

Nr 16

Utlåtande i anledning av väckta motioner angående överförande av privatägda flerfamiljs hyreshus i allmän ägo, m. m.

I de likalydande, till allmänna beredningsutskottet hänvisade motionerna I: 97 av herrar *Öhman* och *Persson, Helmer* samt II: 132 av herr *Senander m. fl.* hemställes, 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 bostadsområdet bör prövas, samt att Kungl. Maj:t inför riksdagen framlägger de förslag vartill utredningen kan föranleda.

I motionerna framhålles, att bostadsfrågan är en av vår tids största sociala frågor. Spekulationer på bostadsområdet borde därför vara förbjudna i lag. Samhället har också vidtagit åtskilliga åtgärder för att stävja sådan spekulation, men den är icke stävjad. Hyresgästerna har uppskörtats via bränsleklausulen, och reparationer har eftersatts. I fråga om byggnadsmaterialproduktionen har staten underlåtit att ingripa. Samtidigt ökar bostadsköerna stadigt, framför allt på de större orterna. Hyrorna står icke i proportion till inkomsterna. Det är därför nödvändigt att hela inflytandet över bostadsfrågan överföres till samhället och de spekulationsfria kooperativa bostadsföretagen.

Beträffande motiveringen i övrigt får utskottet hänvisa till motion II: 132.

Utskottet har inhämtat yttranden över motionerna från bostadsstyrelsen, Svenska stadsförbundet, Svenska landskommunernas förbund, Sveriges fastighetsägareförbund och Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (Sabo).

Bostadsstyrelsen anför, att utvecklingen på bostadsmarknaden icke varit sådan, att en direkt hyreskontroll från samhällets sida kunnat undvaras. Innebörden av riksdagens beslut om avveckling av gällande hyresregleringslagstiftning är dels att denna icke längre skall tillämpas på de kommunala och allmännyttiga bostadsföretagen, dels att avvecklingen av densamma i övrigt skall kunna smidigt genomföras i sådana delar av landet där förutsättningar härför kan väntas uppkomma, även om situationen i andra delar av landet för överskådlig tid kan komma att motivera regleringens bibehållande. Så länge hyreskontrollen tillämpas på en ort, kan det för en hyresgäst icke vara av större betydelse, om den lägenhet han bebor tillhör en privat fastighetsägare eller förvaltas på annat sätt. Förutsättningarna för att en kostnadsbestämd hyresnivå skall kunna bibehållas utan direkt hyreskontroll från samhällets sida är icke endast att jämvikt föreligger

mellan utbud och efterfrågan på bostäder. Av avgörande betydelse är dessutom såsom bostadssociala utredningen framhöll, att en tillräckligt stor del av utbudet utgöres av lägenheter förvaltade i icke-spekulativ regi. Av lägenheter i hus med en ålder av högst 25 år förvaltas nu omkring hälften av icke-spekulativa företag. Om de hittillsvarande intentionerna i det bostadspolitiska programmet fullföljes bör hyrorna i de icke-spekulativa företagens hus bli normgivande för hyressättningen i det totala bostadsbeståndet, varvid hyreshusens förvaltningsform blir utan större betydelse för de boende. Under senare år har emellertid beträffande byggnadskostnaderna och tomtprisernas utveckling vissa oroväckande tendenser till sämre ekonomiska förutsättningar för bostadsbyggandet kunnat skönjas. Bestämmelser om maximerade belåningsvärden vid den statliga bostadslångivningen har därför införts. I fråga om tomtpriserna synes kommunerna ha möjligheter att genom en förutseende markpolitik påverka prisläget.

Stadsförbundet framhåller, att samhället har möjlighet att utöva ett väsentligt inflytande över bostadsfrågan och att frågan om ökat inflytande efter motionernas linje icke i dagens läge äger den aktualitet, att den bör utredas.

Landskommunernas förbund understryker frågans betydelse men anser icke, att en utredning i motionernas syfte skulle medföra lösningar till förbättrade förhållanden.

Fastighetsägareförbundet anför, att bostadsproduktion och uthyrning är ekonomiska företag, som måste bygga på balans mellan intäkter samt kapital- och driftkostnader. Kostnadskompensationen har icke tagits till i överkant genom de generella hyreshöjningarna, utan en eftersläpning föreligger i stället. Under de senaste åren har mer än 80 % av nyproduktionen av lägenheter tillförts kommunala och kooperativa bostadsföretag utan att dessa kunnat uppvisa några ur hyresgästernas synpunkt mera påtagliga fördelar.

Sabo erinrar om att frågan om statligt ingripande på byggnadsmaterialproduktionen varit föremål för utredning samt att utredning pågår angående hyreslagen. Vidare har mellan Fastighetsägareförbundet och Hyresgästernas riksförbund träffats en överenskommelse, som helt ändrar förutsättningarna för bedömningen av den i motionerna berörda frågan. Sabo framhåller dessutom de förvaltningssvårigheter, som kan förutsättas uppkomma, om motionernas syfte skulle tillgodoses, såsom exempelvis skötseln av värmeanläggningarna i många små enheter.

Utskottet

Det är självfallet en allmän angelägenhet av vikt att motverka osund spekulation på bostadsmarknaden. Samhället söker också, som framgår av

i det föregående lämnade uppgifter, att på olika sätt tillgodose denna angelägenhet, och de härmed sammanhängande spörsmålen ägnas fortlöpande uppmärksamhet. Hyreslagstiftningen är f. ö. nu föremål för en översyn genom hyreslagskommittén.

Det bostadsbestånd som förvaltas av icke-spekulativa företag — kommunala, allmännyttiga eller kooperativa — har under de senaste åren ökat såväl absolut som relativt sett. Omkring hälften av det moderna bostadsbeståndet i flerfamiljshus med en ålder av högst 25 år förvaltas sålunda f. n. av dylika företag. I den mån tillgången på bostadslägenheter förbättras och de icke-spekulativa företagens ställning blir starkare, torde man kunna räkna med ökad konkurrens mellan dessa och övriga bostadsföretag. Hyresnivån kommer härigenom att kunna påverkas till hyresgästernas förmån.

Även om man givetvis icke kan bortse från att läget på bostadsmarknaden i många avseenden är bekymmersamt har utskottet icke funnit skäl föreligga till sådana ingrepp som den av motionärerna föreslagna utredningen skulle åsyfta. Utskottet får därför hemställa,

att de likalydande motionerna I: 97 och II: 132 icke må föranleda någon riksdagens åtgärd.

Stockholm den 1 april 1959

På allmänna beredningsutskottets vägnar:

NANCY ERIKSSON

Närvarande:

från första kammaren: herrar Wolgast, Nyström, Strandler, Johan Persson, Gustaf Henry Hansson, Nestrup, Möller*, Sörlin, Jacobsson, Jonasson och Tage Johansson;

från andra kammaren: fru Eriksson i Stockholm, herrar Königson, Ekström i Björkvik, Björkänge, fru Jäderberg*, herrar Nelander, Svensson i Kungälv, fru Thunvall, fru Wallerius-Gunne, herrar Börjesson och Haglund.

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.

Reservation

av herr Hansson, Gustav Henry, och fru Wallerius-Gunne.