

Nr 52

Utlåtande i anledning av motion om kollektivt ägande av bostäder i flerfamiljsfastigheter, m. m.

Till allmänna beredningsutskottet har hänvisats motionen II: 552 av herr *Kellgren m. fl.*, vari föreslås, att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställer om tillsättande av en offentlig utredning för att klarlägga för- och nackdelar med ett kollektivt ägande av bostäder i flerfamiljsfastigheter samt förutsättningarna för ett övertagande i kollektiv ägo av privata flerfamiljsfastigheter.

Motionen

Motionärerna anför att hyressplittringen samt svårigheterna att avveckla hyresregleringen och att komma till rätta med bostadsbristen till inte oväsentlig del sammanhänger med nuvarande ägandeförhållanden på fastighetsmarknaden. Medan den övervägande delen av fastigheter byggda före andra världskriget är privatägd har bostadsproduktionen under efterkrigstiden till stor del skett i de kooperativa och allmännyttiga företagens regi. Om utvecklingen går i samma takt under ännu några decennier kommer — anför motionärerna — fastighetsbeståndet praktiskt taget att vara helt finansierat genom samhällets medverkan med undantag av fastigheter bland det äldsta beståndet.

Motionärerna uttalar att nuvarande system där produktionen av bostäder sker under konkurrens mellan olika företagsformer medan fastigheterna finansieras och ägs i mer kollektiva former har stora fördelar, t. ex. genom att enskilda personer hindras att i bristsituationer dra ekonomiska fördelar av de bostadssökandes belägenhet, att utjämningsmöjligheter mellan skilda kategorier boende och årgångar av bostäder kan bli större samt att saneringsarbete och behandlingen av stadsplane-frågor underlättas. Man kan enligt motionärerna också utgå från att fastighetsbeståndet genomsnittligt underhålls bättre och saneras snabbare om hyresgästerna själva får bestämma formerna för förvaltning och skötsel av fastigheter.

Vid sidan om fördelarna med ett mera kollektivt ägt och förvaltad fastighetsbestånd kan enligt motionärerna också nackdelar uppkomma, om inte formerna för detta ägande görs anpassningsbara och förvaltningsmässigt effektiva.

Motionärerna föreslår att en utredning får i uppdrag att undersöka problemen med ett system där fastighetsbeståndet ägs och förvaltas i kollektiva former. Om fördelarna överväger bör nuvarande privata fastighetsbestånd för bostadsändamål överföras i kollektiv ägo. Formerna för ersättning åt fastighetsägarna bör undersö-

kas. Frågan om värdefasta inteckningar och lån kan därvid åter aktualiseras. Det bör också undersökas på vad sätt kooperativa eller allmännyttiga bostadsföretag skall kunna medverka vid inköp av privata fastigheter och i vad mån nuvarande kreditinstitut skall kunna medverka härvid. Vidare bör utredas möjligheterna för hyresgästerna att själva inköpa den fastighet de bebor och att besluta om förvaltningsformer. Utredningen bör även pröva möjligheterna att stimulera förvärv av sådana fastigheter genom lämpligt utformade statliga lån.

Beträffande motiveringen i övrigt får utskottet hänvisa till motionen II: 552.

Remissyttranden

Utskottet har inhämtat yttrande över motionen från bostadsstyrelsen och har berett Hyresgästernas riksförbund, Sveriges fastighetsägareförbund och Sveriges allmännyttiga bostadsföretag, SABO, tillfälle att avge yttranden.

Bostadsstyrelsen redovisar uppgifter rörande den procentuella fördelningen av lägenheter uppförda för byggherrar inom respektive den offentliga sektorn, den kooperativa sektorn och den privata sektorn. Medan den offentliga sektorns andel av alla nyproducerade lägenheter ökats från 40 % år 1956 till 55 % år 1966 har andelen för den kooperativa sektorn under samma tid minskat från 34 till 27 % och för den privata sektorn från 26 till 19 %. Bostadsstyrelsen framhåller, att den övervägande delen av bostadsbyggandet såvitt avser flerfamiljshus ombesörjes av företag, vari det allmänna äger ett bestämmande inflytande, och kooperativa företag.

Styrelsen uttalar vidare, att kommuner och allmännyttiga företag samt kooperativa organisationer enligt vad erfarenheten under senare tid visar eftersträvar att i ökad omfattning förvärva saneringsmogen bebyggelse för ny- och ombyggnadsverksamhet. Lagstiftningen erbjuder kommunerna möjligheter att anskaffa och behålla förfoganderätt över mark för bostadsändamål, och kommunala markförvärv och tomträttsupplåtelser underlättas genom statliga lån. Kommunägd mark kan också överlåtas eller upplåtas till i motionen åsyftade ägarkategorier.

