

Nr 805

Av herr Holmberg m. fl., i anledning av Kungl. Maj:ts proposition nr 100, angående riktlinjer för bostadspolitiken, m. m.

(Lika lydande med motion nr 1000 i Andra kammaren)

De bostadspolitiska målsättningarna

I propositionen anges samhällets mål för bostadsförsörjningen vara att bereda hela befolkningen sunda, rymliga, välplanerade och ändamålsenligt utrustade bostäder av god kvalitet och till skäligena kostnader. Enligt departementschefens mening ligger det i sakens natur att dessa mål i stort sett kan formuleras endast i sådana allmänna ordalag. Målsättningar av detta slag, vilket helt sammanfaller med dem som omfattas av de enskilda bostadskonsumenter, torde bäst kunna förverkligas genom att med ett minimum av statliga ingrepp *erbjuda konsumenterna reell frihet vid valet av bostad*. Detta bör vara det primära syftet med samhällets bostadspolitik. Följande villkor måste dock vara uppfyllda för att syftet skall kunna uppnås.

1. Balans på bostadsmarknaden

Först när balans mellan tillgång och efterfrågan på bostäder finns kan rörligheten på bostadsmarknaden bli sådan att ett optimalt utnyttjande av det samlade bostadskapitalet möjliggörs. Den tröghet som för närvarande utmärker marknaden är en direkt följd dels av den av hyresreglering åstadkomna överefterfrågan på bostäder, dels hyressplitringen och subventioner.

Vid prismässig jämvikt på bostadsmarknaden får konsumenterna möjlighet att genom sin totala efterfrågan påverka bostadsutbudet i fråga om såväl volym som kvalitet. På orter, där till följd av tillfällig överefterfrågan eller, i vissa fall, reell bostadsbrist efterfrågeinriktningen tills vidare inte förmår göra sig gällande, är det av särskild vikt att bostads- och hyrespolitiska ingrepp inte förhindrar att nyproduktionen av bostäder kontinuerligt utvecklas mot bättre utrymmes-, utrustnings- och planstandard.

2. Lägsta möjliga boendekostnader

Genom att återställa balansen mellan tillgång och efterfrågan på bostadsmarknaden skapas förutsättningar för ökad effektivitet inom bostadsproduktionen. Jämviktspriset — utan subvention — betecknar den

yttersta gränsen för produktions- och förvaltningskostnaderna. Strävan att åstadkomma lönsamhet i produktion och förvaltning kommer därför att leda till starkare kostnadsmedvetande av bostadsbyggandet. Härigenom uppnås också den lägsta möjliga genomsnittliga bostadskostnaden. För att marknadskrafterna skall kunna verka i sådan riktning krävs emellertid att bostadspolitiken inriktas på att åstadkomma fri konkurrens vid produktion och förvaltning av bostäder.

3. Frihet från bostadsnöd

Bostadspolitiken måste inriktas på att alla hushåll skall kunna er-hålla egen bostad med viss minimistandard i fråga om utrymme och utrustning. Hushåll med stor försörjningsbörda eller låga inkomster bör därför erbjudas ett individuellt bostadsstöd.

4. Trygghet i boendeförhållandet

Hyresgäster måste tillförsäkras ett besittningsskydd. Ingen skall kunna tvingas flytta från sin bostad utan särskilda skäl. Samtidigt är det ett väsentligt moment i tryggheten, att konsumenten vid behov skall kunna välja en annan bostad.

5. Bostadsbyggandets omfattning

Frågan om prismässig jämvikt på bostadsmarknaden är oupplösligt förenad med spørsmålet om bostadssektorns anpassning till samhällsekonomin i övrigt. En sådan anpassning innebär att skillnader i lönsamhet mellan bostadsförvaltning och annan ekonomisk verksamhet i princip måste vara avgörande för hur kapitalresurserna kommer att fördela sig mellan bostadssektorn och andra samhällsområden. Bostadsbyggande och bostadsförvaltning måste således vara underkastade i huvudsak likartade finansieringsvillkor som gäller för konkurrerande investeringsobjekt. Här-förutan kan bostadsbyggandet inte på ett ändamålsenligt sätt samordnas med näringslivets utveckling i övrigt, vare sig tidsmässigt eller med hän-syn till lokaliseringen. Bostadsbyggandet bör således vara direkt beroende av industrins och den övriga företagsamhetens utbyggnad och därför även i lika mån kunna påverkas av en effektiv konjunkturpolitik. Denna politik bör givetvis samtidigt vara så utformad att, med bibehållande av den samhällsekonomiska balansen, förutsättningar skapas för ett av statsmakterna eftersträvat bostadsbyggande.

Den detaljreglering av bostadsbyggandet med tilldelning till varje län och varje kommun av vissa kvoter som nu äger rum är en uppenbar orim-lighet inte minst därför att en sådan fördelning omöjlig kan göras med något anspråk på objektiv riktighet. Denna reglering bör bringas att upphöra omgående.

Planering och markpolitik

Det planmonopol som enligt byggnadslagstiftningen tillkommer kommunerna ger dessa utomordentliga möjligheter att genomdriva samhällets intentioner i fråga om bebyggelseutvecklingen. När departementschefen i propositionen betecknar planmonopolet såsom otillräckligt för dessa syften gör han sig skyldig till en sammanblandning av två vitt skilda ting, nämligen å ena sidan planmonopolet sådant det är författningsmässigt reglerat och å andra sidan dess praktiska tillämpning.

Kommunernas planberedskap är en väsentlig faktor i bostadsbyggnadsprocessen. Den fysiska planeringens villkor har inte berörts i propositionen. Detta måste emellertid betecknas som en brist, ty de förslag till markpolitiska åtgärder som framlägges kan svårigen insättas i sitt rätta sammanhang utan att sambandet med planfrågorna beaktas.

Den kommunala planerings- och exploateringsverksamhet som erfordras för en ändamålsenlig bebyggelseutveckling bör ske i enlighet med de riktlinjer som kommit till uttryck i generalplanen. Kravet att kommunerna därefter även vidtar åtgärder för att underlätta genomförandet av upprättade planer är en självklar följd av det ansvar för samhällsbyggandet som åvilar dem. Kommunerna måste således bl. a. föra en aktiv markpolitik. De bör verka för att säkerställa mark till disposition för bostadsbyggande och därmed sammanhängande ändamål i tillräcklig omfattning och vid rätt tidpunkt. Till stöd för en sådan politik har kommunerna i sista hand möjlighet att genom expropriation eller inlösen enligt byggnadslagen tvångsvis förvärva marken.

Den kommunala markpolitiken bör utformas med utgångspunkt från att marken i princip skall kunna ägas och byggas av andra än kommunen. Mot denna bakgrund bör markpolitiken utformas som ett samarbete mellan kommunen, markägare och andra presumtiva byggherrar. Kommunen bör sålunda i första hand verka för att befintliga markägare eller intresserade utomstående byggherrar i den mån förutsättningar härför föreligger genomför exploateringen av lämpligt belägen mark. En sådan politik ställer stora anspråk på den kommunala planberedskapen, dock ingalunda större än att de väl kan infrias med utnyttjande av det givna planmonopolet. Det kan inte nog understrykas att den fysiska planeringen måste vara överordnad i förhållande till den markpolitik som endast utgör ett medel för plangenomförande. Blott med hjälp av en långsiktig och av markägarförhållanden oberoende översiktlig planering är det möjligt att bilda sig en uppfattning om olika markområdets inbördes tjänlighet för tätbebyggelse. Endast genom en med fast hand bedriven, kontinuerlig planering i byggnadslagstiftningens anda kan de temporubbnings- och kostnadsfördyringar i byggprocessen undvikas, som ofta kullkastat försök att åstadkomma en rationell produktion.

