

Nr 14

Utlåtande i anledning av väckta motioner om överförande i enskild ägo av bostadshus, som innehas av kommuner och kommunala bostadsföretag.

I de likalydande, till allmänna beredningsutskottet hänvisade motionerna I:274 av herr *Mannerskantz m. fl.* och II:365 av herr *Nyhage* och fru *Lidman-Frostenson* yrkas, att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte hemställa om tillsättande av en utredning med uppgift att undersöka möjligheterna att överföra de bostadshus, som innehas av kommuner och kommunala bostadsföretag, i enskild ägo, företrädesvis till bostadsrättsföreningar, samt de villkor, på vilka ett dylikt överförande bör ske.

I motionerna anföres bl. a. att kommunernas och de s. k. allmännyttiga bostadsföretagens andel av bostadsproduktionen nu uppgår till omkring 30 procent av hela nyproduktionen. De allmännyttiga bostadsföretagen är organiserade som antingen aktiebolag, stiftelser eller föreningar. Det i dessa företag arbetande kapitalet är regelmässigt obetydligt i förhållande till balansomslutningen, enligt beslut vid 1957 års riksdag minst 1 procent. Företagen har huvudsakligen finansierats genom statlig belåning upp till 100 procent av fastigheternas avkastningsvärde, varvid ett »tak» dock numera införts. Kommunerna har oavsett den ringa direkta insatsen måst ikläda sig ett omfattande ekonomiskt ansvar, även om statsbidrag i vissa fall kan utgå. Otillräcklig hyra har medfört, att en »reparationsskuld» uppkommit, enär tillräckliga belopp för reparationer ej kunnat avsättas. Ifrågasvarande fastigheter är numera fritagna från hyresregleringen. De är till övervägande del lokaliserade till städernas ytterområden och består i stor utsträckning av smålägenheter. För kommunerna utgör detta stora fastighetsinnehav en betungande börda, och det vore önskvärt om åtminstone en viss avveckling kunde ske.

För att stimulera sparviljan vore det eftersträvansvärt att bostadsproduktionen kunde bedrivas så, att bostadens blivande nyttjare insätter ett eget kapital. Produktionen i kommunal och »allmännyttig» regi bör därför hållas tillbaka och redan befintliga kommunala och s. k. allmännyttiga bostadshus överföras i enskild ägo. Det skulle medföra en betydande nationalekonomisk vinst, ty den som äger sin lägenhet sköter lägenheten med större omsorg, och ägaren själv kan utföra vissa reparations- och underhållsarbeten.

Beträffande motiveringen i övrigt får utskottet hänvisa till motion II:365.

Utskottet har inhämtat yttrande över motionerna från bostadsstyrelsen, Svenska stadsförbundet, Svenska landskommunernas förbund, Sveriges fastighetsägareförbund och Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (Sabo).

Bostadsstyrelsen framhåller bl. a. att det torde vara förenat med stora svårigheter att till bostadsrättsföreningar överföra redan färdigställda fastigheter. Sedan lägenhetsinnehavarens bostadsbehov blivit tillgodosett, finns för honom icke längre den drivkraft för anskaffning av insatskapital som behovet av bostad kan åstadkomma. För att en bostadsrättsförening skall fungera tillfredsställande måste förutsättas att samtliga lägenheter disponeras med bostadsrätt. I de fall då bostadsstyrelsen beviljat statslån på villkor, att kommun ikläder sig ansvaret för eventuella förlustrisker, är det uteslutet att medge en överflyttning av ansvaret på eventuella bostadsrättsinnehavare. De kommunala och allmännyttiga bostadsföretagens bostadsbestånd utgöres i regel av stora enheter, och det torde endast undantagsvis finnas enskilda personer eller företag med intresse för och förutsättningar att övertaga dylika bostadskomplex. Erforderlig kapitalinvestering skulle komma att uppgå till 15 procent av det värde, som ligger till grund för den statliga belåningen.

Till belysning av bostadsbeståndets fördelning på olika lägenhetstyper har styrelsen uppgjort följande tablå, som avser flerfamiljshus, för vilka gäller preliminära beslut om tertiär- och tilläggslån under budgetåret 1956/57.

	Antal lägen- heter	Procentuell fördelning		
		Högst 1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 el. fl. r.o.k.
Enskilda företag	15 788	20,5	28,0	51,6
Kooperativa företag	15 145	14,1	33,1	52,8
Kommunala och allmän- nyttiga företag	19 356	22,0	31,4	46,7
Samtliga	50 289	19,1	30,8	50,1

Styrelsen avstyrker motionerna.

Stadsförbundets majoritet anför bl. a. att kommunerna i regel torde vara föga tilltalade av att påtvingas någon metod i enlighet med motionärernas förslag att lösa sina investeringsproblem eller löpa ifrån sina risktaganden. Ifrågavarande bostadsbebyggelse har haft och har en utomordentlig betydelse för bostadsförsörjningen och är ofta den enda som de kommunala bostadsförmedlingarna förfogar över i sin verksamhet. Det kommunala inflytandet har betydelse vid upprättande av bostadsförsörjningsplaner och för att trygga behovet av bostäder för dem som saknar ekonomiska resurser.

