

Nr 71

Utlåtande i anledning av Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag om förskott vid upplåtelse av bostadsrätt, m. m. jämte motioner i ämnet.

Genom en den 31 oktober 1968 dagtecknad proposition, nr 161, vilken hänvisats till lagutskott och behandlats av tredje lagutskottet, har Kungl. Maj:t, under åberopande av utdrag av statsrådsprotokollet över justitieärenden och lagrådets protokoll, föreslagit riksdagen att antaga vid propositionen fogat förslag till lag om förskott vid upplåtelse av bostadsrätt, m. m.

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.

Lagförslaget

Det vid propositionen fogade lagförslaget har följande lydelse.

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.

Motionsyrkanden

Utskottet har i samband med propositionen behandlat följande i anledning av densamma väckta motioner, nämligen

A. de likalydande motionerna I: 1029 av herr *Lundberg* och II: 1303 av herr *Bengtson* i Solna *m. fl.*, i vilka motioner hemställas

»att riksdagen måtte med anledning av proposition 161 antaga följande

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 §.

Den som bryter mot 1 § första stycket 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»; samt

B. motionen II: 1304 av herrar *Lindkvist* och *Lundberg*, i vilken motion hemställles

»att riksdagen måtte besluta att Lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt förlänges — i första hand till den 31 december 1970 — till de delar som gäller kontroll av överlåtelsevärden».

Inledning

Chefen för justitiedepartementet, statsrådet Kling, anför i propositionen inledningsvis följande.

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.

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.

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

¹ Hovrättspresidenten Maths Heuman, tillika ordförande, numera verkställande direktören i Svenska riksbyggen 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.

Bohus, Värmlands och Norrbottens län, Svenska stadsförbundet, Svenska kommunförbundet, Sveriges fastighetsägareförbund, Sveriges allmännyttiga 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-riges 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 ÖÅ från stadskollegiet i Stockholm, av länsstyrelsen i Stockholms län från drätselkamrarna 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.

Utskottet hänvisar till propositionen s. 6—9.

Kommittén

Utskottet hänvisar till propositionen s. 9—14.

Reservanterna

Utskottet hänvisar till propositionen s. 14—16.

Remissyttrandena

Utskottet hänvisar till propositionen s. 16—29.

Kontroll av överlåtelse av bostadsrätt

Gällande rätt m. m.

Utskottet hänvisar till propositionen s. 29—30.

Tidigare reformkrav

Utskottet hänvisar till propositionen s. 30—31.

Kommittén

Utskottet hänvisar till propositionen s. 31—33.

Remissyttrandena

Utskottet hänvisar till propositionen s. 33—36.

Förbud mot upplåtelse av annan andelsrätt än bostadsrätt

Gällande rätt m. m.

Utskottet hänvisar till propositionen s. 36—37.

Kommittén

Utskottet hänvisar till propositionen s. 37—38.

Remissyttrandena

Utskottet hänvisar till propositionen s. 38—41.

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 uppbärs, 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 avstannade nästan helt i början av 1940-talet. Risker 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 hyresspärar 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 hyror i dessa lägenheter skall hyreslagens bestämmelser gälla. Vad angår förfarandet i hyresmål övertar statliga, regionala hyresnämnder de nuvarande kommunala nämndernas ar-

betsuppgifter. Som besvärinstans 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. Stadgebestämmelser 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 intygsgivare. 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 kostnads-kontroll.

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 särskilt 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 ställande 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 bostadsförenings 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 andelsrätt, 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.

Specialmotivering

Utskottet hänvisar till propositionen s. 51—54.

Lagrådsbehandlingen

Lagrådet har vid 1 § uttalat 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 uppta förskott utan in-

skränkas till ett medgivande till upplagande av förskott under förutsättning av tillstånd enligt förevarande lag. Som en konsekvens härav har lagrådet föreslagit att straffbestämmelsen i 4 § såvitt bestämmelsen hänför sig till 1 § första stycket utgår.