Det främsta skälet till konstaterade missförhållanden torde ha varit att kommunerna föredragit att först förvärva marken och därefter detaljplanera de kommunala fastigheterna framför att försöka styra byggnadsutvecklingen genom en med avseende på fastighetsägarförhållanden förutsättningslös översiktlig planering.

I detta sammanhang måste också kommunernas sätt att disponera över bebyggelsemarken uppmärksammas. Erfarenheterna visar inte bara att många kommuner fördelar marken efter allt annat än konkurrensbefrämjande kriterier och att dessa kommuner t. o. m. använder markfördelningen som ett medel att främja vissa byggherrekategorier på de övrigas bekostnad. Detta görs utan tanke på de negativa verkningar för konsumenterna, för byggnadsbranschens effektivitet och inte minst för byggnadskostnaderna och därmed boendekostnaderna som blir en följd av att konkurrensen sätts ur spel.

I propositionen föreslås, att statsmakterna tar principiell ståndpunkt till frågan om statlig kreditgivning för kommunala markförvärv. Vad som förordas är ett system med kommunala markförvärvslån i huvudsaklig överensstämmelse med markpolitiska utredningens förslag. Det synes lämpligt, framhålls det, att man nu fattar beslut om formen för det statliga kreditstödet, dess omfattning och inriktning samt lånevillkoren.

Vid tillämpning av en kommunal planeringsmetodik av det slag som högerpartiet rekommenderat i det föregående skulle behovet av kommunala markförvärv åtskilligt reduceras. Man torde dock inte komma ifrån att även då betydande resurser finge anslås av kommunerna för inköp av mark för samhällsbyggande. Genom att kommunerna undan för undan efter genomförd planering och i vissa fall bebyggelse åter avyttrar mark och fastigheter blir den ekonomiska påfrestningen betydligt mindre.

1. Inrättandet av en särskild lånefond innebär att ytterligare en del av kapitalutbudet avskärs från den reguljära kreditmarknaden och den marknadsmässiga kreditallokeringen. Därigenom ökas ytterligare risken för att de knappa kapitalresurserna kanaliseras till mindre konkurrenskraftiga ändamål till men för den ekonomiska tillväxten.

2. Avsikten är att den särskilda lånefonden skall erhålla sina medel skattevägen över statens budget. Detta kan inte vara rimligt. Kommunala förmögenhetsökningar bör inte åstadkommas genom statliga skatteuttag.

3. Den föreslagna anknytningen till den förväntade realisationsvinstskatten vid fastighetsförsäljningar innebär en fastlåsnings i en ändamålsbestämning som knappast förefaller rationell. Statsmakterna har också på goda grunder under senare år i många sammanhang tagit avstånd från specialdestinationsprincipen i beskattningen.

4. Om statsmakterna nu tar ställning till frågan om inrättande av den särskilda lånefonden med den föreslagna konstruktionen, kommer behandlingen av förslag till beskattning av realisationsvinst att påverkas

av ovidkommande fiskala hänsyn. Detta illustreras på ett påtagligt sätt genom att erinra om att enligt markvärdekommitténs förslag till realisationsvinstbeskattning staten skulle få ett skattebelopp på i runt tal 35 miljoner kronor per år, medan markpolitiska utredningen på sin tid beräknade markförvärvskostnaderna för ett års bostadsbyggande i 1964 års priser till ca 150 miljoner kronor. Om tanken skulle vara att täcka samtliga dessa kostnader skulle detta betyda att skatten måste i det närmaste femdubblats.

En skattelagstiftning bör ju i första hand grundas på överväganden angående skattesatsernas skälighet från den beskattades synpunkt samt sambandet med skattesystemet i övrigt — i detta fall annan kapitalvinstbeskattning — och först därefter på statsfinansiella bedömanden. Med det i propositionen föreslagna förfaringsättet torde förhållandet kunna bli det rakt motsatta.

5. Genom att inrätta en dylik lånefond kommer kommunerna dessutom att bli enskilda intressenter ekonomiskt övermäktiga. Härigenom skapas så småningom ett kommunalt markmonopol.

Skulle möjligheterna till särskilda markförvärvslån öppnas för kommunerna trots ovan anförda invändningar torde för undvikande av alltför starka avvikelser från gängse finansieringsvillkor på den öppna marknaden den föreslagna amorteringsfriheten under två år böra undanröjas. Härigenom skulle även förutsättningar skapas för att låta låneverksamheten ombesörjas av ett fristående kreditinstitut enligt markpolitiska utredningens alternativ I. Ett sådant vore att föredra av två skäl. Dels torde ifrågavarande verksamhet då bättre kunna inpassas i ett konjunkturpolitiskt sammanhang, dels skulle kommunerna genom sina förbund kunna erhålla inflytande över medlens fördelning.

Den kommunala investeringsplaneringen

I propositionen uttalas under avsnittet »Produktionsfrämjande åtgärder» att de kommunala bostadsbyggnadsprogrammen synes ha varit av stor betydelse som medel att skapa en realistisk grund för kommunernas planeringsåtgärder.

I och för sig saknas väl anledning att i detta sammanhang göra kritiska anmärkningar mot bostadsbyggnadsprogrammen. Att så ändå sker har föranletts av de uttalanden i propositionen som berör frågan om behovet av en utvidgad kommunal investeringsplanering. Utan att vilja föregripa resultatet av det arbete som pågår inom finans- och inrikesdepartementen vill högerpartiet ändå starkt understryka att en sådan investeringsplanering, i vad avser metodiken, inte bör få utformas efter förebild av bostadsbyggnadsprogrammen. Den enkla framskrivning av bostadsbyggnadsbehovet för olika kommuner som har varit kännetecknande för flertalet bo-

stadsbyggnadsprogram inger knappast den tilltro till faktaunderlag och beräkningsmetoder som skulle bli erforderlig vid utarbetandet av program för hela den offentliga investeringsverksamheten i kommunerna.

Man kan inte göra sig fri från uppfattningen att det f. n. tycks råda en viss övertro på möjligheterna att med hjälp av planering styra samhällsutvecklingen. En av orsakerna härtill är att dynamiken i utvecklingen medför utomordentliga svårigheter att åstadkomma en sådan tillförlitlighet i beräkningsunderlaget att det ger underlag för en detaljbunden planering. Det finns i stället tecken på att en alltför hög ambitionsgrad i planeringen medför större risker för felinvesteringar och statisk styrning än en planering av mera principiell och översiktlig karaktär.

Riktlinjer för hyrespolitiken

Föreliggande proposition innehåller dels en redogörelse i stora drag för innehållet i det förslag till avveckling av hyresregleringen som kommer att framläggas för riksdagen i särskild proposition, dels vissa konkreta förslag angående de hyressättningsnormer som sammanhänger med omläggningen av det statliga kreditstödet till bostadsbyggandet. Med hänsyn till den gjorda uppdelningen avstår högerpartiet från att i detta sammanhang ingå på en närmare granskning av reglerna i den nya hyreslagstiftningen, men vill ändå konstatera att partiets mångåriga krav på en frigörelse av hyresmarknaden börjar bära frukt.

