader och finansieringsvillkor inte är oskäligen, kan förskotten enligt riksförbundets mening äventyras. Så kan bl. a. bli fallet om

entreprenören går i konkurs och därmed försätter även bostadsrättsföreningen i ekonomiska svårigheter eller om det skulle visa sig att produktionskostnaden betydligt överstiger vad som förutsattes vid förskottsbetalningen utan att därför vara uppenbart oskäligen. I det senare fallet bör förskottsgivaren ha rätt att träda tillbaka och återfå sin insats. Liknande synpunkter framförs av *HSB*, *SACO*, *Konungariket Sveriges stadshypotekskassa* och *Svenska bostadskreditkassan*. De två förstnämnda tillägger att förskottsgivaren på grund av byggnadsföretagets obestånd eller konkurs knappast torde ha möjlighet att vinna bifall till talan mot borgensman enligt kommitténs förslag, om borgensmannen med fog gjort invändningen att produktionskostnad och finansiering varit skäliga. Vidare framhålls att också en förening med skäliga produktionskostnader och normal finansiering kan på grund av misskötsel komma på sådant obestånd att bostadsrätt inte kan upplåtas och förskotten gå förlorade. *Sveriges advokatsamfund* finner det inte uteslutet att på den bostadsmarknad som kommer att finnas sedan nu gällande hyresreglering avskaffats kan uppkomma fall, då bostadssökande som betalat förskott inte vill teckna sig för bostadsrätt eftersom han anser anskaffningskostnaderna och finansieringsvillkoren om ej oskäligen så dock väsentligt mera betungande än han räknat med. Om annan bostadssökande i sådant fall inte omedelbart kan anskaffas i hans ställe, finns ingen garanti för att han återfår det inbetalade förskottet. Som ett ytterligare villkor för rätten att ta upp förskott föreslår samfundet därför att föreningen anskaffar betryggande borgen för återbetalning av inbetalade förskott.

Vad angår i övrigt de krav som bör ställas på säkerhetens beskaffenhet anser *bostadsstyrelsen*, *statens hyresråd*, *Konungariket Sveriges stadshypotekskassa* och *Svenska bostadskreditkassan*, att bestämmelsen i 17 § bostadslånekungörelsen om garanti för att utlämnade förskott inte går förlorade bör tjäna till ledning. Bostadsstyrelsen och hyresrådet framhåller att enligt bostadsstyrelsens anvisningar till paragrafen nämnda garanti skall anses föreligga om bostadsrättsföreningen är ansluten till *HSB* eller Svenska riksborgen. Annan förening skall ställa säkerhet för återbetalning av förskott på grundavgift. Som säkerhet godtas garanti av *AB Bostadsgaranti*, bankgaranti eller likvärdig säkerhet. Bostadsstyrelsen anser att en bestämmelse om sådan garanti bör införas i 22 a § i den av kommittén föreslagna lagtexten. Hyresrådet förordar för sin del vad gäller bostadsrättslagen att det skall ankomma på Kungl. Maj:t att utfärda närmare bestämmelser som kan anses behövliga.

Näringslivets byggnadsdelegation och *handelskammaren för Värmlands län, Dalsland och Bohuslän* noterar att kommittéförslaget inte behandlat hur pass omfattande garantiåtagandet gentemot föreningen skall vara. Byggnadsdelegationen nämner i detta sammanhang frågan om garantiåtagandets avgränsning till tiden, exempelvis vad avser dolda fel och brister.

När det gäller frågan om vilken myndighet som skall handha tillståndsgivningen för upptagande av förskott vänder sig många remissinstanser mot kommittéförslaget att det garanterade företaget skall godkännas av Kungl. Maj:t. *Kommerskollegium* ifrågasätter således om ett krav på Kungl. Maj:ts godkännande verkligen måste uppställas. I varje fall kan enligt kollegiets mening knappast ett slopande av kontrollagen utgöra ett tillräckligt skäl för detta. Kollegiet vill dock inte ställa sig helt avvisande till förslaget men anser det nödvändigt att innan ett sådant steg tas frågan närmare övervägs. Spörsmålet kräver nämligen en mera omfattande bedömning av de strukturella förhållandena inom branschen, vilken inte kan grundas bara på det föreliggande materialet.

Från principiell synpunkt ifrågasätter *SACO* om det är riktigt att kräva auktorisation från Kungl. Maj:t för verksamhet av förevarande slag. Dessutom menar organisationen att auktorisationsförfarandet skulle utestänga mindre, fristående företag trots att de är mäktiga att ställa fullt godtagbara ekonomiska garantier för sina projekt. Fördelen med den ordning som kommittén föreslagit ligger enligt organisationen främst i att förfarandet blir mycket enkelt. Denna fördel får dock inte överdrivas. Även inom ramen för en individuell prövning av varje enskilt projekt kan säkerligen enligt organisationens mening rimliga anspråk på en rationell ordning tillgodoses. Genom att godkännande av det garanterade företaget enligt kommittéförslaget lämnas generellt och inte med begränsning till visst antal husentreprenader eller till visst maximibelopp kan enligt *Sveriges advokatsamfund* risk uppkomma för en inte önskvärd begränsning såväl av vissa föreningars möjlighet att uppföra hus som av konkurrensmöjligheterna för byggnadsentreprenörer. Vad angår entreprenörernas roll kan nämligen antas att åtskilliga av garantierna gentemot föreningar i verkligheten kommer att anskaffas av vissa större entreprenörer genom en av dem bildad garantianstalt, som kan erhålla generellt tillstånd av Kungl. Maj:t. Som exempel på tänkbar olägenhet nämner samfundet det fallet att bostadssökande, som ämnar bilda förening och inbetala förskott, önskar lämna uppdraget att uppföra byggnaderna till lokal entreprenör, som kan anskaffa garanti för att anskaffningskostnaderna och finansieringsvillkoren inte blir oskäligen från någon som inte har möjlighet att erhålla generellt tillstånd att lämna garanti. *Sveriges fastighetsägareförbund* finner det önskvärt att i lag anges de förutsättningar som bör föreligga för ett godkännande samt att prövningen, huruvida organisationen eller företaget uppfyller dessa villkor, företas av sakkunnig myndighet. Prövningen skulle då, menar förbundet, inte vara inriktad på ändamålsenligheten eller lämpligheten av det ena eller det andra företaget och än mindre kunna betecknas som en politisk bedömning. *Östergötlands och Södermanlands handelskammare* avstyrker med bestämdhet förslaget på denna punkt. Det skulle enligt handelskammaren innebära att enskilda bostadsrättsföreningar skulle tvingas att liera sig med de stora, riksomfattande or-

ganisationerna på ett sådant sätt att deras integritet och självständighet helt skulle gå förlorad. I realiteten skulle detta betyda att initiativet att bilda små, självständiga bostadsrättsföreningar skulle beskäras och en konkurrensfaktor på nu förevarande område elimineras. Liknande synpunkter framhålls också av *handelskammaren för Örebro och Västmanlands län*.

Vid valet av tillståndsmyndighet förordas hyresnämnderna — i likhet med reservanternas förslag — av *hovrätten för Nedre Norrland, Hyresgästernas riksförbund, HSB, Östergötlands och Södermanlands handelskammare, drätselkammaren i Kiruna, Konungariket Sveriges stadshypotekskassa och Svenska bostadskreditkassan*.

Svea hovrätt och *kommerskollegiet* invänder mot att tillståndsgivningen skall tilläggas hyresnämnden. Särskilt gäller detta enligt kollegiets mening om samtidigt prövningen av den ekonomiska planen skall bli kvar hos länsstyrelsen. En prövning av båda frågorna i samma instans synes kollegiet vara att föredra.

Några remissinstanser finner länsstyrelsen vara den lämpligaste tillståndsmyndigheten. Förslag härom framförs av *statens hyresråd, Sveriges fastighetsägareförbund, Sveriges advokatsamfund* och *handelskammaren för Örebro och Västmanlands län*. Hyresrådet framhåller till en början att uppbärandet av förskott bör bero på särskilt tillstånd för att säkerställa att villkoren efterlevs. Tillståndsprövningen torde kunna begränsas till kontroll av att ekonomisk plan för föreningen är upprättad och mottagen av länsstyrelsen samt att föreskriven, godtagbar säkerhet finns. Kommer det i fortsättningen att för varje ort finnas hyresnämnd, anser hyresrådet det i och för sig möjligt att som reservanterna föreslagit låta hyresnämnd bli tillsynsmyndighet. Den ifrågasvarande myndighetens beslut måste emellertid kunna överklagas. Att i sådana fall som reservanterna tänkt sig använda det allmänna domstolsväsendet med underrätt som första klagoinstans och kanske möjlighet att föra ärendet vidare till hovrätt och högsta domstolen förefaller hyresrådet mindre lämpligt. Hyresrådet ifrågasätter därför om inte länsstyrelserna, som ändå har att ta befattning med den ekonomiska planen, även kan handha förskottsprövningen och förvara den lämnade säkerheten. Om länsstyrelsen sålunda blir tillståndsmyndighet, löses enligt hyresrådet fullföljdsfrågan automatiskt.

Vissa remissinstanser anser att den nya lagen dessutom bör uppta regler om besittningsskydd för förskottsgivare som tillträtt den avtalade lägenheten. Skyddsregeln skulle hindra att förskottsgivaren ställs utan bostad, ifall bostadsrätt inte kommer till stånd och detta inte beror på förskottsgivaren. Uttalande härom görs av *statens hyresråd, Hyresgästernas riksförbund, HSB* och *SACO*. Hyresrådet erinrar att avtal angående upplåtelse av bostadsrätt blir ogiltigt enligt 22 § bostadsrättslagen om upplåtelse skett i strid med bestämmelsen i lagen och skall för sådant fall, om lägenheten tillträtts, anses som om det i stället föreligger ett hyresavtal. Motsvarande bestämmelse bör

enligt hyresrådets mening gälla om en förskottsgivare sedan han tillträtt sin lägenhet berättigats frånträda sitt avtal med föreningen. Han bör alltså i fortsättningen vara tillförsäkrad samma besittningsskydd som i allmänhet tillkommer hyresgäst. Även om detta kan följa av grunderna för 22 §, synes det hyresrådet angeläget för undvikande av oklarhet att en uttrycklig bestämmelse härom tas in i lagen. *HSB* framhåller att slutavräkning av byggnadsföretag i praktiken inte kan ske förrän något år efter inflyttning i lägenheten. Den situationen kan enligt förbundet då inträffa att förskottsgivaren betalat förskott till en förening med till synes rimliga produktionsförutsättningar men att produktionskostnaderna vid avräkningen vida överstiger vad som förutsattes vid förskottsbetalningen. Enligt allmänna rättsgrundsatser torde förskottsgivare i sådant fall — eller i vart fall om de tillkommande kostnaderna är så stora att den slutliga produktionskostnaden blir oskälig — vara berättigad att frånträda sin förbindelse att teckna bostadsrätt och att återfå erlagt förskott. Förhållandet mellan förskottsgivaren och föreningen i fråga om nyttjanderätten till lägenheten är att bedöma enligt hyreslagen. I och med att förskottet återbetalas torde hyresförhållandet upphöra och förskottsgivaren vara skyldig avflytta från lägenheten. På hyresreglerad ort torde dock förlängning av hyresförhållandet kunna ske med tillämpning av 8 § hyresregleringslagen. Med hänsyn till förutsedd revidering av hyreslagstiftningen och då det enligt förbundets mening kan te sig obilligt att förskottsgivaren kan bli skyldig att utan eget förvällande omedelbart avflytta, kunde det övervägas att i bostadsrättslagen införa bestämmelse som i förekommande fall ger förskottsgivaren skäligt besittningsskydd. 22 § första stycket bostadsrättslagen synes enligt förbundet kunna utgöra mönster för sådan bestämmelse. Eventuellt lagförslag härom bör emellertid framläggas först sedan kommittén behandlat rättsförhållandet över huvud taget mellan förskottsgivare och förening som uppburit förskott.

Kommitténs förslag i övrigt om redovisning och talan om återfående av förskott lämnas utan erinran av remissinstanserna. *Sveriges advokatsamfund* framhåller dock att eftersom bestämmelserna i 59 § bostadsrättslagen om rösträtt inte är tvingande, skulle den i 22 b § föreslagna nya regelns syfte möjligen kunna kringgå på så sätt att den som bildat bostadsrättsförening och låtit uppföra byggnaderna genom honom närstående företag visserligen upplät bostadsrätt men genom insättande av föreningsmedlemmar med rösträtt men utan bostadsrätt hindrade att talan väcktes inom sexmånaderstiden. Samfundet föreslår därför att förskott endast får uppbäras, om föreningens stadgar inte innehåller undantag från huvudbestämmelserna i 59 § bostadsrättslagen.

HSB:s bostadsrättsförening Östberga i Stockholm invänder att tidsfristen för väckande av talan mot moderföretaget vid domstol är för kort. Enligt föreningen är det helt uteslutet att en frist på sex månader skulle vara

tillräcklig annat än i undantagsfall. Den tillträdande föreningsstyrelsen hinner inte på denna tid sätta sig in i föreningens förhållanden och framställa eventuella anspråk vid domstol. Dessa frågor kan vara av mycket komplicerad natur. Föreningen förordar därför att tidsfristen utsträcks till två år. Dessutom anser föreningen att det bör ställas större krav på moderföretagets redovisning till dotterföreningen än som nu är brukligt. Av redovisningen bör bl. a. krävas, att den avslöjar bristande fondering och avskrivning i förhållande till en viss minimistandard för de år som förflutit efter byggnationens färdigställande fram till överlämnandet samt arten av föreningens uppgivna fordringar. För att minska olägenheter av denna art föreslår föreningen att anvisningar utfärdas av central statlig myndighet, hur redovisning skall ske när en förening överlämnas till de boende och att efterlevnaden av dessa anvisningar övervakas centralt.

