

Nr 631

Av herrar **Elmwall** och **Boo**, om utarbetande av ett tidsenligt byggnadskostnadsindex, m. m.

Efterkrigstidens bostadsmarknad har i hög grad varit en säljarens marknad. Konkurrens i egentlig mening har saknats på området. Vid utbudet har inte förekommit att man tävlat om kunder vare sig genom priser eller på annat sätt.

Självfallet har detta medfört vissa yttringar och företeelser av icke önskvärd natur. Vi skall här i korthet beröra en av dessa, nämligen frågan om orsakerna till byggnadskostnadernas stegring. Därvid kan några orsaker till de nominellt ständigt stegrade bostadskostnaderna direkt anges; penningvärdeförsämringen, det höga ränteläget och en högre bostadsstandard. Frågan om den höga boendekostnaden kan anses skälig är likväl obesvarad. Bostadsproduktionen har under de två senaste decennierna rationaliserats kraftigt. Samtidigt har ansevliga summor av statsmedel anslagits för att hålla boendekostnaden nere. För att hålla en så hög bostadsproduktion som möjligt har bostadsområdet även undantagits från den restriktiva kreditpolitikens verkningar. Då andra korrektiv saknats har man genom kostnadsberäkningar och direkt kontroll sökt hålla kostnaderna vid en skälig nivå. De instrument som står till förfogande för dessa uppgifter är emellertid bristfälliga. Bostadsstyrelsens s. k. värderingsindex är grundat på förhållanden som inte längre är aktuella. Med ledning av detta index göres kostnadsberäkningar och fastställs belåningsvärden för byggnader och lägenhetsutrustningar av annat slag än dem som förekom under den tid från vilket index härrör. Därtill är byggmetoderna helt annorlunda. Redan här kan en betydande felkälla finnas. Men även om man med detta hjälpmedel åstadkommer en riktig kostnadsberäkning för en byggnad, torde det vara en nära nog omöjlig uppgift att kontrollera om byggnaden sedan den uppförts verkligen håller den standard man utgått från vid beräkningen. Här kan således en annan felkälla finnas. På senare tid har f. ö. framkommit uppgifter om att avvikelser från den angivna standarden skulle ha förekommit.

Sett mot denna bakgrund är det naturligt att frågan om orsakerna till de stegrade byggnadskostnaderna tilldrar sig allt större intresse. Det är heller

inte ovanligt att man i den offentliga debatten ställer frågan om bostads-subventionerna verkligen kommer de boende till del.

Här är icke avsikten att fälla ett omdöme i vare sig ena eller andra riktningen. Av det föregående torde f. ö. ha framgått att ett sådant omdöme måste bli hypotetiskt, fränsett möjligen vissa undantagsfall. Den oklarhet som råder på detta område är dock otillfredsställande. Samtliga berörda parter måste ha intresse av att klarhet skapas så långt möjligt. Staten måste därför som ansvarig för bostadspolitiken vidta åtgärder i sådant syfte.

Man får därvid utgå från att säljarens marknad kommer att bestå för avsevärd tid framåt inom de områden av vårt land där en mycket betydande del av bostadsproduktionen sker. I övrigt måste man räkna med att bostadsmarknaden karakteriseras av en sådan tröghet att eljest verkande konkurrensfaktorer och korrektiv har svårt att göra sig gällande. F. n. måste åtgärderna därför inriktas på att söka förbättra hittills använda metoder. Främst bör man då inrikta sig på att skapa ett byggnadskostnadsindex, som grundar sig på de metoder som är karakteristiska för dagens bostadsproduktion. En annan åtgärd bör bli att klarlägga rationaliseringsfaktorn. Rationaliseringseffekten måste nu beräknas på ett schablonmässigt sätt. Någon grundlig vetenskap om huruvida denna schablon är för hög eller för låg har man inte. Det bör vara möjligt att få fram ett bättre underlag genom studier och undersökningar. Det kan f. ö. ifrågasättas om inte ständigt pågående studier och undersökningar av sådant slag skulle vara lönande från såväl statens som allmänhetens synpunkt.

En förbättring i dessa avseenden löser dock inte frågan om huruvida en byggnad håller den standard som angivits. Det torde också vara omöjligt att verkställa detaljkontroll på varje enskild byggnad. En sådan skulle därjämte te sig meningslös i viss mån, emedan eventuella fel eller brister oftast inte kan rättas till inom ramen för en rimlig kostnad sedan byggnaden väl blivit färdig. De kontrollerande åtgärderna måste därför få stickprovskaraktär. Om medvetet eftersättande av standardkravet förekommer, torde det kunna reduceras genom ett sådant förfarande. Omedvetna brister i detta avseende skulle kunna upptäckas på ett tidigt stadium, och man skulle således kunna undvika att sådana brister onödigtvis dröjer sig kvar i den fortsatta produktionen. För att få större effekt i sistnämnda avseende bör besiktningsprotokollen delgivas bostadsmarknadens parter. Offentlighet åt protokollen skulle ge allmänheten ökade möjligheter att följa utvecklingen och utgöra ytterligare en återhållande faktor i fråga om ev. förekommande medvetet eftersättande av standardkravet.

Åtgärder i denna riktning medför självfallet vissa kostnader. En relativt sett mycket liten kostnadssänkande effekt uppgår emellertid till avsevärda summor. Ett års bruttoinvesteringar i bostäder uppgår till ca fyra miljarder kronor. En så blygsam kostnadssänkande effekt som en promille gör

följaktligen fyra miljoner kronor. Därtill kommer givetvis angelägenheten av den klarhet som så ofta efterlysts i den offentliga debatten.

Till viss del kan dessa åtgärder motiveras av det nuvarande läget på bostadsmarknaden, men det finns motiv för dem även vid övergång till köparens marknad. Det är inte möjligt för den enskilde att avgöra mera ingående standard och kvalitet på en bostad. Upplysningar härom kan endast ges av fackmän. På andra områden har skapats institutioner som delger den köpande allmänheten resultaten av provningar och försök. Direkt motsvarighet härtill kan inte skapas för bostadsområdet, men det bör ändå vara möjligt att åstadkomma anordningar som för bostadsmarknaden fyller en liknande funktion.

Vi föreslår att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t anhåller om åtgärder av här angivet slag och syfte.

Med hänvisning till ovan anförda hemställes,

att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte anhålla om prövning av frågorna rörande utarbetande av ett tidsenligt byggnadskostnadsindex, klarläggande av rationaliseringsfaktorn inom bostadsproduktionen samt stickprovskontroll av bostädernas angivna standard i enlighet med vad i motionen anförts.

Stockholm den 26 januari 1961

Emil Elmwall

Karl Gust. H. Boo