

Nr 365

Av herr **Nyhage** och fru **Lidman-Frostenson**, om överförande i enskild ägo av bostadshus, som innehas av kommuner och kommunala bostadsföretag.

En allt större andel av bostadsproduktionen har under efterkrigstiden tillförts kommuner eller kommunala s. k. allmännyttiga bostadsföretag. Dessas andel i nyproduktionen utgör i dag ej mindre än 30 %.

De kommunala s. k. allmännyttiga företagen är organiserade antingen såsom aktiebolag, stiftelser eller föreningar, i vilka kommunerna utser flertalet av styrelseledamöterna. Det i dessa företag arbetande egna kapitalet är regelmässigt obetydligt i förhållande till företagets balansomslutning. Vid 1957 års riksdag beslöts att de s. k. allmännyttiga företagets egna kapital skulle utgöra 1 %, vilket innebar en höjning gentemot vad tidigare gällt. Kommunernas direkta ekonomiska engagemang i dessa företag har sålunda varit ringa. Företagen har huvudsakligen finansierats genom en statlig belåning upp till 100 % av fastigheternas avkastningsvärde. Sedan ett »tak» för avkastningsvärdet numera införts, kan emellertid ytterligare tillskott från kommunernas sida erfordras för att täcka den produktionskostnad, som ligger över detta »tak».

Oavsett att den direkta insatsen från kommunerna är blygsam, har dessa måst för den ökande kommunala bostadsförvaltningen ikläda sig ett mycket omfattande ekonomiskt ansvar. Vid vissa såsom oundvikliga betraktade förluster kan visserligen statsbidrag utgå till kommunerna (jfr tertiärlånekungörelsen § 33). Andra förluster, t. ex. sådana som uppkommit på grund av faktorer till vilka hänsyn bort tagas vid hyressättningen, får kommunerna helt bära själva. Tidigare har hyresregleringen gällt även beträffande de s. k. allmännyttiga bostadsföretagen. Det har därvid visat sig, att hyresinkomster för nybyggda hus, vilka egentligen bort avsättas för framtida reparationer av dessa hus, på grund av den otillräckliga hyran måst tagas i anspråk för fullgörande av oundgängliga reparationer inom det äldre beståndet, för vilket några reservationer inte funnits. Undan för undan har på detta sätt uppkommit en »reparationsskuld», som kommunerna endast kunnat klara genom inkomsterna i åter nyproducerade hus. Numera är emellertid fastigheter tillhörande kommunala och »allmännyttiga» bostadsföretag fritagna från hyresregleringen.

Kännetecknande för hus uppförda för kommuner eller kommunala företag är att de praktiskt taget helt och hållet är lokaliserade till städernas ytterområden. Fastigheterna består vidare till övervägande del av smålägenheter. Båda dessa förhållanden innebär viss risk för att lägenheter vid inträdande balans på hyresmarknaden kan komma att stå tomma. Amorteringarna har på grund av gällande statliga låneregler för denna kategori varit ytterst låga och förhållandevis inte motsvarat den fysiska nedgången i värde. Endast på grund av den fortgående penningvärdeförsämringen med åtföljande höjning av husens nominella värde har kommunerna kunnat undgå att här göra förluster.

För kommunerna utgör detta stora fastighetsinnehav en betungande börda, som blir allt tyngre att bära för varje ny årgång som kommer till. Ur kommunal synpunkt vore det därför önskvärt om en avveckling åtminstone till någon del av dessa engagement kunde ske.

En av de främsta anledningarna till efterkrigstidens kontinuerliga prisinflation torde, som ofta omvittnats, vara det i förhållande till investeringsvolymen alltför ringa sparandet i samhället. Denna relativa miskning av sparandevolymen torde i stor utsträckning kunna förklaras av det bortfall av sparandeanledningar, som den senaste tioårsperiodens socialpolitik har medfört. I ett läge som sålunda karakteriseras av ett alltför ringa sparande är det icke rimligt att som nu sker premiera *en* produktionsform, nämligen den kommunala och »allmännyttiga», som onödiggör någon form av egen insats för det producerande organet. Ur samhällelig synpunkt är det i nuvarande läge angeläget att söka tillvarataga de incitament till personligt sparande, som fortfarande kvarstår, för att därigenom kunna öka den totala sparandevolymen. Det kanske främsta av dessa incitament torde vara den hos alla människor starka önskan att skaffa sig en egen bostad. Under efterkrigstidens bostadsbrist har det visat sig till vilka offer människorna är beredda för att nå detta mål. Enighet råder om att det vore önskvärt om bostadsproduktionen huvudsakligen kunde bedrivas på sätt och med villkor, som förutsätter att bostadens blivande nyttjare insätter ett eget kapital för att möjliggöra dess tillkomst.

De omständigheter vi här berört leder oss till den uppfattningen att det från såväl allmänna som enskilda utgångspunkter finns anledning att *dels* hålla tillbaka produktionen av hus i kommunal och »allmännyttig» regi till förmån för andra produktionsformer *och dels* söka överföra redan befintliga kommunala och s. k. allmännyttiga bostadshus i enskild ägo.

Den metod man för sistnämnda ändamål i första hand bör välja synes vara att bilda bostadsrättsföreningar, vari de nuvarande hyresgästerna blir medlemmar.

En gradvis övergång från hyreslägenheter till lägenheter som innehas med bostadsrätt eller äganderätt skulle medföra en betydande nationalekonomisk vinst. Erfarenheten visar nämligen, att den som äger sin lägenhet

eller besitter den med bostadsrätt sköter lägenheten med större omsorg. Förslitningen och därmed värdenedgången blir därför betydligt mindre än i hyreslägenheter. Inre reparations- och underhållsarbeten kan i stor utsträckning utföras av innehavaren själv såsom sker när det gäller egna hemmen.

Den mest väsentliga fördelen blir emellertid att hyresgästen förvandlas till ägare och därmed vinner både en helt annan trygghet och en helt annan känsla av självständighet. Det sparande han presterar för att amortera fastighetslån bildar en tillgång som tillhör honom personligen.

Vi yrkar med hänvisning till ovanstående,

att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte hemställa om tillsättande av en utredning med uppgift att undersöka möjligheterna att överföra de bostadshus, som innehaves av kommuner och kommunala bostadsföretag, i enskild ägo, företrädesvis till bostadsrättsföreningar, samt de villkor på vilka ett dylikt överförande bör ske.

Stockholm den 26 januari 1958

Hans Nyhage

Ulla Lidman-Frostenson
