

# »HYRESREGLERINGENS AVVECKLING — EN FÖRUTSÄTTNING FÖR BOSTADS- FRÅGANS LÖSNING»

Av generaldirektör TEUVO AURA

I SAMHÄLLSPOLITISK bemärkelse talar man om bostadsfrågan, då inom bostadsförhållandena vid uthyrande av lägenheter eller i bostadsproduktionen förekommer sådana missförhållanden som är till förfång icke blott för den enskilde individens, utan för hela samhällets sunda utveckling. Bostadsfrågan är framför allt ett städernas problem, lika gammalt som stadsbebyggelsen, och sträcker sig ända in i gamla och medeltiden. Den moderna industrialiseringen och kommersialiseringen med därav följande centralisering av handel, industri och administration i storstäder har yttermera accentuerat detta problem. Givetvis är bostadsfrågan icke i våra dagar, lika litet som tidigare, enbart ett problem för städerna. Men bostadsfrågan på landsbygden med dess glesare befolkning är dock av en så annan natur att den här kan förbigås då vi granskar bostadsfrågan ur hyresregleringssynvinkel.

Bostaden är i stora delar av värl-

den, och särskilt på våra nordliga breddgrader, av så stor betydelse för människans hälsa, välbefinnande och trivsel att man inte bör förundra sig över att bostadsfrågan har blivit ett av vår tids största sociala problem. Bostadspolitik, som innefattar alla de åtgärder som avser att befrämja bostadsproduktionen och bostadsförhållandena utgör sålunda t. ex. i Europa en väsentlig del av alla länders sociala och ekonomiska politik. De åtgärder, genom vilka man tidvis i olika delar av världen försökt lösa bostadsfrågan och som sedda ur rent ekonomisk synvinkel ofta förefaller helt oändamålsenliga, får sin förklaring genom frågans stora sociala och politiska betydelse. Såsom känt löser man ingalunda alltid dessa frågor på det bästa och förnuftigaste sättet. Vid bedömandet av åtgärderna för bostadsfrågans lösende bör man dessutom beakta att bostadsbehovets betydelse såväl för individen som samhället, missförhållandena på bostadsmarknaden,

deras komplicerade orsaker och följer samt de för dess avhjäljande nödiga lagstiftnings-ekonomiska och socialpolitiska åtgärderna, gör denna fråga till ett ej blott viktigt, utan även synnerligen svårlöst samhällsligt problem.

Befolkningsökningen och den tilltagande bostadstätheten försvårar bostadsförhållandena på en ort. Men därtill kommer andra och ännu viktigare orsaker, såsom exempelvis jordägo- och jordlegoförhållandena, tomtpolitiken, utvecklingen av trafikförhållandena, lagstiftningen om byggnadsordning, skattepolitiken, förhållandena på kreditmarknaden osv. En faktor som ofta i hög grad bidrar till att försvåra bostadsläget är även hyreslagstiftningen och hyresregleringen. Bostadsbristen i hela Europa efter världskriget 1914–1918 och efter senaste världskrig är ett slående bevis på huru sociala och politiska faktorer inverkar på bostadsläget.

Under de onormala förhållanden som uppstår under ett krig avstannar vanligen byggnadsverksamheten eller inskränkes den i varje fall i hög grad. Evakueringen av befolkningen inom krigszonen eller från avträdde områden till andra bostadscentra, ävensom förstörelsen av bostäder leder oundvikligen till bostadsbrist i bostadscentra. Såväl efter det första som efter senaste världskriget föranledde detta i så gott som alla länder ingripanden av statsmakten varvid myndighe-

terna övertog hyresvärdens befogenheter att bestämma om hyrans storlek och ofta även hans rätt att uppsäga hyresförhållandet. Likaså har hyresvärderna ofta förvägrats rätt att taga ny hyresgäst i ledigblivna lägenheter varvid denna rätt överförts på en statlig eller kommunal bostadsförmedling.

