

Nr 414.

Av herr **Wehtje**, i anledning av *Kungl. Maj:ts proposition angående anslag för budgetåret 1953/54 till främjande av bostadsförsörjningen m. m.*

I proposition nr 138 om bostadsförsörjningen lämnar departementschefen (sid. 96) vissa direktiv till de lånebeviljande organen beträffande statlig belåning av flerfamiljshus, avsedda för anställda vid visst industriföretag (s. k. kategorihus). Departementschefen anför därvid att statliga lån endast undantagsvis borde beviljas till sådana bostäder. De särskilda förhållanden på arbetsmarknaden, som tidigare motiverade att i åtskilliga fall statliga lån beviljades industriföretag, vilka uppförde bostäder avsedda för resp. företags anställda, förelåge nämligen knappast längre.

Enligt bostadsstyrelsens nuvarande praxis beviljas ansökningar från industriföretag om tertiär- och tilläggs lån för bostäder avsedda för den anställda personalen i regel. Avslag brukar endast förekomma om projekten ur allmän lånesynpunkt anses mindre tillfredsställande (dåliga planlösningar, dyrbart utförande etc.). Lånegränserna för tertiärlånen till industriföretag varierar från 85 till 95 % i enlighet med de direktiv, som givits av 1949 års riksdag. Villkor beträffande uppsägningstidens längd i samband med anställningens upphörande brukar vidare föreskrivas i lånebesluten, när lån över 85 % beviljas. Ur säkerhetssynpunkt förekommer det dessutom att bostadsstyrelsen kräver borgen från industriföretaget för hela eller en del av tertiärlånet vid belåning av flerfamiljshus på utpräglade en-industriorter med särskilt konjunkturkänslig industri (t. ex. gruvindustrier).

Av ovanstående framgår, att departementschefens direktiv i årets bostadsproposition innebär en väsentlig ändring av nuvarande praxis i fråga om statlig belåning av flerfamiljshus, som förbehålls anställda vid ett visst industriföretag. Någon närmare motivering till denna förändrade inställning lämnas icke i propositionen. Det anföres blott att det förhållandet att rätten att kvarbo i en lägenhet gjorts beroende av att hyresgästen kvarbleve vid en viss anställning ej sällan skapat betydande irritation. I de fall sådan irritation förekommit — i samband med att vissa industriföretag i större städer, vilka tidigare icke upplåtit bostäder, under de år den s. k. industrikvoten existerade köpte eller själva uppförde flerfamiljshus som reserverades för de anställda — torde detta emellertid vara en övergångsföreteelse, då dylik bostadsupplåtelse redan börjat avvecklas och kan beräknas helt upphöra, så snart bristen på arbetskraft minskas. På de typiska

industriorterna har någon irritation av detta slag icke uppstått, då det här är ett gemensamt intresse för industriföretaget och de anställda att de av företaget upplåtna bostäderna, vilka ofta betingar en relativt låg hyra, reserveras för den anställda personalen.

1951 års bostadsutredning har i fråga om s. k. kategorihus huvudsakligen uppehållit sig vid byggnader av anstaltskaraktär och liknande (elevhem, vårdhem etc.) samt hus, som till övervägande del innehåller bostäder om ett rum och kök. Till dessa bör enligt utredningen i regel icke utgå statliga lån. Bostadsutredningen anför visserligen i detta sammanhang, att hus med lägenheter avsedda att upplåtas till anställda vid vissa företag eller vissa institutioner ej bör belånas med mindre det kan påvisas att ifrågavarande anställdas bostadsbehov icke på ett lika tillfredsställande sätt kan tillgodoses på andra vägar. Detta innebär emellertid icke någon avvikelse från nuvarande praxis. Utredningen berör även de risker, som kan vara förenade med bl. a. belåning av flerfamiljshus för anställda vid konjunkturkänsliga industrier på mindre orter, och anför härom att nämnda förhållande icke i och för sig borde behöva medföra avslag på framställning om statligt lån till kategorihus. Den sämre säkerheten syntes emellertid kunna motivera dels krav på större egen insats vid belåning av kategorihus än vid belåning av mera ordinära flerfamiljshus, dels krav på komplettering av in-tecknings-säkerheten med borgen av kommun, respektive i förekommande fall lands-ting eller industriföretag för hela tertiärlånet eller viss del därav.

Bostadsstyrelsen har i sitt remissyttrande om 1951 års bostadsutrednings betänkande beträffande avsnittet om kategorihus i huvudsak instämt i utredningens förslag och har icke gjort några ytterligare uttalanden beträffande belåningen av flerfamiljshus, avsedda för anställda vid ett visst industriföretag.

Frågan om industriföretagens medverkan till lösande av bostadsfrågan för de anställda är över huvud taget av komplicerad natur och så olikartad på olika orter att frågan huruvida staten bör lämna lån till sådana bostäder icke torde kunna avgöras genom schematiska direktiv till de lånebeviljande organen. Skulle propositionen följas i förevarande hänseende, kommer bostadsförsörjningen på de mindre industriorterna sannolikt att helt lamslås. Från Industriens bostadsförening — som är en sammanslutning av ca 140 större och mindre industriföretag av utpräglad landsortskaraktär — har erhållits följande upplysningar angående bostadsfrågans läge på de mindre industriorterna.

