

Nr 254.

Av herr **Hjalmarson m. fl.**, om möjliggörande av fri konkurrens mellan olika företagsformer för bostadsbyggande samt förvaltning och drift av hyresfastigheter.

Goda bostäder till lägsta möjliga pris är ett av alla omfattat önskemål. Särskilt i nuvarande läge gäller det att så rationellt som möjligt utnyttja de produktiva resurserna och så att en efter de föreliggande behoven och möjligheterna att tillfredsställa dem differentierad produktion kommer till stånd.

Av största betydelse härför är att bostadsproduktionen till sin inriktning och utformning stimuleras till ständig nydaning, införandet av förbilligande produktionsmetoder, nya byggnadsmaterial o. s. v. Detta kan endast ske — det visar erfarenheten icke minst från de sista åren — om de produktiva krafterna lämnas större handlingsfrihet och om de olika producenterna beredas tillfälle att under inbördes lika villkor få konkurrera. Ett byggmonopol vare sig i allmän eller enskild regi är även ur denna synpunkt förkastligt. Detta gäller också en sådan utformning av bostadspolitikens praktiska handlingsprogram som ger en grupp företagare förtursrätt.

Från regeringens sida har man å ena sidan betygat sin uppskattning av det enskilda näringslivets insatser för bostadsproduktionen men har å andra sidan något svävat på målet när det varit fråga om att praktiskt genomföra likställighet mellan kommunala och enskilda byggnadsföretag.

Den statliga bostadspolitikerna har otvivelaktigt utformats på sådant sätt att de s. k. allmännyttiga och kommunala bostadsföretagen premieras — vissa särskilda bostadsbidrag äro förbehållna dem, och belåningsgränsen för statliga tertiärlån är högre för dem än för övriga företagare. Gränsen är 100 procent för de allmännyttiga och kommunala företagen, 95 procent för de kooperativa och 85 procent för övriga bostadsföretag. Därest dessa statliga stöd även fortsättningsvis skulle komma att utgå för bostadsproduktionen, böra de utgå likformigt över hela linjen. Enligt vår mening kan det icke vara förenligt med sund ekonomi att statliga lån utgå intill 100 procent. Huvudmannen — intressenten för produktionen — bör självfallet stå någon ekonomisk självrisk. Den omständigheten att byggnadsföretagarna utgöras av kommuner och kommunalägda företag bör icke få rubba denna grundförutsättning. En egen insats på 10 procent torde vara en rimlig begäran. När det gäller den kooperativa bostadsproduktionen förefaller det oss skäligt att medlemmarnas insatser sättas till 10 procent av produk-

tionskostnaden. Bostadsproduktionen i enskild regi bör icke heller arbeta under ogynnsammare omständigheter. Belåningsgränsen bör även för dessa sättas till 90 procent av produktionskostnaden och den egna insatsen sålunda fixeras till 10 procent.

När regeringen nu synes vilja föra en aktiv diskontopolitik med räntan som ett marknadspris på kapital får också frågan om belåningsgränsen en särskild aktualitet. I ett fritt marknadsläge bli förräntningsanspråken på den egna insatsen beroende av de allmänna strömningarna på kapitalmarknaden. Ett förhöjt ränteläge medför därför ökade avkastningsanspråk på den egna insatsen, vilket måste komma till uttryck i hyreskalkylen. Konkurrensen på bostadsmarknaden måste därför snedvridas till nackdel för den företagargrupp som får ett lägre statligt stöd än övriga företagare.

De allmännyttiga och kommunalägda bostadsföretagen ha också premierats genom att de s. k. trekronorsbidragen och pensionärsbostadsbidragen äro förbehållna dem. Genom att dessa subventioner, vartill samtliga skattebetalare få bidraga, dirigeras till vissa bostadsföretag, få dessa i den bostadssökande allmänhetens ögon en goodwill, som deras produktionsförhållanden ingalunda berättiga dem till. Det har nämligen icke kunnat bevisas att dessa skulle bygga billigare än andra företagare.

