

Nr 158.

Av herr **Kempe m. fl.**, *angående statsinlösen i vissa fall av bostadsrättsinnehavares andelar i fastigheter, vilka uppförts med stöd av statliga lån m. m.*

Bostadssociala utredningen föreslår i sitt senaste betänkande, att kommuner och allmännyttiga företag skola få lån till bostadsproduktion upp till hundra procent av byggnadskostnaderna och till en räntesats av 3 procent. Den nuvarande formen för statliga lån maximerar belåningsgränsen till 95 procent. Toppinsatsen, 5 procent, täckes av bostadsrättsinnehavarna. Denna form med insatslägenheter bör karakteriseras såsom en krisföreteelse. Insatslägenheterna ha i första hand "tillfredsställt behovet" hos det hyresklientel som haft god ekonomi och i andra hand tvingat mindre inkomsttagare som saknat bostad att mot stora ekonomiska uppoffringar skaffa sig en lägenhet. I många fall har insatskapitalet, som för en tvårumslägenhet uppgått till omkring 1 200 à 1 500 kronor, upplånats i bank. Detta har naturligtvis medfört en stor belastning på familjens ekonomi. Bostadssociala utredningen har även uppmärksammat detta problem och framhåller bland annat följande i sitt betänkande:

"Den starka tillväxten av utbudet på bostadsrättslägenheter och den knappa tillgången på hyreslägenheter ha betytt en snedvridning av bostadsefterfrågan och ha i många fall tvingat bostadssökande, som egentligen ej varit lämpliga som bostadsrättsinnehavare, att binda sig för en lägenhet. Bostadsbristen har för dessa medfört ett tvång till en kapitalinsats som framstått som en extra belastning av hyreskontot. Många ha av försiktighetsskäl bundit sig för mindre lägenhet än inkomsten skulle tillåtit. Överhuvud framstår det som föga tilltalande att i ett sådant tvångsläge, som bostadsbristen skapat, topprisen lägges på den bostadsbehövande allmänheten.

Bostadsrättsföreningen såsom kooperativ form för fastighetsförvaltningen har stora förtjänster, som säkerligen komma att göra sig gällande även i framtiden. Men under de senare åren har denna form drivits till en krisartad, onaturlig tillväxt som — om den fortsätter — kan medföra risker för framtiden för fastigheter och i varje fall innebära stora olägenheter för den bostadsbehövande allmänheten. Det är därför en angelägenhet av stor vikt, att ändring kommer till stånd i de finansieringsbetingelser, som varit upphovet till bostadsrättshypertrofin, och att bostadsrättsföreningsbildningen begränsas till sin naturliga volym.

När det gäller allmännyttiga bostadsföretag av den konstruktion, som diskuterats i föregående avsnitt, är det självklart, att enskilt kapital

icke kan påräknas för finansiering av toppkapitalet av de därmed förbundna riskerna. Det ligger i sakens egen natur att detta måste pres-teras av det allmänna, stat och kommun.”

Bostadssociala utredningen befarar, att den onaturliga tillväxten av insatslägenheter kommer att medföra vissa allvarliga risker i framtiden för såväl staten som kommunerna, för att inte säga de enskilda bostadsrättsinnehavarna. Vissa kristecken kunna redan konstateras, och man måste räkna med att dessa komma att bli ytterligare markerade i samma grad som bostadsbristen och hyresnivån sänkas.

Bostadsbristen har dock tvingat många medborgare till att med stora ekonomiska uppoffringar tillhandla sig en lägenhet. Nu synes emellertid marknaden på insatslägenheter börja bli mättad, trots att bostadsbristen alltjämt är rätt omfattande. På sina ställen i landet står ett antal moderna insatslägenheter utan hyresgäster. Så är fallet exempelvis i Ronneby, där ett tjugofemtal nybyggda lägenheter stodo tomma vid årsskiftet, samtidigt som hälsovårdstillsynsmannen i staden meddelar, att förhållandet på bostadsmarknaden är värre än tidigare, ty under den allra senaste tiden hade man tvingats låta folk flytta in i sju fastigheter, som tidigare varit utdömda som människoboningar. I Karlstad äro 250 lägenheter utdömda av hälsovårdsnämnden, vilka allt fortfarande upplåtas som bostäder. Så är väl förhållandet praktiskt taget över hela landet.

Bostadssociala utredningen rekommenderar nu en politik, som innebär, att kommuner och allmännyttiga byggnadsföretag skola erhålla lån upp till hundra procent för produktion av bostäder. Staten skulle därmed själv ta risken för toppinsatsen. Vi tro, att detta är riktigt.

Emellertid kan man inte förbigå det förhållandet, att de flesta medborgare, som under perioden 1940—1945 av omständigheternas makt tvingats skaffa sig en insatslägenhet för att få tak över huvudet, emotse den närmaste framtiden med stor oro. Allmänt är man bekymrad över att den kontanta insatsen skall förloras och dessutom för den höga hyresnivån. Många önska sälja sin bostadsrättsandel, men det saknas köpare, trots bostadsbristen, och därtill kommer svårigheten för dem att skaffa sig en hyreslägenhet. Inga förutseende människor köpa i dessa dagar en insatslägenhet, om de inte äro helt tvingade därtill.

