

Nr 596

Av herr **Hedlund m. fl.**, *angående bostadspolitiken.*

(Lika lydande med motion nr 492 i Första kammaren)

Småhusbyggandets andel av den totala bostadsproduktionen i vårt land kan inte anses tillräcklig. Den har den senaste femårsperioden utgjort mellan 25 och 30 procent. Enligt beräkningarna i statsverkspropositionen kommer den att ligga vid denna nivå under den närmaste tiden. En sådan andel småhusbyggande är mycket liten vid jämförelse med länder som i ekonomiskt och tekniskt avseende är jämförbara med vårt land. Minst dubbla andelen är det vanliga, och i vissa fall förekommer en andel småhus som är ungefär tre gånger så stor.

Vårt land måste anses ha goda förutsättningar för småhusbyggande och småhusboende. Enligt de undersökningar som gjorts är intresset för egna hem mycket starkt hos större delen av vårt folk, och de allmänna ekonomiska och geografiska betingelserna måste också anses vara goda. När småhusbyggandet upptar en så relativt liten andel av bostadsproduktionen måste detta därför ha ett samband med den bostadspolitik som förts. Enligt vår mening är inte bostadsfinansieringen så utformad och avvägd att den stimulerar till ökat småhusbyggande och -boende, vilket måste vara ett allmänt intresse. Dess värre har t. o. m. på senare tid genomförts ändringar i finansieringsreglerna, som ur småhussynpunkt inte kan få annat än en återhållande effekt.

Förra året genomfördes vissa ändringar i lånevillkoren för småhus. Härigenom anpassades lånereglerna i huvudsak till reglerna för flerfamiljshusen. På orter med förhållandevis höga byggnadskostnader medförde detta en höjning av lånetaket. På andra orter förblev lånetaket oförändrat. Åtgärden avsåg att på alla orter få ensartade förhållanden mellan villkoren för småhus och villkoren för flerfamiljshus. Samtidigt och som följd härav genomfördes dock vissa andra ändringar i lånereglerna för småhus. Dessa gick emellertid i försämrande riktning. Den omläggning i amorteringsbestämmelserna som beslutades medförde nämligen en förskjutning av kostnaderna till den första hälften av lånetiden, särskilt de första åren. Man har härigenom inte endast fått en högre kostnad under de år som redan förut regelmässigt var de finansiellt tyngsta, utan också ett finansieringssystem som står i strid mot den allmänna ekonomiska utvecklingen. Då det är särskilt angeläget att möjliggöra småhusanskaffning för unga familjer, borde det vara angeläget att utforma finansieringen på sådant sätt att man lättar kostnads-

bördan under den inledande perioden. Dessa familjer kan nämligen i regel räkna med stigande inkomster och därmed större möjlighet att längre fram klara en något högre kostnad. I inte ringa utsträckning torde det nu vara de höga inledande kostnaderna, anskaffningen av erforderligt eget kapital, ofrånkomliga extrautgifter i samband med inflyttning, de beslutade högre lånekostnaderna de första åren m. m., som utgör det största hindret för unga familjer att förverkliga egna hemstanken. En utjämning av dessa höga kostnader, d. v. s. en anpassning efter såväl familjernas inkomstutveckling som den allmänna ekonomiska utvecklingen, måste utgöra ett väsentligt inslag vid främjande av småhusbyggande och småhusboende.

Även i ett annat avseende innebar besluten angående lånereglerna för småhusen vid 1962 års riksdag en olägenhet. Det förutsattes sålunda att de statliga lånen till hälften skulle ersättas av sekundärlån i bank eller annan kreditinrättning. Då sådana lån ibland inte kan erhållas i tillräcklig omfattning, skulle i sådana fall det statliga lånet fördjupas i erforderlig mån. Följden kan inte bli annat än ett tidskrävande prövningsförfarande och en oregelbundenhet i långivningen som blir besvärande för samtliga berörda parter. Inte minst torde bostadsmyndigheternas administration försvåras. De åsyftade reglerna skulle enligt beslutet träda i kraft den 1 januari innevarande år, men då de skall genomföras successivt har de ännu inte påverkat några utbetalade lån. Det är därför möjligt att tills vidare bibehålla statslån av nuvarande omfattning, dvs. 40 procent av belåningsvärdet. I annan motion från vårt håll har förordats att den statliga långivningen så snart ske kan skall ersättas av statliga kreditgarantier. Vid en sådan ordning bortfaller de olägenheter som uppkommer vid ett partiellt ersättande av de statliga lånen med banklån utan kreditgaranti. Intill dess kreditgarantisystemet genomförts bör således de statliga lånen till småhus i normalfallen utgöra 40 procent.