Till hyresregleringens allvarligaste följdverkningar har hört bostadsbristen och den avsevärda hyresspridningen. Detta har i sin tur lett till en betydande trögrörlighet inom bostadsbeståndet. Regleringen har därigenom medfört avsevärda svårigheter för den enskilde att tillgodose sina bostadsönskemål, samtidigt som i första hand yngre och nybildade hushåll diskriminerats till förmån för övriga befolkningsgrupper. Regleringen har vidare genom hyresspridningen hämmat strävandena att förbättra barnfamiljernas bostadsstandard. Den har också bidragit till en försämring av fastighetsunderhållet, vilket i första hand drabbat ekonomiskt mindre välsituerade hyresgäster. Hyresrätten har blivit en kapitaltillgång, och en omfattande svart marknad har utvecklats. Härigenom har hyresregleringen alltmer kommit att sakna förankring i rättsmedvetandet.

Överhettningen i vår ekonomi kan till stora delar härledas ur förhållandena på bostadssektorn med dess inflationsdrivande effekter. Frågor om bostadsbyggandets storlek, inriktning och lokalisering har inte kunnat på ett ekonomiskt riktigt sätt avvägas mot den samhällseliga investeringsverksamheten i övrigt.

Av redogörelsen i propositionen synes framgå att bestämningen av maximihyror i enskilda fall skall ske bl. a. med utgångspunkt från en jämförelseprövning, bestående av två olika led. Jämförelse skall ske dels

med hyran för lägenheter, som med hänsyn till »bruksvärdet» kan anses likvärdiga från konsumentsynpunkt, dels även — på bristorter — med hyrorna i allmänhet för lägenheter i nybyggda hus på orten. Det är i sistnämnda avseende som hyressättningens samband med det statliga kreditstödet aktualiseras. Meningen är att skapa en spärr mot hyror, som är för höga i jämförelse med självkostnadshyrorna i nyproduktionen.

Högerpartiet har i princip inga invändningar mot ett system av angivet slag. Vad som emellertid närmare bör diskuteras är bestämningen och tillämpningen av den nya »självkostnadsprincip» som beskrivs i propositionen.

Det ligger enligt departementschefens mening i sakens natur, att de allmännyttiga företagen för de hus som finansieras med stöd av lån enligt de nya reglerna baserar hyrorna på de kapitalkostnader som bestäms av låne-reglerna. Vad däremot angår företagens äldre bostadsbestånd ligger det, framhålls det, helt i linje med den hyrespolitiska reformen att hyrorna där anpassas till »bruksvärdet» på samma sätt som övriga hyror. Det överskott i företagets totala verksamhet som härav kan bli följdén uppges med rätta innebära »ett visst avsteg» från självkostnadsprincipen som den hittills har tillämpats.

Enligt högerpartiets mening har härmed i själva verket självkostnadsprincipen som självständigt begrepp helt övergivits. Att allmänägda bostadsföretag bedriver en prispolitik i sin nyproduktion som ansluter till den av statsmakterna via lånesystemet fastslagna hyrespolitiska målsättningen, synes vara en given sak och tarvar inget stöd av någon »självkostnadsprincip». Med den utvidgade tolkning av begreppet som propositionen innehåller vill det förefalla som om varje företag som »plöjer ner» sin vinst automatiskt skulle kunna upphöjas till rang och värdighet av »självkostnadsföretag».

Vore det inte så att begreppet »självkostnadsföretag» förknippats med vissa praktiska följdverkningar, vore ovannämnda distinktioner av föga intresse. Nu förhåller det sig emellertid så att dessa företag i denna sin egenskap är förbehållna betydande låne- och skattemässiga förmåner. Den i propositionen företagna omvärderingen av självkostnadsbegreppet medför, att de av högerpartiet tidigare framförda kraven på lika beskattnings- och låneregler för samtliga byggherrekategorier numera framstår som oavvisliga.

I propositionen förordas, att de allmännyttiga företagen i sina årsberättelser lämnar redogörelse för storleken och placeringen av de fonder som skapas genom överskott i verksamheten samt för förändringar under året och anledningarna därtill.

Högerpartiet har i ett flertal motioner framfört krav på att riksdagen och allmänheten vinner insyn i hur de allmännyttiga företagen förvaltas. Av redovisningen borde framgå hur skatteförmånerna används för fond-

bildning liksom de principer som företagen tillämpar i sin hyressättning. Även produktionskostnadernas utveckling fördelade på huvudposter borde redovisas. Med dessa tillägg vill högerpartiet understryka angelägenheten av propositionens förslag och tillstyrka detta.

Med anledning av omnämmandet i propositionen av den sittande bostadsrättskommittén vill vi framhålla det självklara i att mot bakgrund av de föreslagna hyressättningsprinciperna en fri överlåtelse rätt av bostadsrätten införes, liksom även att den särskilda köpeskillningskontrollen vid överlåtelse av statligt belånade flerfamiljshus och egnahem avskaffas.

Högerpartiet uppfattar det slutligen som självklart att den förutsättningslösa utredning angående formerna för de framtida bostadssociala stödåtgärderna, vilken för närvarande bedrivs av familjepolitiska kommittén, leder fram till förslag som kan träda i tillämpning senast i samband med ikraftträdandet av en ny hyreslag.

Det statliga kreditstödet till bostadsbyggandet

Det kollektiva kreditgarantisystemet

Högerpartiet har under en följd av år föreslagit att den nuvarande statliga långivningen till bostadsbyggandet borde ersättas med ett kollektivt kreditgarantisystem. Departementschefen har emellertid i förevarande proposition avvisat tanken på ett sådant system och i stället anslutit sig till den mening som företräds av bostadspolitiska kommitténs majoritet.

Till stöd för sin uppfattning anför departementschefen bl. a. att en övergång till kreditgarantier skulle innebära stora risker för en allvarlig försämring av bostadsbyggandets kreditförsörjning. Samtidigt och i bristande konsekvens härmed uttalar han emellertid såsom närmast »självklart», att det utrymme inom samhällsekonomin som kan beredas för bostadsbyggandet inte i och för sig påverkas av formen för det statliga kreditstödet på detta område.

Sistnämnda synpunkt är givetvis den riktiga. Den totala tillgången på krediter för bostadsändamål är i och för sig inte beroende av bostadsfinansieringsystemets tekniska utformning. I vilken utsträckning kredit- och därmed investeringsresurser skall kanaliseras till bostadsbyggandet i förhållande till andra sektorer i samhället är till övervägande del beroende på målsättningarna för den ekonomiska politiken och de ekonomisk-politiska medlens tillämpning från tid till annan. Vid tillämpningen av ett kollektivt kreditgarantisystem sker bostadsfinansieringen i dess helhet via den allmänna kreditmarknaden. Härvid får kreditpolitiken större räckvidd än när som nu viss del av bostadsfinansieringen sker via statens budget. Detta i sin tur framtvingar en bättre samordning mellan statsmakternas målsättningar för å ena sidan bostadsbyggandets storlek och å andra sidan den samhällsekonomiska utvecklingen i dess helhet. För närvarande råder en

stark diskrepans mellan av riksdagen fattade beslut om bostadsbyggandets storlek och de av statsmakterna likaledes sanktionerade kraven på snabbt ekonomiskt framåtskridande och samhällsekonomisk balans. Resultatet har blivit en allvarlig och djupgående desorganisation av bostadsfinansieringen med improvisationer, ryckighet och felaktig geografisk inriktning av bostadsbyggandet som följd.

