

Nr 132

Av herr **Senander m. fl.**, *angående överförande av privatägda flerfamiljs hyreshus i allmän ägo, m. m.*

Bostadsfrågan har med fullt fog betecknats som en av vår tids största sociala frågor. Ur såväl hälso- som trivselsynpunkt är en god bostad av avgörande betydelse. Den svenska hyresgäströrelsen har också gjort regeln om »hälsobostäder åt alla» till motto för sin verksamhet.

Från dessa utgångspunkter måste bostadsfrågan betraktas som en samhällelig angelägenhet av första rang. Spekulationer på detta område borde vara förbjudna i lag. Det är upprörande att bristen på bostäder utnyttjas av kapitalstarka personer och kapitalsammanslutningar för att driva byggnadskostnader och hyror i höjden. Det område som i första hand borde befrias från spekulation är bostadsområdet.

Staten och kommunerna har på senare årtiondena skaffat sig ett ökat inflytande på bostadsmarknaden. Spekulation i tomtmark har begränsats genom tomträttsinstitutet. Hyresregleringslagen har beskurit hyresvärdarnas envælde i fråga om uppsägningar av hyresgäster; kvarboenderätten har säkrats för de skötsamma hyresgästerna. Tillkomsten av hyresrådet, hyresnämnderna och bostadsförmedlingarna markerar införandet av en viss rättsordning under statlig och kommunal kontroll. Slutligen bör nämnas, att hyreshöjningar i de privatägda fastigheterna icke kan ske utan hyresrådets och regeringens medgivande.

Även beträffande bostadsproduktionen har staten numera ett stort inflytande. Staten uppträder som långgivare och har med långgivningen förbundit villkor, som syftar till att hålla spekulativen beträffande byggnadskostnader och hyror inom vissa gränser. Med stöd av de statliga lånen bedriver kommunerna och samhällsnyttiga kooperativa bostadsföretag en omfattande bostadsproduktion i konkurrens med den privata produktionen.

Det allmänna har följaktligen genom ingripanden av olika slag sökt påverka utvecklingen på bostadsområdet. Tyvärr har emellertid inte dessa haft en effekt som svarar mot den stora sociala betydelse bostadsfrågan har. Spekulationen i hyror och fastighetsvärden är icke stävjad, endast i någon mån begränsad. Hyrorerna i vårt land är bland de högsta i världen. Men hyresrådet och regeringen har, i trots härav, vid upprepade tillfällen bifallit framställningar från fastighetsägarna om hyreshöjningar och har därmed bidragit till en för hyresgästerna oförmånlig utveckling. Uppskörtningen av hyresgästerna via bränsleklausulen är allbekant genom avslöjandet av de

stora extravinster fastighetsägarna i tysthet tillgodogjort sig i form av betydande oljerabatter. Den illegala kommersen med lägenheter genom enskilda fastighetsägare och mer eller mindre skumma uthyrningsbyråer, med betalning »under bordet» och dryga provisioner, är icke obetydlig. Känt är ävenledes att lägenhetsreparationerna upphört i sådan utsträckning, att man med rätta kan tala om ett utbredd lägenhetsförfall.

Hyresregleringslagen, som utgjort ett gott skydd för landets hyresgäster, även om den i många fall kringgåts, har genom beslut av 1956 års riksdag förändrats i starkt försämrande riktning under uttryckligt angivande av att en successiv avveckling av hyresregleringen därmed inleddes. De företagna ändringarna innebär dels att regeringen getts befogenhet att bringa hyresregleringen att upphöra i ort eller del av ort, där läget på bostadsmarknaden icke kräver fortsatt reglering, och dels att hyreskontrollen skall upphöra beträffande lägenhet i statsbelånade hus, där lån beviljats efter den 31 december 1956. 1957 års riksdag beslutade om ytterligare uppmjukning av lagen.

