

Nr 615.

Av herr **Ståhl**, i anledning av Kungl. Maj:ts proposition, nr 324, angående förbättrande av bostadsförhållandena m. m.

I proposition nr 324 till årets riksdag föreslås, »att, därest riksdagen icke har något att erinra däremot, i kungörelsen om tertiärlån och tillägglån för vissa bostadsbyggnadsföretag införes en bestämmelse av innebörd, att kommun skall äga rätt att anslå medel för utlämnande av lån för ändamål, varom här är fråga, resp. ikläda sig borgen för sådant lån. Sådant rätt synes dock böra begränsas till att avse endast fall, där fråga är om förvärv av lägenhet i fastighet, för vars uppförande beviljats statligt tertiärlån». Av sammanhanget framgår, att det här gäller rätt för kommun att ekonomiskt bistå person, som önskar förvärva bostad i fastighet tillhörig bostadsrättsförening men som saknar medel att gälda den kontantinsats som kräves därför. Anledningen att denna kommunernas rätt nu underställes riksdagens prövning är, såsom av propositionen framgår, den, att regeringsrätten genom utslag den 14 december 1944 upphävt ett av stadsfullmäktige i Lund fattat beslut, att staden skulle åtaga sig borgensförbindelse av nyssnämnd art, då detta enligt domstolen måste anses innebära ett mot lag stridande särskilt gynnande av vissa kommunmedlemmar.

Det behov av stödåtgärder på detta område, som vitsordas genom Kungl. Maj:ts ovannämnda förslag, är länge känt i kommunerna. Till 1943 års riksdag framfördes motionsledes samma tanke (II:2), men den blev då av riksdagen avvisad. Detta behov av ekonomiskt stöd har sin grund däri, att en allt större del av flerfamiljshusen uppföres av sådana företag, som enligt gällande författningar kunna jämföras med kommun. De bostadsfastigheter för flerfamiljer av ren hyrestyp, som numera uppföras i enskild regi, torde vara relativt lätt räknade. Även enskilda byggherrar inbjuda numera på grund av gällande bestämmelser i flertalet fall till bildande för varje fastighet av en förening av en eller annan typ. Följden härav har blivit den, att övervägande antalet nybildade eller inflyttade familjer äro nödsakade att — i regel mot sin vilja — köpa en lägenhet, de tvingas med andra ord, trots att de i många fall behöva lägenheten endast en kort tid, att uppträda som spekulanter i fastighetsbranschen, ehuru de i regel sakna både ekonomiska, tekniska och affärsmässiga förutsättningar härför. Detta förhållande är bland de bostadssökande synnerligen impopulärt för att inte säga förhatligt. För att sätta dem i stånd att alls erhålla tak över huvudet ha så småningom allt fler kommuner tvingats tillgripa samma utväg som stadsfullmäktige i Lund, nämligen att ställa sig som borgensmän för dylika fastighetsköpare, en kommunal verksamhet, som trots vad som

anföres i föreliggande proposition, svårligen kan betecknas som alltigenom sund. För både de lägenhetssökande och kommunerna torde det därför framstå som ett gemensamt önskemål, att tillgången på hyreslägenheter i egentlig mening måtte ökas, även om det måste ske på föreningshusens bekostnad.

Det ligger i öppen dag, att orsaken till här berörda missförhållanden är att söka bl. a. och kanske främst däri, att enligt gällande bestämmelser (SFS 1942:569 § 3 mom. a och b jfr SFS 1943:592 § 3) tertiärlån får beviljas med kommun jämställt byggnadsföretag — d. v. s. av föreningstyp — intill 25 % av fastighetens avkastningsvärde, medan för fastighet byggd i enskild regi samma lån begränsas till 20 %, en anordning, varigenom den enskilde byggaren avtvingas en egen riskbärande insats, dubbelt så stor som byggnadsföreningarnas.

