

## Nr 335

Av herrar **Källenius och Magnusson** i Borås, *om viss redovisningsskyldighet för de s. k. allmännyttiga bostadsföretagen.*

Den statliga bostadspolitikens grundsatser fastslås i lagen den 10 juli 1947 om kommunala åtgärder till bostadsförsörjningens främjande; en lag som för övrigt vid sin tillkomst av departementschefen angavs vara provisorisk. Lagen ålägger kommun att medverka vid den statliga långivningen till bostäder samt de större kommunerna att uppgöra bostadsförsörjningsplan. Samtidigt medges kommun rätt att ställa medel till förfogande för att nedbringa inom kommunen bosatta personers bostadskostnader.

I anslutning till nämnda lag har utfärdats kungörelser om tertiärlån m. m., nu gällande av den 24 maj 1957 (SFS 360), däri fastslås de lånebestämmelser, som gynnar de s. k. allmännyttiga bostadsföretagen, vilka får låna upp till fulla värdet av den kostnad, som staten godkänner.

För att kunna till fullo utnyttja de statliga låneförmånerna har särskilt de största kommunerna startat egna företag, bolag eller stiftelser, som av bostadsstyrelsen betecknats som s. k. allmännyttiga. Dessa företag driver ofta projektering och byggande i egen regi med egna stora organisationer samt ombesörjer själva all upphandling, vilket allt sker enligt internt fattade beslut. Produktionen skall ju i princip vara riskfri, eftersom all kostnad belånas av staten inom angivna gränser. Ofta undantages för övrigt upphandlingar av byggnadsmaterial m. m. från entreprenaden i de fall då entreprenadssystem tillämpas och förbehålles byggherren själv. Någon insyn eller offentlighet beträffande denna upphandling föreligger i allmänhet icke. Andra kommuner åter, som ej haft kapacitet att själva grunda och driva dylika företag, har fått hjälp därmed av rikskooperativa företag, vilka i gengäld anförtrotts — utan konkurrens — uppdraget att såväl projektera och uppföra som förvalta fastigheterna (formellt via det kommunala organet — bolaget, föreningen eller stiftelsen). I särskild motion har yrkats, att de s. k. allmännyttiga bostadsföretagen skall vara underkastade upphandlingskungörelsens bestämmelser i sitt handhavande av statsmedel.

För belåning av fastigheter uppförda med statligt stöd (ca 95 % av all bostadsproduktion) gäller numera det s. k. lånetaket, d. v. s. av staten fastställda högsta belopp för det statliga lånestödet. Kostnader däröver kan i vissa fall godkännas som produktionskostnad och underlag för hyressättning men statsbelånas icke. I praktiken har lånetaket kommit att bli en

riktnorm för vad som »kan fås ut av staten». På detta värde grundas projektering och framställning om preliminärt lånebesked av bostadsstyrelsen (länsbostadsnämnd), innan ett arbete igångsättes. Ingen torde i dag söka preliminärt beslut som understiger denna kostnad. När sedan objektet är färdigt, sökes slutligt lånebeslut. Det vill synas som om detta beslut fattas summariskt, på basis av det preliminära beslutet och efter vissa schablonbedömanden, även om lånesökanden har att i särskild ansökan ange sina egna uppskattade kostnader. Det får därför ej anses uteslutet, att ett s. k. allmännyttigt företag, som de facto nått en lägre produktionskostnad än lånetaket, t. ex. genom fördelaktiga entreprenadanbud, kan komma att tillgoda sig en »företagarvinst», som går in i rörelsen.

Under årens lopp har dylika företag utan företagarrisk samlat på sig ett, totalt sett, enormt fastighetsbestånd. Samtidigt har med sannolikhet på flera håll skapats avsevärda fonder, medan statens stöd utgår oförändrat. Genom beslut av 1954 års riksdag tillkom en särskild favör för de s. k. allmännyttiga företagen, nämligen rätt till schablontaxering. Denna innebär bl. a. att nämnda företag kan göra skattefri fondavsättning i sin fastighetsförvaltning, medan en enskild företagare som gör dylik avsättning får avstå omkring halva avsättningen i form av skatt.

I den nu gällande statliga finansieringskrisen har alla besparingsåtgärder särskilt aktualiserats. Den av bostadspolitiska utredningen föreslagna sänkningen av lånegränserna för bl. a. de såsom allmännyttiga betecknade företagen från 100 till 97 % — med ett samtidigt i motsvarande grad ökat kommunalt ansvar — framstår därför som särskilt angelägen. En sådan åtgärd skulle lättare kunna bedömas, om de s. k. allmännyttiga företagen ålades att redovisa sina fonder, dessas storlek och successiva uppbyggnad samt principerna härför (bl. a. tillämpade avskrivningsprinciper). Genom kungörelse den 27 juni 1957 (SFS 475) befriades kommuner, helkommunala bostadsföretag samt s. k. allmännyttiga företag från all hyreskontroll enligt lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering, d. v. s. bostadsstyrelsen fastställer icke maximihyror och hyresnämnderna icke grundhyror. Samtidigt befriades kooperativt organiserade bostadsrättsföreningar (95 % statslån) från hyressättning av bostadsstyrelsen, medan grundhyror skall fastställas av hyresnämnd. För andra bostadsrättsföreningar samt för enskilda företagare fastställer bostadsstyrelsen hyror utan hyresnämnds medverkan. Följden härav har blivit att den s. k. allmännyttiga gruppen träffat överenskommelse med hyresgäströrelsen om reglering av hyror enligt en särskild förhandlingsordning. Bostadsstyrelsens medverkan hänförs sig numera till ett begränsat antal fastigheter, varigenom underlag de facto saknas för bedömning av produktionskostnadernas utveckling och sammanhang med hyran. Hyressättningen blir därför icke så fast som före författningsändringen. De s. k. allmännyttiga företagen kan nu själva för att ta ett exempel kompensera sig för räntehöjning och för de nya kommunala av-

loppsavgifterna. Så kan ej ske för dem som faller under bostadsstyrelsens hyressättning och ej för alla enskilda fastighetsägare som är underkastade hyresnämndens och hyresrådets prövningar. Sistnämnda hyresorgan torde med den nya ordningen sakna möjlighet till en samlad översyn i hyreskostnadsfrågor. För att erhålla en sådan bör — så länge hyresregleringen består — skyldighet införas att till hyresrådet lämna rapporter rörande all hyressättning. Allt material skulle sålunda finnas hos hyresrådet för att ligga till grund för dess arbete. Härmed skulle det också bli tillgängligt för allmänheten.

Under åberopande av det anförda hemställer vi,

att riksdagen måtte besluta att såsom allmännyttiga be-  
tecknade och därmed i belåningshänseende jämställda före-  
tag och andra skall åläggas

*dels* att till Kungl. Maj:t redovisa sina fonder, dessas  
storlek och successiva uppbyggnad samt de för fondupp-  
byggningen tillämpade principerna, bl. a. i fråga om av-  
skrivningar,

*dels* att till statens hyresråd fortlöpande anmäla alla in-  
träffade hyresändringar liksom de kalkyler, som legat till  
grund för desamma.

Stockholm den 27 januari 1960

*Sten Källenius*

*Tage Magnusson*  
i Borås