Kontroll av överlåtelse av bostadsrätt

Gällande rätt m. m. Enligt 8 § bostadsrättslagen får medlem i bostadsrättsförening inte uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han innehar bostadsrätt. Om en bostadsrättshavare inte längre kan eller vill utöva sin bostadsrätt, kan han tillgodogöra sig dess värde genom att låta bostadsrätten övergå till annan. Bostadsrättslagen innehåller ingen bestämmelse om vilket värde en bostadsrätt har eller hur ett sådant värde skall beräknas. I vissa bestämmelser (27 § andra stycket, 29 § andra stycket och 55 § första stycket) används dock uttrycket bostadsrättens verkliga värde. Vad som åsyftas torde vara det värde som i en fri marknad kan erhållas med hänsyn till tillgång och efterfrågan på lägenheter av ifrågavarande slag. Lagen förutsätter att nämnda värde erhålls antingen genom att parterna träffar överenskommelse härom (nyssnämnda bestämmelser och 53 § första stycket) eller, om så inte sker, genom att värdet bestäms av skiljemän med möjlighet att dra tvisten om värdet under domstols prövning (samma bestämmelser utom 53 §) eller genom att bostadsrätten säljs på offentlig auktion (26 § tredje stycket och 53 § första stycket). För visst fall av inlösen av bostadsrätt (29 § bostadsrättslagen) kan i föreningens stadgar vara bestämt såväl i vilken ordning lösenbeloppet skall bestämmas som hur det skall beräknas.

Särskilda regler om överlåtelse av bostadsrätt finns i 5—11 §§ kontrollagen. Bestämmelserna är närmast att se som ett komplement till den kontroll som lagen innehåller beträffande fastställandet av villkor för upplåtelse av bostadsrätt. De syftar till att hindra att bostadsrättshavare vid överlåtelse av bostadsrätt mot vederlag utnyttjar bostadsbrist till ekonomisk vinning eller att fastighetsägare bildar bostadsrättsföreningar och överlåter lägenheter under bostadsrätt mot oskäligen avgifter. Övervärde som betingas av brist på lägenheter får således inte tas ut.

Kontrollreglerna om överlåtelse av bostadsrätt avser fall av frivillig överlåtelse mot vederlag. Förvärv som sker på exekutiv auktion lämnas däremot utanför. Enligt 5 § kontrollagen är överlåtelse mot vederlag gällande bara om den godkänns av hyresnämnd. För att sådan prövning skall komma till stånd är överlåtaren skyldig att inom viss tid anmäla överlåtelsen hos nämnden. Förvärvare får inte antas som medlem i föreningen, förrän överlåtelsen godkännts av hyresnämnden. Vidare är det förbjudet att för överlåtelse av bostadsrätt motta, träffa förbehåll om eller begära ersättning utöver vad som anges i det avtal som underställs hyresnämndens prövning eller ta emot högre ersättning än hyresnämnden godkänt. Överträdelse av bestämmelserna kan medföra straffansvar.

Enligt 6 § kontrollagen får överlåtelse av bostadsrätt inte godkännas av hyresnämnd, om ersättning skall utgå med högre belopp än som svarar mot bostadsrättshavarens andel i föreningens behållna tillgångar. Har bostadsrätten av särskild anledning högre värde, får detta dock godkännas. För att hindra alltför stor oenhelighet i hyresnämndernas praxis vid fastställandet av den tillåtna värdegränsen har hyresrådet bl. a. utfärdat vissa riktlinjer för nämndens prövning. En närmare redogörelse härför finns i kommitténs promemoria (s. 82).

En annan värderingsprincip än kontrollagens tillämpas stadgemässigt eller med stöd av särskilda värderingsregler av många bostadsrättsföreningar. Sådana föreskrifter förekommer bl. a. inom föreningar anslutna till HSB och Svenska riksbyggen. I huvudsak innebär reglerna att bostadsrätt inte får överlåtas mot högre ersättning än som svarar mot det för lägenheten betalade grundbeloppet (insatsen) jämte verkställda amorteringar och andel i eventuella fonder. Enligt kommitténs uppskattning utgör antalet lägenheter i sådana föreningar 60–70 % av alla för bostadsändamål upplåtna bostadsrättslägenheter.

Tidigare reformkrav. Sedan början av 1950-talet har i riksdagen väckts ett flertal motioner om slopande av överlåtelsekontrollen. De motioner som närmast åsyftas är motionerna 1954: I: 414 och II: 531, 1955: I: 390 och II: 484, 1956: I: 458 och II: 596 samt I: 584 och II: 770, 1957: I: 223 och II: 270, 1959: I: 404 och II: 489, 1961: I: 658 och II: 784 samt 1962: I: 300 och II: 371. Yrkandena i motionerna har grundats på att det inte borde vara förbjudet för en bostadsrättshavare att ta ut det värde som en bostadsrätt har i öppna marknaden. Detta ansågs särskilt befogat med hänsyn till den ständigt fortgående penningvärdeförsämringen. I vissa motioner, t. ex. 1956: I: 584 och II: 770, 1957: I: 223 och II: 270 samt 1962: I: 300 och II: 371, påtalades vidare att bostadsrättshavarna genom kontrollen var i en sämre ställning än ägare av villor eller egna hem, eftersom dessa vid försäljning av sina fastigheter hade rätt att ta ut marknadspriset. En annan omständighet som ansågs tala för att regleringen slopas utgjorde det förhållandet att bo-

stadsrättshavarna vid upphävande av kontrollbestämmelserna inte behövde frukta hyresstegring eller obefogade uppsägningar. Det hävdades också att en friare överlåtelsemöjlighet skulle medverka till en större rörlighet på bostadsmarknaden, vilket var särskilt angeläget i bristorter.

Samtliga motioner har avslagits av riksdagen. Beträffande de år 1962 väckta motionerna beslöts dock att motionerna jämte utskottets utlåtande skulle överlämnas till kommittén.

Vad angår del i motionerna angivna skälet att bostadsrättshavarna särskilt på grund av penningvärdeförsämringen kommit att åsamkas betydande ekonomiska förluster uttalade tredje lagutskottet i utlåtande år 1961 (nr 19) att kontrollagen uppenbarligen inte lade hinder i vägen för att hänsyn togs till penningvärdets förändring. Utskottets utlåtande står i överensstämmelse med departementschefens uttalande i 1943 års proposition om fortsatt giltighet av hyresregleringslagen och kontrollagen. Även spörsmålet om bostadsrättshavares och villaägares olika ställning vid överlåtelse av sina respektive bostäder har belysts av tredje lagutskottet, bl. a. i utskottets utlåtande över motionerna vid 1956 och 1957 års riksdagar (3LU 1956: 28 och 1957: 20). Utskottet hänvisade däri bl. a. till att ett mycket stort antal villafastigheter var byggda med statliga lån, i vilka föreskrevs att fastigheten inte fick överlätas till högre värde än det lånebeviljande organet medgav. Från praktisk synpunkt var därför de två boendeformerna ganska likvärdiga. Samma inställning gav utskottet uttryck åt i de utlåtanden, som utskottet avgav över motionerna vid 1959, 1961 och 1962 års riksdagar (3LU 1959: 15, 1961: 24 och 1962: 13).

Vissa svårigheter har vidare uppmärksamrats beträffande efterlevnaden av ifrågasatt kontrollbestämmelser. I några av de tidigare nämnda motionerna, t. ex. i motionerna 1956: I: 584 och II: 770 samt 1962: I: 300 och II: 371, ifrågasattes sålunda om inte regleringen uppmuntrat till oegentliga förfaranden vid försäljningar, bl. a. genom s. k. betalning under bordet. Kontrollagen har också kritiserats med utgångspunkt från den möjlighet som lagen själv erbjuder att kringgå kontrollen, nämligen genom att försälja en bostadsrätt exekutivt. Frågan påtalades i en interpellation vid 1951 års höstriksdag (I: 31). Problemet fördes på nytt fram vid 1965 års riksdag i motionerna I: 67 och II: 90. I motionerna yrkades att förslag om sådan ändring av kontrollagen skulle utarbetas att berörda möjlighet att kringgå lagen undanröjdes. Med hänsyn till att bostadsrättskommittén skulle behandla frågan fann riksdagen motionerna inte böra föranleda någon riksdagens åtgärd.

Kommittén. Som framgår av föregående avsnitt föreligger inget behov av generella bestämmelser om offentlig kontroll av bostadsrättsupplåtelser sedan kontrollagen upphört att gälla. Därmed bortfaller behovet av kontroll av överlåtelser av bostadsrätt för att hindra att en reglering av upplåtelser kringgås.

En fristående överlåtelsekontroll kan emellertid tänkas för att ta till vara såväl föreningarnas intresse av att de blivande bostadsrättshavarna är i stånd att ekonomiskt bidra till att föreningshusen och lägenheterna hålls i gott stånd som det allmänna intresset av att hindra oberättigade höjningar av boendekostnaderna.

Det särskilda intresse som föreningarna kan ha att utöva viss kontroll av de ersättningar som utgår vid överlåtelser kan inte enligt kommittén motivera att speciella bestämmelser införs om kontroll av överlåtelser. Finner en förening att det föreligger behov av särskilda föreskrifter, bör den själv föranstalta om sådana, t. ex. i form av stadgebestämmelser.

När det gäller behovet av kontrollbestämmelser med hänsyn till det allmännas intresse av att hindra höjning av boendekostnaderna föreligger stora svårigheter att bestämma värdet på en bostadsrätt. Detta kan visserligen anges som bostadsrättens andel i föreningens behållna tillgångar. Men svårigheten ligger i att beräkna fastighetens verkliga värde.

Från den boendes synpunkt kan bostadsrättens värde emellertid också ses som det kapitaliserade värdet av skillnaden mellan årsavgiften och hyran för en likvärdig hyreslägenhet. Svårigheten är då att jämföra årsavgifter och hyror. Det bör i båda fallen vara fråga om priserna på lång sikt och man kan inte utan vidare räkna med att årsavgifterna i ett kooperativt företag och hyror i hyreshus kommer att utvecklas parallellt. Detta beror bl. a. på att årsavgifterna i en bostadsrättsförening är avhängiga av föreningens ekonomiska ställning och beräknas efter föreningens självkostnader, under det att hyror förutsätts följa ett allmänt hyresläge. Vidare kan det vara föremål för delade meningar vilken kapitaliseringsprocent som bör väljas vid beräkningen av värdet.

Den kontroll av hyror som innefattas i hyreslagstiftningssakkunnigas förslag till hyreslag bygger på att jämförelse skall ske med en tänkt hyresnivå och att hyresnämnden skall ingripa endast om den begärda hyran är oskälig i förhållande till denna nivå. En motsvarande bedömning beträffande bostadsrätts värde skulle enligt vad nyss angetts komma att grundas på så många osäkra bedömanden att en betydande tolerans måste medges beträffande vad som är oskäligt. Har finansieringen av föreningens hus skett med hjälp av bostadslån enligt 1967 års bostadslånekungörelse, torde beräkningarna med hänsyn särskilt till bestämmelserna om omfördelning i tiden av räntebetalning och amortering i vissa fall kunna komma att ytterligare försvåras. En kontroll måste av dessa anledningar bli föga effektiv.

Behovet av kontroll av överlåtelseersättningar beror naturligtvis också på om bostadsrättshavarna kan antas få möjligheter att ta ut inte godtagbara ersättningar. På en i huvudsak balanserad marknad torde risken härför vara ringa med hänsyn särskilt till de möjligheter en bostadssökande har att välja mellan olika former för upplåtelse av bostäder och mellan olika typer av bostadsrättsföreningar. När det gäller att bedöma vilken risk som finns i ort med bostadsbrist måste först beaktas att flertalet bostadsrätts-

lägenheter ägs av föreningar, som nu tillämpar vissa normer för bestämmande av ersättning vid överlåtelse. Det kan också antas att huvudparten av dessa föreningar även sedan kontrollagen upphört att gälla kommer att sträva efter viss kontroll av ersättningarna. Beträffande övriga föreningar får med hänsyn till den friare bedömning av hyressättningen som förslaget till ny hyreslag innebär vissa höjningar av överlåtelsevärdena godtas. Eftersom den som har att betala ett kapitalbelopp torde vara mera känslig för beloppets storlek än den som har att erlægga ett motsvarande belopp i form av förhöjd hyra under en följd av år, kan det antas att utrymmet för att ta ut oskäligen överlåtelsebelopp blir begränsat. Med hänsyn härtill kan det knappast antas att en priskontroll vid bostadsrättsöverlåtelser har någon uppgift att fylla.

Bostadsrätt kan vidare inte helt jämsställas med hyresrätt. Den till tiden obegränsade besittningsrätten och deltagandet i förvaltningen av föreningens hus gör att bostadsrätten från vissa synpunkter kan jämföras med ett egna hem. Beträffande småhus har hittills förekommit viss överlåtelsekontroll, nämligen i samband med övertagande av statliga lån. Denna kontroll upphör emellertid med utgången av år 1967. Detta utgör ytterligare en anledning att inte upprätthålla någon priskontroll från det allmännas sida vid överlåtelse av bostadsrätt.

Kommittén anser därför att en offentlig kontroll av bostadsrättsöverlåtelser inte behövs.

