

## Nr 66

Av herr **Hjalmarson m. fl.**, om åtgärder till främjande av småhusbebyggelse.

Den bostadspolitiska debatten har under senare hälften av 1950-talet i stigande grad kommit att inriktas på bostadsefterfrågans problem. Det något förbättrade läget på bostadsmarknaden har medfört att man på produktionsidan — alltså bland de planerande organen, byggnadsföretagarna och andra, som på olika sätt medverkar i byggandet av nya bostäder — tvingats ta större hänsyn till hur de bostadssökande vill bo, var de vill bo, vilken utrymmesstandard de vill ha, miljöns trivselskapande betydelse och liknande önskemål. Detta sammanhänger bl. a. med att dessa numera är i majoritet som väl har en nöjaktig bostad men som vill ha en större, trevligare och i bättre miljö belägen sådan.

Mot denna bakgrund ter sig regeringens beslut i december föregående år att tillkalla särskilda sakkunniga för att undersöka den framtida utvecklingen av bostadsmarknaden både naturligt och riktigt. En av huvuduppgifterna för de sakkunniga är nämligen att belysa bostadsefterfrågans utveckling i stort de närmaste 5 å 10 åren och klarlägga olika bostadssökandes behov, främst barnfamiljernas och åldringarnas.

Vad som kan inge tveksamhet är frågan, huruvida denna utredning kan arbeta i så snabb takt att dess utredningsresultat kan komma att påverka bostadsbyggandets utformning redan i början av 1960-talet. Enligt direktiven skall de sakkunniga utnyttja det material som 1960 års bostadsräkning kommer att framlägga. Detta innebär att de sakkunniga, såvitt nu kan bedömas, icke förrän om ett par år har möjlighet att närmare gripa sig an med de frågor som hänger direkt samman med bostadsräkningen. Först under 1963 torde därför resultat av utredningen på detta avsnitt vara att vänta. Skall en särskild parlamentarisk kommitté dessutom överarbeta de sakkunnigas förslag innan dessa föranleder någon Kungl. Maj:ts proposition, torde riksdagen icke få möjlighet att pröva 1960-talets bostadspolitiska åtgärder förrän 1964 eller 1965. En sådan uppläggning av arbetet vore från flera synpunkter synnerligen olycklig. Detta gäller särskilt åtgärder som avser att främja en ökad produktion av villor och andra småhus.

Numera torde allmän enighet råda om att produktionen av småhus under senare hälften av 1950-talet varit helt otillräcklig för att tillgodose allmänhetens efterfrågan på lägenheter i sådana hus. Med småhus avses här egnahem eller villor, kedjehus och radhus. Det kan visserligen sägas att bo-

stadsproduktionen som helhet varit för låg för att tillfredsställa efterfrågan, men det kan knappast bestridas att skillnaden mellan tillgång och efterfrågan varit påfallande stor i fråga om egnahem. Orsaken härtill har vid skilda tillfällen utretts och diskuterats, bl. a. i riksdagen i anledning av väckta motioner om åtgärder för ökat egnahemsbyggande. Även enskilda, kooperativa och kommunalägda byggnads- och bostadsföretag har uppmärksammat detta förhållande, och beaktansvärda initiativ har tagits, bl. a. i syfte att nedbringa kostnaderna för småhusbyggandet och därigenom öka produktionen.

Statsmakternas målsättning för småhusbyggandet har dock icke ändrats. Det statliga stödet till bostadsbyggandet är fortfarande — och föreslås av socialministern fortfarande vara — utformat på sådant sätt att det favoriserar byggandet av flerfamiljshus. Detta innebär att den svenska bostadsmarknadens relativt stora andel lägenheter i flerfamiljshus ytterligare kommer att förstärkas under början av 1960-talet.

Redan mot bakgrunden av bostadsefterfrågans inriktningar under 1950-talet ter sig en sådan utveckling olycklig. Härtill kommer att man genom vissa statistiska undersökningar, verkställda under år 1959, konstaterat att efterfrågan på lägenheter i småhus kommer att stiga än mer under 1960-talet. I en av Svenska riksbanken föregående år publicerad undersökning räknar man sålunda med att småhusproduktionen i våra städer under mitten eller slutet av 1960-talet måste, för att täcka efterfrågan, uppgå till 20 000 à 30 000 om året i stället för mellan 6 000 och 8 000 åren 1955—1957. Läggs härtill en sannolik efterfrågan på landsbygden på omkring 10 000 småhus per år, skulle den totala produktionsvolymen under ifrågavarande tidsperiod behöva uppgå till 30 000 à 40 000 småhus per år.