Sedan arbetarnas bostadsförmåner vid mitten av 1940-talet avlösts inom de större landsortsindustrierna, främst gruvor, järnbruk, sågverk och cellulosaindustri, har man från industriföretagens sida medvetet strävat efter att successivt komma bort från systemet arbetsgivarbostäder. Den principiella inställningen har i Industriens utredningsinstituts år 1945 utgivna utredning »Industriens arbetarebostäder» definierats på följande sätt: »Det

förhållande mellan arbetare och arbetsgivare, som regleras i avtalen, anses endast böra beröra själva arbetstiden och den ersättning till arbetaren, som skall utgå för ett visst arbete. Allt som inträffar under arbetarens fritid eller berör hans familj, bör han själv få bestämma över. Som en följd av detta betraktelsesätt har man ansett att bostadsförsörjningen såsom en arbetarens typiska privatangelägenhet rent principiellt i största möjliga utsträckning bör bortkopplas från arbetsgivarna».

På de flesta större industriorter har också utvecklingen varit den att nyproduktionen av flerfamiljshus numera till väsentlig grad ombesörjes av kommunala bostadsföretag, bostadsrättsföreningar eller privata byggnadsföretagare. Som exempel kan nämnas Asea i Ludvika och i Västerås, Bofors i Karlskoga och Svenska Metallverken i Finspong, där uppförande av flerfamiljshus i företagens egen regi numera knappast förekommer. På de större orter där bostadsproduktionen ännu icke kunnat tillgodoses på ovannämnda sätt och där industrien alltså själv måste ta initiativet till bostadsbyggandet har förvaltningen i allmänhet överförs på särskilda förvaltningsföretag, i vilkas styrelser hyresgäster och kommunala representanter invalts. Som exempel kan nämnas Billeruds AB i Säffle, Stora Kopparbergs Bergslags AB i Domnarvet och Marma-Långrörs AB i Söderhamn.

I viss utsträckning har tendensen på de större industriorterna att överföra bostadsförsörjningen på andra organ än industriföretagen motverkats av det nödläge, som uppstått genom bostads- och arbetskraftsbristen under den senaste högkonjunkturen och som tvingat många industriföretag att åter bygga egna bostäder för sina arbetare. Detta är dock en till stor del redan passerad episod.

I de mindre industriorterna är läget fortfarande i viss mån ett annat. Hyresläget är, trots den avlösning av bostadsförmånerna som ägt rum, fortfarande relativt lågt, och arbetarna är icke vana vid och har många gånger även svårt att betala den hyra, som erfordras för förräntning av nybyggda hus trots statlig subvention. De kommunala organen har icke de resurser, som erfordras för byggande och förvaltning av flerfamiljshus, och något privat bostadsbyggande är icke möjligt, så länge hyresnivån icke kan förränta byggnads- och driftkostnader. På dessa mindre industriorter, där en mycket betydande del av de största svenska exportindustriföretagen är belägna, måste bostadsförsörjningen säkert under lång tid framåt ombesörjas under medverkan av företagen. Även på dessa orter förekommer det dock numera att förvaltningen av de nybyggda flerfamiljshusen överförs till särskilda förvaltningsföretag med representanter för kommun och anställda. Det bör i detta sammanhang observeras, att ändamålet med de särskilda förvaltningsorganen dels är att få bort förhållandet arbetsgivare-hyresvärd dels att få billigare drift- och underhållskostnader. Denna utveckling har påskyndats av att särskilda förvaltningsföretag numera *måste* bildas för att industriföretag skall kunna erhålla tertiärlån över 85 % av avkastningsvärdet.

Som exempel på omfattningen av det bostadsbyggande, som skett under direkt medverkan från industriföretagen under de senaste åren, kan nämnas, att de ca 140 medlemsföretagen i Industriens bostadsförening under åren 1946—1951 uppfört sammanlagt 10 483 lägenheter, därav 8 953 i flerfamiljshus och radhus, till vilka statliga tertiär- och tilläggs lån vanligen utgått. Under samma tid lämnade medlemsföretagen i subventioner till egna

hem och bostadsrättsföreningar för de anställda ca 32 milj. kr. (Hyresrabatter i företagens egna lägenheter ingår ej i detta belopp.)

När industriföretagen själva eller genom förvaltningsföretag upplåter bostäder till de anställda, upprättas i allmänhet hyreskontrakt, som föreskriver att lägenheten uthyres till hyresgästen allenast i dennes egenskap av anställd hos företaget och att han är skyldig avflytta från lägenheten i samband med anställningens upphörande. I gengäld lämnas som regel en hyressubvention och detta kommer ofta till synes i hyreskontraktet, där bostadsstyrelsens hyra fastställs som lägenhetens hyra men hyresgästen får en viss rabatt så länge anställningen varar. Hyresrabatten varierar avsevärt mellan olika industribranscher och orter; företagets hyra torde dock i allmänhet vara minst 15 % lägre än den av bostadsstyrelsen fastställda hyran i nybyggda hus.

Av ovan lämnade redogörelse från Industriens bostadsförening framgår enligt vår uppfattning tydligt, att bostadsförsörjningen i de mindre industriorterna skulle komma i ett besvärligt läge om företagets bostadsbyggande nu omedelbart helt avstannade. I nuvarande läge med höga byggnadskostnader och kreditrestriktioner torde nämligen de flesta industriföretag icke ha ekonomiska möjligheter att bygga flerfamiljshus för de anställda, om statliga lån och subventioner icke kan beviljas. Bostadstillskottet måste då helt tillgodoses genom egnahemsbyggande på dessa orter, vilket av många orsaker torde komma att möta stora svårigheter.

Åberopande vad jag ovan anfört hemställer jag,

att riksdagen måtte besluta att nya direktiv beträffande den statliga långivningen till flerfamiljshus, som förbehålls anställda vid visst industriföretag, icke för närvarande skall lämnas de lånebeviljande organen och att det alltså liksom hittills skall överlätas åt de lånebeviljande organen att pröva låneansökningarna från industriföretag i varje enskilt fall och att, där bostadspolitiska synpunkter talar härför, även i fortsättningen bevilja dylika lån.

Stockholm den 9 april 1953.

Ernst Wehtje.