Remissyttrandena. Det övervägande antalet remissinstanser tillstyrker förslaget att slopa den offentliga kontrollen över bostadsrättsöverlåtelse eller lämnar det utan erinran. Till de remissinstanser som ställer sig positiva till förslaget hör *Svea hovrätt, kommerskollegium, handelskamrarna, bostadsstyrelsen, statens hyresråd, statens personalbostadsdelegation, länsstyrelserna i Stockholms, Uppsala, Kalmar, Malmöhus, Göteborgs och Bohus och Värmlands län, Svenska stadsförbundet, Svenska kommunförbundet, Sveriges fastighetsägareförbund, Hyresgästernas riksförbund, HSB, Svenska riksbyggen, Byggnadsfirman Anders Diös AB, Svenska byggnadsentreprenörföreningen, Näringslivets byggnadsdelegation, AB Bostadsgaranti, Stockholms bostadsföreningars centralförening ek. för., Samarbetsdelegationen för främjande av bostadsanskaffning åt statsanställda i Stockholm, Svenska arbetsgivareföreningen, LO, SR, SACO, Sveriges advokatsamfund, Svenska bankföreningen, Konungariket Sveriges stadshypotekskassa, Svenska bostadskreditkassan och Svenska försäkringsbolagens riksförbund. Sveriges kommunalekonomiska förening* tillstyrker förslaget under förutsättning att en i stort sett balanserad bostadsmarknad råder.

Vissa remissinstanser delar kommitténs uppfattning att en priskontroll vid bostadsrättsöverlåtelser knappast har någon uppgift att fylla. Till dessa hör *Byggnadsfirman Anders Diös AB* och *Svenska byggnadsentreprenörför-*

eningen. Föreningen tillägger att det inte föreligger några rimliga motiv för att vid en omarbetning av bostadsrättslagen, som avses få en permanent karaktär, införa priskontrollerande bestämmelser. *Drätselkammaren i Uppsala* framhåller att den prövning av bostadsrättsöverlåtelsevärde som åvilat hyresnämnderna torde i nuvarande situation på bostadsmarknaden inte ha åsyftad verkan. Svårigheten att rättsligen kontrollera ett överlåtelsevärde torde dessutom komma att öka genom införandet av det system med räntelån, som 1967 års riksdag beslutat.

Länsstyrelsen i Uppsala län beaktar särskilt att det stora flertalet bostadsrättslägenheter enligt kommitténs uttalande finns i hus tillhörande föreningar, som tillämpar normer för bestämmandet av bostadsrätts värde vid överlåtelse, samt att svårigheterna att ange en riktig norm för bestämmande av värdet alltid måste bli stora. Även *Byggnadsfirman Anders Diös AB* pekar på att det för bostadsrättsföreningarna själva kommer att finnas möjlighet att i stadgarna ta in bestämmelser om föreningens egen kontroll av överlåtelsevärdena och hur de skall beräknas. Liknande synpunkter uttalas av *Samarbetsdelegationen för främjande av bostadsanskaffning åt statsanställda i Stockholm*. Delegationen tillägger att de befattningshavare som omfattas av delegationens verksamhet ofta är utsatta för förflyttningar mellan olika stationeringsorter i landet. Vid förflyttning från mindre ort till bristort kan svårigheter förekomma att avyttra insatslägenheter till det pris som vederbörande en gång erlagt.

Flera av de remissinstanser som tillstyrker kommittéförslaget anser att bostadsrättssektorn bör anpassas till en i övrigt balanserad bostadsmarknad. Olika skäl för denna ståndpunkt framförs. *Skånes handelskammare* menar liksom kommittén att en bostadsrättshavares ställning närmast är att jämställa med villaägarens. Den nuvarande kontrollen av överlåtelsevärden innebär emellertid enligt handelskammaren att bostadsrättshavaren hindras från att tillgodogöra sig den ökning av det investerade kapitalet som är en följd av bl. a. inflationen. Samtidigt får han stå hela risken för en eventuell värdeminskning.

Även *Näringslivets byggnadsdelegation* — till vilkens yttrande *Sveriges fastighetsägareförbund*, *Svenska arbetsgivareföreningen*, *Svenska bankföreningen* och *Svenska försäkringsbolags riksförbund* ansluter sig — delar uppfattningen att bostadsrättssektorn är ett från hyressektorn relativt fristående område och har från marknadssynpunkt nära anknytning till egna-hemsområdet. I en balanserad bostadsmarknad riktar sig de bostadssökandes efterfrågan mot hyreslägenheter eller bostadsrättslägenheter/egna-hem. Avgörande för fördelningen mellan dessa båda sektorer är bl. a. konjunkturbedömningar och tillgång på kredit. Eftersom någon marknadsmässig anpassning av årsavgifterna i bostadsrättsföreningarna ej är tänkbar, tar sig denna variation i efterfrågan uttryck i en växlande benägenhet att lösa bostadsfrågan genom köp av bostadsrätt eller egna-hem. Marknadspriset på

bostadsrätterna skulle också komma att variera. En anpassning till marknadsmekanismen kan åstadkommas endast om skillnaden mellan utgående årsavgift för en bostadsrättslägenhet och hyran för en motsvarande hyreslägenhet får diskonteras och påverka bostadsrättens överlåtelsevärde. Kommitténs ståndpunkt är att överlåtelsekontrollen kan slopas. Därvid antar kommittén att de bostadskooperativa riksorganisationerna även framdeles behåller bestämmelser om kontroll av att överlåtelsevärdena inte överskrider den ursprungliga grundavgiften jämte gjorda amorteringar. Sådana bestämmelser hindrar emellertid bostadssektorn från att anpassas till en i övrigt balanserad marknad.

Frågan om verkan av normer i föreningsstadgarna för bestämmande av bostadsrättens värde berörs också av *Svea hovrätt* och *vissa handelskamraren*. Handelskamrarna avstyrker att den statliga kontrollen övertas av de bostadskooperativa riksorganisationerna medan hovrätten förutsätter att kommittén i sitt fortsatta arbete ägnar uppmärksamhet åt de betydelsefulla problemen kring denna fråga.

Kommitténs förslag att slopa den offentliga kontrollen av bostadsrättsöverlåtelser kritiserar av *Hovrätten för Nedre Norrland*, *stadskollegiet i Stockholm* och *SABO*. *Länsstyrelsen i Norrbottens län* och *drättselkammaren i Kiruna* ställer sig tveksamma till lämpligheten av att kontrollen på detta område generell avskaffas. De anser att frågan bör ytterligare utredas och övervägas.

Hovrätten för Nedre Norrland förklarar sig inte kunna instämma med kommittén att några särskilda kontrollbestämmelser inte är behövliga. Det torde enligt hovrätten vara en allmän erfarenhet att vid bostadsrättsöverlåtelser i bristorter utan hänsyn till gällande bestämmelser alltför ofta tas ut ersättningar som måste anses otillbörligt höga. I vilken grad den av bostadsbristen betingade efterfrågan inverkar på prisbildningen menar hovrätten framgår bl. a. av de mycket höga köpeskillingar som i vissa fall erhållits vid exekutiva försäljningar av bostadsrätt. Hovrätten anser därför att det för bristorternas vidkommande bör ordnas med något skydd mot oskäliga köpeskillingar vid överlåtelser av bostadsrätt. Det synes hovrätten höra övervägas om inte ett nöjaktigt skydd mot oskäliga köpeskillingar skulle kunna anordnas enligt ett system liknande det som föreslagits beträffande prövning av förstagångshyrorna. Det skulle alltså innebära att i detta fall köparen kunde påkalla hyresnämndens prövning av köpeskillingens storlek och att därvid nämnden ägde nedsätta köpeskillingen om denna befanns vara uppenbart oskälig.

Också *SABO* uttalar sig för att en köpare av bostadsrätt — på liknande sätt som föreslogs i förslaget till ny hyreslag beträffande prövning av s. k. förstagångshyra — inom viss tid skulle kunna få skäligheten i begärd ersättning prövad. *SABO* ifrågasätter vidare hur föreningar, vilkas stadgar

inte medger knapphetsbetingade ersättningar vid överlåtelse av bostadsrätt, skall kunna kontrollera att deras normer följs, om samhället inte längre utövar någon kontroll.

Stadskollegiet i Stockholm anser att den offentliga kontrollen inte i och för sig bör leda till avvikelser från den målsättning om den friare bostadsmarknad som innefattas i förslaget till ny hyreslag. Förhållandena är emellertid annorlunda när det gäller orter med påtaglig bostadsbrist. Erfarenheterna i Stockholm har enligt stadskollegiet visat, att beredvilligheten att erlägga även mycket höga kapitalinsatser vid förvärv av bostadsrätter är stor och sålunda benägenheten att betala överpriser större än vad som förmodats. I motsats till vad kommittén föreslagit förordar därför kollegiet att avvecklingen av kontrollagen i detta hänseende genomförs successivt på liknande sätt som förutsatts i fråga om avvecklingen av hyresregleringslagen samt att bestämmelser om kontroll av överlåtelsepris införs i bostadsrättslagen i analogi med vad som förutsätts ske i den permanenta hyreslagstiftningen beträffande hyreskontroll i orter med påtaglig bostadsbrist. Kontrollen bör dock begränsas till att avse förhindrande av sådana överpriser på bostadsrätterna, som från allmän synpunkt inte kan accepteras. Sedan bristsituationen på marknaden inte längre är påtaglig bör enligt kollegiet kontrollen upphöra.

Förbud mot upplåtelse av annan andelsrätt än bostadsrätt

Gällande rätt m. m. Vid bostadsrättslagens tillkomst ansågs föreningsformen vara den naturliga för upplåtelse av lägenhet under nyttjanderätt för obegränsad tid. Förbud infördes därför i 1 § tredje stycket bostadsrättslagen för annan än bostadsrättsförening att driva verksamhet med ändamål som gäller för bostadsrättsförening. Den som vid lagens ikraftträdande drev sådan verksamhet, gavs dock genom andra stycket övergångsbestämmelserna rätt att fortsätta verksamheten beträffande hus som då tillhörde honom. Som komplement till 1 § tredje stycket bostadsrättslagen stadgas i 113 § lagen om ekonomiska föreningar förbud för ekonomisk förening med ändamål att bereda bostäder åt medlemmarna att upplåta lägenhet under nyttjanderätt annorledes än för bestämd tid, om upplåtelsen inte sker under bostadsrätt. Överträdelse av förbuden kan straffas med dagsböter (63 § bostadsrättslagen och 111 § lagen om ekonomiska föreningar).

Bostadsrättslagen inskränker således inte rätten för sammanslutning — förening eller bolag — att upplåta andelsrätt som förenats med rätt att disponera lägenhet för begränsad tid. Behovet av kontrollbestämmelser beträffande sådana upplåtelser ansågs emellertid nödvändigt för att uppnå syftet med hyresregleringslagen och kontrollagen. När kontrollagen infördes år 1942 förbjöds i 11 § lagen att för upplåtelse av andelsrätt i annan förening än

bostadsrättsförening eller i aktiebolag, varmed följde rätt att besitta eller hyra lägenhet, motta eller träffa avtal om ersättning utöver vad som framgick av de för föreningen eller bolaget gällande bestämmelserna. Förseelse mot paragrafen straffas med dagsböter eller fängelse.

Genom 1945 års ändring i kontrollagen skärptes förbudet ytterligare. Under åren närmast efter 1942 års kontrollag uppträdde nämligen på bostadsmarknaden nya former av bostadsföreningar. Dessa var organiserade som bostadsrättsföreningar men med den skillnaden att lägenheterna upplåts åt medlemmarna på begränsad tid. I en del fall hade bostadsföreningens form valts för att kringgå priskontrollen på bostadsmarknaden, men i vissa fall hade formen tillämpats på grund av de praktiska svårigheterna vid genomförande av bostadsrättsföreningar, bl. a. dröjsmålet med godkännande av ekonomiska planer. Efter 1945 års lagändring får förening, som inte är bostadsrättsförening, eller aktiebolag inte utan hyresnämndens tillstånd upplåta andelsrätt varmed följer rätt att besitta eller hyra lägenhet. Träffas i strid med denna bestämmelse vid upplåtelse av lägenhet förbehåll om förvärv av sådan andelsrätt, får förbehållet inte göras gällande mot den till vilken lägenheten upplåtits. För redan bildade föreningar eller aktiebolag föreskrevs vissa övergångsbestämmelser. De innebar i huvudsak rätt att fortsätta den tidigare verksamheten.

Några närmare uppgifter om antalet bostadsföreningar, bostadsaktiebolag eller handelsbolag (kommanditbolag) av det nu aktuella slaget finns ej. Enligt utredningen för översyn av lagstiftningen om ekonomiska föreningar uppgick antalet bostadsföreningar vid utgången av år 1946 till 5 610 (SOU 1949: 17 s. 62). Ett betydande antal av dessa föreningar torde dock ha avsett särskilda rättssubjekt, som bildats av enskilda personer och företag för förvärv av fastigheter i och för uthyrning av lägenheter. Dessa föreningar har emellertid efter hand i stor utsträckning upplösts. I stället har enligt uppgifter till kommittén enskilda personer och företag bildat handelsbolag eller kommanditbolag för sådana ej kooperativa bostadsföretag, för vilka man tidigare i stor utsträckning valde föreningsformen. Enligt kommittén torde vidare knappast några bostadsföreningar ha bildats under de senaste decennierna, främst med hänsyn till innehållet i kontrollagen och lagen om ekonomiska föreningar. Antalet bostadsaktiebolag åter var vid tiden för bostadsrättslagens tillkomst inte fler än omkring 30. Bildandet av sådana bolag syntes då ha avstannat (SOU 1928: 16 s. 22 och 67).

Kommittén. Efter tillkomsten av bostadsrättslagen har i viss utsträckning bildats ekonomiska föreningar och aktiebolag med ändamål att åt medlemmarna och aktieägarna upplåta lägenheter för begränsad tid. Under senare tid har även bildats handelsbolag (kommanditbolag) för att förvärva och förvalta fastigheter samt låta bolagsmännen disponera lägenheter i fastigheterna. Fastän upplåtelser av lägenheter i sistnämnda företag alltid för- enats med skyldighet att i någon form sätta in kapital i företagen, har dessa

inte varit underkastade någon kontroll motsvarande den som gäller för bostadsrättsföreningar eller andelsrätter i andra ekonomiska föreningar eller bolag. En bostadssökande torde ofta vara okunnig om skillnaden mellan de olika företagsformerna. Många gånger synes den bostadssökande ha varit nöjd med att veta att han enligt föreningens stadgar, bolagets bolagsordning eller det särskilt träffade hyresavtalet tillförsäkrats rätt till lägenheten under avsevärd tid, t. ex. 25 år.