Departementschefen har inte ansett sig kunna biträda lagrådets förslag till utformning av 1 och 4 §§. I övrigt har lagrådets förslag i huvudsak beaktats vid den slutliga utformningen av lagförslaget.

Utskottet hänvisar i övrigt till propositionen s. 60—64.

Motionerna

I motionerna I: 1029 av herr Lundberg och II: 1303 av herr Bengtson i Solna m. fl. anføres bl. a. att man icke kan acceptera den skärpning av bostadsrättslagens hittillsvarande bestämmelser om upplåtelse av annan andelsrätt än bostadsrätt, som föreslås i propositionen. Det är enligt motionärernas mening oriktigt att en förbudsbestämmelse med så principiellt långtgående verkan skall inskrivas i lagen. Ingen tvekan lär råda om att bostadsrätt är en fullgod form av samägande, men det kan ifrågasättas om förbud för andra former av samgående skall införas. Motionärerna anför att förbudsbestämmelsen kommer att gälla bl. a. kombinationer av bostads- och servicelägenheter (familjehotell) och andra former av samägande i ekonomisk förening. Bestämmelsen bör enligt motionärernas mening utgå av sakliga skäl, men de framhåller också att formuleringen i propositionen synes vara oklar, då departementschefen framhåller att förbud icke skall gälla handelsbolag (kommanditbolag) eller s. k. ideell andel och att tillstånd bör kunna ges för »välskötta äldre kooperativa företag som har annan form för verksamheten än bostadsrättsformen».

I motionen II: 1304 av herrar Lindkvist och Lundberg anføres bl. a. att motionärerna i allt väsentligt delar de invändningar mot överlåtelsekontrollens avskaffande som framförts i de remissvar som avgetts av hovrätten för nedre Norrland, SABO, stadskollegiet i Stockholm, länsstyrelsen i Norrbottens län och drätselkammaren i Kiruna. Lagförslaget förutsätter, uttalar motionärerna, dels fria överlåtelser till gällande marknadspriser för bostadsrättslägenheter utanför den reguljära bostadskooperationen, dels att föreningar, vars stadgar innehåller normer för fastställande av överlåtelsevärden, även i fortsättningen har rätt att utöva sådan kontroll. Därmed erhåller man två olika system på samma begränsade bostadsmarknad. Det förefaller motionärerna uppenbart att en sådan ordning kommer att befämja en »grå marknad». De anser det vara realistiskt att tro, att nu gällande överlåtelsebestämmelser inom t. ex. bostadskooperativa föreningar i längden kan upprätthållas utan myndigheternas stöd i form av lagstiftning.

Motionärerna anför vidare att en annan uppenbar nackdel med kontrollagens slopande är de risker för ett kategoriboende som förslaget kan medföra. Genom en marknadsbetingad prissättning vid överlåtelse av bostadsrättslägenheter, kommer mera centralt belägna bostäder att gå upp kraftigt i pris. Dessa attraktiva bostäder är starkt efterfrågade. På de påtagliga bostadsorter, där försäljning av bostadsrätter förekommit exekutivt, har köpesumman överstigit normalvärdet många gånger om. Upphåvs nu gällande kontrollag kommer en mera ekonomiskt välbärgad grupp att bo i centralt belägna bostadsrättslägenheter eftersom överlåtelsevärdena kommer att ligga på en nivå, som det stora flertalet löntagare icke har råd med. En avveckling av kontrollagen bör därför enligt motionärernas mening anpassas till ett system, som är jämförbart med avvecklingen av hyresregleringslagen. Det saknas, anför man, anledning att bryta ut överlåtelsevärdena för bostadsrättslägenheter ur det mönster som varit vägledande för bostadspolitiken i stort. Någon övertygande motivering härför anses inte ha presenterats. I stället borde det ha varit angeläget att utforma lagstiftningen så, att den blir så enhetlig som möjligt. Den prövning av förstagångshyrorna, som enligt den nya hyreslagen sker i hyresnämnderna, kan, uttalar motionärerna, tillämpas även vid fastställande av skäliga överlåtelsevärden på bostadsrättslägenheter.