Beträffande den ogynnsamma kostnadsförskjutningen till lånetidens första del föreslår vi följande. Så länge de statliga lånen bibehålles bör liksom hittills amorterings- och ränteerläggande ske genom annuitetsbetalningar som är lika stora under hela lånetiden. Vid en övergång till statlig kreditgaranti för lån som upptages i bank eller motsvarande synes någon form av amorteringsansånd vara den lämpligaste lösningen, t. ex. att lånen under den första femårsperioden är helt amorteringsfria och att full amorteringsplikt successivt inträder under den därpå följande 5-årsperioden. Överläggningar med vederbörande kreditinstitut om en sådan lösning bör upptagas vid utformningen av garantisystemet.

Såsom nämnts är anskaffandet av det erforderliga egna kapitalet ofta ett svårt hinder vid anskaffandet av eget hem. En lättnad härvidlag

skulle stå i överensstämmelse med strävandena att främja småhusbyggandet. Det bör uppmärksammas att de nya lånereglerna medför en kategoriklyvning av de småhusboende. Den som själv står som ägare till huset erhåller belåning upp till högst 90 procent av belåningsvärdet. Ägs huset genom bostadsrättsförening eller kommun erhålles belåning upp till 95 resp. 100 procent av belåningsvärdet. Kommunägda småhus är sällsynta, men det bör uppmärksammas att om småhus uppföres i kommunens regi för att så småningom säljas till den boende, måste lånegränsen nedskrivnas med 10 procent — från 100 till 90 — av belåningsvärdet vid försäljningen. Enligt vår mening finns inte anledning att göra denna skillnad i lånevillkoren. Då en höjning av lånegränsen är motiverad även med tanke på kapitalanskaffningssvårigheterna föreslår vi att övre lånegränsen för statligt lån till småhus höjes från 90 till 95 procent.

Ur allmän social synpunkt är det särskilt angeläget att barnfamiljernas småhusboende främjas. Det måste emellertid konstateras att många barnfamiljer inte har ekonomiska förutsättningar att på nuvarande villkor förvärva ett egnahem. Dessa ändringar i finansieringsvillkoren skulle medföra en förbättring. Men för barnfamiljer i lägre inkomstlägen kommer det även vid en sådan ändring att ställa sig svårt att anskaffa erforderligt kapital och klara övriga med anskaffningen förknippade kostnader. Vi förordar därför att en särskild stödform inrättas till sådana barnfamiljers egnahemsförvärv. Ett sådant kan givetvis utformas på olika sätt. En lämplig form synes vara en räntefri stående del. Denna synes inte böra fixeras till någon viss tid utan lämnas med förbehållet att den vid förbättrade ekonomiska förhållanden för familjen kan uppsägas till amortering och förräntning, helt eller delvis. Det bör övervägas om inte en sådan lånedel kan tillåtas överskrida den eljest gällande lånegränsen, helt eller delvis. Även andra stödformer kan givetvis komma i fråga, t. ex. ett löpande kontantstöd. Vi föreslår att riksdagen hos Kungl. Maj:t anhåller om prövning och förslag i frågan.

Småhusbyggandets omfattning är givetvis beroende av bostads- och andra myndigheters inställning och planering. De nu rådande förhållandena i detta avseende är enligt vår mening inte tillfredsställande. Utrymmet för småhusbyggande skulle i större utsträckning kunna tillgodoses i den allmänna samhällsplaneringen och vid upprättande av stadsplaner o. d. Det är också angeläget att den direkta restriktivitet som ådagalägges mot visst småhusbyggande avlägsnas med det snaraste.

Tidigare har gällt att statligt lån till småhus kunnat vägras om uppenbart olämplig plats valts för huset. Denna regel har i åtskilliga fall blivit föremål för en folkning, som inte kan sägas stå i god överensstämmelse med riksdagens uttalanden i frågan. På senare år har emellertid — i

samråd mellan bostadsmyndigheterna och arbetsmarknadsorganisationen — införts en mycket mera långtgående restriktivitet. Inom områden och orter, där sysselsättningsmöjligheterna av myndigheterna bedöms vara vikande i viss utsträckning, kan sålunda lån vägras även om platsen för huset är välbelägen inom orten eller området. Detta måste bringas att upphöra. De problem som de berörda myndigheterna synes avse bör i första hand lösas genom en aktiv lokaliseringspolitik. Vi föreslår att riksdagen hos Kungl. Maj:t anhåller om en generösare tillämpning av den förstnämnda regeln rörande kreditvärdighet och olämplig tomtplats och att det sistnämnda förfarandet avskaffas beträffande småhusbyggandet.