Enligt kommitténs mening föreligger inget verkligt behov inom bostadsmarknaden att låta förening eller aktiebolag upplåta andelsrätter varmed följer rätt att för begränsad tid besitta eller hyra lägenhet avsedd att helt eller till inte oväsentlig del användas såsom bostad (bostadslägenhet). Med hänsyn till att de insatser, som här kommer i fråga, är så stora att de för flertalet bostadssökande utgör en avsevärd del av deras ekonomiska tillgångar finner kommittén det nödvändigt att lagen innehåller förbud att driva verksamhet, som nu nämnts. Bestämmelse härom föreslår kommittén skall tas in i ett nytt fjärde stycke i 1 § bostadsrättslagen.

Anledning saknas däremot att i detta sammanhang införa förbud för nu nämnda sammanslutningar att upplåta andelsrätter varmed följer rätt till andra lägenheter än bostadslägenheter. Kommittén föreslår för närvarande inte heller några särskilda regler för handelsbolags (kommanditbolags) verksamhet i nu aktuella avseenden eller beträffande överlåtelse av ideella andelar. Överlåtelse av andelsrätt i förening eller bolag av hyresrätt till lägenhet var för sig förbjuds inte heller i förslaget. Med avseende på villkoren för nyttjanderätten gäller i sådant fall bestämmelserna om hyra.

Kommittén föreslår vidare en kompletterande bestämmelse i 63 § bostadsrättslagen att den som åt annan upplåter andelsrätt som avses i det föreslagna fjärde stycket till 1 § eller som föranleder sådan upplåtelse skall kunna dömas till böter.

Förbudet mot upplåtelse av andelsrätter varmed följer till tiden begränsad rätt att besitta eller hyra bostadslägenhet bör enligt vanliga regler för lagstiftning inom civilrättens område inte få tillbakaverkande kraft. Företag som redan vid tiden för den föreslagna bestämmelsens ikraftträdande upplåtit andelsrätt varmed följer nyssnämnda rätt till bostadslägenhet i hus, som då tillhör företaget, föreslås kunna fortsätta sin verksamhet beträffande dessa hus. Välkända kooperativa företag som har annan form för sin verksamhet än bostadsrättsformen förutsätts dessutom kunna erhålla tillstånd av Kungl. Maj:t att fortsätta sin verksamhet i fråga om hus, som företaget anskaffar efter det att nya lagen trätt i kraft. Har sådan ansökan ingivits före bestämmelsens ikraftträdande bör föreningen eller bolaget få fortsätta sin verksamhet i avvaktan på Kungl. Maj:ts beslut.

Remissyttrandena. Kommitténs förslag om förbud mot upplåtelse av annan andelsrätt än bostadsrätt tillstyrks eller lämnas utan erinran av en klar majoritet av remissinstanserna. Till dessa hör *Svea hovrätt, hovrätten för*

Nedre Norrland, kommerskollegium, vissa handelskammare, bostadsstyrelsen, majoriteten av statens hyresråd, länsstyrelserna, Svenska stadsförbundet, Svenska kommunförbundet, AB Bostadsgaranti, Stockholms bostadsföreningars centralförening ek. för., LO, SR, SACO, Sveriges advokatsamfund, Konungariket Sveriges stadshypotekskassa, Svenska bostadskreditkassan och Svenska byggnadsingenjörers riksförbund. Sveriges kommunal-ekonomiska förening uttalar att någon anledning inte synes finnas, vare sig ur utvecklings- eller rationaliseringssynpunkt, att skapa alternativa möjligheter i avseende på annan form av andelsrätt. Även *LO* anser att något verkligt behov av en verksamhet av annat slag inte finns. *Svenska riksbyggen* förklarar att det, för att trygga en sund utveckling för bostadsrättsföreningarna, är nödvändigt att lagen inte skall kunna kringgå genom att företag kan komma till stånd och driva likartad verksamhet, utan att vara underkastade de bestämmelser som gäller för bostadsrättsföreningar. *Drättselkammaren i Malmö* framhåller de risker för missförstånd om upplåtelsens rättsliga innebörd, som annars lätt kan uppkomma.

Några remissinstanser ställer sig emellertid tveksamma till kommittéförslaget. Enligt *Byggnadsfirman Anders Diös AB* är frågan f. n. av mycket liten betydelse, i all synnerhet i en balanserad marknad. Bostadsrättslagen innehåller redan en förbudsbestämmelse i vad gäller upplåtelse för obegränsad tid. Kommitténs förslag att utvidga förbudet till att även omfatta upplåtelse av annan rätt än bostadsrätt till bostadslägenhet för begränsad tid anser bolaget inte är motiverat med hänsyn till att det torde ske i mycket ringa omfattning. Några speciella olägenheter av sådan upplåtelse kan enligt bolaget inte heller påvisas och bostadskonsumentens ekonomiska insats torde inte bli större än vid upplåtelse med sådan bostadsrätt, som tillkommit utan statlig belåning.

Flera av de remissinstanser som tar avstånd från förslaget kritiserar kommitténs uppfattning att det inte skulle föreligga något verkligt behov av att låta förening eller aktiebolag upplåta andelsrätt med rätt att för obegränsad tid besitta eller hyra bostadslägenhet. *Svenska byggnadsentreprenörföreningen* framhåller att det ur kommitténs uttalanden inte kan utläsas att ändringsförslaget skulle vara motiverat för att undanröja någon olägenhet på bostadsmarknaden. Föreningen delar kommitténs uppfattning att bostadsrättsformen — i varje fall som regel — bäst tillgodoser lägenhetsinnehavarnas berättigade intressen vid samägande av bostadshus. Det kan dock inte bortses från att det från andelsägarnas synpunkt kan föreligga välgrundade motiv även för andra former av samverkan. Exempelvis upplåts i många fall rad- och kedjehus och även friliggande småhus inte i bostadsrättsform utan genom en kombination av enskilt ägande och ekonomisk förening, där den ekonomiska föreningen tillkommit för förvaltningen av gemensamma anläggningar inom bebyggelseområdet. Likaså föreligger exempel på samägande där lägenhetsinnehavarna frångått bostadsrättsformen av

finansiella och skattetekniska skäl. Även om föreningen sålunda vill bereda bostadsrättsformen en viss särställning när det gäller samägande av bostadshus, så ställer sig föreningen tveksam till förslaget att skapa denna särställning genom att förbjuda andra former av besittningsrätt. Bostadsrättsformen bör vinna sitt anseende genom administrativt lätthanterliga bestämmelser och det förtroende bostadsrättshavarna tillmäter bostadsrättslagens rättsskydd. Sannolikheten talar dessutom för att boendet i framtiden i ökad utsträckning blir kombinerat med servicefunktioner och kommersiella anordningar för att främja bostadsinnehavarens komfort. I den mån sådana boendeformer inte kan inpassas i bostadsrättslagens bestämmelser, bör möjligheten stå öppen att lösa samägandeproblemen genom olika andra former av samverkan.

Även två ledamöter av statens hyresråd förklarar sig med hänsyn till kravet på serviceanläggningar inte kunna godta kommittéförslaget. I en framtida bostadsproduktion kan behov uppkomma av andra former av samägande eller gemensamhetsanläggningar. Ökade krav på serviceanläggningar av olika slag, såsom barndaghem, restaurang, servicecentral och dylikt kan komma att medföra behov av samgående i annan form än bostadsrättens. Med hänsyn härtill och då det är angeläget att genom olika former av samägande söka stimulera bostadssparandet kan det inte vara riktigt att förbjuda andra former av samgående.

På liknande skäl ställer sig flera remissinstanser tveksamma till det föreslagna förbudet mot andra former av andelsrätt. Dessa är *handelskammaren för Värmlands län, Dalaland och Bohuslän, Byggnadsfirman Anders Diös AB, Näringslivets byggnadsdelegation, Sveriges fastighetsägareförbund, Svenska arbetsgivareföreningen, Svenska bankföreningen och Svenska försäkringsbolags riksförbund. Stockholms, Smålands och Blekinge och Gotlands handelskammare* anser att det ingalunda är självklart att andra former av samägande än bostadsrätt inte skulle kunna ifrågakomma. Enligt handelskamrarna kan det i och för sig tänkas att aktiebolag och andra associationsformer i vissa fall skulle vara lämpligare än bostadsrättsföreningarna och att på så sätt en ökad stimulans av bostadsproduktionen skulle kunna uppnås. Handelskamrarna avstyrker därför det föreslagna förbudet.

Även HSB avstyrker förslaget. Enligt förbundet har kommittén inte övertygande visat att tillräckliga skäl föreligger för att införa ett principiellt sett så långtgående förbud.

Stockholms Kooperativa bostadsförening ek. för. framhåller att det föreslagna tillägget i 1 § inte tydligt anger om ett förfarande av en förening att kräva lån för rätten att erhålla lägenhet skall anses jämställd med upplåtande av andelsrätt. Föreningen hemställer, att det föreslagna tillägget i paragrafen formuleras så att det tydligt framgår att en sådan förenings verksamhet inte inskränks.

Förslaget om särskilda övergångsbestämmelser beträffande föreningar eller bolag, som före lagens ikraftträdande upplåtit annan andelsrätt än bostadsrätt, har ej föranlett något särskilt uttalande av remissinstanserna. Bara HSB anmärker mot att de föreslagna övergångsbestämmelserna skulle ge vissa föreningar en i den ekonomiska föreningsrörelsen unik och principiellt betänklig särställning. Förbundet avstyrker därför förslaget till dispensmöjlighet enligt sista stycket övergångsbestämmelserna.

Departementschefen

Inledning. Den år 1930 tillkomna bostadsrättslagen innehåller regler som syftar till att hindra att sådana bostadsrättsföreningar bildas som saknar förutsättningar att driva en framgångsrik verksamhet. Härigenom bereds allmänheten skydd mot osunda bostadsföretag. Huvudinnehållet i de nämnda reglerna är följande. Innan bostadsrätt upplåts och tillträdesbelopp upp bärs, skall en ekonomisk plan för föreningens verksamhet ha upprättats och mottagits av länsstyrelsen. Härigenom blir den bostadssökande i tillfälle att pröva förutsättningarna för företagets ekonomiska verksamhet och bilda sig en uppfattning om de utgifter han tar på sig. För att ytterligare tillvarata den bostadssökandes intresse föreskrivs att två trovärdiga män skall intyga att planen enligt deras omdöme vilar på tillförlitliga grunder.

Under 1930-talet torde bestämmelserna om bostadsrätt ha fungerat väl. Krisförhållandena under andra världskriget medförde emellertid vissa ändringar i förhållandena. Byggnadsproduktionen avslannade nästan helt i början av 1940-talet. Risken för ett efterfrågeövertryck på bostadsmarknaden var uppenbar. När produktionen åter kom i gång, var det ekonomiska läget alltjämt osäkert. Byggnadskostnaderna steg successivt och största delen av bostadsbyggandet finansierades med statligt stöd.

För att hindra oberättigade höjningar av boendekostnaden infördes år 1942 hyresregleringen. Huvudvikten vid regleringen lades vid förhållandena på hyresområdet. Hyresregleringslagen avsåg i första hand att reglera hyrans storlek samt att ge besittningsskydd åt hyresgästen genom tvångsförlängning av hyresavtal. Som ett komplement till hyresregleringen tillkom den s. k. kontrollagen. Genom denna lag, som alltjämt gäller, utövas kontroll av grundavgifter och övriga avgifter vid upplåtelse av bostadsrätt samt av priset vid överlåtelse av sådan rätt. Vidare förbjuds förening, som inte är bostadsrättsförening, eller aktiebolag att utan tillstånd upplåta andelsrätt varmed följer rätt att besitta eller hyra lägenhet. Hyresregleringen och bostadsrättskontrollen handhas av kommunala hyresnämnder. Dessas beslut kan överklagas hos statens hyresråd, som utgör den centrala myndigheten på området.

Med början under senare delen av 1950-talet har en viss avveckling av hyresregleringen genomförts i etapper såväl regionalt som kategorimässigt. I motsvarande mån har avveckling också skett av bostadsrättskontrollen. För de orter där bostadsrättskontrollen inte är upphävd gäller kontrollagen till utgången av år 1968.

Under innevarande år har en genomgripande reform genomförts på hyresrättens område. Genom ändringar i hyreslagen, vilka träder i kraft den 1 januari 1969, införs bl. a. förstärkt besittningsskydd och lagstadgad bytesrätt för bostadshyresgäst. Vad beträffar hyressättningen införs hyresspärrear som syftar till att skydda hyresgästen mot bristbetingade hyreshöjningar. Samtidigt har emellertid hyresregleringen förlängts t. o. m. den 31 december 1971 i orter där regleringen nu gäller. På sådan ort kan alltså det allmänna hyresläget inte ändras i annan mån än som följer av hyresregleringslagens bestämmelser om kompensation för ökade omkostnader för fastighetsförvaltningen. Det är vidare förbjudet för hyresvärden att ta emot, träffa avtal om eller begära högre hyra än den fastställda. Ett betydelsefullt undantag från hyresregleringen gäller beträffande lägenheter som färdigställt efter utgången av år 1968. För hyrorna i dessa lägenheter skall hyreslagens bestämmelser gälla. Vad angår förfarandet i hyresmål övertar statliga, regionala hyresnämnder de nuvarande kommunala nämndernas arbetsuppgifter. Som besvärsinstans i fråga om ärenden enligt hyresregleringslagen bibehålls hyresrådet.