Inför ett näraliggande perspektiv av rikligare tillgång på bostäder och att hyresnivån kommer att anpassas till de breda folklagrens inkomster, kommer flykten från insatslägenheterna att bli av stor omfattning. En sådan utveckling medför allvarliga följder såväl för samhället som för de bostadsrättsinnehavare, som stanna kvar i fastigheterna. Vem skall under sådana förhållanden bära hyresutgiften för de lediga lägenheterna i bostadsrättsföreningsfastigheterna? Finansie-

ringsplanen för fastigheterna är ju uppgjord på grundval av hyresintäkter för samtliga lägenheter. Den inkomstminskning som blir följden av lediga lägenheter kommer under nuvarande förhållanden att fördelas på de bostadsrättsinnehavare, som stanna kvar, vilket kan betyda en avsevärd ökning av månadsavgiften. Den merutgiften kunna dessa bostadsrättsinnehavare i regel inte bära, varför samhället i en sådan situation måste ingripa. En dylik krisartad utveckling anse vi det nödvändigt förebygga.

Hur skall man då komma till rätta med detta problem? Det finnes, så vitt vi kunna förstå, tvenne huvudlinjer att rekommendera. För det första kan det tänkas, att staten ger ytterligare subventioner till alla fastigheter, beträffande vilka man befarar en sådan utveckling, som här ovan framhållits. Denna subventionslinje kunde genomföras efter principen, att staten ger i anslag till varje bostadsrättsinnehavare den summa, som vederbörande utgivit som kontantinsats för att erhålla en lägenhet. Den andra linjen skulle vara, att staten inlöser bostadsrättsinnehavarnas insatser och sedan överför i varje fall de fastigheter, som uppförts med statliga lån, i samhällets ägo. Den senare linjen skulle vi vilja rekommendera, emedan den förstnämnda innebar en uppenbar orättvisa mot medborgare, som icke ha insatslägenheter.

Vad som motiverar samhällets övertagande av insatserna och sedan av den reella äganderätten är främst den omständigheten, att staten har under åren 1940—1945 investerat omkring en halv miljard kronor i bostadsproduktionen. Vad är då naturligare än att de fastigheter, som uppförts till största delen med hjälp av statliga lån, överföras i samhällets ägo. Det förefaller också som om tiden är inne för att ta ett första steg till överförandet i samhällets ägo av de större hyres- och bostadsrättsföreningsfastigheterna. Om statsmakterna ta detta enligt vår mening förnuftiga steg förebygges den kris, som eljest utan tvekan kommer. Det är bättre att dämna i bäcken än i ån, därför är det av stor betydelse, om denna bostadspolitiska framgångslinje omsättes i praktiken. Den ligger också i linje med arbetarrörelsens efterkrigsprogram och hyresgäströrelsens bostadspolitiska efterkrigsprogram.

Statens inlösen av bostadsrättsinnehavarnas personliga kontantinsats i bostadsproduktionen skall givetvis vara av frivillig karaktär. I de fall bostadsrättsinnehavare önskar bibehålla sin andel bör han givetvis få göra detta. De flesta komma dock säkerligen att hälsa möjligheten att få avyttra insatslägenheten med största tillfredsställelse, ty därmed befrias de från risken att förlora sin kontantinsats och få samtidigt större frihet vid behov av att byta lägenhet. Vi anse det som självklart, att varje bostadsrättsinnehavare som sålt sin andel till staten skall ha förstahandsrätt till att bo i lägenheten så länge vederbörande fullgör sina skyldigheter som hyresgäst.

Frågan är då vem som lokalt skall svara för förvaltningen av de fastigheter, som överförts i samhällets ägo. Vi anse, att kommunen bör bli förvaltningsorganet. Inom varje kommun upprättas speciella organ, s. k. bostadsnämnder, vilka få till uppgift, förutom att vara förvaltningsorgan för samhällsägda fastigheter, att svara för bostadsförsörjningen inom kommunen. Speciella instruktioner böra utformas för dessa bostadsnämnder.

Det är inte tillräckligt med enbart ett kommunalt organ för att kontrollera och övervaka skötseln av samhällets fastigheter. Om övervakningen skall bli effektiv, måste hyresgästerna dras in i detta arbete. Därför är det nödvändigt, att hyresgästerna i varje fastighet samman slutas i en bostadsförening. Denna förening skall vara kommunens hjälporgan men med rätt vittgående uppgifter, så att hyresgästerna i dylika fastigheter få utöva inflytande på den ekonomiska driften av fastigheten. För att hyresgästerna skola känna samma ansvar för fastigheten, som om de själva rådde om den, måste de erhålla rätt stora befogenheter. Hyressättningen bör vara förbunden med hyresgästernas direkta inflytande på administrationen av fastigheten, så att minskade bränsleutgifter liksom reparationskostnader återverka gynn samt på hyresnivån.

Med stöd av ovanstående motivering föreslås,

att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställer om förslag till bestämmelser beträffande inlösen av bostadsrättsinnehavarnas andelar i fastigheter, vilka uppförts med stöd av statliga lån, samt att Kungl. Maj:t därvid beaktar de förslag, vi ovan anført om samhällets övertagande av fastigheterna och de organisatoriska riktlinjerna för förvaltningen av dessa fastigheter.

Stockholm i januari 1946.

Gösta Kempe.

Gunnar Dahlgren.

Gunnar Adolfsson.

Axel Nordström.

Set Persson.