Styrelsen redogör vidare för bostadslånekungörelsens bestämmelser angående bostadslån till ombyggnad av flerfamiljshus och erinrar om att föredragande departementschefen i proposition till 1966 års riksdag uttalat, att ombyggnad många gånger kan vara ett gynnsammare alternativ till nybyggnad, om en ökad rationalisering av moderniserings- och ombyggnadsverksamheten kan komma till stånd. Styrelsen framhåller att bostadslån även kan beviljas t. ex. för begränsad upprustning av saneringsmogen bebyggelse i storstäderna. Det torde därvid i många fall bli aktuellt att kommuner eller deras allmännyttiga företag i större skala förvärvar fastigheter.

Såvitt avser det statsbelånade bostadsbeståndet i privatägda hyreshus har bostadsstyrelsen den erfarenheten, att de boende endast undantagsvis verkat för att övertaga av dem bebodd fastighet med anlåtande av de möjligheter som erbjödes enligt bl. a. lagen om samäganderätt och föreningslagstiftningen.

Styrelsen finner inte att tillräckliga skäl förebringats för den i motionen åsyftade utredningen.

Hyresgästernas riksförbund anför bl. a., att det är svårt att utläsa hur begreppet »kollektivt ägande» skall avgränsas från »enskilt» och »privat».

Förbundet framhåller, att några formella hinder inte föreligger för det allmänna eller kooperativa företag att förvärva enskilt ägda fastigheter och inte heller i det fall att hyresgästerna själva önskar inköpa den fastighet i vilken de bor. De ägande- och förvaltningsformer, som därvid kan komma i fråga, är bostadsrätt, aktiebolag och s. k. ideella andelar. Sistnämnda system har emellertid uppvisat betydande risker för hyresgästerna, och förbundet har i yttrande över en vid 1967 års riksdag väckt motion fäst uppmärksamheten vid att systemet alltjämt tillämpades och medförde upprörande konsekvenser för de boende. Förbundet erinrar även om att 1958 och 1967 års riksdagar har avslagit motioner med förslag om utredning om införande av möjlighet till enskild äganderätt till bostadslägenhet.

Varken äganderätt i bolagsform, ideella andelar eller enskild äganderätt till lägenhet utgör enligt förbundets mening sådant »kollektivt ägande», som kan förknippas med de i motionen angivna samhällliga fördelarna.

Förbundet erinrar även om att frågan om införande av indexlån har varit föremål för ingående prövning dels av bostadspolitiska kommittén och dels av 1967 års riksdag och att förslag härom har avvisats.

Avslutningsvis anför förbundet följande:

Då det sålunda inte kan påvisas att andra kollektiva äganderätts- och förvaltningsformer på hyresmarknaden än de kooperativa och samhällliga uppfyller de av motionärerna inledningsvis uppställda kraven på bostadsmarknadens funktioner, synes särskild utredning härom icke påkallad.

Förbundet avstyrker bifall till motionen.

Sveriges fastighetsägareförbund anför att det — om man utgår från att fastighetsbeståndet tämligen snart kommer att vara helt finansierat av samhället — kan ifrågasättas om det är angeläget att i kollektivt ägo överföra alla fastigheter.

Förbundet finner innebörden av uttrycket »kollektivt ägande» oklar och vänder sig mot motionärernas uttalanden att utjämningsmöjligheter mellan skilda kategorier av boende och olika bostäder skulle bli större vid kollektivt ägande och att vinster därvid skulle tillföras de mest behövande bostadssökande.

Förbundet anför vidare, att det med hänsyn till gällande lagstiftning — expropriationslagen, lagen om förköpsrätt och bestämmelser i byggnadslagstiftningen — inte med fog kan göras gällande att några hinder för åstadkommande av en ändamålsenlig bebyggelse och genomförande av en önskvärd sanering av äldre bebyggelse föreligger på den grund att fastigheterna är privatägda. Uppfattningen att ett kollektivt ägande skulle medföra att fastighetsbeståndet skulle underhållas bättre och saneras snabbare samt att omflyttningar och ändringsarbeten skulle underlättas finner förbundet helt obestyrkt.

Den naturliga handlingslinjen för att komma till rätta med den av motionärerna påtalade hyressplittningen och bostadsbristen är enligt förbundet att avveckla hyresregleringen.

Förbundet avstyrker bifall till motionen.