Reformen på hyresområdet aktualiserar frågan om bostadsrättskontrollen. Bostadsrättskommittén har i en promemoria behandlat de åtgärder som anses nödvändiga vid ett upphävande av bostadsrättskontrollen. Förslaget är avgivet under förutsättning att hyresregleringen avvecklas vid samma tillfälle. Promemorian behandlar tre huvudfrågor, nämligen kontrollen av upplåtelse av bostadsrätt, kontrollen av överlåtelse av sådan rätt och frågan om förbud mot upplåtelse av annan andelsrätt än bostadsrätt. I anslutning till reglerna för upplåtelse av bostadsrätt tar kommittén också upp frågan om uppbärande av förskott på avgift för bostadsrätt. Kommittén föreslår att kontrollen av bostadsrättsöverlåtelse upphävs. För de övriga frågorna föreslås särskild lagstiftning som inordnas i den nuvarande bostadsrättslagen.

Kommitténs utgångspunkter för förslaget och de olika frågornas lösning godtas av det stora flertalet remissinstanser. Från några håll görs dock gällande att bostadsrättskontrollen bör upphävas genast och utan samband med förhållandena på hyresområdet. Starkt skiljaktiga åsikter framförs om kommitténs förslag till lösning av frågan om bostadsrättsförenings rätt att uppbära förskott.

Flera skäl talar enligt min uppfattning för att ta upp frågan huruvida bostadsrättskontrollen nu kan avvecklas. Som nämnts innebär reformen av

hyreslagstiftningen att hyresregleringen inte kommer att omfatta sådana hus som färdigställs efter utgången av år 1968. I anslutning till detta ställningstagande uppkommer frågan om någon kostnadskontroll behövs i fråga om upplåtelse av bostadsrätt. Behovet av offentlig kontroll kan sättas i fråga även när det gäller överlåtelse av bostadsrätt. I det sammanhanget bör observeras att föreningarna har möjlighet att i sina stadgar införa bestämmelser om begränsning av vederlaget vid överlåtelse av bostadsrätt. Stadgbestämmelser med sådant innehåll förekommer i fråga om flertalet bostadsrättsföreningar. Vidare har den överlåtelsekontroll, som förekommit beträffande småhus vilka finansierats med statligt stöd, avskaffats med utgången av år 1967.

Under hänvisning till det anförda anser jag att en avveckling av bostadsrättskontrollen nu bör övervägas. De frågor som därvid behöver närmare behandlas är upplåtelsekontrollen, kontrollen av överlåtelse av bostadsrätt och förbudet mot upplåtelse av annan andelsrätt än bostadsrätt.

Upplåtelsekontrollen. Bostadsrätt får enligt 11 § bostadsrättslagen inte upplåtas förrän ekonomisk plan för föreningens verksamhet upprättats av föreningens styrelse och mottagits av länsstyrelsen. Upplåtelse får ske bara åt den som i viss närmare angiven ordning tecknat sig för bostadsrätt. Den ekonomiska planen skall vara försedd med intyg av två trovärdiga män att den vilar på tillförlitliga grunder. Den ene av intygsgivarna skall i särskild ordning ha förklarats behörig att utfärda sådant intyg. Planen kan upprättas som kalkyl. Länsstyrelsens granskning av planen inskränker sig till en formell kontroll av att behövliga handlingar uppfyller de i lagen föreskrivna villkoren.

Kontrollagens bestämmelser har i väsentlig grad modifierat bostadsrättslagens system för upplåtelse av bostadsrätt. I 2 § kontrollagen anges att hyresnämnd måste ha godkänt den ekonomiska planen, innan den får tas emot av länsstyrelsen. Nämndens prövning, för vilken närmare regler finns i 3 §, avser framför allt kontroll av att de avgifter som tas upp i den ekonomiska planen inte är för höga med hänsyn till den kontroll av bostadskostnaderna som sker genom hyresregleringen. Hyresnämndens prövning tar däremot inte direkt sikte på den ekonomiska planens hållbarhet och frågan huruvida avgifterna är tillräckliga för att företaget skall gå ihop. Den egentliga prövningen av planens vederhäftighet åligger intygsgivarna.

För hyresnämndens granskning av den ekonomiska planen anses det inte vara tillräckligt att planen utgör en kalkyl utan planen måste göras upp på grundval av de verkliga kostnaderna sedan dessa blivit kända och den slutliga finansieringen ordnats. Detta leder till att planen inte kan ges in till länsstyrelsen förrän långt efter det att huset blivit färdigt och lägenheterna tagits i anspråk av bostadsrättshavarna. Därmed fördröjs också upplåtandet av bostadsrätt. För att undanröja olägenheten av detta har i 4 § andra

stycket kontrollagen öppnats möjlighet för förening att efter hyresnämndens medgivande ta upp förskott på avgift eller annat vederlag för bostadsrätt.

Kommittén föreslår nu att hyresnämndens kontroll av den ekonomiska planen skall upphöra. Den ekonomiska planen skulle på så sätt åter kunna grundas på en kalkyl och få den karaktär som avses i bostadsrättslagen. Härigenom skulle bostadsrätt kunna upplåtas på ett betydligt tidigare stadium än som nu kan ske.

Remissinstanserna framhåller genomgående den stora betydelsen för såväl föreningen som bostadsrättshavaren av att bostadsrätt kan upplåtas på ett så tidigt stadium som möjligt av föreningens verksamhet. En klar remissmajoritet godtar kommitténs förslag och anser att någon kontroll över upplåtelse av bostadsrätt utöver bostadsrättslagen inte är behövlig. Bara ett par remissinstanser är kritiska mot kommittéförslaget. De menar att den särskilda avgiftskontroll som hyresnämnden verkställer enligt kontrollagen inte kan undvaras. Samma skydd mot otillbörligt höga kostnader bör finnas för bostadsrättslägenheter som för hyreslägenheter. Risk föreligger annars för bl. a. att bostadsproducenterna finner det mera fördelaktigt att bygga bostadsrättshus än att bygga hyreshus.

För egen del ser jag på saken på följande sätt. Som redan nämnts avsluter sig reglerna i 2 och 3 §§ kontrollagen nära till de bestämmelser som enligt hyresregleringslagen gäller beträffande kontrollen av hyrornas storlek. Främst avsågs med upplåtelsekontrollen att hindra att en hyresvärd söker undvika hyresregleringen genom att bilda en bostadsrättsförening och därefter upplåta bostadsrätt till lägenheterna. Såvitt avser nyproduktionen är emellertid situationen numera sådan att det knappast finns någon möjlighet för bostadsproducenten att erhålla bättre ekonomiskt utbyte genom att upplåta bostadsrätt i stället för att hyra ut lägenheterna. Jag vill också framhålla att de allmännyttiga och bostadskooperativa företag som tillämpar självkostnadsprincipen i sin verksamhet svarar för den alldeles övervägande delen av bostadsproduktionen avseende flerfamiljshus och att någon förskjutning mot ökat privatfinansierat byggande inte är att vänta. Genom reglerna i den nya hyreslagen har hyresgästen erhållit ett bättre utbyggt besittningsskydd. Möjligheten för en hyresvärd att ombilda ett äldre hyreshus till bostadsrättsförening i syfte att kunna ta ut högre kostnader har därmed minskats och det finns därför inte någon anledning att befara att en sådan ombildning kommer att ske i någon nämnvärd omfattning. Något behov av att behålla föreskrifterna i kontrollagen av denna anledning kan därför inte anses föreligga. På grund av vad nu har sagts anser jag mig kunna godta kommitténs förslag att hyresnämndsprövning av den ekonomiska planen enligt 2 § kontrollagen skall upphöra att gälla.

Fördelen med att den ekonomiska planen åter kan upprättas i form av en kalkyl och att därmed definitiv bostadsrättsupplåtelse kan ske tidigare än

som nu är möjligt på hyresreglerade orter gäller främst bostadsrättsföreningar som bildas av personer som själva skall bo i föreningens hus. Föreningar som bildas på detta sätt förekommer dock numera bara i mycket liten utsträckning. Det helt övervägande antalet bostadsrättsföreningar bildas av enskilda eller sammanslutningar som är verksamma för att tillhandahålla bostäder och andra lägenheter i stora företag av kooperativ natur. Under de inledande skedena sköts dessa föreningar utan någon i varje fall direkt kontroll eller tillsyn av dem som skall ha lägenheter i föreningens hus.

Kommittén utgår från att detta förfaringssätt kommer att tillämpas också i framtiden. Ett praktiskt handhavande av föreningens angelägenheter under den tid föreningshuset uppförs är enligt kommittén svårt att förena med ett system enligt vilket de bostadssökande blir bostadsrättshavare och därmed också medlemmar i föreningen under detta tidiga skede av föreningens verksamhet. Möjligheten att träffa förhandsavtal om bostadsrätt och ta upp förskott på avgifter för bostadsrätt innan sådan rätt upplåts bör därför finnas kvar även efter det att kontrollagen upphört. En sådan ordning kräver emellertid enligt kommittén vissa särskilda bestämmelser.

Kommitténs åsikt delas av så gott som samtliga remissinstanser. Ingen har uttalat att det rådande förfaringssättet med ett i förhållande till föreningen fristående organ som uppför föreningens hus och själv handhar föreningens angelägenheter under byggnadsskedet bör upphöra. Remissinstanserna framhåller också genomgående betydelsen för föreningen av att på detta stadium få ingå förhandsavtal och uppbära förskott. Bara några remissinstanser anser att särskilda bestämmelser inte är påkallade.

Enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen ikläder sig en bostadssökande inte några förpliktelser förrän han tecknar sig på teckningslista. Detta förutsattes vid lagens tillkomst kunna ske i samband med inflyttning i lägenheten. Enligt tidigare motivuttalanden (prop. 1945: 371 s. 31 och 47) anses det inte tillåtet enligt bostadsrättslagen att ingå förhandsavtal om bostadsrätt och uppbära förskott på blivande grundavgift. I kontrollagen infördes ett uttryckligt förbud mot uppbärande av förskott. Samtidigt öppnades möjlighet för hyresnämnd att ge tillstånd till att förskott uppbärs.

Förfarandet att ingå förhandsavtal och betala förskott lång tid innan bostadsrätt upplåts har under senare tid tillämpats i allt större utsträckning. Någon anledning att nu bryta denna utveckling föreligger enligt min mening inte. Som kommittén och åtskilliga remissinstanser framhållit ges på detta sätt möjlighet till ett rationellt byggande. För byggnadsföretagets finansiering är det även av stor betydelse att kunna ta upp förskott på bostadsrättsavgifterna. Möjligheten att uppbära förskott utan att den bostadssökande behöver bli medlem bör därför behållas och utsträckas att gälla hela landet. Regeln bör dock utformas som ett uttryckligt förbud mot att uppbära förskott, om inte vissa särskilda i lagen angivna villkor uppfylls.

När det gäller den närmare utformningen av de villkor som bör gälla för uppbärande av förskott föreligger skilda förslag. Enligt kommitténs mening bör som första villkor föreskrivas att förskott inte får tas upp förrän ekonomisk plan för föreningens verksamhet upprättats och mottagits av länsstyrelsen. Förskottsgivaren bör emellertid även beredas skydd mot att inbetalt kapital går förlorat och dessutom erhålla vissa garantier beträffande anskaffningskostnaderna och finansieringsvillkoren för föreningens hus. Kommittén föreslår därför att förening får uppbära förskott endast om den av företag, som godkänts av Kungl. Maj:t, fått utfästelse att företaget gentemot föreningen svarar för att anskaffningskostnaderna och finansieringsvillkoren för föreningens hus inte är oskäligen. Två reservanter förordar en annan lösning. Enligt deras mening uppnås tillräcklig kostnadskontroll genom anknytning till villkoren för den statliga bostadslånegivningen. Reservanternas förslag innebär i huvudsak följande. För statsbelånade projekt bör godtas den prövning som görs av det lånebeviljande organet som tillräcklig kontroll av att projektet har vederhäftiga produktionsförutsättningar. För övriga projekt bör en motsvarande prövning anordnas och utövas av intyggivare. Därutöver bör särskild säkerhet ställas för att förskott inte går förlorat.

Kommitténs förslag har vid remissbehandlingen fått ett blandat mottagande. Kritik riktas mot systemet med tillståndsgivning av Kungl. Maj:t. Flera remissinstanser ifrågasätter också behovet av en offentlig kostnadskontroll.

Kommittémajoritetens förslag innebär att en relativt långtgående kostnadskontroll läggs på byggnadsproduktionen inom bostadsrättssektorn. I den mån kontrollen är avsedd att tillämpas även på en balanserad bostadsmarknad saknar den motsvarighet på hyressektorn. Kontrollen, som blir tillämplig bara när förskott på grundavgift betalas innan bostadsrätt upplåts, är avsedd att garantera att anskaffningskostnaderna och finansieringsvillkoren för föreningens hus inte är oskäligen. Skyddet för förskottsgivaren är alltså inte begränsat bara till att ge säkerhet för att denne inte går miste om förskottet utan är avsett att garantera att en bostadsrätt blir upplåten utan att förskottsgivaren belastas med oskäligen kostnader. Något motsvarande skydd ges inte för den som direkt tecknar sig för en bostadsrätt. Detta gäller fastän de formella förutsättningarna för att upplåta bostadsrätt enligt kommittémajoritetens förslag är desamma som för att uppbära förskott.

Enligt min mening innebär den föreslagna lösningen otvivelaktigt ett djupgående ingrepp i bostadsrättslagens bestämmelser om upplåtelse av bostadsrätt. Detta talar självfallet mot att genomföra förslaget när en genomgripande översyn av lagstiftningen på området är förestående. Remissutfallet stämmer också till försiktighet. Enligt min mening bör man mot bakgrunden härav inrikta sig på en provisorisk lösning. Denna bör anknyta

så nära som möjligt till redan gällande bestämmelser för upplåtelse av bostadsrätt och inte föregripa en kommande revision av dessa.

