

## Nr 217

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

(Lika lydande med motion nr 165 i Första kammaren)

Bostadsbyggandet präglas av en allvarlig kostnadskris med ständigt stigande boendekostnader som följd. Det är därför av största betydelse att bostadsbyggandets kostnadsläge tas upp till ingående analys och prövning. En rad samverkande orsaker bestämmer hyresnivåerna. När det gäller kapitalkostnaderna har byggföretagen begränsade möjligheter att påverka dessa. Räntenivån bestäms av riksbanken, materialpriserna av materialfabrikanterna, markpriserna av markförsäljarna o. s. v. På driftsidan kan möjligen halvdelen av kostnaderna påverkas. Den ena delen bestäms av kommunala avgifter: vatten, el-kraft, energiskatt, fastighetsskatt etc. Den andra delen avser reparationskostnaderna vars storlek bestäms av i vilket skick fastigheterna hålles.

Byggnadsföretagen är också i betydande utsträckning beroende av stadsplanerna och därmed av de stadsplaner som godkänns av de kommunala myndigheterna. En överambition hos dessa, som många gånger tar sig uttryck i ett slags »tävlingsraseri» att vara på »toppen» med nymodigheter, att bygga för framtiden, att experimentera med icke tillräckligt prövade byggmaterial etc. leder ofta till onödiga kostnadsökningar, som alltid i sista hand får bäras av bostadskonsumenter. Det är därför inte märkligt om bostadskonsumenternas förtroende för byggherrar och projektörer samt för statens och kommunernas sätt att styra och leda bostadsbyggandet allvarligt rubbats.

I kungl. bostadsstyrelsens petitaskrivelse för budgetåret 1968/69 heter det: »Kostnaderna inom bostadsbyggandet har fortsatt att öka. Byggnadskostnaderna för flerfamiljshus med preliminärt beslut om bostadslån har per lägenhet ökat från 51 200 kronor år 1963 till 68 500 kronor år 1966, d. v. s. med 34 procent. Per kvm lägenhetsyta har byggnadskostnaden ökat med 22 procent under samma tid, eller från 747 kronor till 910 kronor.»

Styrelsen anmärker att de olika orsakerna till kostnadsfördyringarna inte kan var för sig mätas upp indexmässigt. Några kostnadsfördyrande faktorerens existens bör emellertid uppmärksammas:

1. Det höga ränteläget som starkt fördyrar kapitalkostnaderna samt ryckigheten i kapitalförsörjningen;
2. Små och uppsplittrade byggprojekt samt för stor variation på hustyper;

3. Ett allt rikhaltigare sortiment av byggnadsmaterial samt för höga priser;
4. Allt för höga konsultkostnader;
5. Uppskruvade markpriser och ett accepterande av markspekulation;
6. För hög takt i rivning av fastigheter med åtföljande sänkning av antalet lägenheter vid marknadsföringen;
7. Frånvaron av en statlig kreditbank med statlig totalfinansiering av bostadsbyggandet.

De nämnda kostnadsfördyrande faktorerna kan kompletteras med några citat från inom byggnadsverksamheten verksamma sakkunniga. I Aftonbladet för den 4 december 1967 skriver direktör Albert Aronson följande: »Vi tvingas bygga parkeringsplatser, som bara kan hyras ut till hälften. Underskotten på tiotusentals kronor får hyresgästerna betala. I Göteborg pågår också en tvist mellan byggare och stadsplanerare. Ett enda bolag — det kommunala bostadsbolaget — redovisar förluster på omkring 1,2 miljon kronor per år på outhyrda bilplatser.»

»Variationen av hustyper», säger herr Aronson, »är så stor att de byggande företagen inte kan få så lång serie som krävs för förhandsbesked för bostadslån ur den femåriga planeringsram som skall främja ett rationellt byggande. En hustyp som förekommer är tvåvåningshus med fyra lägenheter. Det är en oerhört dyr typ som kommer att ge överkostnader på 30 procent över lånetaket.»