I den mån en ny utredning ger anledning till ändrade försäljningsvärden vid överlåtelse av bostadsrättslägenheter bör ett förslag enligt motionärerna lämpligen bygga på någon form av indexberäkning. Man bör då även ta hänsyn till den värdeminskning som hus och lägenheter undergår genom förslitning och åldrande. Frågan om ändrade överlåtelsevärden anses rymma många problem och synpunkter av såväl kortsiktig som mera långsiktig karaktär som inte beaktats tillräckligt i det föreliggande materialet.

Utskottet

Lagen om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m., den s. k. kontrollagen, är ett komplement till hyresregleringslagen för denna sektor av bostadsmarknaden och innefattar även vissa bestämmelser, som är avsedda att förhindra att hyresregleringen kringgås. Enligt bestämmelserna i kontrollagen skall bostadsrättsförening, som har hus på hyresreglerad ort, låta hyresnämnden granska och godkänna en ekonomisk plan för föreningens verksamhet. Planen skall därefter — enligt föreskrift i bostadsrättslagen — inges till länsstyrelsen. Innan planen mottagits av länsstyrelsen får bostadsrätt inte upplåtas. Syftet med hyresnämndens prövning är framför allt en kontroll av att de avgifter till föreningen, vilka planen skall innehålla uppgift om, inte är för höga med hänsyn till den priskontroll som genom hyresregleringslagen upprätthålls beträffande hyreslägenheter. Enligt

bestämmelse i kontrollagen är vidare frivillig överlåtelse av bostadsrätt mot vederlag gällande bara om den godkänns av hyresnämnden. Det är även vid straffansvar förbjudet att motta, träffa förbehåll om eller begära ersättning utöver det avtal som underställs hyresnämnden eller ta emot högre ersättning än hyresnämnden godkänt. Hyresnämnden får inte godkänna överlåtelse 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. Övervärde som betingas av brist på lägenheter får inte tas ut. Kontrollagen uppställer slutligen förbud för förening, som inte är bostadsrättsförening, eller aktiebolag att utan hyresnämndens tillstånd upplåta andelsrätt, varmed följer rätt att besitta eller hyra lägenhet.

Kontrollagen gäller bara på hyresreglerade orter. Giltighetstiden utgår den 31 december 1968.

I propositionen föreslås en ny lag om förskott vid upplåtelse av bostadsrätt, m. m. Enligt förslaget får — innan bostadsrätt i laga ordning upplåtits — förskott på avgift för upplåtelse av bostadsrätt inte 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 uppburet förskott som kan uppkomma. Lagförslaget innehåller vidare förbud för förening, som inte är bostadsrättsförening, eller aktiebolag att upplåta andelsrätt, varmed följer rätt att för begränsad tid besitta eller hyra bostadslägenhet.

I motionen II: 1304 av herrar Lindkvist och Lundberg hemställs att giltighetstiden för kontrollagen i vad lagen gäller kontroll av överlåtelsevärden skall förlängas, i första hand till den 31 december 1970. Enligt motionärernas mening bör en avveckling av kontrollagen ske efter samma riktlinjer som ansetts böra gälla för avvecklingen av hyresregleringen.

I motionerna I: 1029 av herr Lundberg och II: 1303 av herr Bengtson i Solna m. fl. hemställs att de bestämmelser i förslaget, som gäller förbud mot upplåtelse av andelsrätt, skall utgå.

Frågan om slopande av överlåtelsekontrollen har övervägts vid flera tillfällen. Såsom skäl för en avveckling har anförts bl. a. att en sådan inte medför att de som redan fått bostadsrätt upplåten behöver frukta någon höjning av avgifterna eller obefogade uppsägningar. Häri ligger en viktig skillnad i jämförelse med de förhållanden som skulle kunna uppstå på hyresmarknaden om all hyreskontroll upphörde. Behovet av kontroll från det allmännas sida har vidare bedömts vara mindre än i fråga om hyreslägenheter med hänsyn till att flertalet bostadsrättslägenheter ägs av föreningar som tillämpar vissa normer för bestämmande av ersättning vid överlåtelse. Slopandet av överlåtelsekontrollen för statligt finansierade egnahem har också ansetts utgöra en anledning att inte upprätthålla någon priskontroll från det allmännas sida. Slutligen har svårigheten att bestämma värdet på

en bostadsrätt och att kontrollera efterlevnaden av bestämmelserna åberopats.