Det är väsentligt att osunda bostadsrättsföreningar inte uppkommer och att bostadsrättshavarna skyddas mot opåräknade avgifter. I detta hänseende bör enligt min mening den ekonomiska planen tillmätas en stor betydelse. Dennas vederhäftighet skall kontrolleras av intygsgivare. Planen skall innehålla uppgift om alla betydelsefulla förhållanden för föreningens verksamhet. Med ledning av planen och intyget om dess vederhäftighet kan alltså den bostadssökande bedöma föreningens förhållanden. Om man som villkor för rätt att uppbära förskott uppställer att ekonomisk plan skall ha upprättats och mottagits av länsstyrelsen, ställs förskottsgivaren inte i sämre belägenhet än den som avser att teckna sig för bostadsrätt. Härtill kommer att ett avtal om förskott inte innebär att förskottsgivaren under alla förhållanden är bunden att teckna bostadsrätt.

Mot bakgrunden av det anförda har jag kommit till den uppfattningen att förskott bör kunna uppbäras bara om ekonomisk plan upprättats och mottagits av länsstyrelsen men att någon kostnadskontroll vid sidan av vad som ligger i detta inte f. n. bör komma i fråga. Skyddet i övrigt för förskottsgivaren bör i stället inriktas på att ge garanti för att förskottsbeloppet inte går förlorat. En sådan lösning innebär visserligen att förskottsgivaren i vissa fall kan gå miste om bostadsrätt, nämligen när grundavgiften blir så hög att han varken vill eller är skyldig att teckna bostadsrätt. I en sådan situation får det emellertid anses tillräckligt att han förutom den garanterade rätten att återfå förskottet är tryggad i besittningen av den lägenhet han redan kan ha flyttat in i. Trygghet i detta senare avseende vinnns genom att hyreslagens bestämmelser blir tillämpliga på rättsförhållandet. Skadeståndsrätt torde också föreligga.

En skyldighet för bostadsrättsförening att återlämna uppburna förskott kan uppkomma, om föreningen inte erbjuder rimliga villkor när teckning av bostadsrätt skall ske. Det kan även tänkas att det planerade byggnadsföretaget inte kommer till utförande eller att förskotten är högre än de slutliga avgifterna. Garantin bör enligt min mening omfatta varje förhållande som kan orsaka att förskott går förlorat.

När det i övrigt gäller de krav som bör ställas på säkerhetens beskaffenhet liksom beträffande förvaltning och disposition av säkerheten bör Kungl. Maj:t eller den myndighet Kungl. Maj:t bestämmer få befogenhet att meddela närmare föreskrifter. Här bör bara tilläggas att ett så enkelt förfarande som möjligt bör eftersträvas. Det torde kunna övervägas att — liksom skett beträffande den statliga bostadslångivningen — helt befria vissa företag från att ställa säkerhet.

För att säkerställa att de nu föreslagna villkoren för uttagande av förskott efterlevs bör tillstånd till uppbärande av förskott inhämtas i varje sär-

skilt fall. Tillståndsprövningen torde kunna begränsas till kontroll av att ekonomisk plan för föreningen är upprättad och mottagen av länsstyrelsen samt att föreskriven godtagbar säkerhet finns. Vid valet av tillståndsmyndighet har olika förslag lagts fram. Flera har anslutit sig till reservanternas mening att tillståndsgivningen bör omhänteras av hyresnämnd. Andra anser att denna uppgift bör tillkomma länsstyrelse. Enligt redan gällande bestämmelser skall den ekonomiska planen inges till länsstyrelse och formellt granskas av denna myndighet. Också förfarandet vid meddelande av tillstånd att uppbära förskott blir av formell natur. Med hänsyn härtill föreslår jag, efter samråd med chefen för kommunikationsdepartementet, att länsstyrelsen anförtros även uppgiften att handha förskottsprövningen. Det som nu föreslås leder till att bestämmelserna i bostadslånekungörelsen om stäl-
lande av säkerhet för förskott kan upphävas.

I promemorian föreslås viss tid inom vilken anspråk på grund av garantiutfästelse måste göras gällande. Med den uppläggning som jag föreslår kommer saken i ett annat läge. Den garanti som föreningen har att ställa kan tas i anspråk bara i sådant fall då någon bostadsrättsupplåtelse inte kommer till stånd. En säkerhet som ställts hos länsstyrelsen bör kunna återlämnas till föreningen, när denna visar antingen att den bostadsrätt som förskottet avser blivit upplåten eller att förskottet betalats tillbaka. Om tvist råder mellan parterna angående bostadsrätten, har föreningen alltid möjlighet att bringa frågan om rätten att ta säkerheten i anspråk till ett avgörande antingen genom att väcka talan mot förskottsgivaren med yrkande om åläggande för denne att teckna bostadsrätt eller genom att återbetala förskottet. Någon särskild frist för väckande av talan synes därför inte vara behövlig.

Kontrollen av överlåtelse av bostadsrätt. Bostadsrättshavares överlåtelse av bostadsrätt mot vederlag är på ort där kontrollagen äger tillämpning i allmänhet gällande bara om överlåtelsen godkänns av hyresnämnden. Denna får inte godkänna överlåtelsen, om ersättning skall utgå med högre belopp än som svarar mot bostadsrättshavarens andel i föreningens behållna tillgångar utom när bostadsrätten av särskild anledning har högre värde. Syftet med denna prövning är framför allt att en bostadsrättshavare inte skall kunna utnyttja bostadsbristen till att ta ut ett överpris som inte kunnat erhållas under normala förhållanden på hyresmarknaden.

I orter där kontrollagen inte gäller har bostadsrättshavaren däremot i princip full frihet att vid överlåtelse ta ut vilket pris som helst för bostadsrätten. Genom särskild bestämmelse i föreningens stadgar kan dock denna rätt vara inskränkt.

Den offentliga överlåtelsekontroll som hyresnämnden utövar har i olika sammanhang varit föremål för kritik. Vid upprepade tillfällen har motioner

väckts i riksdagen om dess avskaffande. Kritiken har i huvudsak gällt att bostadsrättshavare genom kontrollbestämmelsen inte medges något egentligt skydd mot förändringar av penningvärdet. En fri prisbildning borde därför tillåtas. Även likheten mellan bostadsrättsinnehavarens och egnahemsägarens besittnings- och äganderättsförhållanden har ansetts tala för detta.

Kommittén menar nu att den offentliga överlåtelsekontrollen inte längre behövs. Kommittén beaktar härvid väsentligen att det stora flertalet bostadsrättslägenheter finns i hus där föreningen tillämpar sådana normer för bestämmande av bostadsrättens överlåtelsevärde som inte medger att knapphetsbetingade ersättningar tas ut samt att svårigheterna alltid måste bli stora att ange en riktig norm för bestämmandet av en bostadsrätts värde. Beträffande föreningar som tillåter att ersättning för bostadsrätt vid överlåtelse bestäms fritt torde man enligt kommittén få godta viss höjning av ersättningarna med hänsyn till den friare bedömning av hyressättningen som den nya hyreslagen grundar sig på. Kommittén bedömer dock att höjningen av ersättningarna i sådana fall blir ganska begränsad.

En nästan enhällig remissopinion har godtagit kommitténs förslag. Även jag ansluter mig till detta. Jag vill tillfoga att överlåtelsekontrollen för statligt finansierade egnahem upphörde vid utgången av år 1967. Jag föreslår sålunda att den offentliga överlåtelsekontrollen skall upphöra.

Förbud mot upplåtelse av annan andelsrätt än bostadsrätt. Enligt 1 § bostadsrättslagen är lagen tillämplig på ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus åt medlemmarna upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. I paragrafen förbjuds annan än bostadsrättsförening att driva verksamhet med ändamål som motsvarar det nu nämnda.

Utmärkande för en bostadsrättsförening är att lägenhetsupplåtelsen sker för obegränsad tid. Bostadsrättslagen hindrar däremot i princip inte förening från att upplåta andelar med rätt till lägenhet för begränsad tid. För att hindra att föreningar med sådan verksamhet, s. k. bostadsföreningar, bildas i syfte att kringgå kontrollen av de ekonomiska planerna för bostadsrättsförening och därmed också priskontrollen på hyresmarknaden föreskrivs i 11 § kontrollagen förbud för förening som inte är bostadsrättsförening att upplåta andelsrätt, varmed följer rätt att besitta eller hyra lägenhet. Förbudet omfattar också aktiebolag med sådan verksamhet. Hyresnämnden har dock möjlighet att meddela undantag från förbudsbestämmelsen.

Enligt kommitténs mening finns inget verkligt behov på bostadsmarknaden av bostadsförening eller aktiebolag som upplåter andelar med rätt till bostadslägenhet för begränsad tid. Företag av detta slag är inte heller underkastade någon kontroll motsvarande den som gäller för bostadsrättsföreningar trots att upplåtelseerna av lägenheterna regelmässigt förenas med

skyldighet att i någon form sätta in kapital i verksamheten. Dessa insatser kan vara så stora att de för flertalet bostadssökande utgör en avsevärd del av deras ekonomiska tillgångar. Många gånger torde den bostadssökande också vara okunnig om skillnaden mellan de olika företagsformerna. Kommittén föreslår därför att i samband med att kontrollagen upphör förbud meddelas för förening eller aktiebolag att upplåta andelsrätt varmed följer rätt att för begränsad tid besitta eller hyra lägenhet som är avsedd att helt eller till inte oväsentlig del användas som bostad.

Kommitténs förslag godtas av det stora flertalet av remissinstanserna.

För egen del vill jag anföra följande. Vad kommittén föreslår innebär en skärpning av kontrollagens regler genom att förbudsbestämmelsen föreslås gälla för hela riket och att möjligheten till dispens slopas. De skäl som kommittén anfört förtjänar emellertid enligt min mening beaktande. Bostadsrättsformen torde som regel bäst tillgodose lägenhetsinnehavarnas intressen vid samägande av bostadshus. Förslagets genomförande torde också medföra en önskvärd enhetlighet på bostadsmarknaden när det gäller de olika formerna för bostadsupplåtelse. Härtill kommer att bostadsupplåtelse i aktiebolags eller bostadsföreningars form finns i mycket liten omfattning. Även om kontrollagen hämmat förekomsten av dessa har på marknaden inte uttalats något större behov av sådana upplåtelseformer. För att undvika övergångsproblem bör kommitténs förslag genomföras utan avvaktan på den slutliga översynen av bostadsrättslagen. Jag delar kommitténs uppfattning att bestämmelsen bör begränsas till upplåtelse av bostadslägenheter. Något hinder för upplåtelse för bestämd tid i bostadsförening eller aktiebolags form beträffande andra lägenheter, avsedda för t. ex. olika slag av serviceanläggningar, föreligger således inte. Som kommittén uttalar bör inte heller nu tas upp till övervägande frågan om särskilda regler för handelsbolags eller kommanditbolags verksamhet i nu aktuella avseenden eller beträffande överlåtelser av ideella andelar.

Liksom skedde vid införandet av bostadsrättslagen och kontrollagen föreslår kommittén att redan bildade bostadsföreningar eller aktiebolag skall få fortsätta sin verksamhet under förutsättning att andelsrätt med rätt till bostadslägenhet upplåtits redan före den föreslagna bestämmelsens ikraftträdande i hus som då tillhörde företaget. Välkända kooperativa företag som har annan form för sin verksamhet än bostadsrättsformen föreslås dessutom kunna erhålla tillstånd av Kungl. Maj:t att fortsätta sin verksamhet i fråga om hus, som företaget anskaffar efter den nya lagens ikraftträdande. Har sådan ansökan ingetts före bestämmelsens ikraftträdande bör enligt kommittén föreningen eller bolaget få fortsätta sin verksamhet i avvaktan på Kungl. Maj:ts beslut.

Kommitténs förslag har som regel inte mött någon erinran under remissbehandlingen. För egen del ansluter jag mig till kommitténs uppfattning att förening eller aktiebolag som före lagens ikraftträdande upplåtit andels-

rätt, varmed följer rätt att för begränsad tid besitta eller hyra bostadslägenhet skall kunna fortsätta sin verksamhet. Också det undantag i kommitténs förslag till övergångsbestämmelser som avser äldre välskötta kooperativa företag med en mera omfattande verksamhet bör godtas. Tillståndsgivningen bör emellertid tillkomma samma myndighet som handlägger ärendena om uppbärande av förskott, dvs. länsstyrelse.

Lagstiftningens form. Kommittén föreslår att behövliga bestämmelser tas upp i bostadsrättslagen. Enligt min mening är detta inte lämpligt med hänsyn till att lösningarna är av mer eller mindre provisorisk karaktär i avvaktan på att bostadsrättslagstiftningen överses. De lagbestämmelser som behövs för att bostadsrättskontrollen skall kunna avvecklas bör tas upp i en särskild lag vid sidan av bostadsrättslagen.

I enlighet med vad jag nu har anfört har inom justitiedepartementet utarbetats förslag till lag om förskott vid upplåtelse av bostadsrätt, m. m. Lagförslaget torde få fogas till protokollet i detta ärende som *bilaga 3*.

Specialmotivering

Som förut sagts utgår giltighetstiden för kontrollagen den 31 december 1968. Den nu föreslagna lagen skall ersätta kontrollagen. Till skillnad från denna, som bara gäller inom hyresreglerade orter, föreslås den nya lagen bli tillämplig för hela landet. Förslaget innehåller fyra paragrafer, i vilka behandlas bostadsförenings rätt att uppbära förskott på avgift eller annat vederlag för bostadsrätt samt upplåtelse av annan andelsrätt än bostadsrätt.

1 §.

Denna paragraf innehåller förbud för bostadsrättsförening att utan tillstånd uppbära förskott på avgift eller annat vederlag för bostadsrätt.

För att undvika tveksamhet i fråga om rätten att uppbära förskott innan upplåtelse av bostadsrätt sker intogs i 4 § kontrollagen förbud mot förskott. Av samma skäl har i denna paragraf tagits upp ett allmänt förbud mot att uppbära förskott. Tillstånd skall dock kunna ges enligt lagens bestämmelser.