Avsikten med dylika bestämmelser har vanligen varit acceptabel; att förhindra spekulation i bostadsbrist och att skydda ekonomiskt svagare bostadsbehövande under exceptionellt svåra tider. Fastän jag räknar mig såsom motståndare till hyresreglering likasom all reglementering över huvud taget vågar jag ej påstå att vi utan hyresreglering helt och hållet hade klarat oss ur den av kriget föranledda svåra bostadsbristen i hela Europa, i varje fall icke utan att ta alltför stora sociala och politiska risker. Felet har legat däri, att man ej förstått att i tid avstå från denna såsom temporär avsedda nödfallsåtgärd. I de flesta länder har man ej heller förmått tillämpa regleringen så smidigt att det icke uppstått en märkbar differens mellan hyror i gamla och nya hus. Av dessa orsaker har hyresregleringen i de flesta västeuropeiska länder blivit en faktor som försvårat och fördröjt en sund lösning av bostadsfrågan. Är har gått, innan man i andra än fastighetsägare- och ekonomiska kretsar har insett omöjligheten att fastlåsa hyror i gamla hus vid förkrigstida nivå och

samtidigt åstadkomma en tillräckligt stor produktion av bostäder utan att pålägga samhället övermäktiga uppgifter. Nu har vi i varje fall kommit så långt att hyresregleringens upphävande utgör ett mål för de flesta västeuropeiska länders ekonomiska politik. Härvid har man på de tvenne senaste åren kommit längre än under hela den övriga efterkrigstiden. Mycken skada har dock redan hunnit åsamkas. Produktionen av bostäder avsedda för uthyrning har nämligen redan nu såsom en form av privat ekonomisk företagsamhet gått katastrofalt tillbaka och man frågar sig på goda grunder: är en återgång till helt fri marknadsekonomi över huvud taget inom synhåll?

Då hyresregleringen under senaste världskrig trädde i kraft i Europa var den som sagt avsedd att bli en temporär institution och anslöt sig till statsmaktens strävanden att genomföra de åtgärder som ansågs nödiga i kampen mot inflationen, att binda priser och inkomster eller skapa ett kontrollsystem. De flesta europeiska länder har redan efter första världskriget vidtagit dylika åtgärder men sedermera under mellankrigsperioden avvecklat dem. I vissa länder såsom Frankrike, England och Tyskland har dock uthyrandet av lägenheter förblivit under reglering ända sedan år 1914.

Hyrorna fastlöstes genom reglering vid den nivå som rådde vid regleringens ikraftträdande. Så-

lunda blev i de flesta länder året 1939 ett s. k. »infrysningsår». Även för hyrorna i senare byggda fastigheter stadfästes i många länder en bestämd maximigräns. Antalet reglering underkastade fastigheter blev i olika länder proportionellt olika beroende på antalet städer, bostadsstockens struktur och huru långt regleringen utsträcktes. Enligt år 1953 utförda undersökningar utgjorde antalet reglerade bostäder i Schweiz 75, i Holland och England 70, i Danmark och Italien 60, i Väst-Tyskland och Frankrike 50-55, i Sverige 45, i Belgien 35-40 och i Finland 35 procent av det totala antalet bostäder. Differenserna är såsom synes ganska märkbara. I varje fall kan dock konstateras, att i samtliga större städer de flesta hyreslägenheter var underkastade reglering.

Hyresregleringen har ända till de senaste åren varit jämförelsevis sträng i de flesta västeuropeiska stater. I en del länder hade hyrorna ej tillåtits stiga över den nivå på vilken de låg vid regleringens införande, i andra länder åter var stegringen helt obetydlig. Men såsom jag redan nämnt har förhållandena märkbart förändrats under de två senaste åren. Upphävandet av regleringen har i de flesta västeuropeiska länder uppställts såsom mål och i vissa fall redan förverkligats. Belgien var det första land där hyresregleringen upphävdes men där har man från första början fört en politik som syftat att

frigöra hyrorna från reglering så snart därtill förefunnits praktiska möjligheter.