Styrelsen avstyrker motionerna.

En *minoritet inom Stadsförbundets styrelse* tillstyrker däremot motionerna. Att i enskild ägo överföra redan befintliga bostadshus, som äges av kommuner och kommunala bostadsföretag, är enligt denna minoritet av allmänt intresse för kommunerna. En utredning kan eventuellt göras i samband med en av handelskamrarnas nämnd begärd utredning av de rättsliga frågor, som är förbundna med kommunal bolagsdrift.

Landskommunernas förbund anför att det numera i icke ringa utsträckning är kommunerna som tar initiativ till de kooperativa bostadsföretagen och framför allt till bostadsrättsföreningarna, vilken företagsform har betydande fördelar. Lägenhetsägaren tvingas att spara och lär sig att väl vårda lägenheterna. Förbundet understryker emellertid, att det alltid kommer att finnas åtskilliga bostadssökande, som varken kan eller vill åstadkomma den insats, som den kooperativa bostadsformen förutsätter, varför de kommunala och allmännyttiga bostadsföretagen har berättigande vid sidan av andra företagsformer. Det finns redan nu formella möjligheter för hyresgästerna i en fastighet, ägd av en kommun eller ett allmännyttigt bostadsföretag, att förvärva den och bilda en bostadsrättsförening. I praktiken torde det dock vara helt omöjligt att intressera samtliga hyresgäster att delta. En mängd svårlösta detaljproblem torde också uppstå, som ej torde kunna lösas genom aldrig så ingående utredningar. Förbundet finner därför, att en utredning ej skulle fylla någon uppgift.

Fastighetsägareförbundet uttalar bl. a. att kommunernas fastighetsinnehav utgör en betungande börda för kommunerna. Kommunal fastighetsförvaltning blir gärna mindre ekonomisk än enskild förvaltning. En försäljning av de kommunägda fastigheterna skulle därför medföra betydande fördelar även för kommunerna. Vid överföring av fastighet till bostadsrättsförening bör kommun vid behov kunna lämna kortfristiga lån till hyresgästerna. Förbundet tillstyrker utredning.

Sabo anför, att en förutsättning för överförande av ifrågavarande fastigheter till bostadsrättsföreningar bör vara att samtliga i ett hus boende har intresse av och möjligheter att ingå som medlemmar. För övrigt är det kommunerna obetaget såväl att avhända sig sitt engagemang i de allmännyttiga bostadsföretagen som att i framtiden minska sitt deltagande i nyproduktionen. Man kan dock fråga sig om kommunerna bör välta över eventuella bekymmer på hyresgästerna. Att bostadshus numera framför allt uppförs i städernas ytterområden beror helt enkelt på att det är där lediga tomter finns. Att lägenheterna till övervägande del skulle bestå av smålägenheter överensstämmer icke med verkligheten. Riktpunkten har varit en familjebostad om två rum och kök med en minimiyta av 50 m². Man kan vidare iakttaga en tendens till höjning av utrymmesstandarden. De mindre lägenheterna är avsedda för ensamstående. Huruvida reparations- och underhållskostnader kan hållas lägre i bostadsrättsföreningarnas hus

uppges det råda delade meningar om. Sabo framhåller till slut, att förvaltningen kan rationaliseras vid större enheter. Motionerna avstyrkes.

Utskottet

Den av kommunerna bedrivna bostadsproduktionen har enligt utskottets mening i många fall varit betingad av det förhållandet att, därest kommunerna icke tagit initiativ till byggande av bostäder, de nödvändiga tillskotten till bostadsbeståndet över huvud taget icke skulle kunnat erhållas. Behovet av dylik verksamhet från kommunernas sida torde f. ö. under de senaste åren ha ökat och kvarstår alltså. Man bör dock icke bortse från att konkurrens mellan kommunala och enskilda företag i byggnadsbranschen på längre sikt kan vara till nytta för de bostadssökande. I vart fall torde man böra gå fram med försiktighet när det gäller åtgärder som kan hålla tillbaka produktionen av bostadshus i kommunal regi till förmån för andra produktionsformer. Utskottet delar emellertid så till vida motionärernas uppfattning, att även utskottet finner påtagliga fördelar i och för sig vara förenade med bostadsinnehav genom bostadsrättsförening. Möjligheterna till trivsel ökar, intresset för lägenheternas skötsel och underhåll blir större, och sparviljan kan stimuleras.