Dessa prognoser ger vid handen att det icke är försvarligt att avvakta resultatet av den nu igångsatta bostadsutredningen innan åtgärder vidtas, som stimulerar till ett ökat småhusbygge. Utredningen torde för övrigt knappast på denna punkt komma att ge annat besked än att den nuvarande stora andelen lägenheter i flerfamiljshus måste krympas till förmån för ett ökat småhusbyggande. Först härigenom kan den fortfarande bestående trångboddheten lättas på det sätt som allmänheten själv föredrar.

Vilka åtgärder kan och bör då omedelbart vidtas för att stimulera till en ökad produktion av villor, radhus, kedjehus och egnahem? I första hand torde uppmärksamheten böra inriktas på den planerande och på den byggnadstekniska sidan. Vidare måste tidigare ansträngningar i syfte att förbilliga småhusproduktionen naturligen fullföljas. Det tredje området där det finns utrymme för initiativ är det för kapitalanskaffningen. Staten måste underlätta för egnahemsbyggaren eller villaköparen att anskaffa erforderligt insatskapital för att denne skall kunna lösa sin bostadsfråga på det sätt som han själv anser riktigt.

Den lokala av kommunerna bedrivna planerings- och projekteringsverk-

samheten är särskilt viktig. I åtskilliga kommuner har man emellertid under 1950-talet så medvetet inriktat sig på höghusbebyggelse, att de tekniska och ekonomiska resurserna ej räckt till för en riktig och framsynt planering för småhus. Härigenom har flerstädes en viss brist i fråga om bebyggelseplanerad mark för enfamiljshus uppkommit. Åtskilliga översiktsplaner — region- och generalplaner — upptar visserligen betydande områden avsedda för villabebyggelse, men en mycket ringa del har av kommunerna bebyggelseplanerats och exploaterats härför. I praktiken föreligger också ofta påtagliga svårigheter för enskilda markägare, som vill utnyttja sin mark för villabebyggelse, att få denna planlagd härför.

Tillgången på planlagd tomtmark för villabebyggelse måste därför ökas. Det ankommer därvid främst på kommunerna att genom en framsynt tomtpolitik och genom upprättande av ändamålsenliga stadsplaner medverka härtill.

En ökad tillgång på planerad tomtmark för enfamiljshus kan väntas leda till en ökad benägenhet för de bostadssökande att spara till egna hem. Vissheten om att det finns god tillgång på mark, där bebyggelsen kan ske utan dröjsmål, kommer att i och för sig verka sparstimulerande. Man kan vidare räkna med att detta stimulerar byggnadsföretagarna att bygga bättre och billigare småhus.

Från kommunernas sida invändes ofta att småhusbyggandet blir dyrare för kommunerna än höghusbebyggelsen. Man menar vidare att egna hemmen icke är en för alla familjer lämplig bostadsform. Vad gäller sistnämnda synpunkt torde det räcka med en hänvisning till den påvisbara faktiska efterfrågan på egna hem. I fråga om det allmänna kostnader för villabebyggelse är det emellertid möjligt att dessa för närvarande är något högre än för höghusen, men det är å andra sidan möjligt att genom olika åtgärder nedbringa kommunernas utgifter härför.

Vid jämförelse med höghusbebyggelse måste hänsyn tas till de alltmer ökade kraven på spatiösa och luftiga stadsplaner för områden med flerfamiljshus. Bebyggelseplanerna skall inrymma icke endast ljusa och välplanerade lägenheter för bostadsändamål, utan även betydande utrymmen för exempelvis allmänna lekplatser, parker och andra grönområden samt icke minst för rörlig och stillastående trafik (biluppställningsplatser). I fråga om småhusområdena behöver kraven på dylika utrymmen icke alls ställas så högt. Ej heller fordras där i samma utsträckning ungdomsgårdar, samlingslokaler och liknande av kommunala medel uppförda och drivna anläggningar. Behovet av sekundärutrymmen för olika familjemedlemmar minskas naturligen när utrymmeskraven kan tillgodoses i själva lägenheten eller på den egna tomt. Hänsyn måste alltså tas även till dylika förhållanden vid bedömningen av det allmänna kostnader för småhusbebyggelsen.