Det bästa botemedlet mot bostadsbristen är byggandet av nya bostäder. Ifall dessa hade kunnat byggas med sådana kostnader att deras hyror icke blivit märkbart högre än hyrorna före kriget, hade hyresregleringen icke lett till många av de missförhållanden som nu försvårar lösandet av bostadsfrågan. Fastän den tekniska utvecklingen inom den industriella produktionens grenar redan för 50 år sedan hade åstadkommit en sänkning av de flesta produkters realvärden har så icke skett inom byggnadsindustrin. Tvärtom har realprisen och kostnadsnivån på bostadsproduktionens område stigit. I många länder har ej de mindre bemedlade befolkningsgrupperna från sina inkomster förmått lösgöra de medel som erfordras för erhållande av bättre bostad. Sålunda uppkom en disproportion mellan bostadsproduktionskostnaderna och hyresinkomsterna eller bostadsproduktionens lönsamhetskris som är allmän i alla Europas länder.

Sedan hyrorna i de s. k. gamla husen medels reglering bundits vid en bestämd nivå och då bostads-kostnaderna i nya hus från första början blev högre än denna, uppkom ett problem som blev ännu svårare i de länder där inflationen var starkare och där de fastlåsta hyrorna i gamla hus helt och hållet blivit efter den övriga kostnadsni-

vån. Detta missförhållande framträdde till en början mest markant i Frankrike, Italien och Finland. En ur ekonomisk synpunkt förnuftig lösning hade givetvis varit att låta hyrorna följa lönernas och prisernas utveckling. Sålunda hade förhållandet mellan hyrorna och övriga inkomster kunnat bibehållas i stort sett oförändrat vilket visserligen oförnekligt hade utgjort en lönestegrande faktor. I de flesta länder önskade man förhindra alla inflatoriska verkningar på priser och löner. Bibehållandet av hyrorna på tidigare nivå var lättare att förverkliga då produkten redan var färdig och regleringen berörde endast en förhållandevis begränsad fastighetsägaregrupp. Då hyrorna för dem som bodde i gamla hus förblev vid det gamla, men löne- och kostnadsnivån steg begynte hyrornas förhållande till övriga konsumtionsutgifter märkbart sjunka. I Danmark, där hyrorna före kriget utgjorde 15,1 % av familjens konsumtionsutgifter hade dessa år 1947 sjunkit till 8,8 %, i Norge från 12,7 % till 7,2 %, i Sverige från 11,2 % till 8,4 % och i England från 11,3 % till 7,6 %. I länder som Frankrike och Italien var utvecklingen ännu bjärtare, där hade förhållandet förskjutits från 10 % till 0,5 % i Italien och från 8,1 % till 1,3 % i Frankrike. Hyrorna kunde alltså vara så låga att de inte ens motsvarade familjens nöjeskonto eller tobaksutgifter. Det är lätt att förstå huru farligt ett dylikt för-

hållande är ifall det får fortsätta. Då den stora majoriteten i befolkningscentra vant sig att för sin bostad erlægga en märkbart mindre andel av inkomsterna än tidigare och då vi vet huru svårt det är att ändra inrotade vanor, då varje liten förhöjning begränsar övriga konsumtionsmöjligheter, uppkom småningom en situation där hela hyresfrågan kom i en återvändsgränd. Så länge produktionen av nya bostäder ännu var rätt liten och största delen av stadsbefolkningen bodde i gamla reglerade lägenheter var det dock ur politisk synpunkt föga opportunt att erkänna ekonomiska fakta och yrka på att hyrorna i gamla hus skulle höjas till en nivå som motsvarade den förhöjda kostnadsnivån.

Regeringarna blev därför nödsakade att söka andra utvägar. Då hyrorna i nya hus på grund av de stegrade byggnadskostnaderna var betydligt högre än de reglerade hyrorna och då det såväl ur social som ur politisk synpunkt ansågs nödvändigt att förhållandet mellan hyrorna i nya och gamla hus bleve skäligt, begynte man sänka bostadskostnaderna i nya hus genom särskilda statliga stödåtgärder. Man begynte subventionera hyrorna och utvecklade för detta ändamål en massa olika system. Att genom statligt stöd hålla de nya husens hyror i nivå med de reglerade husens hade dock i längden bringat statens finanser i en ohållbar situation i de länder där inflationsutvecklingen

varit betydande och klyftan mellan de olika hyresnivåerna blivit alltför djup. Därför såg man sig nödsakad att gå en medelväg genom att tillåta en viss förhöjning av hyrorna i gamla hus samtidigt som man subventionerade produktionen av nya bostäder.