I paragrafens andra stycke upptas, liksom i kommittéförslaget, en regel om att förskott som uppburits utan tillstånd skall betalas tillbaka.

2 §.

Rätt att uppbära förskott tillkommer endast redan bildade bostadsrättsföreningar. Förskott får dock inte tas ut på ett alltför tidigt stadium av föreningens verksamhet. Enligt första punkten i paragrafen skall ekonomisk plan som avses i 11 § bostadsrättslagen ha mottagits av länsstyrelsen.

Enligt 13 § bostadsrättslagen får upplåtelse av bostadsrätt inte ske innan ny plan upprättats, om förändring inträffar, som i märklig mån inverkar på föreningens ekonomiska ställning eller bostadsrättshavares ekonomiska förpliktelser. Någon motsvarande bestämmelse beträffande förskottsfallen är inte upptagen i departementsförslaget. Sådana ändringar som här åsyftas torde i allmänhet medföra att förskottsgivaren enligt allmänna rättsgrundsatser är berättigad att frånträda förhandsavtalet med föreningen. Den garanti för förskottets återbetalning förslaget innehåller i förening med besittningsskydd till lägenheten, om förskottsgivaren redan flyttat in i denna, innebär tillräckligt skydd för den som betalat förskott.

För att erhålla rätt att ta ut förskott krävs enligt andra punkten att garanti finns för att förskott som skall betalas för bostadsrätt inte går förlorade. Närmare föreskrifter för tillämpningen av denna bestämmelse meddelas av Kungl. Maj:t eller den myndighet Kungl. Maj:t bestämmer.

3 §.

Paragrafen innehåller förbud för förening, som inte är bostadsrättsförening, eller aktiebolag att upplåta andelsrätt, varmed följer rätt att för begränsad tid upplåta bostadslägenhet.

Av paragrafen framgår att förbudet endast gäller förening eller aktiebolag. Handelsbolag (kommanditbolag), som under senare tid i viss omfattning bildats för att förvärva och förvalta fastigheter samt låta bolagsmännen disponera lägenheter i fastigheterna, berörs däremot inte av förbudet. Inte heller drabbar förbudet upplåtelse av ideell andel i fastighet.

Bestämmelsen i paragrafen avser endast andelsrätt varmed följer rätt att besitta eller hyra bostadslägenhet. Rätten till lägenheten skall således vara sammankopplad med själva andelsrätten. Överlåts andelsrätt i förening eller bolag och hyresrätt till lägenhet var för sig är bestämmelsen inte tillämplig. I sådant fall gäller reglerna om hyra beträffande nyttjanderätten. Om ersättningen för andelsrätten är en förtäckt ersättning för hyresrätten, torde reglerna om otillbörligt vederlag enligt hyreslagen bli tillämpliga.

Regeln gäller bara lägenheter som är avsedda att helt eller till inte oväsentlig del användas som bostad. Är bostadsinslaget av endast ringa betydelse faller upplåtelsen utanför förbudsregeln. Gränsdragningen är densamma som mellan bostadslägenhet och lokal i den nya hyreslagen.

Träffas vid upplåtelse av bostadslägenhet i strid mot förbudsbestämmelsen förbehåll om förvärv av andelsrätt, får enligt andra punkten i paragrafen förbehållet inte göras gällande mot den, till vilken lägenheten upplåtits. Innebörden härav är att föreningen eller bolaget inte kan frånträda avtalet, även om kontrahenten förklarar sig frånträda villkoret om förvärv av andelsrätt i föreningen eller bolaget. Lägenhetsinnehavaren har dessutom möjlighet att, om han så vill, frånträda hela avtalet.

4 §.

Paragrafen innehåller bestämmelser om straff för den som bryter mot föreskrifterna om förskott eller som åt annan upplåter andelsrätt i strid mot 3 §. Straffet är dagsböter. Samma straff gäller i andra avseenden beträffande förseelser mot bostadsrättslagen (63 §).

Övergångsbestämmelser

Den nya lagen föreslås träda i kraft den 1 januari 1969, då kontrollagen upphör att gälla.

En övergångsbestämmelse behövs för det fall att tillstånd att uppbära förskott enligt 4 § andra stycket kontrollagen föreligger. Av bestämmelsen bör framgå att sådant tillstånd skall gälla även efter den nya lagens ikraftträdande. De villkor och föreskrifter som hyresnämnden kan ha uppställt beträffande tillståndet för tiden intill dess bostadsrätt blivit upplåten i den ordning som anges i bostadsrättslagen skall gälla. Samma är förhållandet beträffande hyresnämndens möjlighet enligt 4 § tredje stycket kontrollagen att återkalla meddelat tillstånd. Har säkerhet ställts hos hyresnämnden för att förskott inte går förlorat, måste vidare säkerheten förvaltas.

Av övergångsbestämmelserna till den lag om ändring i hyresregleringslagen som träder i kraft den 1 januari 1969 följer att de nuvarande hyresnämnderna kommer att finnas kvar övergångsvis efter utgången av år 1968. Det är med hänsyn härtill lämpligt att dessa nämnder fortsätter att handlägga sådana ärenden som nu antytts. I sammanhanget bör observeras att enligt 5 § lagen den 7 december 1956 (nr 567) med vissa bestämmelser, som skola iakttagas sedan hyresregleringen upphört, hyresnämnd kan komma att meddela tillstånd att uppbära förskott även efter ikraftträdandet av den nya lagen, om ärendet anhängiggjorts innan kontrollagen upphörde att gälla. För att inte avvecklingen av de nuvarande hyresnämnderna skall onödigtvis fördröjas på grund av att nämnderna övergångsvis har att ta befattning med ärenden enligt kontrollagen torde Kungl. Maj:t eller, efter Kungl. Maj:ts bemyndigande, statens hyresråd få befogenhet att meddela särskilda bestämmelser om handläggningen efter utgången av år 1968 av sådana ärenden. Med stöd av sådant förordnande kan ifrågakvarande uppgifter läggas över på den nya hyresnämndsorganisationen, om det anses lämpligt.

Någon särskild övergångsbestämmelse med anledning av att överlåtelsekontrollen slopas har inte ansetts behövas. Enligt 4 § första punkten lagen med vissa bestämmelser, som skola iakttagas sedan hyresregleringslagen upphört, skall kontrollagens bestämmelser inte tillämpas på överlåtelse av bostadsrätt eller annan i kontrollagen avsedd andelsrätt som sker inom två månader före det lagen upphör att gälla. En överlåtelse som sker efter ut-

gången av oktober månad 1968 behöver alltså inte godkännas av hyresnämnd.

I andra och tredje styckena har tagits upp undantag från förbudet i 3 § departementsförslaget. Reglerna härom har utförligt behandlats i den allmänna motiveringen.

Hemställan

Jag hemställer att lagrådets utlåtande över *förslag till lag om förskott vid upplåtelse av bostadsrätt, m. m.* inhämtas enligt 87 § regeringsformen genom utdrag av protokollet.

Vad föredraganden sålunda med instämmande av statsrådets övriga ledamöter hemställt bifaller Hans Kungl. Höghet Regenten.

Ur protokollet:

Margit Edström

Bilaga 1
Kommitténs förslagFörslag
till
Lag
angående ändring i lagen den 25 april 1930 (nr 115) om bostadsrätts-
föreningar

Härigenom förordnas, *dels* att 1 och 63 §§ lagen den 25 april 1930 om bostadsrättsföreningar skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan anges, *dels* att två nya paragrafer, 22 a § och 22 b §, av nedan angiven lydelse skall införas i lagen, *dels* att rubriken omedelbart före 17 § lagen skall lyda »Om upplåtelse av bostadsrätt och uppbärande av förskott».

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

1 §.

Denna lag ————— obegränsad tid.
Den rätt ————— benämnes *bostadsrättsförening*.
Ej må ————— 1 mom. angivna.

Ej heller må förening eller aktiebolag upplåta andelsrätt, varmed följer rätt att för begränsad tid besitta eller hyra lägenhet avsedd att helt eller till icke oväsentlig del användas såsom bostad. Träffas i strid med vad nu sagts vid upplåtelse av lägenhet förbehåll om förvärv av sådan andelsrätt, må förbehållet ej göras gällande mot den, till vilken lägenheten upplåtits.

22 a §.

Innan bostadsrätt blivit upplåten i den ordning som ovan angivits må ej någon, utom i fall som i 2 mom. sägs, uppbära förskott å avgift eller annat vederlag för bostadsrätt.

Har företag, som Konungen godkänt, utfäst sig att gentemot bostadsrättsförening svara för att anskaffningskostnaderna och finansieringsvillkoren för föreningens hus icke äro oskäligen, äger föreningen, sedan ekonomisk plan som avses i 11—

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

16 §§ mottagits av Konungens befallningshavande, uppbära förskott å avgifter.

Där någon i strid med bestämmelse i denna paragraf mottagit förskott eller annat vederlag, vare han pliktig att återgälda vad sålunda uppburits.

22 b §.

Talan mot företag på grund av utfästelse som avses i 22 a § skall av bostadsrättsföreningen väckas inom sex månader från det bostadsrätts-havarna på föreningsstämma erhållit redovisning för anskaffningskostnaderna och finansieringsvillkoren för föreningens hus. Iakttages ej denna tid är rätten till talan förlorad, om annat ej överenskommit.

Avtal mellan företag och bostadsrättsförening att framtida tvist med anledning av utfästelse som i 1 mom. sägs skall hänskjutas till avgörande av skiljemän, utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen, är ej gällande.

63 §.

Driver annan _____ till dagsböter.

Till enahanda straff dömes

Till enahanda straff dömes

1. den som åt annan upplåter andelsrätt som avses i 1 § 4 mom. eller föranleder sådan upplåtelse;

2. styrelseledamot, som uppsåtligt i strid med bestämmelse i 11, 13 eller 17 § upplåtit bostadsrätt;

3. den som bryter mot bestämmelse i 22 a § 1 eller 2 mom.;

4. styrelseledamot, som mot bättre vetande i ekonomisk plan eller i teckningslista eller i skriftlig handling, som åberopas i plan eller lista eller bifogas någondera, meddelat oriktig uppgift eller underlåtit att intaga uppgift, som uppenbarligen bort inflyta däri;

5. styrelseledamot eller likvidator, som mot bättre vetande i lägenhetsförteckning låtit göra anteckning i

1. styrelseledamot, som uppsåtligt i strid med bestämmelse i 11, 13 eller 17 § upplåtit bostadsrätt;

2. styrelseledamot, som mot bättre vetande i ekonomisk plan eller i teckningslista eller i skriftlig handling, som åberopas i plan eller lista eller bifogas någondera, meddelat oriktig uppgift eller underlåtit att intaga uppgift, som uppenbarligen bort inflyta däri;

3. styrelseledamot eller likvidator, som mot bättre vetande i lägenhetsförteckningen låtit göra anteckning

(Nuvarande lydelse)

i strid med bestämmelserna i 31 § eller underlåtit verkställa anteckning, som där sägs.

(Föreslagen lydelse)

strid med bestämmelserna i 31 § eller underlåtit verkställa anteckning, som där sägs.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1969.

Vad i 1 § 4 mom. stadgas skall ej utgöra hinder för förening eller aktiebolag, som före lagens ikraftträdande upplåtit andelsrätt, varmed följer rätt att för begränsad tid besitta eller hyra lägenhet i föreningen eller bolaget tillhörigt hus, att upplåta andelsrätter avseende lägenheter i huset.

Jämväl i annat fall må förening eller bolag, som före lagens ikraftträdande drivit verksamhet, vari ingår upplåtelse av sådana andelsrätter som avses i 1 § 4 mom., efter tillstånd av Konungen utan hinder av nämnda stadgande fortsätta sin verksamhet; och må föreningen eller bolaget, om ansökan ingivits före ikraftträdandet, fortsätta verksamheten i avvaktan på beslutet.

Bilaga 2 Reservanternas förslag

22 a §.

Bostadsrättsförening äger efter tillstånd av hyresnämnd eller domstol uppbära förskott å avgift för bostadsrätt. Närmare föreskrifter angående ansökan om och förutsättningar för lämnande av tillstånd meddelas av Kungl. Maj:t. Där någon i strid mot bestämmelsen i 1 mom. mottagit förskott, vare han pliktig att återgälda vad sålunda uppburits.

22 b §.

Talan på grund av garanti att förskottsavgifter som betalats för bostadsrätt icke går förlorade skall väckas senast sex månader från det att bostadsrättsföreningens styrelse på föreningsstämma lämnade skriftlig redovisning för anskaffningskostnaden för föreningens hus. Iakttages ej denna tid är rätten till talan förlorad, om ej annat överenskommits.

Avtal att framtida tvist med anledning av utfästelse som i 1 mom. sägs skall hänskjutas till avgörande av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen är ej gällande.

Förslag
till
Lag
om förskott vid upplåtelse av bostadsrätt, m. m.

Härigenom förordnas som följer.

1 §.

Innan bostadsrätt blivit upplåten i den ordning som anges i lagen den 25 april 1930 (nr 115) om bostadsrättsföreningar, får förskott på avgift eller annat vederlag för upplåtelse av bostadsrätt ej uppbäras utan tillstånd enligt denna lag.

Har förskott uppburits utan tillstånd, skall förskottet genast återbäras.

2 §.

Tillstånd som avses i 1 § lämnas av länsstyrelsen i det län där föreningens styrelse har sitt säte. Tillstånd skall lämnas, om ekonomisk plan som avses i 11 § lagen om bostadsrättsföreningar mottagits av länsstyrelsen och garanti finns för att förskott som skall betalas för bostadsrätt icke går förlost.

Närmare föreskrifter om garanti meddelas av Konungen eller av myndighet, som Konungen bestämmer.

3 §.