På ett ytterst viktigt område har staten medvetet underlåtit att ingripa mot spekulationen. Vi syftar på byggmaterialproduktionen. Ingen svävar i okunnighet om att materialpriserna är den huvudsakliga anledningen till de våldsamt uppdrivna byggnadskostnaderna. Monopolföretag av olika slag härskar enväldigt och reglerar tillgång och priser uteslutande med hänsyn till vinstintresset. Med tanke på vilken betydelse materialproduktionen har för byggnadskostnader och hyressättning måste det därför närmast betecknas som en skandal, att den på sin tid på socialdemokratiskt initiativ tillsatta utredningen om förstärkt av byggmaterialproduktionen avvecklades utan att ha framkommit med ett enda förslag.

Det är orimligt att bostaden skall få tjäna som objekt för spekulering. Genom lagstiftningar av skilda slag, främst hyresregleringslagen, har staten i princip engagerat sig för en begränsning av spekuleringen på bostadsmarknaden. Tyvärr ser det emellertid ut som om de statliga åtgärderna till dels betraktas som kristidsföreteelser. Motiveringen för en successiv avveckling av hyresregleringslagen är sålunda, att bostadsbristen icke längre är av den omfattning att den motiverar en fortsatt existens av denna utomordentligt viktiga sociala lagstiftning.

En dylik motivering för hyresregleringslagens avveckling är minst sagt uppseendeväckande. Det är allmänt känt att bostadsbristen förvärrats år från år. I proposition 154 till 1957 års riksdag, vari bland annat påyrkades en snabbare takt för hyresregleringslagens avveckling än den som beslutades vid 1956 års riksdag, återfinnes ett uttalande av bostadsstyrelsen beträffande läget på bostadsmarknaden. Däri upplyses att bostadsstyrelsen i början av år 1956 införskaffat uppgifter från vissa kommuner om antalet bostadssökande. För 171 av landets 1 036 kommuner redovisades sammanlagt

245 000 bostadssökande. Av dessa saknade 106 000 egen lägenhet. Därvid hade icke inräknats 6 000 sökande som själva bodde i kommunen men hade familjen i annan kommun.

Av de 106 000 sökande utan egen lägenhet representerade 21 % hushåll med minderåriga barn och 7 % var gifta personer utan minderåriga barn. Antalet sökande som avsåg att ingå äktenskap uppgick till 31 %. Återstoden eller 41 % bestod av ensamstående eller andra sökande.

Bostadsstyrelsen ansåg därför som föga sannolikt att bostadsmarknaden undergått någon nämnvärd förbättring under år 1956.

Detta konstaterande på grundval av de siffror som anförts är i mildaste laget. Sedan undersökningen företogs har för övrigt bostadsköerna, framför allt på de större orterna, stadigt ökat.

Vid mitten av år 1958 utgjorde antalet bostadssökande i Stockholm 100 650. Av dem saknade 54 190 egen bostad.

I Göteborg var antalet sökande i slutet av år 1958 53 340 varav 23 365 utan egen bostad. 5 575 utgjordes av sökande med minderåriga barn.

Det totala antalet sökande ökade från början av år 1955 med 20 280 i Stockholm och 10 827 i Göteborg.

Det finns således inget fog för påståendet, att bostadsbristen icke längre är av den omfattning att den motiverar hyresregleringslagens bestånd. Men alldeles oberoende av situationen i detta avseende på bostadsmarknaden är hyresregleringslagen motiverad av *sociala skäl* och som ett skydd för hyresgästerna mot fastighetskapitalet.

Hyresgäströrelsen har också klart markerat hyresregleringslagens betydelse ur denna synpunkt. I hyresgäströrelsens år 1945 utgivna bostadspolitiska efterkrigsprogram uttalas bland annat:

Vi har emellertid inte råd att betrakta hyresregleringen som en krislagstiftning. Vi måste en gång för alla göra slut på den spekulation i hyror och fastighetsvärden, som på flertalets bekostnad ger oförtjänta inkomster. Hyreskontrollen bör bli ett obligatoriskt led bland samhällets socialpolitiska åtgärder — i fred såväl som under krig.

