

Nr 95

Av herr **Bohman m. fl.**, om enskild äganderätt till lägenhet i flerfamiljsfastighet.

(Lika lydande med motion nr 71 i Första kammaren)

I ett läge där stor kapitalbrist råder på bostadsmarknaden bör nya vägar sökas för att förbättra situationen. Ett led i strävandena att förse bostadsbyggandet med tillskott av kapital är att uppmuntra det enskilda bostadssparandet. Vid sidan av bostadsrättslägenheter bör de bostadssökande beredas nya möjligheter att med full äganderätt förvärva en egen bostad samtidigt som de bör stimuleras till ett aktivt bostadssparande för sitt eget och samhällets bästa. Härvid gäller det att få till stånd ett system som kan åtnjuta människors förtroende genom att insatserna anpassas efter förmåga så att önskemålen kan förverkligas inom rimlig tid.

I Finland, Italien, Österrike och Västtyskland har lösningar av detta problem utformats som innebär stora fördelar för både samhället och den enskilde. Man har i dessa länder en enskild äganderätt icke endast till villor och radhus utan även till bostadslägenheter. I Tyskland har återuppbyggnaden och saneringen efter världskriget i hög grad underlättats genom ett rättsinstitut som där benämnes »Wohnungseigentum». Detta rättsinstitut tillkom 1951 och har konstruerats som en särskild form av samäganderätt till fastighet. Varje lägenhet ägs med full äganderätt av en lägenhetsägare. Denna äganderätt är ouplösligt förbunden med en ideell andel i de för gemensamt bruk i fastigheten ingående delarna såsom tomt, trappuppgång, källare osv. Nämnda delar ägs således med samäganderätt av alla fastighetens innehavare. Egnahemslägenheten kan säljas, belånas, testamenteras eller uthyras. Denna bostadsart kan instiftas vid planeringen av ett hus liksom den kan skapas i ett färdigbyggt hus, genom att lägenheterna säljs och egnahemslägenheter upprättas.

Avsikten med denna form av bostadsägande är bl.a. att ge även de stora skikten lägre inkomsttagare möjlighet att förvärva en egnahemsbostad. I Västtyskland åtnjuter sålunda lägre inkomsttagare betydande statliga och kommunala förmåner vid anskaffande av egnahemslägenheter. För åtnjutande av förmånerna stipuleras en viss högsta årsinkomst för ensamstående, vilken gräns höjes för varje familjemedlem. För anskaffande av en lägenhet medges bottenlån på 35 à 40 procent av totalkostnaden i någon kreditanstalt till dagsränta med årlig amortering på 1 à 2 procent. För finansiering av återstoden vänder sig den lägenhetssökande till en bostads-

kreditkassa (Bausparkasse). Från denna erhåller sökanden lån vars storlek är beroende av hans egen insats. Räntan är oberoende av dagsräntan och i allmänhet mycket låg med 5 procent som maximum men med en amortering av ca 7 procent. Dessutom ger staten, delstaterna och kommunerna lån till mycket fördelaktiga villkor. Speciellt förmånliga tillägglån för familjer förekommer med räntor under 1 procent liksom kompletteringslån på drygt 5 000 kronor för unga familjer. Sparandet till en egen bostad uppmuntras genom premier som i förhållande till sparresultatet under året kan uppgå till 25 å 35 procent beroende på familjestorleken, dock högst ca 550 kronor.

Av bestämmelserna för egnahemslägenheter i Västtyskland framgår att dessa ger möjlighet till egendomsbildning och spridning av ägande även till de lägre inkomsttagarna. Vid slutet av 1963 registrerade byggsparkassorna 4,8 miljoner sparare med ett gemensamt sparkapital på 116 miljarder kronor.

Om ett rättsinstitut innehärande enskild äganderätt till lägenheter inrättades i Sverige skulle detta medföra, att redan uppförda fastigheter kunde omvandlas till egnahemslägenheter. Detta skulle ha stor betydelse, inte minst för de fastigheter för vilka s.k. allmännyttiga bostadsföretag står som ägare. Hyresgästerna skulle kunna bli ägare av lägenheterna. Vården av lägenheterna skulle därigenom underlättas, eftersom ansvaret för bostädernas goda skick faller på ägarna själva. Samtidigt skulle, i fråga om enskilt och s.k. allmännyttigt ägda fastigheter, statliga och kommunala låne-medel kunna frigöras och disponeras för andra byggnadsobjekt. Att detta vore en högst önskvärd utveckling är uppenbart.

Inte minst betydelsefullt skulle ett dylikt institut kunna bli i centrala stadsområden med hänsyn till den möjlighet det öppnar för hyresgästerna i det äldre fastighetsbeståndet att inlösa sina lägenheter, verkställa erforderlig upprustning samt därigenom förebygga rivning av även för framtiden användbara fastigheter. Den betydande kapitalförstöring som nu pågår i våra svenska städer skulle därmed kunna förebyggas.

Vi anser att ett institut liknande det nu skisserade bör införas i Sverige. Möjligheten att förvärva våningslägenhet med enskild äganderätt skulle med all säkerhet kunna främja bostadssparande. Den svenska bostadsförsörjningen skulle därigenom kunna underlättas. Det är inte minst angeläget att lägre inkomsttagare samt inkomsttagare i mellanskikten härigenom tillförsäkras värdefulla möjligheter att ordna sin bostadsfråga. Dessa kategorier är nämligen de vilka hårdast drabbats av den nuvarande desorganisationen.

Varje åtgärd som kan förväntas medföra en förbättring av den besvärande situationen på bostadsmarknaden måste hälsas med tillfredsställelse. Enligt vår uppfattning skulle införandet av ett institut med enskild ägande-

rätt till bostadslägenheter vara en sådan åtgärd. Vi vill därför föreslå att en utredning tillsättes i detta avseende som bland annat har att göra en juridisk-teknisk översyn av de problem på fastighetsrättens område som aktualiseras av ett sådant nytt institut för enskild äganderätt till bostäder.

Med stöd av det anförda hemställer vi,

att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte hemställa om utredning angående möjligheterna att i vårt land införa ett institut som gör enskild äganderätt till lägenheter i flerfamiljsfastighet möjlig.

Stockholm den 17 januari 1967

Gösta Bohman (h)

Leif Cassel (h)

Tage Magnusson (h)

Rolf Eliasson (h)

Hans Nordgren (h)

Carl Eric Hedin (h)

Bo Turesson (h)

Astrid Kristensson (h)

Karin Wetterström (h)