SABO anför bl. a.:

Samhället — stat och kommun — har på olika sätt, framför allt finansiellt, åtagit sig att stimulera produktion av nya bostäder. De bostadspolitiska åtgärderna har bl. a. lett till att stora delar av det nybyggda beståndet, inte minst genom de allmännyttiga bostadsföretagen, har kommit att bli förvaltade i rationella organisatoriska former. Staten söker också genom finansiellt stöd uppmuntra till att äldre bostadsfastigheter upprustas och förbättras. Dyliga åtgärder leder på grund av ägosplittningen inte automatiskt till att det på så sätt moderniserade beståndet i fortsättningen förvaltas på ett ändamålsenligt sätt.

Det bör i detta sammanhang uppmärksammas att några allmännyttiga företag med gott resultat har låtit inköpa samt modernisera äldre fastigheter och på så sätt i begränsad omfattning utvidgat sitt bestånd. Åtskilligt talar för att allmännyttiga bostadsföretag bör ta ytterligare steg på den inslagna vägen. Resultatet kan nämligen väntas bli rationellare förvaltning, kontinuerligt underhåll och ökade möjligheter att skapa bättre hyresparitet mellan äldre och nyare lägenheter. Finansieringen av sådana förvärv kan emellertid vålla besvär. Den fordrar därför speciell uppmärksamhet.

I analogi med att samhället stimulerar bostadsproduktionen och uppmuntrar till modernisering av äldre fastigheter, vilket många gånger leder till bättre fastighetsförvaltning, finner SABO att samhället genom åtgärder bl. a. av finansiellt slag skulle kunna stimulera till att även redan existerande lägenheter, genom att byta ägare, i större utsträckning överföres till rationellare förvaltningsenheter. Huruvida denna fråga är så omfattande att den bör leda till att en speciell utredning tillsätts eller kan handläggas i annan ordning, ligger dock utanför SABO:s möjligheter att bedöma.

Utskottet

I motionen II: 552 hemställes om utredning för att klarlägga för- och nackdelar med ett kollektivt ägande av bostäder i flerfamiljsfastigheter m. m.

Bostadsstyrelsen har i sitt av utskottet inhämtade yttrande anfört att såvitt avser det statsbelånade bostadsbeståndet i privatägda hyreshus de boende endast undantagsvis verkat för att övertaga av dem bebodd fastighet med anlitanande av de möjligheter som erbjudes enligt bl. a. föreningslagstiftningen. Styrelsen har inte funnit tillräckliga skäl för den i motionen åsyftade utredningen.

Såväl Hyresgästernas riksförbund som Sveriges fastighetsägareförbund har avstyrkt bifall till motionen. Ej heller SABO har tillstyrkt att någon utredning kommer till stånd.

De allmännyttiga och de bostadskooperativa företagens samlade andel av nyproduktionen har ökat under senare år, och utvecklingen synes fortgå i samma riktning. I viss utsträckning har allmännyttiga företag även låtit inköpa och modernisera äldre fastigheter. Hinder föreligger inte för det allmänna, för kooperativa företag eller för hyresgäster att efter förvärv av enskilt ägda fastigheter förvalta dem t. ex. genom bostadsrättsförening eller aktiebolag.

De av statsmakterna fastställda riktlinjerna för bostadspolitiken syftar bl. a. till att befordra utvecklingen mot en väl fungerande bostadsmarknad. Genom de nya statliga lånereglerna motverkas hyressplittringen. Staten söker också genom finansiellt stöd uppmuntra till att äldre bostadsfastigheter upprustas och förbättras. Möjligheter föreligger sålunda att bevilja bostadslån för förbättring av flerfamiljshus, som ej fyller ett varaktigt behov, t. ex. för begränsad upprustning av saneringsmogen bebyggelse i storstäderna.

Utskottet finner sig inte böra tillstyrka bifall till motionen utan hemställer,
att motionen II: 552 icke må föranleda någon riksdagens åtgärd.

Stockholm den 19 november 1968

På allmänna beredningsutskottets vägnar:

NANCY ERIKSSON

Närvarande:

från f ö r s t a kammaren: herrar Oscar Carlsson (s), Hedlund (s)*, Eric Gustaf Peterson (fp)*, Helge Karlsson (s), Karl Pettersson (s), fru Hultell (h), herrar Kilmom (fp), Ernst Olsson (cp), fru Diesen (h) och herr Ove Karlsson (s);

från a n d r a kammaren: fru Eriksson i Stockholm (s), herrar Svensson i Kungälv (s)*, Lundmark (s)*, Haglund (s), Wikner (s), Nilsson i Bästekille (h)*, Hyltander (fp), Nordgren (h), Hugosson (s) och Johansson i Skärstad (cp)* samt fru Fränkel (fp).

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.