Utskottet skulle sålunda med tillfredsställelse se en utveckling mot ökning av antalet bostadsrättsföreningar, gärna genom bl. a. att kommunerna överlåter av dem byggda bostadshus till av hyresgästerna bildade föreningar. Det kan dock självfallet, med hänsyn till den kommunala självbestämmanderätten, icke ifrågakomma att söka påskynda en sådan utveckling genom tvingande bestämmelser. Möjligheter föreligger emellertid redan nu att på frivillighetens väg företaga dylika överlåtelser. Man torde dock icke kunna räkna med att så i större utsträckning kan ske beträffande färdigställda fastigheter. De som redan erhållit bostad i dessa fastigheter torde ofta icke vara benägna att skaffa fram nödvändigt insatskapital eller saknar möjligheter härtill. Större förhoppningar i detta hänseende torde kunna knytas till dem som nu saknar men genom den pågående eller kommande kommunala bostadsproduktionen kan räkna med att erhålla bostad. Därest innehavet av bostadsfastigheter, på sätt motionärerna anfört, i vissa fall kan kännas som en börda för kommunerna, torde väl detta jämte omsorgen i övrigt om kommunernas invånare utgöra goda skäl för kommunerna att söka överlåta fastigheterna på bostadsrättsföreningar. Med den rörlighet på arbetsmarknaden, som är nödvändig, särskilt inom industrien, om en jämn sysselsättning i hela landet skall upprätthållas, måste dock fortfarande finnas god tillgång till vanliga hyreslägenheter.

Utskottet anser i likhet med motionärerna att medlemskap i bostadsrättsförening är en god form för bostadsinnehav och att det är önskvärt med en ökning av antalet sådana föreningar. Utskottet har dock icke kun-

nat finna tillräckliga skäl för uppfattningen att den föreslagna utredningen skulle i någon väsentlig mån tjäna motionernas syfte och vill samtidigt framhålla, att intresset för här ifrågavarande angelägenhet torde ha ökat genom att motionerna väckts. Det torde vidare kunna förutsättas att bl. a. de kommunala topporganisationerna, Stadsförbundet och Landskommunernas förbund, ägnar frågan fortsatt uppmärksamhet.

Under åberopande av vad ovan anförts får utskottet hemställa,

att de likalydande motionerna I:274 och II:365 icke må föranleda någon riksdagens åtgärd.

Stockholm den 25 mars 1958

På allmänna beredningsutskottets vägnar:

NANCY ERIKSSON

Närvarande:

från första kammaren: herrar Wolgast, Nyström, Strandler, Hellebladh, Jonasson och Tage Johansson;

från andra kammaren: fru Eriksson i Stockholm, fru Svedberg, herrar Nestrup,* Bark, Magnusson i Tumhult, Nelander, Björkänge, Lundqvist, Carlsson i Huskvarna, fru Jäderberg, herr Nyhage och fru Thunvall.

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.

Reservation

av herrar *Magnusson* i Tumhult och *Nyhage*, vilka ansett, att utskottets utlåtande bort ha följande lydelse:

Utskottet anser i likhet med motionärerna att medlemskap i bostadsrättsförening är en god form för bostadsinnehav och att det är önskvärt med en ökning av antalet sådana föreningar. Likaledes delar utskottet de i motionerna anförda synpunkterna att kommunernas stora fastighetsinnehav — deras andel i nyproduktionen utgör i dag ca 30 % — utgör en betungande börda, som blir allt tyngre att bära för varje ny årgång som kommer till. Det måste därför från kommunernas synpunkt vara ett angeläget önskemål, att en avveckling av åtminstone en del av dessa engagement kommer till stånd. Varje möjlighet att överföra de bostadshus, som innehaves av kommuner och kommunala bostadsföretag, i enskild ägo, företrädesvis till bostadsrättsföreningar, synes därför bära tillvaratagas.

Utskottet vill vidare i detta sammanhang, också i likhet med motionärerna, erinra om angelägenheten av att man söker tillvarataga de incitament

till ökat personligt sparande, som ligger i önskemålen hos människorna att skaffa sig egen bostad.

Utskottet finner det uppenbart, att man i förevarande sammanhang icke bör inlåta sig på åtgärder av tvingande karaktär. Fastmer gäller det att på olika sätt söka stimulera de människor, som bebor de kommunala fastigheterna, att genom egna sparinsatser övertaga ansvaret för dessa fastigheters förvaltning. Utan att här närmare ingå på de åtgärder, som kan vara lämpliga, vill utskottet ifrågasätta, huruvida icke, åtminstone i vissa fall, överlåtelse av fastigheterna kunde ske mot att hyresgästerna övertog de kvarstående skulderna. Dessa och liknande problem synes emellertid böra bli föremål för utredning. Motionärernas yrkande i denna riktning tillstyrkes alltså av utskottet.

Under åberopande av vad ovan anförts får utskottet hemställa,

att riksdagen, med bifall till de likalydande motionerna I:274 och II:365, måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställa om tillsättande av en utredning med uppgift att undersöka möjligheterna att överföra de bostadshus, som innehaves av kommuner och kommunala bostadsföretag, i enskild ägo, företrädesvis till bostadsrättsföreningar, samt de villkor på vilka ett dylikt överförande bör ske.