Förre direktören i Riksbyggen herr Erik Severin skriver i en debattartikel i Arbetarbladet för den 2 december 1967 följande: »I första hand bör faktorer som skapar det höga kostnadsläget inventeras. De tunga posterna analyseras först, men det räcker inte att stanna där. Även smärre kostnadsposter måste granskas. Ett nytt ekonomiskt tänkande blir nödvändigt om krisen skall övervinnas.» Direktör Severin fortsätter:

»På byggmaterialområdet förekommer en nästan slösande rikedom med produkter utan vettig motivering. Ingen har bett att få denna rika provkarta, i varje fall inte den som betalar kostnaderna. Ingen har ännu klarlagt det merpris köparen får betala genom att sortimentet är alltför rikligt. Redan vid en mycket måttfull begränsning av sortimentet kan priserna sänkas med minst 10 procent. Sannolikt kan nedskärningen av materialsortimentet drivas ännu längre utan några olägenheter för köparna.»

Mot bakgrunden av att kostnaderna för materialet i bostäder uppgår till ca 50 procent av totalkostnaden förstår var och en vad som är möjligt att vinna i detta hänseende.

I Kungl. Maj:ts proposition nr 100 s. 172 heter det: »Samhällets mål för bostadsförsörjningen bör vara att hela befolkningen skall beredas sunda, rymliga, välplanerade och ändamålsenligt utrustade bostäder av god kvalitet till *skäliga* kostnader.» Även om betydande insatser skett på bostadsbyggandets område, särskilt under de senaste åren, är alltjämt mycket ogjort. Bostadsbristen inom storstadsregionerna och de större tätorterna är alltjämt betydande. Målsättningen att bereda hela

befolkningen sund, rymliga och ändamålsenliga bostäder är sålunda långt ifrån uppfylld.

I Kungl. Maj:ts proposition nr 141 erinras om de allmännyttiga bostadsföretagens ledande ställning i nyproduktionen nu och för framtiden och framhålles att hyrorna inom dessa företag sättes efter självkostnadsprincipen. Om de allmännyttiga bostadsföretagen skall kunna motsvara det förtroende statsmakterna uttalat för dem, måste det vara en huvuduppgift för såväl staten som kommunerna att skapa erforderliga förutsättningar för dessa företag att åstadkomma en bostadsproduktion, som gör det möjligt för bostadskonsumenter att tillgodogöra sig de lägenheter som bygges. Detta är för närvarande långt ifrån det faktiska förhållandet.

Direktör Albert Aronsons citerade yttrande kan kompletteras med ett uttalande av direktör Anebäck i Norrköping: »En jämn och relativt stor bostadsproduktion kräver mark och bostadskvot. De allmännyttiga bostadsföretagen måste sålunda prioriteras beträffande marktilldelning av byggbar mark och bostadskvot. Skall vårt företag ha möjlighet att klara statsmakternas intentioner behöver vi få bygga minst 600 lägenheter om året. Och det får inte vara 600 lägenheter utspridda över skilda delar, det behöver vara en del av en större produktion där hela projektet uppgår till åtminstone 3 000 lägenheter. Detta är vår enda chans att bli den konkurrerande och prisdämpande faktor, som statsmakterna har förutsatt.» Vi ansluter oss till uppfattningen att de allmännyttiga bostadsföretagen skall utgöra den prisledande och konkurrerande faktorn inom bostadsbyggandet.

Statsmakterna har under senare år sökt stimulera till ökad satsning på industrialiserat byggande genom att ur lånefonden för maskinanskaffning inom byggnadsindustrin bevilja lån till utrustning av elementfabriker. Det bör vara angeläget att inom ramen för denna långivning stimulera de ca 800 allmännyttiga bostadsföretagen att producera bostäder i egen regi. I många fall förutsätter detta fusioner mellan företagen, något som utvecklingen mot storkommuner och kommunblock bör underlätta. Inrikesministern hävdar i statsverkspropositionen att ytterligare erfarenheter av verksamheten med förhandsbesked bör avvaktas innan planeringsramen vidgas. Men samtidigt framhålles att: »Flera av de projekt som redovisats för Kungl. Maj:t har emellertid visat gynnsamma kostnadsresultat. Kostnaderna har varit 5—10 procent och i vissa fall t. o. m. inemot 20 procent lägre än vad som tidigare varit vanligt på orten.»