Jämväl kommunerna synas gynna sina egna företag på olika sätt. En enskild byggnadsföretagare, som förfogar över produktionsresurser men ej har någon byggnadsmark, blir ofta utestängd från marknaden och kan helt enkelt icke skaffa sig någon lämplig tomt att bebygga. Mångenstädes förfoga nämligen kommunerna över praktiskt taget all exploaterbar mark, och annan disponibel mark står ofta under hotet av kommunal expropriation. Men även den företagare, som disponerar över ett än så välbeläget byggnadsområde, har icke desto mindre svårigheter att i egen regi få bebygga sin mark. Byggnadsregleringen har nämligen blivit en inkörsport till en fördelning av bostadskvoterna på olika företagare mera efter teoretiskt-politiska grunder än efter hänsynen till de produktionsmässiga förhållandena. Länsbostadsnämnderna, d. v. s. statliga organ, äro visserligen formellt beslutande instanser vid fördelningen av bostadskvoterna, men reellt sett ligger avgörandet hos kommunerna. Dessa uppgöra nämligen förslag till turlistor, och de byggnadsföretagare, som icke kommit med på turlistan, kunna ej heller komma i fråga hos länsbostadsnämnden. Det heter visserligen att kommunerna blott avgiva förslag, och enligt modern rättspraxis kan kanske besvär häröver anföras, men utgången när det gäller bostadsproduktionen torde icke ge den klagande någon möjlighet att komma med på turlista. Denna anordning att kommunerna sitta till doms över sig själva och fälla avgörandet mellan egna och andra företagare, varvid den ekonomiska prövningen uppenbarligen icke alltid är avgörande, rimmar illa mot vedertagna rättsgrundsatser. I detta sammanhang må för övrigt hänvisas till att när det gäller de s. k. allmännyttiga företagen man varit särskilt angelägen att till styrelserna för dessa knyta personer med

någon anknytning till byggnadsföretagarintressen. Med så mycket större skäl borde man förhindra att som nu ofta sker samma personer sitta såväl i de allmännyttiga och kommunala företagen som i de kommunala organ som reellt avgöra fördelningen av bostadskvoterna på olika företagare.

I debatten har understundom framhållits, att de enskilda intressena ändock ha möjligheter att göra sig gällande då kommunernas produktion i egen regi är mycket obetydlig och i stället sker efter entreprenadsystemet, där de enskilda företagen ha möjligheten att inbördes konkurrera. Gentemot detta må emellertid framhållas, att det vid den moderna inriktningen av bostadsproduktionen till större sammanhängande områden ligger särskild vikt uppå att samma företagare få planera och leda arbetet alltifrån medverkan vid uppgörandet av stadsplaneförslagen till den slutliga eftersynen av den färdiga bebyggelsen. Bostadsproduktionen i enskild regi bör därför få möjlighet att »från början till slut» i egen regi genomföra ett projekt och icke uppträda såsom delentreprenör för vissa i och för sig betydelsefulla avsnitt av totalproduktionen.

Det väsentliga är emellertid att de enskilda företagen verkligen beredas tillfälle att bli bedömda med hänsyn till produktionsförmåga och produktionsresultat. En annan ordning för fördelningen av byggnadskvoten är därför nödvändig. En utväg vore måhända att de olika företagen vid ingivandet till de kommunala organen av ansökningar om att komma med på turlista bifogade förslag till kostnadsberäkningar och att urvalet sedan skulle ske med hänsyn till de kostnadssiffror de olika företagen anfört. Belåningen och hyressättningen skulle sedan ske på grundval av detta material. Härigenom skulle den fördelen vinnas att den som bygger billigast skulle få företräde till bostadskvot. För den hyresbetalande allmänheten skulle detta system vara mest gagneligt och slutresultatet bli förbilligade bostadskostnader.

Av betydelse för hyreskostnaden är icke blott byggnadskostnaden utan även kostnaderna för bostadsfastigheternas drift. Även i detta avseende bör en friare konkurrens på lika villkor mellan olika företagstyper ge ett ur hyresgästernas synpunkt gott resultat.

Under hänvisning till det anförda få vi hemställa,

att riksdagen måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t anhålla om förslag som syfta till att möjliggöra fri konkurrens på lika villkor mellan olika företagsformer för bostadsbyggnade samt förvaltning och drift av hyresfastigheter.

Stockholm den 26 januari 1951.

Jarl Hjalmarsen.

Martin Skoglund.

T. G. von Seth.

Ernst V. Staxäng.

Elis Håstad.

Folke Kyling.

E. Birke.