I hyresreglering underkastade hus bodde folk ur alla samhällsklasser och alla dessa vandes, beroende av inkomster vid en låg hyresnivå. Därtill hade inflationen i många länder gjort skillnaden mellan hyrorna så gott som obefintlig. När man begynte tillämpa subventionspolitiken för att sänka bostadskostnaderna i nya hus råkade man in på en linje där dessa åtgärder icke kunde begränsas till att omfatta endast de mindre bemedlade, och sålunda betydde en allmän sänkning av bostadskostnaderna i nya hus. Ett dylikt system krävde alltmer statliga medel. Ju mer kostnadsnivån steg, dess svårare blev det att upprätthålla en jämn hyresnivå ens i de nya husen varför bostadskostnaderna i senare byggda nya hus oaktat subventionerna blev högre. Hyresnivån blev på dessa grunder i många länder rätt brokig. Hyran för en lägenhet berodde ej på dess storlek och läge sålunda att den skulle ha varit i stort sett lika för likvärdiga lägenheter av samma typ, utan var beroende av husets byggnadsår, om det var i privat eller offentlig ägo, om huset byggts med enskilda medel eller om det helt och hållet eller

delvis uppförts med statligt stöd. Med statliga subventioner eller med den billiga penningens politik har man ej förmått ersätta den faktor som härleder sig av byggnadskostnadernas stegring ända från den tidpunkt då hyrorna djupfrysts.

En stor del av den efterkrigstida bostadsproduktionen har direkt eller indirekt varit subventionerad. De privata hyreshusens andel på bostadsmarknaden har under de senaste decennierna nedgått i hög grad. Förutom den inverkan, som fastläsandet av hyrorna vid en nivå som låg under såväl byggnadskostnader som priser utövade på regeringarnas subventionspolitik skapade detta förhållande redan i och för sig ett eget problem. De gamla hyrorna vilka icke motsvarade kostnadsnivån, ökade efterfrågan på bostäder i nya hus när de gamla hyresgästerna oftast hellre kvarbodde i lägenheter, större än de egentligen behövde eller deras inkomster förutsatte. Trots ansträngningarna att öka bostadsproduktionen bestod bostadsbristen — ja t. o. m. förvärrades, då efterfrågan alltmer översteg utbudet. Regleringen blev likaså ett hinder för arbetskraftens mobilitet, när arbetarna var ohågade att söka sig till arbetsplatser belägna på så långt avstånd från deras boningsort att de blev nödsakade att avstå från sin gamla billiga bostad.

Hyresregleringen föranledde yttermera ett problem därigenom att underhållet av lägenheterna i gamla

hus försumrades, då den fastlåsta hyran ej förslog till reparationskostnader. Såsom en oroväckande omständighet må ytterligare nämnas hyresregleringens inverkan på nyfördelningen mellan hyresvärdarnas och hyresgästernas inkomster. Hyresregleringen blev såsom regulator av inkomstfördelningen fullständigt godtycklig, ty den fäste intet avseende vid enskilda förhållanden. Regleringen förorsakade dessutom orättvisor hyresgästerna emellan, när hyran fastställdes olika på grunder som intet hade att göra med hyresgästernas privata förhållanden.

Då den privata företagsamheten, som från 1800-talets början har svarat för produktionen av bostäder för alla samhällsklasser, på grund av regleringen blev tvungen att dra sig tillbaka från bostadsproduktionens område, begynte staten, kommunen och även i någon mån industrin bygga bostäder, företrädesvis avsedda för arbetarbefolkningen. Fastän privata byggare fortfarande hade haft möjligheter att producera hyreslägenheter för bättre situerade, avskräcktes de av medvetandet om att regleringen, ifall inflationen förvärrades, åter kunde införas. Sålunda upphörde den på rent ekonomisk bas byggande privata bostadsproduktionen i de flesta västeuropeiska länder.