Även om erfarenheterna hittills inte är så omfattande talar mycket för en viss utvidgning av planeringsramen. Den borde omfatta minst 15 000 mot nu gällande 10 000 lägenheter.

Beträffande produktionens inriktning på lägenhetstyper tar inrikesministern upp kostnadsutvecklingen sett ur synpunkten av de ökande lägenhetstyperna men inte minst rumsstorleken och utrustningen. Inrikesministern framhåller således: »Under senare tid har det på en del orter visat sig svårt att omedelbart finna avsättning för nybyggda lägenheter, särskilt större lägenhetstyper. Årskostnader och hyror har framstått som alltför höga för hushåll med ordinära inkomster.» Iakttagelsen är riktig, och det förefaller därför att finnas visst fog för inrikesministerns uttalande »att

återhållsamhet i fråga om rumsytorna är starkt befogad för att den önskvärda begränsningen av byggnadskostnaderna per lägenhet skall kunna erhållas». I detta sammanhang diskuteras frågan, om ramen för det statsbelånade bostadsbygandet bör anges i andra termer än i antalet lägenheter. I yttrandena är det endast Svenska riksbyggen och Svenska byggnadsarbetareförbundet, som tillstyrkt att en sådan metod försöksvis tillämpas i ett antal län. Inrikesministern är för sin del inte beredd att nu tillstyrka en ändring med mindre än ytterligare överväganden görs. Statsrådet förklarar: »Om det vid dessa överväganden visar sig möjligt att ändra nuvarande fördelningsmetod så att den utan väsentligare olägenheter i övrigt blir mer ägnad att främja återhållsamhet i standardhänseende och dämpa kostnadsstegringen, bör en sådan ändrad metod snarast tillämpas på försök. Kungl. Maj:t bör därför inhämta riksdagens bemyndigande att om så visar sig lämpligt fördelningen på län och kommuner av det statsbelånade bostadsbyggandet försöksvis får göras på annat sätt än i antal lägenheter.»

Vi har för vår del ingen invändning mot att viss försöksverksamhet kommer till stånd med det snaraste i detta avseende.

I syfte att öka nettotillskottet av lägenheter på bostadsmarknaden torde det nu vara befogat med någon form av mera effektiva åtgärder för att hindra rivningar av bostadsfastigheter. I statsverkspropositionen framhålles: »Sålunda kan schematiskt beräknas att inemot 200 000 lägenheter eller i genomsnitt 40 000 lägenheter om året har utgått ur 1960 års bostadsbestånd. Detta innebär att inemot hälften av lägenhetstillskottet under åren 1961—1965, 414 000 lägenheter, har utgjort ersättningsproduktion. Det har rapporterats att antalet lägenheter i hus, vilkas rivning påbörjats under åren 1961—1965, har uppgått till 45 000. På grund av brister i rapporteringen är detta sannolikt ett för lågt tal. Omkring en fjärdedel av avgången skulle alltså utgjorts av lägenheter som rivits.» Sett mot bakgrunden av dels den stora bostadsbristen och dels de många fakta tidningspressen kunnat registrera beträffande rivning av relativt väl hållna hus, för vilka vissa mer eller mindre genomgripande förbättringsåtgärder skulle kunnat vidtagas och därmed lägenheterna kunnat tjänstgöra ännu många år, ter sig de höga rivningssiffrorna helt oacceptabla. Det är därför ofrånkomligt att myndigheterna får befogenheter att ålägga fastighetsägare att, där så anses möjligt, i stället för rivning iståndsätta fastigheten på sådant sätt att denna under överskådlig tid kan brukas för sitt ändamål.