Skall ett ökat småhusbyggande kunna komma till stånd måste detta beaktas vid olika åtgärder på samhällsplaneringens område. Spörsmålet har således en lokaliseringpolitisk aspekt, som dock inte beröres i detta sammanhang. I övrigt beröres småhusbyggandets möjligheter i stor utsträckning vid olika åtgärder på region-, general-, stads- och byggnadsplaneringens områden. Det är av vikt att småhusbyggandet beaktas och tillgodoses i alla dessa sammanhang. Vi föreslår att riksdagen hos Kungl. Maj:t anhåller om att de berörda myndigheterna i anvisningar meddelas att tillgodoseendet av småhusbehovet är av största angelägenhet. För närvarande gäller som särskilt villkor för småhus att lån inte beviljas om bostadsytan överstiger 125 m². Bestämmelsen har tillkommit för att förhindra att statliga lån utgår till enfamiljshus av sådan luxuös karaktär att det inte kan anses motiverat med statligt lånestöd. Bostadsstyrelsen har emellertid framhållit att trots vissa jämkningar är bestämmelsen svår att tillämpa på ett sätt som leder till rimliga och rättvisa resultat. Maximeringen har ibland lett till att husen fått en olämplig utformning. Enligt vår mening bör en regel som medför sådana konsekvenser inte bibehållas. Vi förordar därför att regeln skall upphöra att gälla fr. o. m. den 1 juli innevarande år.

Med hänvisning till det ovan anförda hemställes,
att riksdagen måtte

- A. besluta 1) att statligt lån till småhus beträffande lån som preliminärt beviljas fr. o. m. den 1 juli 1963 må utgå intill 95 procent av belåningsvärdet i stället för nu gällande 90 procent av belåningsvärdet,
2) att nuvarande särskilda villkor för lån till småhus, — att bostadsytan ej får överskrida 125 m² — må upphöra att gälla fr. o. m. den 1 juli 1963;
- B. i skrivelse till Kungl. Maj:t anhålla
1) att den av 1962 års riksdag beslutade ändringen av nedre lånegränsen för statligt lån för småhus, från 50 till

70 procent av belåningsvärdet, vars tillämpning avsågs att efter viss övergångstid bli successivt införd, ej må tillämpas förrän de statliga bostadslånen ersatts av ett statligt kreditgarantisystem, samt att amortering och förräntning av de statliga lånen till småhus må erläggas genom lika stora årliga annuitetsbelopp,

2) att vid ersättande av den statliga långivningen med kreditgarantisystem sådana ränte- och amorteringsvillkor må eftersträvas att de höga initialkostnaderna utjämnas, förslagsvis genom att de första fem låneåren blir amorteringsfria och genom att amorteringsplikten därefter successivt inträder, så att erforderlig full amortering uppnås efter ytterligare fem år,

3) att frågan om införande av särskilt stöd till barnfamiljernas småhusförvärv, genom lämpligt avvägd räntefri stående lånedel eller på därmed likvärdigt sätt, måtte prövas under beaktande av de i motionen angivna riktlinjerna, så att förslag i ärendet snarast kan föreläggas riksdagen,

4) att nu förekommande restriktiva prövning och vägran av statliga lån till småhusbyggande som tillämpas på grundval av vissa arbetsmarknadspolitiska skäl, må upphöra samt att statligt lån till småhus på grund av kreditvärdesskäl må vägras endast om uppenbart olämplig plats valts i enlighet med riksdagens tidigare uttalanden,

5) att berörda myndigheter på samhällsplaneringens område genom anvisningar måtte meddelas att behovet av ett ökat småhusbyggande bör iakttagas i planeringen, samt

6) att de författningsändringar som föranledes av ovanstående yrkanden måtte vidtagas;

C. beakta vad i motionen i övrigt anförts.

Stockholm den 26 januari 1963

Gunnar Hedlund

Lars Eliasson
i Sundborn

S. G. W. Wahlund

Sven Vigelsbo

Per Svensson
i Stenkyrka

Gustaf Svensson
i Vä

Harald Larsson
i Hedenäset

Gunnar Larsson
i Luttra