Då hyresregleringens inverkan på bostadsförhållanden och bostadsproduktion begynte medföra slika följder blev hyrespolitiken en

omstridd diskussionsfråga. Fortsättandet av den efterkrigstida hyrespolitiken blev allt svårare i den mån den allmänna prisnivån steg, klyftan mellan gamla och nya hyror blev allt större och trycket på subventionspolitiken ökade. Problemställningen var: Skulle man bibehålla det ursprungliga förhållandet mellan gamla och nya hyror genom att höja de gamla hyrorerna eller genom att höja subventionerna, eller skulle man förändra förhållandet mellan hyrorerna i gamla och nya hus. Arbetarnas reallöner utvisade i varje fall under hela efterkrigstiden en stigande tendens varför arbetarbefolkningen i de flesta länder var i stånd att betala en högre hyra än den reglerade hyresnivån förutsatte.

Den efterkrigstida hyrespolitiken förblev dock ända till 1950 i stort sett oförändrad i hela Europa. I Österrike, Finland, Frankrike och Italien, där hyrespolitiken hela tiden gått ut på att höja hyrorerna som på grund av inflationen var synnerligen låga, skedde åren 1947–1950 en märkbar stegring. I Belgien, där man från första början strävade till att avskaffa hyresregleringen steg hyrorerna  $2\frac{1}{4}$  gånger den fredstida hyresnivån. I övriga länders hyresindex skedde blott smärre förskjutningar, Danmark undantaget, där man för reparationer tillät något större förhöjningar.

År 1950 blåste Koreakonjunkturen nytt liv i hyres- och subventionspolitiken. Dispariteten mellan

hyres- och prisnivån under åren 1947–53 minskade i de länder där den på grund av inflationen varit störst. Därefter minskade under åren 1953–55 skillnaden mellan hyres- och levnadskostnadsindex i alla länder, utom Österrike där skillnaden växte, samt England och Danmark där den förblev oförändrad.

Från och med år 1955 har talrika västeuropeiska länder vidtagit åtgärder för hyresregleringens gradvisa avveckling eller för att höja de reglerade hyrorerna så att de motsvarar den nya kostnadsnivån. Denna politik har underlättats genom att trycket på bostadsmarknaden minskat och av inkomstnivåns stegring. I Belgien upphävdes hyresregleringen förra året i sin helhet. I England trädde i somras en lag i kraft som befriade 4–5 miljoner i ägarnas besittning varande bostäder från reglering samt likaså från reglering befriade alla de bostäder som blir lediga efter lagens ikraftträdande. Därtill har på grund av ändringar i fastigheternas taxeringsvärden ytterligare 800 000 bostäder befriats från reglering. Hyrorerna för de reglerade husen har dessutom höjts. — Den allmänna tendensen i de flesta länder går mot ett slutligt avvecklande av hyresregleringen.

Så är fallet också i Finland, där hyresregleringens missförhållanden och dödläget inom bostadsproduktionen under våra svåra år framstod i synnerligen bjärt dager, men

där man de senaste åren vidtagit radikala åtgärder för upphävande av regleringen och befrämjande av bostadsproduktionen.

Då hyresregleringen sommaren 1940 trädde i kraft i Finland fastlöstes hyrorna vid nivån den 1 juni 1939. Detta var det första felet, enär kostnadsnivån under det år som gått redan stigit till det dubbla. Följande år utsträcktes regleringen att omfatta även uppsägningar och samtidigt infördes obligatorisk bostadsförmedling vilken ansågs nödvändig då Finland tvungits avstå områden till Sovjetunionen och befolkningen från dessa områden överflyttat till finskt område. År 1941 blev även affärlägenheterna underkastade reglering och senare, då regleringen hade nått sin kulmen blev även de s. k. underhyresgästförhållandena reglerade. Man tillämpade en princip enligt vilken t. o. m. ägaren för eget bruk endast fick disponera över ett rum för varje familjemedlem. Sålunda blev regleringen i Finland, delvis på grund av politiska realiteter synnerligen sträng. Först på vårvintern 1954 begynte man i större skala avveckla regleringen. I Finland har vi sålunda fått stor erfarenhet såväl av själva regleringen som av dess successiva avvecklande.