Vid den tidpunkt, då denna bestämmelse fastställdes, kunde möjligen med visst fog göras gällande önskvärdheten av att främja en bostadsproduktion av föreningstyp. Fördelarna därav ligga i åtskilliga fall i öppen dag. Därigenom motverkas täta flyttningar från lägenhet till lägenhet i samma samhälle, vidare stimuleras till aktsamhet med och intresse för den egna lägenheten samt till ett lovvärt ehuru framtvingat och ofta alltför betungande sparande. Det kan emellertid icke anses vara sund bostadspolitik att tvinga unga familjer, som befinna sig i tillväxt eller som endast under en kort period kunna stanna i ett samhälle, att engagera varje sparad slant och dessutom betungande lånemedel i bostäder av denna typ. En välordnad och sund bostadsmarknad måste erbjuda lägenheter av båda de här ifrågavarande slagen, och att numera en rent skriande brist råder på hyreslägenheter i egentlig mening är ett känt förhållande. Det allmänna synes därför icke längre ha anledning att särskilt stimulera till bostäder av föreningstyp på hyresbostädernas bekostnad. Detta så mycket mer som på bostadsmarknaden under senare år framträtt föreningar av en något annan typ, i regel u. p. a. och stundom benämnda bostadsföreningar. Trots att de synas ha möjlighet att genom särskild årlig avgift undgå den kontantinsats, som bostadsrättsföreningarna fordra av sina medlemmar, åtnjuta de förmånen att kunna jämföras med kommun och sålunda erhålla det större tertiärlån, som genom gällande författningar är berövat enskilda byggare, hur ekonomiskt solida de än må vara, och hur stora tjänster de än skulle kunna göra de bostadsbehövande.

Icke heller behovet av en stabil och ur allmänna synpunkter skäligen hyresnivå synes numera kunna anföras såsom motiv för en generösare kreditgivning åt vissa typer av bostadsbyggare än andra. Den allmänna hyresreglering, som senast förlängts av årets riksdag, torde väl komma att bibehållas till dess att tillgången på lägenheter blir tillräckligt stor för att på ett naturligt sätt reglera hyresnivån.

Återstår frågan om det allmännas kontroll, vilken f. n. beträffande enskilda byggare inskränker sig till byggnadstekniska förhållanden fram till färdigställandet men för bostadsrättsföreningar omfattar jämväl den ekonomiska förvaltningen. Jämställdhet i fråga om kreditgivning synes som en konsekvens böra medföra jämställdhet även beträffande det allmännas kontroll. Denna angelägenhet torde med fördel kunna hänskjutas till förmedlingsorganen-kommunerna och för dem erbjuda ingalunda oöverstiggliga svårigheter. Efter de senaste årens verksamhet torde såväl flertalet ifrågakommande kommuner som statens byggnadslånebyrå erhållit så ingående kännedom om förekommande lånesökande, att staten med fullt förtroende till dessa instanser i samverkan kan överlåta både kompetensen att jämställa med kommun och att utöva erforderlig kontroll. Tertiärlånen torde f. ö. komma att ligga inom ramen för den överskådliga framtidens avkastningsvärde.

Därest här föreslagna ändring i grunderna för beviljande av tertiärlån kommer till stånd, skulle sannolikt denna i så pass hög grad stimulera produktionen av hyreslägenheter, att kommunal låne- och borgensbeviljande verksamhet till bostadsbehövande kunde inskränkas eller helt bortfalla. Jag vill det oaktat icke i år yrka avslag på Kungl. Maj:ts framställning i denna del, då det självfallet måste draga ut något på tiden, innan verkningarna av ändrade bestämmelser kunna framträda och även i övrigt erfarenheter av ett ändrat system torde få anses erforderliga, innan ingripanden av denna art böra ske.

Någon ökning av det av Kungl. Maj:t föreslagna anslagsbeloppet är givetvis icke erforderlig ur här anförda synpunkter, vilka inskränka sig till att gälla en för bostadsmarknadens sundhet lämplig och skäligen fördelning.

Med stöd av vad jag här anfört hemställes,

att riksdagen måtte besluta om sådan ändring i gällande författningar angående tertiärlån att dylika lån må kunna beviljas i samma utsträckning för produktion av bostadshus med hyreslägenheter som för närvarande av fastigheter av föreningstyp, samt

att därvid jämväl enskild bostadsproducent må kunna jämställas med kommun på samma grunder vilka för närvarande gälla s. k. allmännyttiga bostadsföretag.

Stockholm den 29 maj 1945.

Manne Ståhl.