Vid tillämpningen av ett kollektivt kreditgarantisystem undanröjes svårigheter av denna art. Statsmakterna nödgas inte längre fatta finansieringsbeslut innebärande en i det närmaste exakt bestämning av bostadsbyggandets omfattning under viss period.

Detta system ger givetvis ingen absolut garanti för att ett bostadsbyggande av viss på förhand preciserad storlek skall komma till stånd år från år. Inte minst det senaste årets erfarenheter visar att någon sådan garanti inte heller ges inom ramen för det nuvarande systemet med statlig topplångivning. Bostadsbyggandets årliga storlek bestäms för närvarande mera via regleringen av kreditgivningen än på grundval av medelsramarna för den statliga bostadslångivningen. Bl. a. mot den bakgrunden framstår det som olämpligt att genom politiska beslut försöka skapa finansiella garantier för ett bostadsbyggande av viss årlig storlek. Därtill kommer att en frigörelse av hyresmarknaden kombinerad med ett finansieringssystem, som inte verkar prisreglerande, skulle medföra balans inom bostadssektorn, varvid en mera marknadsmässig avvägning av kapitaltillförseln mellan bostadssektorn och andra investeringssektorer i samhället bleve möjlig.

Det finns således grundad anledning förvänta att övergången till ett kollektivt kreditgarantisystem skulle verksamt bidra till återupprättandet av en funktionsduglig kreditmarknad och därmed resultera i en smidigare och effektivare kredittillförsel till bostadssektorn.

Redan dessa allmänna överväganden av samhällsekonomisk art synes oss vara ett tungt vägande motiv för införandet av ett kollektivt kreditgarantisystem. Härutöver kan emellertid åberopas även andra skäl.

1. Vid långivning med kreditgarantier kan lånens storlek baseras på fastigheternas avkastningsvärde, dvs. det diskonterade värdet av den förväntade framtida förräntningen av fastigheten. F. n. bestäms storleken av de statliga lånen till bostadshusen på grundval av en beräknad produktionskostnad. Låneunderlaget har härvid tvingats att mer eller mindre väl följa byggnadskostnadernas stegring, vilket torde bli fallet även i fortsättningen, eftersom propositionen inte föreslår någon väsentlig ändring härvidlag. Om långivningen i stället baseras på husets avkastningsvärde — som alltså är beroende av vad konsumenterna är villiga att betala — får man en naturlig press på produktionskostnaderna. Varje byggherre får då ett starkt intresse av att skapa god kvalitet och bostadsmiljö till så låga produktionskostnader som möjligt med hänsyn till objektets kvalitet. Om så icke sker är risken stor att huset inte kan belånas så högt som be-

räknats. Tillämpningen av ett avkastningsvärde medverkar alltså till att byggherren måste planera mera noga och förutseende samt vid upphandlingen och under byggnadstiden vidta alla mått och steg för att undvika kostnadsstegringar.

Departementschefen uttrycker i propositionen farhågor för att i en marknad med underskott på bostäder de av kreditgivarna fastställda lånegrundande värdena kan komma att överstiga de faktiska produktionskostnaderna och därmed påskynda byggnadskostnadsstegringen. Farhågorna för att en akut bristsituation på bostäder mer eller mindre generellt skall driva upp husens avkastningsvärden över de genomsnittliga produktionskostnaderna synes i hög grad överdrivna, särskilt som man i och med den föreslagna hyrespolitiska reformen inte som hittills kan förutsätta att bostadsbristen blir bestående under överskådlig tid. Avkastningsvärdet utgör det diskonterade värdet av husets förväntade framtida nettoavkastning. Till följd av den successiva standardförbättringen och därav följande, ej förutsebara förändringar i bostadsefterfrågans inriktning ävensom utvecklingen på byggnadsområdet måste husens långsiktiga avkastningsmöjligheter uppskattas med försiktighet, även om fortsatt knapphet på bostäder förutsätts. Ett sådant förhållande får därför relativt ringa inverkan på kalkylen.

Att å andra sidan mängden av de lånemedel som på en fri marknad ställs till ett visst byggnadsföretags förfogande inte behöver stå i exakt relation till produktionskostnaderna är lika självklart som att även vid hyressättningen skall bortses från kostnadsfaktorer. Departementschefens oro inger föreställningen att han ännu inte hunnit vänja sig vid de nya principer han själv förordar. Högerpartiet är emellertid på det klara med att av kreditgarantisystemets två förtjänstfulla egenskaper — att säkerställa bibehållandet av uppnådd balans på bostadsmarknaden samt att utgöra ett medel för uppnående av denna balans — sistnämnda egenskap inte kan göra sig gällande utan att statsmakterna gör avkall på sina ambitioner att alltjämt hålla en reglerande hand över hyresmarknaden.

2. Genom övergång till ett kollektivt kreditgarantisystem erhålls en inte obetydlig administrativ rationalisering av långivningen. Det blir möjligt att samordna samtliga lån i en fastighet till ett s. k. enhetslån. Vidare kan den övervägande delen av länsbostadsnämndernas och de kommunala förmedlingsorganens granskande och låneförmedlande verksamhet avvecklas. Den återstående delen av länsbostadsnämndernas verksamhet kan återföras till bostadsstyrelsen.

I propositionen framhålles att fördelarna i fråga om det administrativa arbetet totalt sett inte skulle bli särskilt betydande med hänsyn till den ökade arbetsbelastningen för de enskilda kreditgivarna. Argumentet förefaller föga underbyggt. De uppskattningar av avkastningsvärden som görs av kreditinstitutens i dylika värv rutinerade personal kan knappast likställas med den ingående och på ett utomordentligt komplicerat system

grundade kostnadsgranskning hos lånemyndigheterna, som skulle bortfalla enligt vårt förslag. Det kan dessutom ifrågasättas huruvida det är en statsmakternas angelägenhet att taga ställning till kreditinstitutens arbetsformer i detta hänseende.

3. Vid tillämpningen av ett kollektivt kreditgarantisystem upphör kommunernas möjligheter att i kraft av den statliga långivningen bestämma ordningsföljden mellan olika bostadsföretag. Från rättssäkerhetssynpunkt är detta av betydande värde, då det saknas särskilda regler för kommunernas prioritering av berörda låneobjekt. En avveckling av detta fördelningsinstrument undanröjer således de nuvarande riskerna för subjektiva bedömningar av hur lånemedlen skall fördelas mellan olika byggherrar. Detta innebär dock ingen olägenhet från kommunens synpunkt eftersom denna alltjämt via planmonopolet och ett oftast betydande markinnehav kan bestämma vilka områden som skall bebyggas och tidsföljden dem emellan.