Situationen på bostadsmarknaden är nu sådan att den i stället för avveckling av statens inflytande och kontroll kräver än radikalare åtgärder från samhällets sida. Vi känner inte de verkliga skälen till hyresregleringslagens påbörjade avveckling. Men vi föreställer oss på goda grunder, att det alltmer stegrade trycket från fastighets- och bankkapitalets sida spelat en betydande roll i sammanhanget. Vi anser det därför nödvändigt att åtgärder vidtages för en avveckling av dessa spekulativa intressen från inflytandet över vår tids största sociala fråga, bostadsfrågan.

Vi syftar till ett överförande av hela inflytandet över bostadsfrågan till samhället och de spekulationsfria kooperativa bostadsföretagen.

Detta kan knappast ske annat än genom överförandet av *privatägda flerfamiljs hyreshus* i statens eller kommunernas ägo.

Detta krav är icke nytt. I Arbetarrörelsens efterkrigsprogram, punkt 20, förklaras:

För att jordvärdestegringen i städerna skall komma det allmänna tillgodo och ännu mer för att framtida saneringsarbeten icke skall försvåras på grund av bostadsbeståndets splittring på flera ägare, bör tomtmarken kommunaliseras och beståndet av hyreshus gradvis överföras i kommunal ägo.

Hyresgäströrelsen är i sitt förut åberopade bostadspolitiska efterkrigsprogram inne på samma tankegångar. Där heter det i punkt 15 under rubriken »Tomtmarken och de privatägda flerfamiljshusen i städerna överföres efter hand i samhällets ägo»:

Sålunda är det nödvändigt att effektivt förhindra alla för de boende skadliga spekulationer i tomt- och fastighetsvärden. Redan av den anledningen måste i framtiden tomtmarken och beståndet av privatägda flerfamiljshus så småningom överflyttas i samhälleliga organs eller allmännyttiga bostadsföretags händer.

Detta skrevs år 1945. Under de 14 år som gått sedan dess har ingenting inträffat som förminskar betydelsen av hyresgäströrelsens krav. Tvärtom är läget i dag sådant, att det är synnerligen aktuellt. De bostadssökandes antal ökar stadigt, framför allt i städerna och andra tätorter. Flertalet av dem som lyckats erhålla moderna lägenheter får betala hyror som inte står i rimlig proportion till inkomsten. I det äldre fastighetsbeståndet, där hyror börjar närma sig dem som uttages för moderna lägenheter, får lägenheter och fastigheter förfalla genom uteblivna reparationer. Även i privatägda fastigheter av modernare slag eftersättes ofta nödvändiga reparationer. Materialpriserna går ständigt i höjden och har enligt bostadsstyrelsens index stigit med 159 enheter sedan den 1 januari 1939, medan lönekostnaderna under samma tid stigit med endast 92 enheter. Slutligen bör noteras att trångboddheten är betydande och att antalet enrumslägenheter eller därunder torde utgöra minst 40 % av hela lägenhetsbeståndet.

Då det sålunda existerar en situation på bostadsmarknaden som med nuvarande äganderättsförhållanden endast tenderar att förvärras får vi hemställa,

att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte anhålla, att frågan om överförandet av privatägda flerfamiljs hyreshus i allmän ägo göres till föremål för utredning varvid jämväl frågan om vilka övriga åtgärder som kan anses erforderliga till förhindrande av spekulation på bostadsområ-

det bör prövas samt att Kungl. Maj:t inför riksdagen fram-
lägger de förslag vartill utredningen kan föranleda.

Stockholm i januari 1959

Knut Senander

Gustav Johansson

H. Hagberg

Helmer Holmberg

Henning Nilsson