Avvecklandet av hyresregleringen skedde till en början på territoriell bas genom att först befria 9 städer och 11 köpingar från reglering, genom att avskaffa effek-

tiviseringsåtgärderna dvs. principen 1 rum per person, samt genom att i några köpingar avskaffa bostadsförmedlingen. Följande år fortsattes åtgärderna med att befria affärslokalerna i hela landet med undantag av 3 städer. Denna linje har man sedan fortsatt på och för närvarande är endast 8 städer, 1 köping och 1 landskommun underkastade hyresreglering.

Regleringsbestämmelserna i Finland har hela tiden förutsatt att hyrorna i gamla hus motsvarar fastigheternas ränte- och underhållskostnader. Denna princip har dock i praktiken blivit en död bokstav. Det ålåg socialministeriet att årligen uträkna hyreskostnaderna på basen av de verkliga kostnaderna. Denna uträkning gjordes tyvärr fullkomligt godtyckligt bl. a. genom att endast 3 procent godkändes såsom ränta på kapitalet och genom att värdeminskningarna fastställdes stundom till 1 procent, stundom till  $\frac{1}{2}$  procent av fastighetens beskattningsvärde. Redan år 1940 hade kostnaderna stigit till det dubbla, men först år 1941 tilläts i centralvärmehusen hyresförhöjning på 10 % fastän den bort utgöra 100 %. Klyftan mellan hyror och hyreskostnader blev med åren allt större och nådde sin kulmen åren 1948–1949 då hyresförhöjningsbehovet utgjorde 220 %. Från denna tidpunkt begynte man i något större utsträckning höja de reglerade hyrorna, men ännu år 1951 var hyresförhöjningsbehovet 130 %, år 1953



71 %, år 1955 40 %, år 1957 30 % och år 1958 18 %. Från innevarande års början steg de reglerade hyrorna med ytterligare 10 %. Sedan den nya hyresregleringslagen trätt i kraft har denna sistnämnda officiellt fastställda förhöjningsprocent dock ingen praktisk betydelse. Ytterligare må påpekas, att lägenheternas inre reparationer ej alls beaktats i socialministeriets uträkningar över hyresförhöjningsbehovet.

Den lag som från innevarande års början är i kraft godkänner i princip en fullständig avtalsfrihet mellan hyresvärd och hyresgäst angående hyrans storlek. I fall överenskommelse härom icke nås kan vardera parten underställa ärendet hyresnämndens prövning. Hyran bör av hyresnämnden fastställas sålunda att förutom det officiella hyresindexet även ortens fria hyresnivå, lägenhetens läge och övriga på dess hyresvärde inverkan faktorer beaktas. Först i tredje rummet kommer den egentliga reglerade hyran som bör erläggas då avtal ej träffats eller hyran icke fastställts av hyresnämnden. Den reglerade hyran utgör sålunda endast en minimihyra.

Den nya lagen innebär en vändpunkt i vår hyresreglering. Dess syfte är att åvägabringa en utjämning av skillnaderna i hyror och sålunda bereda väg för hyresregleringens totala avskaffande. Lagen har varit i kraft så kort tid att ett slutligt bedömande av dess följder

tillsvidare måste anstå. I varje fall kan man konstatera att de frivilliga överenskommelserna mellan hyresvärdar och hyresgäster avsevärt ökat. Hyresförhöjningarna har i dessa fall varit i medeltal 30-50 procent, uppvärmningskostnaderna icke medräknade. I Helsingfors har stegringen i centralvärmehus för enrumslägenheter i medeltal utgjort 39 % och för dubletter 46 %. Förhöjningsprocenten förefaller rätt stor, men härvid bör beaktas att de hyror som tillsvidare fastställts, främst berör lägenheter i hus som av en eller annan orsak befunnit sig i en s. k. hyresgrop. Hyresnämnden har utgått från att lagens avsikt är att dylika hyresgropar utjämnas till en nivå som motsvarar den fria hyresnivån på orten. Fastän den av hyresnämnden sålunda fastställda hyresnivån märkbart överstiger den tidigare nivå utgör den dock endast  $\frac{2}{3}$  av hyresnivån för de statssubventionerade Arava-husen. Stegringen kan alltså ej anses vara oskäligt hög. Ur Helsingfors' synvinkel kan ännu framhållas att hyresnämndens utslag i allmänhet varit enhälliga dvs. att också hyresgästernas representant har åtnöjts med utslagen.