Mot bakgrunden av ovanstående föreslår högerpartiet att de nuvarande formerna för statligt kreditstöd till bostadsbyggandet ersätts med ett kollektivt kreditgarantisystem. Detta bör vara så utformat, att de låneförmedlande kreditinstituten själva står en risk motsvarande tio procent av aktualiserade förluster och att statens garantiåtagande bör avse lån mellan 70 och 90 procent av avkastningsvärdet. Lika för alla byggherrekategorier. Som gottgörelse för den risk samhället står i samband med garantigivning bör låntagarna i samband med erhållande av lån erlægga en engångsavgift motsvarande 1/2 procent av lånebeloppet. Dessa medel bör tillfalla en riskfond för täckande av eventuellt uppkomna förluster av garantiåtaganden.

Vi vill sålunda föreslå att den statliga bostadslångivningen fr. o. m. den 1 juli 1967 skall ersättas av ett kreditgarantisystem. Den statliga kreditgarantin skall avse lån mellan 70 och 90 procent av fastigheternas avkastningsvärde och omfatta 90 procent av aktualiserade förluster. Härigenom skulle preliminära beslut om lån för lånefonden för bostadsbyggande ej behöva meddelas *efter denna dag*. Däremot påverkas inte anslaget till bostadslånefonden förrän nästföljande budgetår.

Statliga bostadslån enligt paritetstalsmetoden

I propositionen föreslås att det statliga stödet till bostadsbyggandet i fortsättningen skall ske i form av s. k. paritetsslån i enlighet med vad som förordas av bostadspolitiska kommitténs majoritet. Högerpartiet, som föreslagit införandet av ett kollektivt kreditgarantisystem i huvudsaklig överensstämmelse med experten Ingvar Petzälls till kommitténs betänkande fogade reservation, avstyrker propositionens förslag och vill till stöd härför anföra följande.

Den i propositionen föreslagna finansieringsmetoden innebär en helt ny form för kreditgivning. I vad mån metoden kommer att fungera på ett tillfredsställande sätt är vanskligt att bedöma, då dess verkningar i praktiken är beroende av en rad framtida förhållanden, om vilka vetenskapen i dag är ringa eller ingen. Metodens utfall blir sålunda beroende av i vilken utsträckning antaganden om den genomsnittliga årliga ökningen av byggnadskostnaderna och om den genomsnittliga räntenivån under 3—4 decennier kommer att infrias. Av betydelse för metodens användbarhet blir också i en fri marknad den marknadsmässigt bestämda hyresstrukturen för hus av olika ålder.

Med hänsyn till denna ovisshet om framtida förhållanden kan den föreslagna kapitalkostnadsomfördelningen få en rad ogynnsamma konsekvenser för bostadsmarknadens utveckling. Från fastighetsekonomisk synpunkt kan omfördelningen anses rimlig endast under förutsättning att fastighetens framtida avkastning med stor sannolikhet kan väntas stiga i takt med de till följd av finansieringsvillkoren stigande kapitalkostnaderna. Det är emellertid inte möjligt att göra bestämda förutsägelser beträffande bostadsefterfrågans omfattning och inriktning med hänsyn exempelvis till lägenhetsstorlekar, utrustningsstandard, bostadsmiljö och belägenhet under en trettioårsperiod.

Under sådana omständigheter innebär den åsyftade omläggningen av kapitalkostnadskalkylen ett icke acceptabelt riskmoment för fastighetsägare, som inte kan fördela riskerna över ett stort, differentierat bostadsbestånd. Detta gäller även om kapitalkostnaderna årligen omprövas medelst ett paritetstal. Ett sådant kan nämligen fastställas och tillämpas endast schablonmässigt med utgångspunkt från kostnadsutvecklingen i nyproduktionen. Hänsyn kan sålunda inte tas vare sig till den enskilda fastighetens ekonomiska situation eller till bostadsefterfrågans inriktning med tanke på lägenheternas typ, belägenhet etc.

Som framgår av propositionen kommer vidare avkastningen på fastighetsägarens egen kapitalinsats att kalkyleras enligt samma regler som gäller för det statliga lånet. Förräntningen på den egna kapitalinsatsen blir alltså bestämd och fördelad över tiden analogt med vad som skall gälla för det statliga lånet. Det är osannolikt att enskilda önskar placera kapital i hyreshus på sådana villkor, innebärande att förräntningen uppskjuts över tjugo år framåt i tiden. Inte sällan finansierar f. ö. enskilda byggherrar den egna insatsen med kortfristiga lån på den allmänna kreditmarknaden. I det nya systemet blir ett sådant förfarande uppenbarligen omöjligt, då fastigheten under en lång följd av år inte kommer att ge någon avkastning som kan användas för förräntning och amortering av den lånefinansierade egna insatsen.

Mot denna bakgrund finns det anledning befara att intresset för privat kapitalplacering i statsbelånade hyreshus kommer att starkt sjunka. Där-

med försämras bostadssektorns kapitalförsörjning, samtidigt som konkurrensen i utbudet på bostadsmarknaden ytterligare försvagas. Även för kommunernas ekonomi synes ett sådant system äventyrligt och ledande till betydande ekonomiska risker.

Departementschefen har tagit upp ovanstående problematik till behandling i propositionen men har avfärdat den med synnerligen lätt hand. Det är visserligen riktigt, att frågan om den egna insatsens förräntning enligt det föreslagna systemet formellt är fristående från finansieringsvillkoren och i stället beror på normerna för hyressättningen. Men argumentet går vid sidan av problemet. Det föreslagna systemet innebär ju att hela lånet skall förräntas fullt ut, medan omfördelningen i tiden åstadkommes genom kapitaldispositioner.

Skall en omfördelning ske enligt det föreslagna systemet, synes det vara ett minimikrav att effekten begränsas till själva statslånet, oavsett dess storlek.

Rent allmänt kan beträffande det föreslagna lånesystemet konstateras, att vid en given hyresnivå relativt små förändringar i förutsättningarna avseende byggnadskostnadsutvecklingen och/eller räntenivån kan få vittgående fastighetsekonomiska följdverkningar.

I propositionen har man stannat vid att föreslå en basannuitet i utgångsläget på 5,1 procent av fastighetskapitalet. Samtidigt erinrar man om angelägenheten av att utvecklingen mot balans på bostadsmarknaden inte motverkas. Man synes också hysa vissa farhågor för att basannuiteten successivt kan komma att behöva höjas för att möjliggöra den förutsatta slutamorteringen av statslånet inom 30 år.

Från bostadskonsumenternas synpunkt medför sålunda omläggningen av avbetalningsvillkoren i längden inte någon förbättring av hyresläget i nyproduktionen jämfört med en avveckling av subventionerna på sådant sätt att bostadens självkostnad minus subventionerna motsvarar marknadshyran. Den tillfälliga hyressänkningen i nyproduktionen absorberas snart av olika led i produktionsprocessen. Endast vid omläggningstillfället uppstår en skenbar lättnad i hyreskostnaden.

Med hänsyn till önskemålet att inom ramen för det föreslagna finansieringssystemet åstadkomma balans på bostadsmarknaden samt att undanröja något av den osäkerhet som är förenad med systemet föreslår högerpartiet därför att — om det föreslagna systemet trots partiets bestämda avstyrkan likväl genomföres — basannuiteten höjs enligt en fastställd tidsplan med början från och med de nya lånereglernas ikraftträdande. Basannuiteten bör i utgångsläget fastläggas vid 6,1 procent, dvs. vad som med nuvarande lånesystem skulle motsvara en primärlåneränta på 5 procent.