Förening, som ej är bostadsrättsförening, eller aktiebolag får ej upplåta andelsrätt, varmed följer rätt att för begränsad tid besitta eller hyra lägenhet som är avsedd att helt eller till icke oväsentlig del användas såsom bostad. Träffas i strid mot vad som sagts nu vid upplåtelse av lägenhet förbehåll om förvärv av sådan andelsrätt, är förbehållet ej gällande mot den till vilken lägenheten upplåtits.

4 §.

Den som bryter mot 1 § första stycket eller upplåter andelsrätt i strid mot 3 § dömes till böter.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1969.

1. Har tillstånd meddelats enligt 4 § andra stycket lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m. att uppbära förskott å avgift eller annat vederlag för upplåtelse av bostadsrätt gäller äldre lag. Konungen eller, efter Konungens bemyndigande, statens hyresråd får dock meddela särskilda bestämmelser om handläggningen av ärenden som på grund av vad som sagts nu skall handläggas enligt äldre lag.

2. Bestämmelsen i 3 § utgör ej hinder för förening eller aktiebolag, som före lagens ikraftträdande i laga ordning upplåtit andelsrätt med vilken följer rätt att för begränsad tid besitta eller hyra lägenhet i föreningen eller bolaget tillhörigt hus, att upplåta andelsrätt avseende lägenhet i huset.

3. I annat fall än som avses i punkten 2 äger förening eller bolag, som före lagens ikraftträdande drivit verksamhet i vilken ingår upplåtelse av andelsrätt som avses i 3 §, efter tillstånd av länsstyrelsen fortsätta sin verksamhet. Har föreningen eller bolaget ingivit ansökan härom före ikraftträdandet, får verksamheten fortsättas i avvaktan på beslutet.

Utdrag av protokoll, hållet i lagrådet den 31 oktober 1968.

N ä r v a r a n d e:

justitierådet EDLING,
regeringsrådet HEGRELIUS,
justitierådet PETRÉN,
justitierådet JOACHIMSSON.

Enligt lagrådet den 25 oktober 1968 tillhandakommet utdrag av protokoll över justitieärenden, hållet inför Hans Kungl. Höghet Regenten, Hertigen av Halland, i statsrådet den 4 oktober 1968, hade Kungl. Maj:t förordnat, att lagrådets utlåtande skulle enligt 87 § regeringsformen inhämtas över upprättat förslag till *lag om förskott vid upplåtelse av bostadsrätt, m. m.*

Förslaget, som finns bilagt detta protokoll, hade inför lagrådet föredragits av hovrättsfiskalen Bengt Eliasson.

Lagrådet yttrade:

Av bestämmelsen i 17 § bostadsrättslagen att upplåtelse av bostadsrätt ej får ske i annan än där angiven ordning, dvs. teckning på teckningslista, måste — såsom också framgår av vad departementschefen yttrar i förevarande ärende — anses följa, att det ej är tillåtet att ingå förhandsavtal om bostadsrätt och uppbära förskott på blivande grundavgift. Genom föreskriften i 4 § andra stycket kontrollagen, enligt vilken hyresnämnd kan lämna tillstånd till uppbärande av förskott innan upplåtelse skett, har gjorts ett undantag från bostadsrättslagens reglering och möjlighet öppnats att ingå förhandsavtal om bostadsrätt när kontrollagen är tillämplig, låt vara att lagstiftningen ej närmare reglerar sådana avtal. Undantaget från bostadsrättslagens ordning betingades av att kontrollagens krav att hyresnämnden skulle godkänna den ekonomiska planen medförde, att tidpunkten då teckning på teckningslista kunde ske flyttades längre fram än som från andra synpunkter var lämpligt. Enligt det nu remitterade förslaget skall den kontroll som ligger i hyresnämndens godkännande av den ekonomiska planen upphöra men ordningen med förhandsavtal och uppbärande av förskott bibehållas. Grunden till det sistnämnda är, att en sådan ordning anses behövlig med hänsyn till det sätt på vilket planerande och byggande av hus numera sker.

Det undantag från den i 17 § bostadsrättslagen angivna ordningen som nu föreslås är sålunda ej betingat av något förhållande som regleras utom bostadsrättslagen utan beror av omständigheter som faller inom dennas ram.

Undantaget bör därför rätteligen regleras genom bestämmelser i nämnda lag. Vidare är att märka, att det grundläggande i undantaget är frågan om i vilka fall avtal trots 17 § bostadsrättslagen skall bli gällande, medan frågan om rätten att upptaga förskott i själva verket blott är en följd av att avtalet är gällande. Det måste därför anses såsom mindre tillfredsställande att — såsom skett i kontrollagen och nu åter föreslås — reglera frågan om rätt att upptaga förskott men ej den grundläggande frågan i vilken utsträckning förhandsavtal blir bindande för kontrahenterna. I det läge, vari frågan om bostadsrättslagstiftningen nu befinner sig, och med beaktande av att förslaget — såsom också departementschefen understryker — är att betrakta som ett provisorium, får enligt lagrådets mening godtagas, att reglerna endast avser rätt att uppbära förskott och att de upptages i en särskild lag.

1 §.

Vid utformande av reglerna i förevarande paragraf bör utgångspunkten vara att — såsom angivits inledningsvis — 17 § bostadsrättslagen innehåller förbud mot förhandsavtal och därmed mot uppbärande av förskott. Reglerna bör därför ej stadga förbud mot att upptaga förskott utan inskränkas till att innehålla ett medgivande därtill under förutsättning av tillstånd enligt förevarande lag. Vidare synes önskvärt, att lagtexten innehåller en antydning om att tillståndet att uppbära förskott även innebär medgivande att ingå förhandsavtal. Lagrådet förordar därför, att första stycket av förevarande paragraf gives det innehållet, att efter tillstånd enligt den nu föreslagna lagen bostadsrättsförening får i samband med avtal om upplåtelse framdeles av bostadsrätt i den ordning som anges i bostadsrättslagen uppbära förskott på avgift eller annat vederlag för bostadsrätten.

2 §.

Det villkor med avseende på garanti, som enligt första stycket skall vara uppfyllt för att tillstånd skall lämnas, torde för vinnande av större tydlighet böra anges med uttrycket »betryggande säkerhet ställts hos länsstyrelsen för fullgörande av den skyldighet att återbära uppburet förskott som kan uppkomma». I andra stycket bör då ordet garanti utbytas mot »säkerhet».

Den i andra stycket meddelade bestämmelsen kan ej vara avsedd att inrymma möjlighet att i administrativ ordning meddela föreskrifter som går utom ramen för vad som stadgas i första stycket. Det torde därför icke vara möjligt att, såsom kan synas framgå av ett uttalande i remissen, genom tillämpningsföreskrifter befria viss förening från ställande av säkerhet.

4 §.

Lagrådets förslag att 1 § första stycket inskränkes till att innehålla bestämmelse om tillstånd att uppbära förskott föranleder, att den i förevarande paragraf upptagna straffbestämmelsen såvitt den hänför sig till nämnda

stycke bör utgå. Frågan om ansvar för uppbärande av förskott i fall då så ej är medgivet blir att bedöma enligt bostadsrättslagen.

Övergångsbestämmelserna

Innebörden av undantagsregeln i första meningen under 1 måste enligt lagrådets åsikt anses vara, att i där avsett fall kontrollagen skall, i stället för den nu föreslagna lagen, äga tillämpning eller, med andra ord, att kontrollagen gives fortsatt giltighet på det avsedda fallet. Med denna innebörd kommer emellertid undantagsregeln ej att — såsom enligt motiven är avsett — få tillämpning på det fall att före den 1 januari 1969 ansökan gjorts om tillstånd till tagande av förskott men ansökningen då ännu ej lett till meddelande av tillstånd. För att så skall bli förhållandet måste alltså en utvidgning av stadgandet vidtagas.

Den föreslagna fortsatta tillämpningen av kontrollagen skall självfallet vara begränsad till frågor om förskott. För att denna innebörd skall framgå tydligt bör ordalagen i undantagsstadgandet något jämkas.

På grund av det sagda föreslår lagrådet, att första meningen under 1 erhåller följande lydelse: Har bostadsrättsförening före nämnda dag sökt eller erhållit tillstånd enligt 4 § andra stycket lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m. att uppbära förskott å avgift eller annat vederlag för upplåtelse av bostadsrätt, gäller äldre lag i fråga om förskott till föreningen.

Ur protokollet:
Ingrid Hellström

Utdrag av protokollet över justitieärenden, hållet inför Hans Kungl. Höghet Regenten, Hertigen av Halland, i statsrådet på Stockholms slott den 31 oktober 1968.

N Ä R V A R A N D E:

Statsministern ERLANDER, ministern för utrikes ärendena NILSSON, statsråden STRÄNG, ANDERSSON, LANGE, KLING, JOHANSSON, HOLMQVIST, ASPLING, PALME, SVEN-ERIC NILSSON, LUNDKVIST, GUSTAFSSON, GEIJER, MYRDAL, ODHNOFF, WICKMAN, MOBERG.

Chefen för justitiedepartementet, statsrådet Kling, anmäler efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter lagrådets utlåtande över remitterade förslaget till *lag om förskott vid upplåtelse av bostadsrätt, m. m.*

Föredraganden redogör för lagrådets yttrande och anför.

Lagrådet uttalar vid 1 § att utgångspunkten vid utformande av reglerna i paragrafen bör vara att 17 § bostadsrättslagen innehåller förbud mot förhandsavtal och därmed mot uppbärande av förskott. Reglerna bör därför enligt lagrådets mening ej innehålla förbud mot att upptaga förskott utan inskränkas till ett medgivande till upptagande av förskott under förutsättning av tillstånd enligt förevarande lag.

Frågan om förskottsreglernas närmare utformning i det avseende som lagrådet berör var aktuell redan när bestämmelserna om förskott i kontrollagen kom till år 1945 (prop. 1945: 371 s. 31). Departementschefen anförde att det i lagstiftningsärendet föreliggande förslaget utgick från den förutsättningen att upptagande av förskott på avgift eller annat vederlag för bostadsrätt var förbjudet enligt bestämmelse i bostadsrättslagen samt redovisade de närmare omständigheter som kunde åberopas för en sådan uppfattning, särskilt ett motivuttalande vid lagens tillkomst. För att undanröja den ovisshet som departementschefen trots nämnda uttalande ansåg föreligga och som även hade kommit till uttryck i rättstillämpningen fann departementschefen motiverat att i kontrollagen införa ett uttryckligt förbud mot uppbärande av förskott eller annat vederlag för bostadsrätt, innan bostadsrätt blivit upplåten i den ordning som anges i bostadsrättslagen. Departementschefen tillade dock att han inte därmed avsåg att ta avstånd från den uppfattning som kommit till uttryck i motiven till bostadsrättslagen att förbud mot upptagande av förskott följer redan av denna lag. Lagrådet reste ingen invändning mot förslaget från den nu diskuterade synpunkten.

I yttranden över bostadsrättskommitténs promemoria har ånyo framförts den uppfattningen, bl. a. av HSB, att bostadsrättslagen inte innehåller något förbud mot uppbärande av förskott. Därjämte har flera remissinstanser uttalat att frågan är oklar. Därtill kommer att det i betydande utsträckning

förekommer på inte hyresreglerade orter att förskott uppbärs. Det anförda ger vid handen att sådan ovisshet alltjämt föreligger rörande bostadsrättslagens innehåll på denna punkt att det är motiverat att i den nu föreslagna lagen, liksom skedde i kontrollagen, ta upp ett uttryckligt förbud mot uppbärande av förskott.

Ett särskilt skäl till detta sammanhänger med vad lagrådet anför vid 4 §. Lagrådet föreslår som en konsekvens av den föreslagna ändrade utformningen av 1 § första stycket att straffbestämmelsen i 4 § såvitt bestämmelsen hänför sig till 1 § första stycket utgår. Frågan om ansvar för uppbärande av förskott i fall då detta ej är medgivet blir enligt lagrådets mening att bedöma enligt bostadsrättslagen. Det framgår inte av lagrådets yttrande huruvida förfarandet verkligen är straffbart enligt nämnda lag. För egen del är jag närmast av den uppfattningen att så ej är fallet. Det kan emellertid inte godtas att förfarandet blir straffritt. Det bör därför nu ges en uttrycklig straffbestämmelse. Med den av lagrådet föreslagna utformningen av 1 § första stycket har bestämmelsen otvivelaktigt sin plats i bostadsrättslagen. Att nu föra in en straffbestämmelse i bostadsrättslagen angående förhandsavtal utan att i övrigt där reglera sådant avtal synes emellertid inte kunna komma i fråga. Ges 1 § första stycket den form som föreslagits i det remitterade förslaget, får straffbestämmelsen däremot en naturlig plats i den föreslagna nya lagen.

Mot bakgrunden av vad sålunda anförts kan jag inte biträda lagrådets förslag till utformning av 1 och 4 §§.

Jag har ingen erinran mot vad lagrådet föreslår i fråga om *övergångsbestämmelserna*. Det bör tillfogas att tillämpningen av äldre lag i fråga om förskott inte är begränsad till kontrollagen utan även gäller hyresregleringslagen i dess lydelse före utgången av år 1968. Ärenden angående förskott skall alltså, om ej särskilda bestämmelser meddelats enligt 1 sista punkten, alltjämt handläggas av de nuvarande hyresnämnderna.

I *övrigt* anser jag mig, frånsatt en mindre avvikelse av lagteknisk natur, kunna godta de ändringar som lagrådet föreslår. Vissa ytterligare redaktionella jämkningar bör dessutom vidtas.

Under återopande av det anförda hemställer jag, att Kungl. Maj:t i proposition föreslår riksdagen att antaga förslag till *lag om förskott vid upplåtelse av bostadsrätt, m. m.*

Med bifall till vad föredraganden sålunda med instämmande av statsrådets övriga ledamöter hemställt förordnar Hans Kungl. Höghet Regenten att till riksdagen skall avlåtas proposition av den lydelse bilaga till detta protokoll utvisar.

Ur protokollet:

Gunnel Anderson