

Nr 6.

Av herr Edberg m. fl., om rätt för kommun att införa obligatorisk bostadsförmedling.

1) Alltsedan krigsslutet karakteriseras läget på bostadsmarknaden av en påtaglig och under de senare åren skärpt bostadsbrist. Läget var redan för ett par år sedan sådant, att det ingav allvarliga farhågor. Under föregående år försämrades läget på många håll ytterligare; flera kommuner redovisade sålunda vid årsskiftet ett väsentligt ökat bostadsunderskott. Någon utsikt till förbättring inom den närmaste tiden torde icke finnas, i vart fall icke i någon avgörande grad. Snarare torde man för åtskilliga kommuner — det gäller särskilt de större städerna — kunna befara en ytterligare skärpning under innevarande år. Under alla förhållanden synes det uppenbart, att frågan om bostadsbristens avveckling måste ses på relativt lång sikt.

2) Bristsituationens skadeverkningar bli för varje år alltmera uppenbara. Den bristande överensställningen mellan tillgång och efterfrågan har sålunda i icke ringa grad gjort lägenheter till en handelsvara. Att en omfattande svartabörshandel med lägenheter bedrivs, framför allt i de större städerna, får anses klart dokumenterat. Mycket ofta betingas summor uppgående till 4-siffriga tal för lägenhetsöverlåtelser. Bland stora delar av de bostadssökande synes den uppfattningen ha blivit allmän, att det är normalt att erlægga en viss summa för att få överta hyresledig lägenhet.

Det är uppenbart, att detta tillstånd medverkar till en socialt otillfredsställande fördelning av det tillgängliga bostadsbeståndet. Bostadssökande i små ekonomiska villkor komma av förklarliga skäl ofta till korta i konkurrensen om de lediga lägenheterna. De som ha det största behovet, ofta flerbarnsfamiljer, komma som regel sist i kön. Ingen som följt de senaste årens utveckling på bostadsmarknaden har kunnat undgå att observera, att detta är ett starkt framträdande drag i den nuvarande situationen.

3) När brist uppkommer på ett område, har det ansetts vara samhällets skyldighet att i görligaste mån eliminera vådorna. Denna princip har i hög grad karakteriserat statsmakternas åtgöranden under krigs- och efterkrigsåren.

Den gällande hyresregleringslagen kan sägas utgöra en tillämpning av denna princip på bostadsmarknaden. Lagens räckvidd är emellertid begränsad. Den skapar ett mått av trygghet för dem som redan inneha lägenhet. Någon möjlighet att åstadkomma en socialt tillfredsställande fördelning av det lediga bostadsbeståndet medger den däremot icke.

4) Genom kungörelse av den 3 december 1943 äga kommunerna numera rätt att efter hemställan därom till Kungl. Maj:t införa *kommunal bostads-*

förmedling. Flera kommuner, särskilt de större stadskommunerna, ha också utnyttjat denna möjlighet. Det förefaller uppenbart, att utan de kommunala bostadsförmedlingarna i de större städerna bostadsbristens följdverkningar skulle blivit ännu mera ondartade än de dock äro.

Även de kommunala bostadsförmedlingarnas räckvidd är emellertid begränsad. Kommunerna äga icke rätt att göra bostadsförmedlingen *obligatorisk*. Följden har blivit, att det huvudsakligen varit de allmännyttiga bostadsföretagens nyproducerade lägenheter som bostadsförmedlingarna haft att förmedla. Även HSB:s och Riksbyggens nyframställda insatslägenheter ha börjat utbudas till bostadsförmedlingarnas sökande. En viss del av de nyproducerade lägenheterna uthyras emellertid på annat sätt. Det äldre bostadsbeståndet är så gott som helt undandraget de kommunala bostadsförmedlingarnas verksamhet.

5) En rättvis fördelning av det alltför knappa lediga bostadsbeståndet är givetvis svår att åstadkomma. Den kan över huvud taget icke ske utan att hänsyn tages till angelägenhetsgraden. De enda organ, som äga möjlighet att verkställa en sådan prövning, torde vara de kommunala bostadsförmedlingarna.

Det här förda resonemanget leder alltså fram till den slutsatsen, att *Kungl. Maj:t bör ges befogenhet att medge de kommuner, som så önska, rätt att göra den kommunala bostadsförmedlingen obligatorisk*.