Bostadsstyrelsen framlägger förslag till bostadsbyggnadsplaner, som enligt vår mening är helt realistiska. Styrelsen utgår sålunda vid sin beräkning från att antalet inflyttningsfärdiga lägenheter under år 1967 kommer att uppgå till 95 000. De av riksdagen och Kungl. Maj:t fastställda ramarna för beslut om bostadslån resp. igångsättningstillstånd till företag utan statliga lån ger en möjlighet till igångsättning av ca 91 000 lägenheter under år 1967, vilket antas resultera i samma antal färdigställda lägenheter under år 1968. Detta ger ett totalt lägenhetstillskott under tioårsperiodens fyra första år av 372 000 lägenheter och, under det schematiska antagande av en byggnadstid på ett år, ett behov av påbörjande under sexårsperioden 1968—1973 av 628 000 lägenheter. Med denna utgångspunkt föreslår styrel-

sen att påbörjandet under de fyra närmaste åren, för vilka preciserade antaganden måste göras för anslagsberäkningarna och långtidsbudgeten, får följande omfattning.

År	Beräknad igångsättning	Antal lägenheter	
		Därav utan statligt stöd	Erforderlig ram för långivning
1968	98 000	8 000	90 000
1969	101 000	9 000	92 000
1970	104 000	10 000	94 000
1971	108 000	11 000	97 000

Med ett påbörjande av ca 110 000 lägenheter även under vart och ett av åren 1972 och 1973 erhålls under angivna förutsättningar ett tillskott på en miljon lägenheter under åren 1965—1974.

Styrelsen har inte gjort någon bedömning av tillgången på arbetskraft och kapital samt dessa resursers fördelning på olika områden. Styrelsen erinrar dock i sammanhanget om den under år 1967 väsentligt förbättrade kreditförsörjningen för bostadsbyggandet och den ökade inriktning av produktionen på företag som arbetar med metoder, vilka innebär ett bättre utnyttjande av produktionsresurserna.

Den omfattande bostadsbristen liksom rådande befolkningsomflyttning kräver ett årligt bostadsbyggande som garanterar ett uppfyllande av den fastställda planen om en miljon lägenheter under tio år.

Med hänvisning till det anförda föreslås,

att riksdagen måtte besluta,

1. att i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställa om följande:

a) en inventering och utredning av de faktorer som skapar det höga kostnadsläget inom bostadsproduktionen;

b) utredning av frågorna om en vidgad samhällelig-kooperativ produktion av byggnadsmaterial;

c) uppdrag åt kungl. bostadsstyrelsen att utarbeta rekommendationer beträffande prisbilligt och ändamålsenligt byggnadsmaterial avsedda att tillställas de kommunala myndigheterna och de byggande företagen;

d) utarbetande av förslag att förelägga riksdagen rörande bestämmelser som tillförsäkrar de allmännyttiga, fackliga och kooperativa byggföretagen prioritering vid kommunernas fördelning av byggkvoter;

e) utarbetande av restriktiva regler för förhindrande av onödig rivning av bostadshus; samt

2. att medge att bostadslån för nybyggnad beviljas under år 1968 för högst 90 000 lägenheter med erforderligt belopp, samt under år 1969 92 000 lägenheter, för år 1970 94 000 lägenheter

samt för år 1971 97 000 lägenheter, varvid erforderligt förslagsanslag måtte beviljas;

3. att medge att förhandsbesked om bostadslån för hus som skall byggas med tillämpning av industriella produktionsmetoder meddelas för högst 15 000 lägenheter under vart och ett av åren 1968—1973;

4. att riksdagen måtte uttala som sin mening att, när så befinnes lämpligt, fördelningen på län och kommuner av det statsbelånade bostadsbyggandet försöksvis får göras på annat sätt än i antal lägenheter.

Stockholm i januari 1968

<i>C.-H. Hermansson (vpk)</i>	<i>Henning Nilsson (vpk)</i>	<i>Gustav Lorentzon (vpk)</i>
<i>Sven Hector (vpk)</i>	<i>Eivor Marklund (vpk)</i>	<i>Gunvor Ryding (vpk)</i>
<i>Erik Karlsson (vpk)</i>		<i>Axel Jansson (vpk)</i>

---