Kommunernas nuvarande utgifter för denna bebyggelseform bör vidare

kunna begränsas genom en friare och mer fördomsfri stadsplanering. Som exempel på den stelhet som gör sig gällande vid upprättande av bebyggelseplaner för småhusområden kan nämnas de nuvarande kraven på — bl. a. från brandskyddssynpunkt — att villatomterna skall ha direkt anslutning till allmän väg. Kommunernas utgifter för anläggande och underhåll av vägar blir på detta sätt ofta dryga. Om i stället egnahemmen förlades gruppvis och man överlät till egnahemsägarna att själva anlägga och underhålla gångstigar och interna vägar inom området med anslutning till allmän väg, skulle med säkerhet besparingar kunna ernås. Visserligen medför detta att egnahemsägarna kan få ett gångavstånd från fastigheten till allmän väg på omkring 50 à 60 m. Sådana gångavstånd förekommer emellertid även inom områden med flerfamiljshusbebyggelse utan att någon anmärkning häremot riktats. Vidare fordrar sådan gruppbebyggelse gemensamma garageanläggningar eller biluppställningsplatser, eventuellt med uppvärmningsanordningar, för flera villaägare, vilket emellertid från kostnadssynpunkt är förmånligare än att låta var och en fastighetsägare anordna garage å egen tomt. Genom en mer obunden stadsplanering bör sålunda det allmännas kostnader för småhusbebyggelsen kunna begränsas.

Ett icke obetydligt hinder för egnahemsbyggaren utgör de rigorösa normer, efter vilka den bostads- och byggnadstekniska granskningen av egnahem sker i samband med ansökan om statliga lån. Den decentralisering av granskningen som skett kan icke anses ha lett till någon ökad frihet för egnahemsbyggaren att själv få bestämma hur fastigheten skall utformas och hur den fasta inredningen skall se ut. Bostadsstyrelsen har nämligen utfärdat särskilda bostadsnormer, vilka detaljmässigt reglerar det arkitektoniska och tekniska utförandet av egnahemmen.

Så föreskrivs exempelvis i tillämpningsbestämmelserna för egnahemskunskörelsen, att ett enfamiljshus generellt skall ha en yta av minst 70 m<sup>2</sup>. Genom övriga bestämmelser anges att »en god bostad i småhus» skall innehålla minst kök, vardagsrum och två sovrum för två personer, eller ett sovrum för två personer och två sovrum för vardera en person. Endast om vinden är inredningsbar räcker det med ett vardagsrum, ett kök och ett sovrum för två personer.

Även om bestämmelser av detta slag ej bör ses isolerade, ger de en anvisning om hur bunden egnahemsbyggaren är när huset skall ritas.

På ett annat avsnitt ter sig normerna närmast löjeväckande, men de är icke desto mindre för egnahemsbyggaren en allvarlig realitet. Detta gäller i fråga om köksinredningen, där bostadsstyrelsens normer omöjliggör varje frihet för egnahemsbyggaren själv att bestämma kökets utseende. Spisen som skall sammanhånga med disk- och arbetsbänk, vilka tillsammans skall vara minst 200 cm, skall exempelvis vara 70 cm bred och försedd med fyra kokplattor. Endast undantagsvis, då särskilda skäl föreligger, kan en mindre spis med tre kokplattor och 55 cm bred godtas.

Bestämmelser av detta slag är i viss utsträckning ett självändamål, men de har en avgörande betydelse för egnahemsbyggaren, som om han skall komma i åtnjutande av egnahemslån tvingas underordna sig dem. Överlag bör granskningsnormerna förenklas, och de enskilda egnahemsbyggarna bör själva i större utsträckning få bestämma om utseende och standard på fastighet och inredning. Ju större krav statsmakterna ställer på detaljer av detta slag, desto svårare och mer betungande blir det för egnahemsbyggaren att finansiera fastigheten. Ett egnahem behöver icke ha alla moderna inredningsdetaljer genast. Det räcker om det finns plats för dem, och när inkomsterna efterhand stiger kan egnahemsbyggaren så småningom anskaffa en större spis, kylskåp, frysbox, en modernare badrumsinredning, garage, bättre skåp och andra detaljer.

En betydande utgift för egnahemsbyggaren utgör kostnaderna för vatten och avlopp. För närvarande uttas i åtskilliga städer relativt höga kostnader för anslutning till vatten och avlopp. Efter den nya vatten- och avloppslagens genomförande söker kommunerna i stor utsträckning att erhålla marknadsmässig täckning för det allmännas utgifter för bortförande av avloppsvattnet. Häremot finns i princip intet att invända. En intensivare forsknings- och experimentverksamhet med syfte att söka lösa småhusområdenas avloppsfrågor billigare och enklare, ter sig därför särskilt önskvärd. På senare år företagna experiment på detta område bör uppmuntras. Statsanslag utgår bl. a. till försök med det s. k. Liljendahlska systemet. Ansträngningar bör göras för att utveckla detta system och om möjligt försöka utnyttja det för att lösa avloppsfrågorna inom egnahemsområdena.