Som närmare framgår av propositionen har en nästan enhällig remissopinion godtagit förslaget att slopa överlåtelsekontrollen. Även utskottet godtar att den offentliga överlåtelsekontrollen skall upphöra. Motionen II: 1304 avstyrkes därför.

Departementschefen har till stöd för förslaget att förbud meddelas för förening eller aktiebolag att upplåta andelsrätt varmed följer rätt att för begränsad tid besitta eller hyra bostadslägenhet anfört att bostadsrättsformen som regel bäst tillgodoser lägenhetsinnehavarnas intressen vid samägande av bostadshus. Förslagets genomförande anses också medföra en önskvärd enhetlighet på bostadsmarknaden när det gäller de olika formerna för bostadsupplåtelse. Något större behov av bostadsupplåtelse i aktiebolags eller bostadsföreningars form har inte heller uttalats. Utskottet ansluter sig till departementschefens bedömning och tillstyrker propositionen i denna del. Motionerna I: 1029 och II: 1303 avstyrkes således.

Propositionen föranleder i övrigt inte något uttalande från utskottets sida.

Utskottet hemställer

att riksdagen med avslag på följande motioner, nämligen

a) I: 1029 och II: 1303; samt

b) II: 1304,

bifaller propositionen nr 161.

Stockholm den 4 december 1968

På tredje lagutskottets vägnar:

ERIK ALEXANDERSON

Vid detta ärendes behandling har närvarit:

från första kammaren: herrar Alexanderson (fp), Göran Karlsson (s), Svante Kristiansson (s), Knut Johansson (s)*, Ebbe Ohlsson (h), Nils-Eric Gustafsson (cp)*, Åkesson (fp) och fru Landberg (s)*;

från andra kammaren: herr Nyberg (fp), fru Torbrink (s), herrar Grebäck (cp), Tobé (fp), Svenning (s), fröken Anderson i Lerum (s), fru Ekroth (s) och herr Krönmark (h).

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.

Reservation

av herrar *Ebbe Ohlsson* (h) och *Krönmark* (h), vilka ansett

a) att det avsnitt under rubriken Utskottet, som börjar med orden »Departementschefen har» och som slutar med orden »avstyrkes således», bort ha följande lydelse:

Som framgår av det föregående finns redan i kontrollagen ett förbud mot upplåtelse av annan andelsrätt än bostadsrätt. Propositionen innebär en skärpning av kontrollagens regler genom att förbudsbestämmelsen föreslås gälla för hela riket och att möjligheten till dispens slopas. Den föreslagna bestämmelsen har principiellt långtgående verkan. Enligt utskottets mening har tillräckliga skäl för införande av en dylik bestämmelse inte anförts. Det slutliga ställningstagandet till frågan bör anstå i avbidan på att den pågående översynen av bostadsrättslagen slutförs. Med hänsyn härtill bör förbudsbestämmelsen och därtill hörande straffstadgande m. m. utgå ur förslaget och motionerna I: 1029 och II: 1303 således bifallas.

b) att utskottet bort hemställa

att riksdagen med avslag på motionen II: 1304 — med förklaring att propositionen nr 161 icke kunnat oförändrad bifallas — och med bifall till motionerna I: 1029 och II: 1303 för sin del antar det vid propositionen fogade lagförslaget med de ändringar däri att *dels* 3 § och punkt 2 i övergångsbestämmelserna utgår, *dels* 4 § erhåller följande såsom *utskottets förslag* betecknade lydelse:

(*Kungl. Maj:ts förslag*)

4 §.

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

(*Utskottets förslag*)

3 §.

Den som bryter mot 1 § första stycket dömes till böter.