En annan viktig förändring i vår nya regleringslag är den att en lägenhet som den 1 januari 1958 icke var i hyresgästs besittning, eller som därefter blir ledig, är helt och hållet befriad från reglering. Denna ändring hade till följd att hyresregleringens grövsta missförhåll-

lande, den obligatoriska bostadsförmedlingen, avskaffades. Följden härav blev åter att de tiotalusen spekulanter som, utan att vara i oundgängligt bostadsbehov, försökte få en större, bättre eller billigare bostad nu föll bort från förteckningen över bostadssökande. Antalet bostadssökande genom bostadsförmedlingen var i hela landet 27 000 och i Helsingfors 7 300. När den nya hyreslagen var under behandling i riksdagen lovade Finlands Fastighetsförbund att för sin del bidra till underlättandet av de bostadslösa situation genom att upprätta avgiftsfri frivillig bostadsförmedling. Endast 350 bostadssökande har anmält sig och av dessa har endast 96 utgjorts av vräkta bostadslösa barnfamiljer. Tillsvidare har ca 50 familjer genom förmedlingen anskaffats bostad.

Fastän man med stöd av dessa siffror kan bedriva och även bedrivit politisk propaganda rörande de bostadslösa svåra lott, kan man konstatera att de bostadsbehövandes antal med ett slag blivit försvinnande litet. I tidningspressen uppdyker numera annonser under rubriken »Lokaler uthyres» vilket förut var en sällsynthet. Tillgången på lägenheter i nya hus är relativt stor och deras hyror har sjunkit.

Liknande erfarenheter har man av regleringens regionala avveckling. Någon större uppsägningsvåg har ej förekommit, och situationen har bemästrats även på de helt frigivna orterna. Om vi ännu

lugnt ger oss till tåls en tid kommer vi att konstatera att bostadskrisens spöke fördrivits från Finland. Detta är slutet på åtgärderna för regleringens avvecklande. Enligt min åsikt har vi i Finland kommit så långt att hyresregleringen vid detta års utgång utan risk kan upphävas. Fördenskull har man begynt utarbeta en ny hyreslag, avsedd för normala förhållanden, där hyresgästernas rättsskydd skall ökas. Ägarens uppsägningsrätt skulle enligt denna märkbart begränsas. Lagen utgår från antagandet att varje hyresförhållande är avsett att bli bestående därest icke uttryckligen överenskommit om att det utan uppsägning skall upphöra vid fastställd tidpunkt. För uppsägning erfordras att hyresvärden frambär giltiga skäl. Sådana skäl föreligger då ägaren behöver lägenheten såsom bostad för sig själv, sina barn eller sina föräldrar.

Avskaffandet av hyresregleringen löser dock icke slutligt bostadsfrågan i Finland. Bristen på bostäder i de större städerna och enkannerligen i Helsingfors kommer att fortgå, men härvid är det ej mer fråga om en absolut bostadsbrist, utan snarare om en s. k. social bostadsbrist. Våra bostadsförhållanden företer många bristfälligheter och stora befolkningsgrupper bor ingalunda så, som önskvärt vore. Den sociala bostadsbristen är dock ett mycket relativt begrepp, ty då levnadsstandarden stiger har kraven på bostädernas art och

kvalitet i allmänhet ingen maximi-gräns.

Det bästa botemedlet mot den sociala bostadsbristen är en tillräcklig produktion av billiga och ur social synpunkt sett ändamålsenliga bostäder. Framför allt borde vi komma därhän, att hyreslägenheter skulle byggas på basen av privat företagsamhet. Hyreslägenheter behövas i första hand såsom bostäder för mindre bemedlade ensamman personer och för unga nygifta par då denna boendeform ej kräver kapitalinsatser såsom byggandet av egnahemshus eller inköp av aktielägenheter, på vilka former bostadsproduktionen i Finland i första hand inriktat sig. För att åstadkomma en den privata byggnadssektorns återuppblossning erfordras dock att man vinner de privata byggarkretsarnas förtroende och detta förutsätter åter att statsmakten driver en aktiv bostadspolitik som beaktar realiteter. Hyresregleringen bör avskaffas och samtidigt bör en sådan permanent lag stiftas som i nödig grad preciserar hyresvärdens och hyresgästens ställning, deras rättigheter och skyldigheter och sålunda normaliserar läget och hindrar att hyresfrågan återigen görs till en politisk fråga.