Alltför rigorösa bestämmelser angående byggande av enfamiljshus med statligt stöd på landsbygden måste undvikas. Människor måste lämnas största möjliga frihet när det gäller valet av byggnadsplats och inte alltför mycket tvingas in till tätorterna.

Byggande av ett egnahem är icke endast en fråga om hur fastigheten tekniskt skall planeras och utföras. Innan förvärv av tomt sker, fordras att finansieringsfrågorna är lösta. För egnahemsbyggaren gäller det att först anskaffa ett mot den egna insatsen i egnahemsbyggandet svarande kapital. De hittills tillämpade statliga stödåtgärderna för egnahemsbygge har på senare år skärpts. I årets statsverksproposition föreslås en ytterligare åtstramning för egnahemsägarna genom borttagande av den räntefria stående delen. Denna i och för sig från statsfinansiell och bostadspolitisk synpunkt riktiga utveckling ställer ökade krav på enskild kapitalinsats eller arbetsinsats av egnahemsbyggaren. Den pågående avvecklingen av det statliga generella stödet till egnahemsbebyggelse bör därför kombineras med åtgärder, som möjliggör för de människor som önskar anskaffa ett eget hem, att själv spara ihop erforderligt toppkapital härför.

Vi vill därför i överensstämmelse med föregående år framförda förslag till främjande av egnahemssparande förorda rätt till avdrag i deklarationen

för den som gör avsättningar till ett särskilt bostadskonto intill ett belopp av kr. 6 000 (för äkta makar kr. 12 000) under loppet av 6 år. Därest de avsedda medlen används för byggande av egnahem eller anskaffande av bostadsrättslägenhet skall skattebefrielsen bli definitiv. Vi förordar också skattefrihet för visst sparande i form av »överamorteringar» beträffande egnahem eller bostadsrättslägenhet. Såsom »normal amortering» betecknar vi därvid 1,5 % av taxeringsvärdet. Det högsta belopp per år som härvid bör få dras av i deklarationen bör för barnlös skattskyldig vara 700 kr. med tillägg av 200 kr. för vart och ett förekommande barn under 16 år.

Ett ytterligare medel att locka till sparande för egnahem eller för en bostadsrättslägenhet är att tillse att sparandet behåller sin värdebeständighet. Fördenskull föreslår vi att vid försäljning av egnahem uppsägning av egnahemslånet med räntefri stående del får ske endast om köpeskillingen överstiger ett till försäljningstillfället framräknat produktionsvärde.

Slutligen må framhållas betydelsen av att kommuner och andra berörda vid fördelningen av byggnadskvot för egnahem ger skälig förtur för den som presterat ett målmedvetet sparande för bostadsändamål.

I annat sammanhang har vi till årets riksdag framlagt förslag om att ersätta den statliga bostadslånegivningen med ett kreditgarantisystem. En sådan omläggning skulle innebära betydande administrativa förenklingar i fråga om handläggningen av långivningen till egnahemsbyggandet. Den skulle också ge förutsättningar för en radikal utmönstring av åtskilliga av de bestämmelser som nu reglerar den tekniska och arkitektoniska utformningen av egnahemmen.

Under åberopande av det anförda hemställer vi,

att riksdagen måtte

A. besluta, att räntefri stående del av egnahemslån icke skall behöva återbetalas i andra fall än då egnahemmet försålts med vinst och endast i den mån köpeskillingen överstigit ett till försäljningsdagen framräknat produktionsvärde samt i intet fall om det räntefria stående lånet innehafts mer än 10 år;

B. i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställa att Kungl. Maj:t måtte utfärda direktiv för

1) kungl. byggnadsstyrelsen, med uppgift för styrelsen att stimulera kommunerna till en aktivare planering för småhusbebyggelse, ävensom medverka till en större frihet vid utformning av bebyggelseplaner för småhusområden, och

2) kungl. bostadsstyrelsen, med uppgift för styrelsen att inom sitt område verka för en ökad småhusbebyggelse, ävensom begränsa och förenkla styrelsens anvisningar för

den bostads- och byggnadstekniska granskningen av belånade egnahem.

Stockholm den 22 januari 1960

*Jarl Hjalmarson*

*Martin Skoglund*

*T. G. von Seth*

*Leif Cassel*

*Ernst V. Staxäng*

*Einar Hægglom*

*Karin Wetterström*

*Gunnar Heckscher*

*Carl Östlund*

*Tage Magnusson*