Vid en kapitalkostnadsomfördelning i samband med övergång till fri hyresmarknad kommer bostadsrättslägenheternas konkurrensläge i förhållande till hyreslägenheterna att avsevärt försämrats. Bostadsrättslägenheter

och hyreslägenheter är numera likvärdiga från besittningsskyddspunkt. I en balanserad bostadsmarknad med fri hyressättning kan därför bostadsrättslägenheterna, generellt sett, konkurrera med hyreslägenheterna endast om de medför relativt sett gynnsammare bostadskostnadsutveckling och om bostadsrättshavarens kontantinsats kan betraktas som en värdesäker kapitalplacering.

Omfördelas kapitalkostnaderna kommer dessa att kontinuerligt stiga under lång tid, och bostadskostnaderna kommer därmed att stiga ungefär på samma sätt som i hyreslägenheterna. Under 15 å 20 år stiger dessutom den kapitalskuld som belastar fastigheten. »Tillskottslånet» torde i regel efter knappt ett decennium nå sådan storlek att det överstiger bostadsrättshavarens kontantinsats. Härigenom kommer denna i farozonen vid en eventuell överlåtelse av bostadsrätten. Endast om den presumtive köparen anser att bostadsrättens värde stigit i samma takt som skuldökningen blir han nämligen villig att betala hela den ursprungliga kontantinsatsen. Blott i de fall bostadsrätten överläts först sedan statslånet är slutamorterat kan bostadsrättshavaren med rimlig säkerhet räkna med att återfå hela den ursprungliga kontantinsatsen. F. n. erhåller en bostadsrättshavare vid överlåtelse av bostadsrätten ett belopp motsvarande kontantinsatsen plus den årliga amorteringen; om bostadsrättskontrollagen och de rikskooperativa företagens överlåtelsekontroll slopas skulle han erhålla lägenhetens marknadsvärde i dess helhet och på så sätt i allmänhet åtnjuta en värdesäker placering.

En kapitalkostnadsomfördelning i den form som föreslagits undanröjer alltså i stort sett möjligheterna till relativt sjunkande boendekostnader och försätter vidare bostadsrättshavaren i en betydande risksituation med avseende på det egna kapitalets vidmakthållande och förkovring. Som följd härav kommer sannolikt intresset för bostadsrättsinnehav att avsevärt minska. Detta skulle uppenbarligen få menliga inverkningar på bostadssektorns kapitalförsörjning. En sådan utveckling är desto mera beklaglig med tanke på att bostadsrätten är en lämplig och tilltalande form för placering av mindre sparkapital och ofta dessutom medger fördelaktig fastighetsförvaltning. Samma förhållanden som gäller bostadsrätten kommer också att gälla andra former för individuellt ägande av bostäder.

Sedan det nya länssystemet genomförts torde produktion av *icke* statligt belånade hyreshus inte bli möjlig annat än i undantagsfall. Hus med nominallån skulle i initialskedet belastas med väsentligt högre kapitalkostnader än fastigheter med paritetslån. I en balanserad hyresmarknad torde det finnas ringa förutsättningar att erhålla erforderlig täckning för dessa, då hyresnivån i stort bestäms av kapitalkostnaderna i nybyggda, statsbelånade hus. Ägarna till icke statsbelånade fastigheter skulle därför tvingas till ett årligt kapitaltillskott i dessa hus under de första tio å femton åren av deras livstid. Endast i så fall torde likviditetsmässiga förutsättningar

för detta föreligga. Dessutom är det med hänsyn till skatteförhållandena ytterst osannolikt att sådana kapitaltillskott över huvud lönar sig.

De i propositionen skisserade metoderna för kapitalkostnadsomfördelning baseras på en hittills inte gängse uppfattning om de framtida riskerna vid fastighetsförvaltning och kapitalplacering. Den förutskickade nya kapitalkostnadskalkylen medger inte — till skillnad från den nuvarande — någon egentlig avskrivning för statligt belånade fastigheter under de första drygt tjugo åren. Med tanke på de snabba samhällsförändringarna är detta uppenbarligen inte rimligt. Vidare kommer den kapitalskuld som belastar fastigheten — som nämnts — att stiga med 10 à 20 procent över den ursprungliga och alltså utöver husets byggnadskostnad. Säkerheten för detta »tillskottslån» blir härvid självfallet helt oacceptabel.

Uppenbart är vidare att belåning av bostadsfastigheter, i första hand egna hem, enligt det nya systemet måste ske med större restriktivitet än hittills i icke expanderande regioner. Här är riskerna särskilt stora för att skuldökningen inte skall motsvaras av lika snabbt stigande fastighetsvärden. Om inte belåningen sker mycket restriktivt, vilket skulle kunna medföra olägenheter speciellt på landsbygden, framtvingas i sinom tid alltmer omfattande statsinlösen av egna hem i rörlighetsfrämjande syfte.

Vad högerpartiet i det föregående anfört får inte tolkas så, att inte en viss omfördelning av kapitalkostnaderna för bostadshus över huvud taget kan ifrågasättas. Det må påpekas att en sådan eventuell omläggning även kan åstadkommas inom ramen för ett kollektivt kreditgarantisystem genom villkoren för den statliga garantin. En möjlig väg är att föreskriva amortering av primärlånen. Genom en lämplig utformning av sådana amorteringsvillkor synes det möjligt att erhålla en kostnadsstruktur motsvarande t. ex. fast annuitet på hela fastighetskapitalet.

Det bör emellertid framhållas att redan en kapitalkostnadskalkyl motsvarande en fast annuitet på hela fastighetskapitalet innebär att fastighetens totala förvaltningskostnader stiger inte obetydligt till följd av att driftkostnaderna ökar i ungefärlig takt med penningvärdeförsämringen.

Uppmärksammas bör också de möjligheter till en omfördelning av kostnaderna i fastighetsförvaltningen som kan föreligga i en fri marknad med hjälp av underhållsposten. Denna post behöver såsom nämnts i genomsnitt vara 1,4 procent per år av byggnadskostnaden. Eftersom de utgifter som skall täckas av denna post är relativt obetydliga de första åren av fastighetens livslängd, kan en omfördelning lätt ske på denna punkt, under förutsättning att fastighetsägarna har anledning att räkna med att relationen mellan hyror och förvaltningskostnader framdeles kommer att förbättras.

Det statliga kreditstödets storlek

Endast under förutsättning av fri konkurrens på lika villkor mellan olika byggherrar erhålls garanti för att de byggnadsobjekt som kommer till utförande utformas så att de är maximalt ekonomiska inom ramen för och under hänsynstagande till konsumenternas önskemål. Full valfrihet för konsumenterna, vilkas värderingar av bostäder och bostadsmiljöer sinsemellan uppvisar stora olikheter, kan endast finnas om ett flertal byggherrar får tävla inbördes med olika lösningar och därigenom skapa en tillräcklig variation i utbudet utan att samhället genom prioritering av vissa byggherrar åsidosätter deras efterfrågan. En prioritering av vissa byggherrar minskar dessutom kostnadsmedvetandet hos dessa och bidrar härigenom till en snabb kostnadsstegring inom hela byggnadssektorn.