Så länge bostadsbristen är betydande kan ett upprätthållande av hyresreglering försvaras. Det föreligger dock svårigheter att uppblossning ekonomiska argument varför hyrorna måste bindas vid en nivå som står långt under den all-

männa kostnadsnivån. Det största fel som gjordes vid regleringens införande består just häri. Ser man på hyresregleringen som en del av bostadspolitiken i sin helhet är det skäl att minnas, att den härleder sitt ursprung ur ett nödläge och att den alltid ansetts vara en temporär åtgärd. I varje fall löser den icke bostadsfrågan. Tvärtom utgör hyresregleringen, ifall den fortsätter, en faktor som väsentligt försvårar byggnadsproduktionens återuppblossning.

Hyresregleringens avskaffande möter svårigheter ifall en större klyfta har uppstått mellan den ekonomiska och den reglerade hyresnivån. I ett dylikt fall förorsakar regleringens avskaffande en stegring av levnadskostnaderna och förändrar inkomstfördelningen mellan hyresvärd och hyresgäst till den förstnämndas favör. Det motstånd frigivandet av hyrorna möter upphör dock ifall verkningarna därav neutraliseras genom lämpliga åtgärder. Det moderna samhället förfogar över många medel med vilkas tillhjälp inkomstfördelningen kan regleras på ett effektivare sätt än genom hyresreglering.

Då man står i beråd att upphäva hyresregleringen bör reformen utgå ifrån att man först uppnår en hyresnivå som står i förhållande till byggnadskostnaderna, räntefoten och subventionerna. Vidare bör man sträva till att så långt det är möjligt utjämna de differenser som föreligger mellan likvärdiga regle-

rade lägenheters hyror. Ifall större politiska eller sociala hinder förefinns för regleringens avskaffande bör man till slut överväga de åtgärder som anses erforderliga för att eliminera eller lindra de svårigheter en kännbar hyresförhöjning kan medföra för vissa befolkningsgrupper. En fortsatt subventionering av hela det nya bostadsbeståndet blir dock alltför dyr och fråga är om man därmed uppnår ett resultat som i nämnvärd mån bidrar till bostadsfrågans lösning. Vore icke den i en del länder förda bostadspolitiken, som genom bostadsbidrag och billiga lån underlättar de mindre bemedlades och de stora familjernas möjligheter att erhålla bostäder, trots allt en rättvisare och förnuftigare lösning av problemet? I detta fall har man möjligheter att sköta bostadsfrågans produktions- sida enligt sunda ekonomiska lagar, genom att bereda väg för fri konkurrens mellan privata företagare, kommuner och allmännyttiga samfund. Statsmakten kan på många sätt stöda bostadsproduktionen t. ex. genom att föra en finanspolitik, som leder till att bostadsproduktionssektorn tillförs nödigt ka-

pital och allmänt strävar att sänka byggnadskostnaderna. Från denna produktionssektor skiljer sig sedan bostadsfrågans rent sociala sektor, som innefattar de rent socialpolitiska åtgärder som är nödiga för att lätta bostadsbördan för dem som samhället anser behöva ekonomiskt stöd.

En sund lösning av bostadsfrågan förutsätter ovillkorligen hyresregleringens avskaffande. Den marknadsmässiga bostadsbristen kan upphävas endast därigenom att disproportionen mellan priserna och betalningsförmågan upphör. Den sociala bostadsbristen blir ej därigenom avhjälpt utan kan lösas endast genom en ökad produktion av billiga bostäder. Men först då landets hela ekonomi utvecklats därhän att nationalinkomsten stiger och produktionen ökar har envar möjlighet att erhålla en bostad som tillfredsställer alla rimliga krav. Sålunda utgör bostadsfrågans lösande en del av det stora problemet, huru landets hela ekonomiska liv skall utvecklas och befrämjas och den allmänna finanspolitik som därvid bör tillämpas.