6) Vid bedömandet av denna fråga måste utgångspunkten vara den, att förhållandena inom olika kommuner äro rätt olikartade. Någon lagstiftning med *åläggande* för varje kommun att införa obligatorisk kommunal bostadsförmedling kan därför självfallet icke komma i fråga. Endast de kommuner, som själva finna att de behöva ett sådant instrument för att bemästra en prekär situation, böra medges rätt att efter framställning till och prövning av Kungl. Maj:t införa obligatorisk bostadsförmedling. Man torde kunna hysa full tilltro till att de kommunala organen, därest en sådan möjlighet öppnas, komma att begagna den med all nödig varsamhet och omsikt.

7) Det bör i detta sammanhang understrykas, att det här icke är fråga om att införa någon i princip ny reglering. Vad det gäller är närmast att införa ett komplement till den alltjämt nödvändiga hyresregleringslagen i syfte att göra denna effektiv.

8) Eventuell tveksamhet för en sådan komplettering bör kunna dämpas av den verksamhet, som hittills utövats av de kommunala bostadsförmedlingarna. I praktiken skulle en sådan komplettering endast innebära, att de principer, efter vilka de kommunala bostadsförmedlingarna nu anvisa lägenheter inom en betydande del av det nya bostadsbeståndet, utsträcktes till att gälla praktiskt taget hela bostadsbeståndet, alltså även det äldre.

9) Angelägenheten av att så sker må belysas med följande.

De allra flesta nyproducerade lägenheter bestå av två rum och kök. En typisk 2-rumslägenhet i en av våra större städer betingar i ett under fjol-året färdigställt bostadsområde en grundhyra på 126 kr., vartill komma kylskåpsavgift kr. 3: 50, klausultillägg för bränsle i december kr. 8: 05 och varmvattenavgift kr. 7: 50, sammanlagt alltså kr. 145: 05. Om man som normalt utgår ifrån att högst 20 % av inkomsten böra åtgå till hyra, skulle för hyra av en sådan lägenhet alltså behövas en månadsinkomst av ca 725 kr. Om man i stället utgår från 25 %, erfordras en månadsinkomst på ca 580 kr. Med en skilje gräns satt så lågt som till 500 kr. inkomst per månad har likväl befunnits, att ungefär fjärdedelen av de vid denna stads bostadsförmedling sökande familjerna inte gärna kan hyra någon lägenhet inom det nyproducerade lägenhetsbeståndet.

Det synes orimligt, att en familj med låg månadsinkomst skall tvingas välja mellan framtida bostadslöshet av obestämd långvarighet eller accepterande av en bostad med för vederbörande familjs förhållanden utan tvekan för hög hyra. Det äldre bostadsbeståndet innehåller de flesta av de många bostadstyper, som efterfrågas, samtidigt som hyresgäster i detta äldre bostadsbestånd i stor utsträckning stå som sökande till lägenheter under uppförande.

Därest även det äldre bostadsbeståndet rycktes in under en kommunal bostadsförmedlings verksamhet, skulle en smidigare omflyttning inom hela bostadsbeståndet åstadkommas. En större rörlighet på bostadsmarknaden skulle otvivelaktigt ernås med bättre anpassning till skiftande individuella önskemål och möjligheter.

10) En sådan bättre anpassning kan nås utan att fördenskull *varje* lägenhet lägges under den obligatoriska bostadsförmedlingen inom de kommuner, där en sådan kommer till stånd. Vissa undantag torde böra stadgas. Villor med endast två lägenheter, av vilka den ena bebos av ägaren, böra sålunda av flera skäl — främst med hänsyn till det nära och ömtåliga förhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst — undantagas i lag om obligatorisk bostadsförmedling. Detta har möjligen ej tillräckligt klart framhävts vid tidigare framställningar i frågan, vilket törhända delvis kan förklara det motstånd dessa framställningar mött. Likaså böra tjänstebostäder undantagas, varvid en klar definition på begreppet tjänstebostad bör intagas i lagen.