Högerpartiet har därför under flera år krävt att den övre lånegränsen blir densamma för alla byggherrekategorier och sätts vid 90 procent av låneunderlaget. Vi kräver detta även nu. Kravet bör gälla oavsett finansieringsform, dvs. vare sig toplånegivningen till bostadssektorn sker inom ramen för ett kreditgarantisystem eller i form av direkta statliga krediter.

I föreliggande proposition har bibehållits den nuvarande prioriteringen av de s. k. allmännyttiga företagen.

Det kan inte vara försvarbart, att en så omfattande ekonomisk verksamhet, som det s. k. allmännyttiga bostadsförvaltandet innebär, kan drivas utan något eget risktagande.

För enskilda byggherrar skulle den av oss föreslagna lånegränsen innebära en höjning. I och för sig bör risktagandet vara betydande i enskilt ägda fastigheter. Likväl synes en höjning av den övre lånegränsen sakligt motiverad för dessa, även bortsett från det självklara kravet på lika konkurrensförutsättningar för alla byggherrekategorier. Bostadsbyggandet sker numera vanligen i så stora enheter att det för varje objekt erforderliga ägarkapitalet är mycket svårt att uppbringa. Detta medför att enskilt kapital redan av »tekniska» skäl tvingas söka sig till andra placeringsobjekt och har bidragit till att de enskilda byggherrarnas andel av nyproduktionen starkt minskat — även om huvudanledningen varit den systematiska prioritering av andra byggherrekategorier, som varit ett dominerande inslag i efterkrigstidens bostadspolitik. Härigenom försvagas allvarligt den konkurrens i byggherreledet som är en förutsättning för att motverka kostnadsstegringen och för att konsumenterna skall erhålla bästa möjliga bostäder i förhållande till priset och få en tillfredsställande valfrihet mellan skilda förvaltningsformer och lägenhetstyper.

Med utgångspunkt från exempel 1 i propositionen kan beräknas den effekt som högerpartiets förslag till 90-procentig lånegräns skulle få i fråga om förräntningen av statslånet vid paritetstalsmetoden. De översta 10 procenten antas löpa med 7,5 procents ränta och 30 års amortering, vilket ger

en annuitet på 8,5 procent. Lånet mellan 70 och 90 procent av låneunderlaget antages utgå i form av paritetslån. Vid ett bibehållande av den i propositionen förordade basannuiteten på 5,1 procent skulle förräntningen första året utgöra —0,31 procent. Höjes å andra sidan basannuiteten i enlighet med högerpartiets ovan framförda förslag till 6,1 procent, åstadkommer man en förräntning av statslånet samma år med 4,7 procent.

Vad departementschefen anför om beräkning av låneunderlag, pantvärde och produktionskostnad föranleder inga erinringar från vår sida. Vi instämmer i önskemålen om att i möjligaste mån reducera förefintliga överkostnadsproblem. Vi vill dock understryka vad som reservationsvis anförts av experten Ingvar Petzäll i bostadspolitiska kommitténs betänkande, nämligen att man bör överväga att i samband med ökad balans på bostadsmarknaden söka förenkla låneunderlagsberäkningarna genom en viss schablonisering.

För småhusens vidkommande bör gälla att statliga lån resp. kreditgarantier skall utgå för hus oavsett dess storlek och kostnad. Skulle detta inte bifallas yrkar vi i andra hand att ett schablonbelopp motsvarande normalkostnaden för ett hus på 125 m² skall utgå till den som önskar bygga större.

Vissa bostadsförmedlingsfrågor

Oavsett den lokala bostadssituationen bör de kommunala bostadsförmedlingarna vid fullgörande av sitt serviceuppdrag i princip inte göra annan åtskillnad mellan de bostadssökande än som följer av tidpunkten för registrering. Vi menar därför, att den tidsmässiga turordningen bör vara huvudprincip för bostadsanvisningen och att en principdeklaration av denna innebörd borde ha influerat i propositionen. I stället hävdar departementschefen på tvivelaktiga grunder att det egentligen inte spelar någon roll vilken huvudgrund som tillämpas i praktiken. Vi kan inte inse att en princip om tidsmässig turordning förenad med restriktiv förtursrätt skulle vara att jämställa med ett system där s. a. s. förturer utgör normalfallet. Vi yrkar därför att statsmakterna som sin uppfattning deklarerar att den tidsmässiga turordningen bör vara huvudprincip vid bostadsanvisning och att avsteg härifrån skall medges restriktivt på klart ådagalagda sociala eller medicinska indikationer.

Vi vill även i detta sammanhang understryka vikten av att den föreslagna kommunala förmedlingsrätten på grundval av villkor, som förknippats med beviljandet av statligt bostadslån, utnyttjas på sådant sätt att ekonomisk skada inte åsamkas byggherren. Kravet på att sådan förmedling skall ske senast två månader före inflyttningsdagen är därför synnerligen angeläget.

Övriga spörsmål

Statens och kyrkans marköverlåtelse till kommunerna

Departementschefen har anslutit sig till markpolitiska kommitténs uppfattning att statens mark inte skall vara tillgänglig för vanligt expropriationsförfarande. Mot utredningens rekommendation anförde emellertid flera remissinstanser erinringar och hävdade att det från såväl praktiska som principiella synpunkter vore lämpligare om statens mark underkastades de allmänna bestämmelserna för expropriation. Detta förefaller knappast stå i överensstämmelse med expropriationsinstitutets konstruktion som ju förutsätter beslut av Kungl. Maj:t.

För att likväl nå likställighet med vanliga förvärv synes en praxis böra utformas som innebär att staten alltid avhänder sig mark för bostadsbyggnad m. m. till kommunerna när förhållandena är sådana att marken, om den varit i icke statlig ägo, kunnat exproprieras. Vidare bör staten underkasta sig expropriationsdomstolens prövning rörande markens värde.

Bostadslån till upprustning av flerfamiljshus

Det är från såväl bostadssocial och ekonomisk som miljövårdande synpunkt lika angeläget att främja ombyggnad av äldre bostadshus som att stimulera nyproduktionen av bostäder. Så länge den statliga långivningen till bostadsbyggandet består, borde således ombyggnadsföretag erhålla statligt lån på samma allmänna grunder som nybyggnadsverksamheten. Detta innebär emellertid bl. a. att såsom villkor för statligt stöd till ombyggnadsverksamhet i allmänhet bör krävas, att fastigheten efter ombyggnaden skall vara jämförlig med nybyggnad i fråga om utrustningsstandard samt dessutom vara i ett gott allmänt skick. Ett ombyggnadsprojekt som uppfyller dessa krav kan vid en rent fastighetsekonomisk bedömning ge ett i förhållande till den erforderliga investeringen större nettotillskott till bostadsförsörjningen än nybyggnad.

För att en sådan ombyggnadsverksamhet skall kunna få önskvärd omfattning krävs emellertid ytterligare minst två betingelser, vilka i dag inte föreligger. För det första fordras en marknadsanpassad hyressättning. För det andra krävs att sådan ombyggnad får samma prioritering på kreditmarknaden som nybyggnad. Detta är för närvarande inte fallet. Den genom statsmakternas försorg åstadkomna prioriteringen av byggnadskreditgivningen synes inte vara avsedd att omfatta ombyggnadsprojekt, inte ens sådana som är att jämföra med nybyggnad.

Propositionens förslag har till syfte att åstadkomma en uppmjukning av förutsättningarna för statliga ombyggnadslån. Vi biträder förslaget men anser att förutom bostadssociala motiv och önskan att vinna ökade tekniska och ekonomiska erfarenheter av ombyggnadsverksamhet bör samhällliga åtgärder kunna motiveras med behovet av kultur- och miljövård. En behöv-

lig sanering kan också av dessa senare skäl göra en upprustning av befintliga hus mycket mera ändamålsenlig än en omfattande rivnings- och nybyggnadsverksamhet. Det finns ingen anledning att utestänga sådan byggnadsverksamhet från det statliga finansieringsstödet vi i övrigt förordat, nämligen kreditgarantilån.

Bostadsbyggandets omfattning

Det bostadsbyggande som planerats för 1966 kunde förverkligas endast med yttersta svårighet. Ett tecken härpå utgjorde den ogynnsamma utvecklingen av bostadsbyggandets säsongfördelning, varvid inte mindre än 46 procent av flerfamiljshusen igångsattes under årets sista kvartal, dvs. ungefär dubbelt så mycket som det borde vara, relativt sett. Mot bakgrunden av den sena igångsättningen och dess sannolika effekter för innevarande års investeringsvolym synes det i vart fall rimligt att inte sätta målen för 1967 års bostadsbyggande högre än som skett i propositionen. Slutsatsen blir som så många gånger förr att det inte går att i förväg fixera en exakt siffra för bostadsbyggandets omfattning, utan att man bör nöja sig med att hålla bostadsbyggandet på den högsta nivå som det allmänna konjunkturläget tillåter.

Räntesatser m. m.

En av de viktigaste metoderna när det gäller att uppnå en skälig paritet mellan hyrorna i olika årgångar av hus är att undan för undan i ungefärlig takt med stegringen av byggnadskostnaderna för de nya husen minska subventionerna för de äldre. I sådant syfte föreslår vi att fr. o. m. den 1 januari 1967 räntebidrag inte längre skall medgivas beträffande hus som har färdigställts före ingången av 1960. Vidare finns det skäl att nu justera trösklarna för hittills utgående räntegarantier. Vi föreslår att räntebidrag avseende räntor på underliggande lån som hänför sig till tid fr. o. m. den 1 januari 1967 skall vad avser hus färdigställda under åren 1960—1961 grundas på en basränta av 6 %, beträffande hus färdigställda år 1962 5 % och fr. o. m. 1963 på 4,5 %.

Högst väsentliga summor står nu ute i form av statliga bostadslån sådana som tertiärlån, egnahemslån och förbättringslån. Staten gör betydande ränteförluster genom att icke fordra rimlig ränta på dessa lån. Vi föreslår att beträffande hus som påbörjats fr. o. m. den 1 januari 1958 skall fr. o. m. den 1 januari 1967 vad som ligger upp till 90 % av låneunderlaget förräntas efter en räntesats av 6 %. Till den del lån ännu utestår över 90 % bör naturligen räntesatsen vara något högre. Vi föreslår att den för sådana lån fastställs till 7 %. De s. k. reaktiverade tillägglånen bör för tid fr. o. m. den 1 januari 1967 löpa med en ränta på 6 %. För att täcka statens risker och kostnader bör på samma sätt som vi föreslagit i fråga om kreditgarantisystemet en engångsavgift på 0,5 % uttagas.

Åberopande det anförda hemställer vi,

att riksdagen måtte

I. avslå förslaget om inrättande av en lånefond för kommunala markförvärvet;

II. besluta, att kvottilldelning av lägenhet till län resp. kommuner skall upphöra;

III. besluta,

a) att den statliga kostnadslånegivningen fr. o. m. den 1 juli 1967 skall ersättas av ett kollektivt kreditgarantisystem baserat på fastighets avkastningsvärde och avseende lån mellan 70 och 90 procent av detta värde,

b) att i anledning härav preliminära beslut om lån från lånefonden för bostadsbyggande ej skall meddelas efter den 30 juni 1967,

c) att för erhållande av kreditgaranti skall till staten erläggas en engångsavgift på en halv procent av garantibeloppet,

d) att för tid fr. o. m. den 1 januari 1967 räntebidrag ej längre skall medgivas beträffande hus färdigställda före ingången av 1960,

e) att för tid fr. o. m. den 1 januari 1967 räntebidrag å underliggande lån skall grundas å en basränta av 6 procent vad avser hus färdigställda 1960—1961, 5 procent vad avser hus färdigställda 1962 och 4,5 procent vad avser senare färdigställda hus,

f) att statliga tertiärlån, egnahemslån och förbättringslån, avseende hus som påbörjats fr. o. m. den 1 januari 1958, skall för tid fr. o. m. den 1 januari 1967 upp till 90 procent av låneunderlaget förräntas efter en räntesats av 6 procent och till den del lånen överstiger 90 procent efter en räntesats av 7 procent,

g) att räntan på reaktiverade tilläggs lån skall för tid fr. o. m. den 1 januari 1967 utgöra 6 procent,

h) att de såsom allmännyttiga betecknade bostadsföretagen skall åläggas redovisningsskyldighet icke blott för sina fonder, dessas storlek och successiva uppbyggnad utan även för de principer efter vilka hyressättningen sker och för produktionskostnadernas utveckling och

i) att för överlåtelse av statens mark till kommun för bostadsändamål m. m. skall gälla den regeln, att mark alltid överlåtes om förhållandena är sådana att marken, därest den icke varit statsägd, kunnat exproprieras ävensom att

fråga angående markens värde underställes expropriationsdomstols prövning;

IV. om vårt förslag under III a) ovan ej vinner riksdagens bifall, besluta

a) att bostadslån, till vilka tillstånd lämnats tidigast den 1 juli 1967 skall beviljas upp till 90 procent av belåningsvärdet oavsett förvaltningsformen och, vad småhus beträffar, oavsett storleken,

b) att vid utgivande av statligt bostadslån en förvaltningsavgift av engångsnatur å en halv procent skall uttagas i samband med lånets utbetalande,

c) att, om vårt yrkande beträffande småhus under punkten a) ovan ej vinner riksdagens bifall, lån till småhus överstigande 125 m² skall medgivas med ett schablonbelopp motsvarande normalkostnaden för ett hus på 125 m²;

V. för budgetåret 1967/68 anvisa

a) till *Räntebidrag* ett förslagsanslag av 215 000 000 kr. och

b) på kapitalbudgeten under statens lånefonder till *Lånefonden för bostadsbyggande* ett investeringsanslag av 1 270 000 000 kr.;

VI. medge, att lån som skall utgå från lånefonden för bostadsbyggande medgives inom ramen av ett belopp av 1 590 000 kr. för 1967/68;

VII. avslå förslaget om långivning enligt den s. k. paritetstalsmetoden;

VIII. om sistnämnda yrkande ej vinner riksdagens bifall, besluta att basannuiteten i paritetstalssystemet skall sättas till 6,1 procent; samt

IX. i övrigt beakta vad i motionen anförts.

Stockholm den 14 april 1967

Yngve Holmberg (h) *N. Yngve Nilsson (h)* *Carl Eskilsson (h)*

Allan Hernelius (h) *Gösta Jacobsson (h)* *Rolf Kaijser (h)*

G. Ivar Virgin (h) *Ragnar Sveningsson (h)*