11) Mot tanken på en obligatorisk bostadsförmedling inom de kommuner, som finna en sådan angelägen, har invänts, att denna skulle innebära sådana inskränkningar i den enskilda avtalsfriheten, att denna bleve starkt beskuren. Hyresvärdarna skulle icke själva få välja de hyresgäster de önska. Man synes utgå från att de sökande vid de kommunala bostadsförmedlingarna äro osäkra eller omöjliga som hyresgäster. Detta är en missuppfattning. I bostadsförmedlingarnas register finns så gott som hela befolkningsstrukturen representerad. Undersökningar om de sökandes bostadskultur,

tidigare hyresbetalning och hyresbetalningsförmåga göras före anvisandet av lägenhet. Givetvis böra i lagen intas direktiv, som i görligaste mån ta hänsyn till fastighetsägarnas synpunkter. Sålunda bör kunna stadgas, att fastighetsägare äger valfrihet bland ett antal anvisade bostadssökande inom samma angelägenhetsgrad. I princip skulle en på så sätt utformad lagstiftning innebära ett mindre tvång än själva hyresregleringslagen.

Den relativa inskränkning i avtalsfriheten, varom det ändå kunde bli tal för den grupp av medborgare, vars sociala funktion är att tillhandahålla bostäder, bör dessutom ställas i relation till vad saken ytterst gäller: de bostadssökandes rätt till frihet från nöd i all den utsträckning en sådan rätt kan skapas.

12) Den frågan har också uppställts, vem som skall svara för eventuella hyresförluster. Denna fråga bör lämpligen behandlas i relation till hur direktiven angående skyldigheten att mottaga anvisad sökande utformas. I praktiken torde farhågorna på denna punkt ha starkt överdimensionerats. Den prövning av de enskilda fallen, som ligger till grund för de kommunala bostadsförmedlingarnas anvisningar, har berörts under punkt 11 ovan. Några klagomål från den sektor av bostadsmarknaden, som nu moltar anvisade hyresgäster för de kommunala bostadsförmedlingarna, ha icke förports.

13) Någon vidlyftig administrativ apparat torde icke erfordras, därest kommunal bostadsförmedling göres obligatorisk. Från de kommunala bostadsförmedlingarnas sida vitsordas, att arbetet icke nämnvärt skulle belastas genom en sådan utveckling — i vissa fall torde man nu få offra mera arbete på jakten efter bostäder än som motsvarar det merarbete som en obligatorisk förmedlingsverksamhet skulle förorsaka.

14) Från olika institutioner och organ, som äga intim och daglig kontakt med förhållandena på bostadsmarknaden, ha i flera fall starka önskemål framförts om en obligatorisk bostadsförmedling för de kommuner, som önska införa sådan. Här må endast hänvisas till bostadsstyrelsen, kommunala förtroendeorgan och bostadsförmedlingar samt den organiserade hyresgäströrelsen. Dessa önskemål bygga på en sådan erfarenhet, att de svårligen torde kunna negligeras.

15) Det må slutligen poängteras, att vad som här påyrkas endast är en tillfällig lagstiftning, avsedd att äga giltighet så länge nuvarande svåra förhållanden på bostadsmarknaden bestå.

16) För att belysa förhållandena inom ett par av våra större städer överlämnas till vederbörande utskott en framställning till Konungen från Malmö drätselkammares tredje avdelning samt en årsskiftesredogörelse från Göteborgs stads kommunala bostadsförmedling.

Sammanfattningsvis skulle alltså den föreslagna lagens innehåll kunna anges sålunda:

Kommun bör efter framställning till Kungl. Maj:t kunna erhålla bemyndigande att föreskriva införande av obligatorisk bostadsförmedling inom kommunen för alla lägenheter, som uthyras i fastigheter med mer än två lägenheter och som icke kunna karakteriseras som tjänstebostad.

Med stöd av vad ovan anförts yrkas sålunda,

att riksdagen måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t anhålla, att regeringen må, om möjligt redan till innevarande års riksdag, framlägga förslag till bestämmelser, enligt vilka kommun, som därom gör framställning, efter Kungl. Maj:ts prövning kan medges rätt att införa obligatorisk bostadsförmedling för alla lägenheter, som uthyras i fastigheter med mer än två lägenheter och som icke falla under begreppet tjänstebostad.

Stockholm den 12 januari 1950.

Rolf Edberg.

Fritz Persson.

Gösta Netzn.

Hans Gustafsson.

P. A. Sköldin.